ÉVES TÁRSASHÁZPIACI JELENTÉS 2026

Magyarországi társasházak, kezelő vállalkozások, pénzügyek, felújítások és közösségek

Adatok · Elemzések · Értelmezések

TARTALOM MEGNYITÁSA →

TARTALOMJEGYZÉK

Kattintson egy fejezetre az ugráshoz. A fejezetvégeken újra megjelenik a fejezetválasztó.

01 Piaci helyzetkép

02 Felújítási tartalékok

03 Bevételek és kiadások

04 Közös képviseleti díjak

05 Közös költségek

06 Műszaki állapot és felújítások

07 Társasházi energetika

08 Mentálhigiéné és lakóközösség

09 Digitalizációs érettség

MITOE ELNÖKI KÖSZÖNTŐ

Az adatok mögött otthonok, emberek és közösségek állnak



Dr. Kiss Balázs Károly

Elnök

Tisztelt Olvasó!

Nagy örömmel és büszkeséggel ajánlom figyelmébe a 2026. évi I. Társasházpiaci éves jelentést, amely a Magyarországi Ingatlantulajdonosok és Társasházak Országos Egyesülete (MITOE) és a THT szaklap együttműködésében jött létre.

Magyarországon emberek millióinak mindennapjait határozza meg a társasházi együttélés. A társasházak működése, gazdálkodása, műszaki állapota és hosszú távú fenntarthatósága nem csupán az egyes tulajdonosok magánügye, hanem jelentős társadalmi és nemzetgazdasági kérdés is. Ehhez képest meglepően keveset tudunk arról, hogyan működik valójában ez a hatalmas és sokszínű szektor.

Mennyibe kerül ma egy társasház fenntartása? Mekkora tartalékokkal rendelkeznek a lakóközösségek? Mennyit fordítanak felújításra, és mennyire készültek fel az energetikai, gazdasági és jogszabályi kihívásokra? Milyen különbségek mutatkoznak az ország térségei között, és hogyan alakul a társasházkezelői szakma helyzete?

Ezekre a kérdésekre eddig többnyire részleges adatok, egyedi tapasztalatok és becslések alapján kerestük a választ. Meggyőződésünk, hogy egy ágazat fejlődésének alapfeltétele önmaga megismerése. Amit nem látunk és nem mérünk, azon nehezen tudunk érdemben változtatni.

Ezért mérföldkő az első Társasházpiaci éves jelentés megjelenése. Célunk olyan szakmai tudásbázis építése, amely segíti a tulajdonosokat, közös képviselőket, szolgáltatókat és döntéshozókat.

A jelentés tágabb összefüggésben mutatja meg az egyes társasházak működését, összehasonlíthatóbbá teszi a piaci folyamatokat, és támogatja a tényekre alapozott döntéseket.

Az épületállomány elöregedése, a felújítások finanszírozása, az energiahatékonyság, a jogi és adminisztratív feladatok, valamint a digitalizáció új szemléletet kívánnak. A társasház azonban nem pusztán ingatlanok és tulajdoni hányadok összessége: emberek közössége, ahol a gazdasági racionalitásnak, a jogbiztonságnak és az együttélés szempontjainak egyszerre kell érvényesülniük.

A MITOE összekötő szerepet kíván betölteni a tulajdonosok, a szakma, a döntéshozók és a nemzetközi közösség között. Hiszünk a szakmai párbeszéd, a kiszámítható szabályozás, az innováció és a hosszú távú együttműködés erejében. Ez az első jelentés egy folyamat kezdete: azt szeretnénk, hogy idővel a hazai társasházi szektor meghatározó szakmai viszonyítási pontjává váljon.

Köszönet illeti mindazokat, akik adatokkal, tapasztalatukkal, elemzéseikkel vagy támogatásukkal hozzájárultak a kiadványhoz, különösen a THT szaklap munkatársait és partnereinket. Bízom benne, hogy az olvasó hasznos információkat, új szempontokat és ösztönzést talál ahhoz, hogy közösen tegyük átláthatóbbá, fenntarthatóbbá és élhetőbbé a hazai társasházak világát.

A társasházak jövője nem pusztán az épületek jövője, hanem az otthonainké és a közösségeinké is.

Hogyan olvassuk az adatokat?

Azért készítettük ezt a jelentést, hogy a társasházkezelésben dolgozók ne csak saját házaik és ügyfélkörük tapasztalataiból induljanak ki. Minél több releváns adatot és saját kutatási eredményt gyűjtöttünk össze, és igyekeztünk azokat a lehető legszemléletesebben bemutatni. Célunk, hogy mindenki tágabb kontextusba helyezhesse a saját munkáját.

Ehhez nyilvántartásokat, KSH és MNB adatokat, anonimizált adatokat az eHáz ügyviteli rendszerből, kérdőíves kutatásokat és szakértői interjúkat használtunk. Ezek eltérő egységeket, időszakokat és sokaságokat fednek le: vállalkozásokat, társasházakat, lakóépületeket, albetéteket, lakókat, tulajdonosokat és társasházkezelőket. A jelentés jelzi, hogy az adott állítás mért adatból, számításból vagy becslésből származik.

Ez nem egyetlen, minden szereplőt lefedő országos adatbázis. Az eHáz-adatok a rendszert használó társasházakról szólnak, az önkéntes kérdőívek pedig nem feltétlenül reprezentálják az összes lakót, kezelőt vagy vállalkozást. Az együttjárás önmagában nem bizonyít ok-okozatot, az országos mintázat pedig nem írja le automatikusan az egyes házakat.

Az adatokat tájékozódási pontként érdemes olvasni, nem automatikus minősítésként. Az országos mintázatok segíthetnek a saját tapasztalatokat tágabb összefüggésbe helyezni, új kérdéseket észrevenni vagy ötleteket találni. A saját ház vagy vállalkozás helyzetét mindig a helyi adottságokkal és a megfelelő mutatókkal együtt érdemes értelmezni.

Forrás + vizsgált időszak + vizsgált kör + mutatótípus: együtt adják meg, mire érvényes az adat. Tájékozódási pont, nem automatikus mérce.

Piac számokban I.

A magyar társasházpiac 2026-ban – tizenkét fontos mutató

1 136

Vizsgált társasházkezelő vállalkozás Magyarországon

93%

A vizsgált vállalkozások ekkora része legfeljebb két alkalmazottal működik

68 454

Legalább tízlakásos lakóépület Magyarországon

+8%

Ennyivel emelkedtek a vizsgált társasházak házankénti biztosítási kiadásai egy év alatt

53%

A vizsgált társasházak ekkora részének van felújítási célú megtakarítási számlája

118,4 Mrd Ft

A legalább tízlakásos lakóépületek becsült országos felújítási tartaléka

Forrás: OKNYIR, KSH 2022, eHáz. A 118,4 Mrd Ft országos becslés, nem megfigyelt állomány.

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

Piac számokban II.

A magyar társasházpiac 2026-ban – tizenkét fontos mutató

+4,37%

Ennyivel emelkedtek a vizsgált társasházak kiadásai egy év alatt

2 000–2 500 Ft

A leggyakoribb havi közös képviseleti díj albetétenként

47,1%

200 válaszadó a 425-ből jelezte, hogy az elmúlt két évben felmerült benne a szakma elhagyása.

+9,79%

Ennyivel emelkedett a közös költség előírása a 2024/25-ös időszakban az előző évhez képest

72,6%

A megkérdezett lakók ekkora része ajánlaná beköltözésre a saját társasházát

85,3%

A megkérdezett társasházkezelők ekkora része használ társasházkezelő ügyviteli szoftvert

Forrás: eHáz és MITOE–THT felmérések. Pályaelhagyási szándék: 200 igen / 425 válasz.

01

FEJEZET



Piaci helyzetkép

Ebben a fejezetben

01 Sok szereplő, nagyon kevés nagy szervezet

02 Hol kezdődik a valódi szervezet?

03 Az árbevétel nem egyenlő a keresettel

04 A vállalkozások fele a főváros térségében található

05 Hány társasház van Magyarországon?

06 Nem ugyanolyan épületeket kell kezelni mindenhol

07 Biztosítási védelem a társasházakban

08 Mit jelent ez a társasházkezelők számára?

Sok szereplő, nagyon kevés nagy szervezet

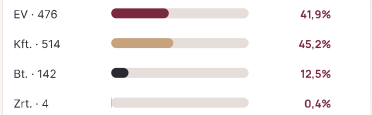
MINTA ÉS PIACI SZERKEZET

Az elemzés az OKNYIR-ben társasházkezelésre jogosult 3 557 szereplő és a 6832-es TEÁOR-kód alatt nyilvántartott 5 321 vállalkozás metszetéből 1 876 vállalkozást azonosított. Közülük 1 136-nál álltak rendelkezésre összevethető pénzügyi és alkalmazotti adatok 2025-re. A további eredmények erre a szűkebb mintára vonatkoznak; a piac egészét nem fedik le.

A vizsgált 1 136 vállalkozás 41,9%-a EV, 45,2%-a Kft. A vállalkozások összesen 1 962 alkalmazottat és 25,18 milliárd Ft nettó árbevételt jelentettek. A Bt., Kft. és Zrt. kategóriában az adózott eredmény összesen 1,49 milliárd Ft volt.

Az átlagos alkalmazotti létszám 0,12 fő/EV, 1,27 fő/Bt. és 2,15 fő/Kft. Az egy főre jutó árbevétel 7,33 millió Ft az EV-knél, 6,38 millió Ft a Bt.-knél és 8,38 millió Ft a Kft.-knél. Ezt óvatosan kezeld: az EV-, Bt.- és Kft.-kategóriában az ügyvezetőt is +1 főként vettük figyelembe, a külső partnerek és alvállalkozók kapacitása viszont nem ismert.

VÁLLALKOZÁSI FORMÁK MEGOSZLÁSA · n=1 136 · SÁV=100%



RÉSZLETES PÉNZÜGYI ÉS LÉTSZÁMADATOK · PÉNZÜGYI ÉRTÉKEK EZER FT-BAN · n=1 136

Jogi forma	Vállalkozások száma	Részarány	Nettó árbevétel összesen	Adózás előtti eredmény	Adózás utáni eredmény	Árbevétel /vállalkozás	Eredmény /vállalkozás	Alkalmazottak száma	Alkalmazott /vállalkozás	Nettó árbevétel / fő*
Bt.	142	12,50%	2 054 164	298 708	242 031	14 466	1 704	180	1,27	6 379
EV	476	41,90%	3 894 085	1 465 362	—	8 181	—	55	0,12	7 333
Kft.	514	45,25%	13 556 081	1 386 226	1 092 312	26 374	2 125	1 103	2,15	8 383
Zrt.	4	0,35%	5 673 879	173 852	151 955	1 418 470	37 989	624	156,00	9 093
Összesen	**1 136**	**100,00%**	**25 178 209**	**3 324 148**	**1 486 298**	**22 164**	**2 252**	**1 962**	**1,73**	**8 138**

Alkalmazott/vállalkozás: jelentett alkalmazotti létszám / vállalkozások száma. Árbevétel/fő esetén az EV, Bt. és Kft. kategóriában vállalkozásonként +1 fővel számoltunk (tulajdonos/ügyvezető); Zrt.-nél a közölt alkalmazotti létszám szerepel. A külső partnerek és alvállalkozók kapacitása nem ismert. EV-k adózás utáni eredménye nem összehasonlítható; az eredmény/vállalkozás átlag a 660 Bt., Kft. és Zrt. vállalkozásra vonatkozik.

KÖVETKEZTETÉS

A megfigyelt vállalkozói kör jelentős árbevételt termel, szervezeti szerkezete ugyanakkor erősen széttagolt: az EV-k és a kis létszámú társas vállalkozások dominálnak. Az adatok egy nagy, sok mikrovállalkozásból álló piac képét rajzolják ki; a teljes piac koncentrációját az adatokból nem lehet megállapítani.

Forrás: OKNYIR, OPTEN

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

Az alkalmazotti létszám nem mutatja a teljes működési kapacitást

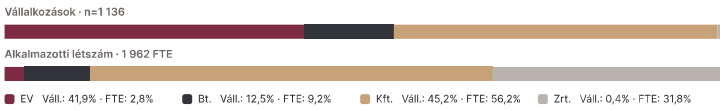
Az alkalmazottak létszámát teljes munkaidős egyenértékben (FTE) mérjük. A tulajdonos munkája és a külső kapacitások nem feltétlenül látszanak benne; családtagok, partnerek és szakemberek is közreműködhetnek.

Ha egy egyedül dolgozó társasházkezelő ideje elfogy, nem tud új házakat vállalni. A folyamatok egyszerűsítése és digitalizálása tehet először szabaddá kapacitást. Az AI segíthet a rutinmunkákban: például a kérések rendszerezésében, az adatfeldolgozásban és e-mailek előkészítésében. Könyvelést vagy műszaki feladatokat külső szakember vehet át; az adminisztrációban virtuális asszisztens segíthet. Később rendszeres partner vagy részmunkaidős munkatárs vonható be. Ha a feladatmennyiség tartós, és a bevétel fedezi a költségeket, alkalmazott felvétele is szóba jöhet. A növekedés így fokozatos feladat- és kapacitásmegosztás, nem csak létszámbővítés.

„Ha egy közös képviselőnek túl sok házat kell elvállalnia ahhoz, hogy meg tudjon élni, annak előbb-utóbb a szolgáltatás minősége láthatja kárát. A tulajdonosok pedig azt fogják érezni, hogy elhanyagolják őket."

Kákóczki Erika
társasházkezelő, alkalmazott
Budapest

VÁLLALKOZÁSOK ÉS JELENTETT ALKALMAZOTTAK MEGOSZLÁSA



HA AZ ALAPÍTÓ IDEJE MÁR NEM BŐVÍTHETŐ

01 · FOLYAMATOK
Egyszerűsítés
Digitalizálás

02 · FELADATÁTADÁS
Könyvelés · műszaki ügyek
Virtuális asszisztens

03 · KÜLSŐ KAPACITÁS
Állandó partnerek
Részmunkaidős segítség

04 · CSAPATÉPÍTÉS
Első alkalmazott
Átadott felelősségi körök

Lehetséges lépések, nem kötelező sorrend: az alkalmazotti létszám csak egy része a tényleges munkakapacitásnak.

MIT TESZ LEHETŐVÉ A FELSZABADULÓ KAPACITÁS?
Új megbízások vállalását vagy több figyelmet a meglévő ügyfelekre és szolgáltatásra.

TANULSÁG

Növekedési lehetőség akkor is van, ha még nincs alkalmazott: a digitális eszközök, az AI és a partneri együttműködések fokozatosan növelhetik a kapacitást.

Forrás: OPTEN, OKNYIR

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

A 0 FTE-s EV-k többségének árbevétele az átlagkereset alatt marad

A VÁLLALKOZÁS BEVÉTELE ÉS A MEGÉLHETÉS

A mintában szereplő, alkalmazott nélkül működő 427 EV közül legalább 228-nak (53,4%) az éves nettó árbevétele nem éri el a teljes munkaidősök 2025-ös bruttó átlagkeresetét (8,46 M Ft). A sávos összesítés alapján az arány 53,4–64,4% közé esik.

A bruttó minimálbér éves összege 3,49 M Ft volt. Ez alatt legalább 83 EV árbevétele maradt. A garantált bérminimum 4,19 M Ft-os éves összegét legalább 130, legfeljebb 142 EV nem érte el. A pontos darabszámhoz az egyedi vállalkozási adatok kellenek; a jelenlegi összesítés sávos.

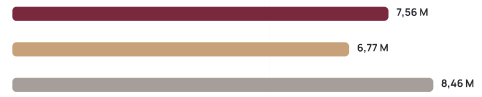
Ilyen alacsony árbevételből a megélhetés nagy valószínűséggel más forrásra is támaszkodik. Ez lehet másik munkaviszony vagy vállalkozás, illetve családi vállalkozásban végzett munka. Előfordulhat, hogy a társasházkezelő EV-ként dolgozik, miközben a családi Bt.-ben vagy Kft.-ben is alkalmazott, akár más feladatkörben. Az adatbázis vállalkozásonként tartja nyilván az adatokat, ezért az egy emberhez vagy családhoz tartozó többféle jogviszonyt nem tudjuk összesíteni. Az árbevétel így nem azonos a személyes keresettel vagy a háztartás teljes jövedelmével.

TANULSÁG

A vállalkozási árbevétel csak egy bevételi adat. A teljes megélhetéshez más munkaviszony, további vállalkozás vagy a család jövedelme is hozzájárulhat.

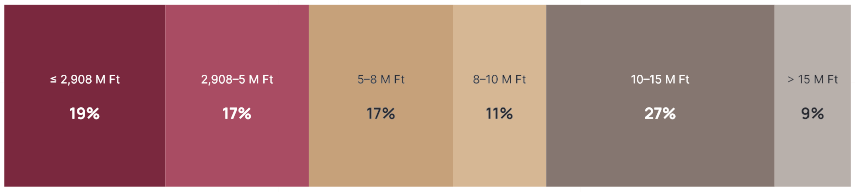
ÉVES ÖSSZEGEK · MILLIÓ FORINT

A vállalkozói árbevétel és a munkabér eltérő mutató; viszonyításként szerepelnek.



A 0 FTE-S EV-K ÉVES ÁRBEVÉTELÉNEK MEGOSZLÁSA

427 alkalmazott nélküli EV · árbevételi sávonkénti megoszlás (%)



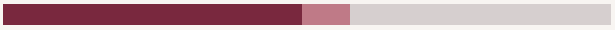
Forrás: OPTEN, 2025

A vállalkozások területi megoszlása és mérete

A táblázat Budapest és a 19 megye vállalkozásait veti össze. Budapesten a legmagasabb az átlagos árbevétel: 31,31 MFt/vállalkozás; a legalacsonyabb Tolnában. Szabolcs-Szatmár-Beregben a harmadik legmagasabb az átlag (20,57 MFt), alacsony EV-aránnyal és magasabb átlagos létszámmal. Bács-Kiskunban viszont a magas átlag széttagoltabb, magas EV-arányú piac mellett jelenik meg. Ezekből nem következik, hogy helyben magasabb díjakért vagy jobb minőségben dolgoznának: az épületállomány és a portfólióméret is befolyásolja az átlagot.

Az 1 136 vállalkozásból 559 budapesti (49,2%), 91 Pest megyei (8,0%), 486 pedig az ország többi megyéjében működik (42,8%). A megoszlás és az átlagok országos viszonyítási pontot adnak a saját tapasztalatok mellé: segítenek látni a piac koncentrációját és a térségi különbségeket, de nem rangsorolják a megyéket és nem írják le az egyes vállalkozások helyzetét.

AZ 1 136 VÁLLALKOZÁS MEGYEI MEGOSZLÁSA



Budapest: 559 (49,2%) Pest megye: 91 (8,0%) Többi megye: 486 (42,8%)

KULCSGONDOLAT

A megoszlás és az átlagok együtt mutatják meg, mennyire különböző piaci szerkezetek működnek az országban. Érdemes megismerni a versenytársak vállalkozási modelljeit: tanulni a működő megoldásokból, és a kevésbé lefedett igényekre saját, jól körülhatárolt piaci rést építeni.

Megyei összehasonlítás · 1 136 vállalkozás

Megye	Vállalkozások	EV-arány	MFt/vállalkozás	Fő/vállalkozás
Budapest	559	29,7%	31,31	2,60
Nógrád	8	50,0%	30,50	1,13
Szabolcs-Szatmár-Bereg	20	35,0%	20,57	1,85
Bács-Kiskun	43	74,4%	19,67	0,60
Baranya	32	46,9%	16,02	0,88
Borsod-Abaúj-Zemplén	23	39,1%	15,38	1,52
Pest megye	91	41,8%	14,68	1,22
Csongrád-Csanád	50	64,0%	14,52	1,06
Heves	12	33,3%	13,85	0,58
Győr-Moson-Sopron	34	47,1%	13,11	0,82
Komárom-Esztergom	22	40,9%	13,02	0,82
Békés	9	88,9%	11,67	0,44
Somogy	24	37,5%	11,19	0,79
Vas	18	33,3%	11,14	1,06
Jász-Nagykun-Szolnok	13	46,2%	10,31	1,23
Veszprém	38	47,4%	10,26	0,84
Zala	36	63,9%	10,03	0,75
Fejér	33	78,8%	9,16	0,18
Hajdú-Bihar	58	67,2%	8,41	0,41
Tolna	13	69,2%	7,64	0,54

Forrás: OPTEN, OKNYIR

Hány társasház van Magyarországon?

A 2022-es népszámlálás adatai alapján elmondható, hogy Magyarországon 2 834 926 lakóépület található, melyből 123 025 legalább négy lakásos, 68 454 legalább tízlakásos. Ezek az épületméret szerint képzett statisztikai csoportok fontos viszonyítási alapot adnak a piac nagyságához.
A lakóépület és a jogi értelemben vett társasház nem ugyanaz. A lakásszám önmagában nem bizonyítja a társasházi jogi formát, ezért a számokat állománybecslésként, nem teljes jogi nyilvántartásként kell olvasni. Állománybecslési viszonyítási alapként az elemzés során a legalább 10 lakásos lakóépületeket vettük társasháznak.
A méret szerinti összetétel megyénként eltér: az 50+ lakásos házak aránya Budapesten a legmagasabb (10,4%), Hajdú-Biharban szintén kiugró (6,6%). A 10–19 lakásos épületek aránya Békésben (88,8%), Komárom-Esztergomban (86,4%) és Pest vármegyében (85,2%) a legnagyobb.

Megyei lakóépület-állomány lakásszám szerint

Épületek darabszáma és megoszlása · KSH, 2022

Vármegye	Lakóépületek összesen	10–19 lakásos	20–49 lakásos	50+ lakásos	Összes 10+ lakásos	10–19 arány	20–49 arány	50+ arány
Magyarország összesen	2 834 926	47 024	17 634	3 796	68 454	68,7%	25,8%	5,5%
Bács-Kiskun	190 999	2 042	355	46	2 443	83,6%	14,5%	1,9%
Baranya	103 356	2 594	573	15	3 182	81,5%	18,0%	0,5%
Békés	132 490	1 484	164	24	1 672	88,8%	9,8%	1,4%
Borsod-Abaúj-Zemplén	194 069	2 941	1 091	118	4 150	70,9%	26,3%	2,8%
Budapest	201 161	12 770	9 692	2 604	25 066	50,9%	38,7%	10,4%
Csongrád-Csanád	126 378	2 769	610	134	3 513	78,8%	17,4%	3,8%
Fejér	125 209	1 958	711	63	2 732	71,7%	26,0%	2,3%
Győr-Moson-Sopron	131 898	2 510	727	59	3 296	76,2%	22,1%	1,8%
Hajdú-Bihar	164 962	2 089	544	185	2 818	74,1%	19,3%	6,6%
Heves	103 159	1 178	316	33	1 527	77,1%	20,7%	2,2%
Jász-Nagykun-Szolnok	136 521	1 110	279	77	1 466	75,7%	19,0%	5,3%
Komárom-Esztergom	81 636	2 265	335	22	2 622	86,4%	12,8%	0,8%
Nógrád	69 625	689	128	39	856	80,5%	15,0%	4,6%
Pest	431 502	2 477	351	80	2 908	85,2%	12,1%	2,8%
Somogy	113 065	1 191	321	39	1 551	76,8%	20,7%	2,5%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	178 239	1 335	276	83	1 694	78,8%	16,3%	4,9%
Tolna	77 453	783	192	16	991	79,0%	19,4%	1,6%
Vas	77 369	1 299	316	28	1 643	79,1%	19,2%	1,7%
Veszprém	105 981	1 950	397	48	2 395	81,4%	16,6%	2,0%
Zala	89 854	1 590	256	83	1 929	82,4%	13,3%	4,3%

Az arányok a legalább 10 lakásos épületeken (~ társasházak) belüli megoszlást mutatják, nem a teljes lakóépület-állományhoz viszonyítva.

FONTOS MEGJEGYZÉS

A 68 454-es szám a legalább tízlakásos lakóépületek statisztikai köre. Nem azonos a bejegyzett társasházak számával.

Forrás: KSH, 2022

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

Nem ugyanolyan épületeket kell kezelni mindenhol

Országosan a legalább négylakásos épületek lakásainak 65,5%-a épült 1980-ig. Az átlagok mögött azonban nagyon eltérő megyei korprofilok húzódnak.

Borsod-Abaúj-Zemplénben, Fejérben és Komárom-Esztergomban a legalább 4 lakásos épületek lakásainak 58–60%-a 1961 és 1980 között épült, jelezvén a panelos építészeti korszak építési hullámát. Összehasonlításképp Budapesten ugyanez az arány csak 31%.

Budapest történeti állománya kiemelkedő: a lakások 30,4%-a 1945 előtt épült, szemben a 16,6%-os országos aránnyal.

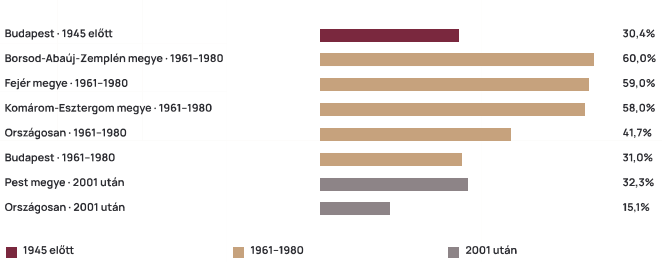
Az építési év támpontot ad a korabeli technológiáról, anyaghasználatról és szabályokról, valamint arról, milyen feladat lehet az épületet a mai előírásokhoz igazítani. Azt viszont nem mutatja meg, milyen állapotban van ma az épület: ezt a karbantartás, a felújítások és a használat alakítja.

KULCSGONDOLAT

Az építési kor és a mai állapot nem feltétlenül függ össze. Egy rendszeresen karbantartott régi ház jobb állapotban lehet, kevesebb problémát okozhat és kevesebb munkát igényelhet, mint egy elhanyagolt fiatalabb épület. Ezért a kezeléssel járó várható munkát az életkor mellett a felújítási és karbantartási előzmények is meghatározzák.

Az építési hullámok ma is látszanak

Lakások aránya a legalább 4 lakásos épületekben - kiemelt területek és időszakok



Forrás: KSH, 2022

Biztosítás: emelkedő kiadások, eltérő díjak

BIZTOSÍTÁS

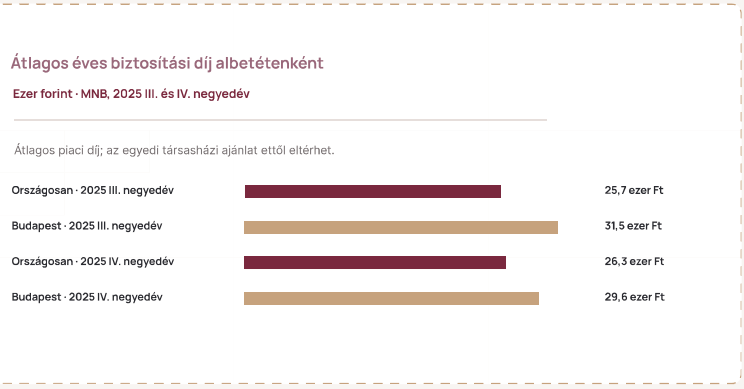
Az eHáz könyvelésében az egy épületre jutó éves biztosítási kiadás 2024. július–2025. június és 2025. július–2026. június között országosan 8%-kal, Budapesten 10%-kal nőtt.

Az MNB adatai szerint az egy albetétre jutó éves átlagdíj 2025 III. negyedévében 25,7 ezer forint volt országosan és 31,5 ezer Budapesten; a IV. negyedévben már 26,3, illetve 29,6 ezer forintot figyeltek meg.

Az újjáépítési költségek növekedése miatt is érdemes a biztosítási összeget felülvizsgálni: a KSH szerint a lakásépítés költségei 2025-ben 7,9%-kal emelkedtek. Az MNB szerint a viharkárok után az egy szerződésre jutó károsszeg 17%-kal nőtt éves összevetésben. Többek között ezek is hozzájárultak ahhoz, hogy az elmúlt években nagy mértékben növekedtek a biztosítási díjak.

KULCSGONDOLAT

Az MNB albetétenkénti átlagdíja és az eHáz épületenkénti könyvelése eltérő mutatók, ezért közvetlenül nem hasonlíthatók össze. A szerződés felülvizsgálatakor ellenőrizd, hogy a biztosítási összeg követi-e az újjáépítési értéket, és a fedezet kiterjed-e a fontos káreseményekre. A jól beállított fedezettel elkerülhetők a felesleges díjak, miközben a biztosítás védi a lakóközösséget a károk miatti nagy, váratlan kiadásoktól.





„Két-három évente mindenképpen érdemes felkeresni egy biztosítási alkuszt. Ha egy társasházban új épületrész vagy berendezés létesül, a biztosítást is felül kell vizsgálni. Legyen szó tetőtér-beépítésről, liftről vagy napkollektorról, fontos ellenőrizni, hogy az új értékekre is kiterjed-e a fedezet.”

Bitai Veronika
Biztosítási alkusz
Budapest

Forrás: eHáz, MNB, KSH

Mit jelent ez a társasházkezelők számára?

A vállalkozói portfólió terhelését a kapacitás és hatékonyság mellett a házak száma, mérete, állapota, elhelyezkedése és kora is alakítja.

A saját működés értékeléséhez az országos átlag kevés: házanként érdemes rögzíteni a lakásszámot, a feladatokat, az ügyforgalmat és az éves ráfordítást. Így láthatóvá válik, mi visz aránytalanul sok kapacitást.

A nyilvántartás csak a vállalkozás székhelyét mutatja, nem a tényleges működési területet. Számos vállalkozó több városban, megyében is kezel házakat. A helyi lehetőségeket ezért a potenciális házállomány, az új megbízást vállaló kezelői kapacitás és az összehasonlítható díj együtt jelzi.

A jobb oldalon látható pontdiagram a házankénti bevételt veti össze az egy társasházkezelőre jutó házak számával. Budapesten magasabb bevételhez kevés, Békésben alacsonyabb bevételhez sok ház társul; az ebből becsült bevétel/kezelő érték mégis hasonló: Budapest ~8,7, Békés ~8,1 M Ft. Ez bevételi közelítés, nem nyereség, és nem mutatja a házak mögötti munkaterhelést. Ugyanakkor jól mutatja, hogy nagyságrendileg milyenek a versenyviszonyok a szakmában.

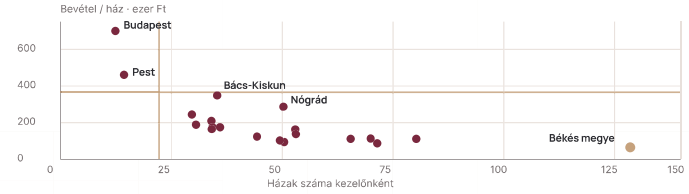
KULCSGONDOLAT

Területenként eltér a verseny intenzitása. Változó, hogy hány ház jut egy vállalkozóra és milyen díjazás jellemző.

Házankénti bevétel és kezelői terhelés

Megyei becslések · nagyságrendi összevetés

Országos átlag: 367,8 ezer Ft / ház · 22,1 ház / kezelő.



Nógrád ~14,4 M Ft · Bács-Kiskun ~12,3 M Ft · Budapest ~8,7 M Ft · Békés ~8,1 M Ft

Becslés: bevétel / ház × ház / kezelő. Nem nyereség, csak nagyságrendi viszonyítás.

Országos háttér: 1 136 megfigyelt vállalkozás nettó árbevétele és 68 454 legalább 10 lakásos ház alapján kalkulálva.

FEJEZETVÁLTÁS →

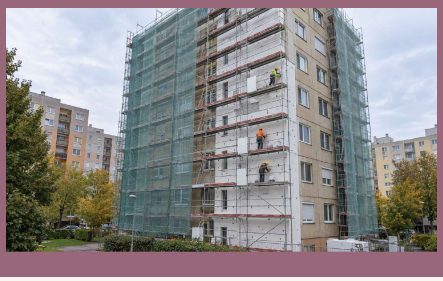
01 02 03 04 05 06 07 08 09

Forrás: OPTEN, OKNYIR, KSH

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

02

FEJEZET



Felújítási tartalékok

Ebben a fejezetben

01 Felújítási számla és tartalék: mit mutat a minta?

02 A felújítási tartalékok megyei különbségei

03 A tartalék fontos, de önmagában nem elég

Felújítási számla és tartalék: mit mutat a minta?

12 026 társasház könyvelését vizsgáltuk. 6 375-ben (53%) találtunk elkülönített felújítási számlát, 5 651-ben (47%) nem. Ez a könyvelésben azonosítható elkülönítést mutatja, nem a teljes pénzügyi felkészültséget: a számla nem bizonyítja, hogy a tartalék elég, hiánya pedig nem jelenti biztosan, hogy nincs félretett pénz.

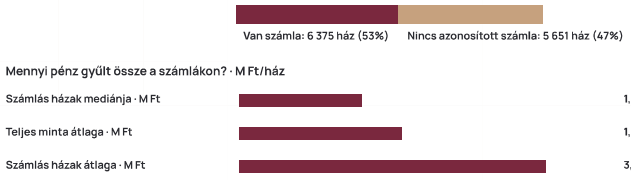
A számlás házak összesen 20,8 milliárd forintot tartottak felújítási célra. Egy ilyen házra átlagosan 3,27 millió Ft jutott, a medián 1,30 millió; a nagyobb egyenlegek felfelé húzzák az átlagot. A teljes mintára vetített átlag 1,73 millió Ft/ház. Ezt a 68 454 legalább tízlakásos épületre kivetítve mintegy 118,4 milliárd Ft adódik – ez nagyságrendi becslés, nem mért országos vagyon.

Az átlag önmagában nem mutatja meg, mire elég egy ház tartaléka; ezt az épület állapota és a tervezett munkák becsült költsége alapján lehet megítélni. A minta ugyanakkor jó viszonyítási alapot ad ahhoz, hogy lássuk, a társasházak mekkora arányban tartanak fenn elkülönített felújítási számlát, és a számlás házak milyen összegeket gyűjtenek.

A felújítási tartalék nem feltétlenül fedezi a teljes beruházást. Részösszegként is csökkentheti az egyszeri célbefizetést vagy a szükséges hitelt; pályázati támogatással együtt pedig tovább mérsékelheti a tulajdonosokra jutó terhet.

Van-e felújítási számla, és mekkora rajta a tartalék?

Könyvelési adatok · N = 12 026 társasház



GYAKORLATI TANULSÁG

A tartalék megfelelőségét a várható felújítási költségekhez és az épület műszaki állapotához viszonyítsuk. Az egyenleg önmagában nem mutatja meg a felkészültséget.



„A tapasztalatom az, hogy ha megfelelően elmagyarázom a tulajdonosoknak egy felújítás szükségességét, akkor a közös költség emelését is el tudják fogadni. A rendszeres megtakarítás fontos, de a nagyobb beruházásokat nem mindig lehet előre összegyűjtött pénzből finanszírozni."

Fazekas Csaba
Egyéni vállalkozó, társasházkezelő
Százhalombatta, Érd, Tárnok

Forrás: eHáz könyvelési adatok

A felújítási tartalékok területi mintázata

A buborékdiagramon a számlaarány (X), az egy számlás házra jutó átlagos egyenleg (Y), valamint a teljes megtakarítási állomány (buborékméret) látható. A számok a jobb oldali listára utalnak.

Az országos átlag 53,01% és 3,27 M Ft. Vasban és Zalában mindkét mutató átlag feletti: a számlaarány 65,4%, illetve 70,4%, az egy számlás házra jutó egyenleg 5,03, illetve 4,20 M Ft. Heves és Szabolcs-Szatmár-Bereg teljes megtakarítási állománya a legalacsonyabb.

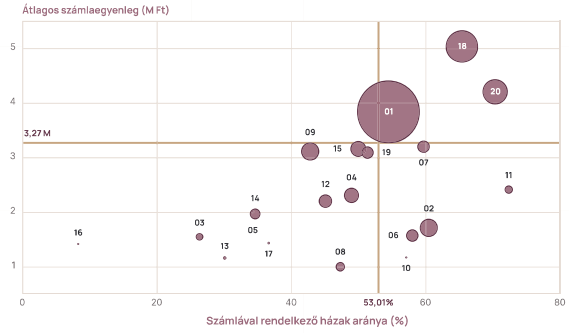
FONTOS MEGJEGYZÉS

A bal felső negyed üres: a mintában nincs olyan területi egység, ahol alacsony számlaarányhoz magas átlagos egyenleg társul. A két mutató között pozitív irányú kapcsolat figyelhető meg, de ez önmagában nem bizonyít ok-okozati összefüggést.

A számlaarány és az átlagos számlaegyenleg területi összefüggése

X: számlaarány (%) · Y: átlagos számlaegyenleg (M Ft) · Buborék mérete: teljes állomány (M Ft)

Országos átlag: 53,01% számlaarány és 3,27 M Ft számlás házanként. A számozás a jobb oldali listához tartozik.



TERÜLETI EGYSÉG		ÁLLOMÁNY · MFt			
01	Budapest	10 566,1	11	Jász-N.-Szolnok	183,3
02	Baranya	887,2	12	Komárom-Esztergom	488,3
03	Borsod-A.-Zemplén	156,1	13	Nógrád	28,9
04	Bács-Kiskun	615,7	14	Pest	310,3
05	Békés	24,1	15	Somogy	675,4
06	Csongrád	407,9	16	Szabolcs-Sz.-Bereg	2,8
07	Fejér	412,3	17	Tolna	15,8
08	Győr-M.-Sopron	238,3	18	Vas	2 818,6
09	Hajdú-Bihar	882,7	19	Veszprém	401,5
10	Heves	4,7	20	Zala	1 706,2

Forrás: eHáz könyvelési adatok

A tartalék fontos, de önmagában nem elég

Az előző dián a buborékdiagram területenként vetette össze a számlaarányt, az átlagos egyenleget és a teljes tartalékállományt. A három, országos átlag feletti egyenlegű területen található a számlás házak 58%-a és a 20,8 milliárd Ft-os állomány 72,5%-a. Az átlagos egyenlegük 4,05 M Ft, a többi területé 2,15 M Ft.

Egy 40 lakásos ház 20 M Ft-os felújításánál a 3 M Ft tartalék – egyenlő tulajdoni hányadok mellett – lakásonként 75 ezer Ft-tal, 500 ezerről 425 ezer Ft-ra csökkenti a célbefizetést. Egyes pályázatok feltétele lehet, hogy a társasház rendelkezzen önrésszel vagy szabályosan képzett felújítási alappal; a fennmaradó 17 M Ft célbefizetésből, hitelből vagy támogatásból is fedezhető.

JAVASLAT

Érdemes ösztönözni a társasházakat rendszeres felújítási megtakarítás képzésére. Ha a beruházás csak évek múlva várható, a tartalékot érdemes az időtávhoz és a szükséges hozzáféréshez igazítva elhelyezni; például állampapírban is tartható. Az esetleges hozam tovább növelheti a felújításra fordítható összeget.

Egy 40 lakásos ház példája

20 millió Ft-os felújítás · 3 millió Ft meglévő tartalék felújítási számlán



Célbefizetés tartalék nélkül · lakásonként	500 000 Ft
Célbefizetés tartalékkal · lakásonként	425 000 Ft

Egyszerűsített példa, egyenlő tulajdoni hányadokkal számolva.

Forrás: szemléltető példaszámítás

03

FEJEZET



Bevételek és kiadások

Ebben a fejezetben

01 Miből gazdálkodik egy társasház?

02 Mire megy el a társasházak pénze?

03 A társasházak kiadásainak változása

Miből gazdálkodik egy társasház?

ÉRTELMEZÉS

Az eHáz könyvelési adatai alapján a társasházak bevételeinek 74,08%-a közös költségből származott. A felújítási díjak 4,70%-ot, a célbefizetések 5,33%-ot adtak; emellett bérleti, garázs-, parkoló- és kamatbevételek is megjelentek.

A tárolók és más közös területek magáncélú használata sok társasházban szokásjog alapján alakult ki, gyakran díjfizetés nélkül. Ha valaki a közös területet kizárólagosan, sajátjaként használja, érdemes használati díjat kérni: ebből neki előnye származik, miközben a terület a közösség közös tulajdona.

A hasznosításból származó kisebb bevétel több év alatt számít igazán. Szemléltető példaként: havi 1 500 forint használati díj tíz év alatt 180 ezer forintot jelent. Ez egy 40 lakásos házban 7,2 millió forint. Ez változatlan bevétellel, költségek és infláció nélkül számol. Nem minden épület rendelkezik közös terület bérbeadásának lehetőségével.

KULCSGONDOLAT

A közös tulajdonú helyiségek, garázsok és felületek használatából származó bevételeket rendszeresen érdemes felülvizsgálni. Időnként érdemes újragondolni, hogy lehet-e valamilyen formában bevételi forrást teremteni a ház számára.

A társasházi bevételek főbb forrásai

Egyes bevételi források részaránya a teljes bevételi kimutatásban · 2025. július 1. – 2026. június 30.



Forrás: eHáz könyvelési adatok

Mire megy el a társasházak pénze?

A legnagyobb kiadási csoport a karbantartás, hibaelhárítás és felújítás volt: a teljes összeg 33,79%-a. A közüzemi díjak 20,54%-ot, a közös képviselet és társasházkezelés 11,28%-ot tett ki. A biztosítás 9,07%, a takarítás 7,56% volt.

A közüzemi kiadásokon belül a szemétszállítás 4,89%, a villamos energia 4,75%, a gáz 4,10%, a víz 2,82% arányt képviselt a teljes kiadáson belül. A költségszerkezetben visszatérő szolgáltatások és időszakos, nagyobb munkák egyaránt szerepelnek.

A kötelező műszaki és biztonsági felülvizsgálatok – például a tűzvédelmi, villamos, gáz- és felvonóellenőrzések – eltérő, olykor többéves ciklusban esedékesek. Egy adott év kiadása ezért nem feltétlenül mutatja meg a teljes terhet: a költségek az ellenőrzés évében egyszerre jelentkezhetnek, és gyakoriságuk miatt nincs minden házra alkalmazható éves átszámítás.

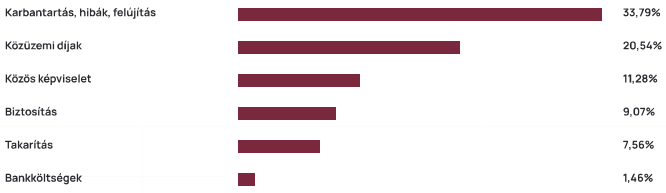
KULCSGONDOLAT

A költségarány házanként erősen eltérő lehet. Az épület sajátosságaival és az érvényben lévő szerződésekkel együtt kell értelmezni. Az éves részarány önmagában nem mutatja a teljes életciklusköltséget.

Mire ment el a társasházak pénze?

Részesedés a teljes kiadásból · 2025. július 1. – 2026. június 30.

A karbantartás, javítás és felújítás összevont főcsoport.



MI TARTOZIK A „KÖZÖS KÉPVISELET" KATEGÓRIÁBA?

Az adat magában foglal minden, a házkezelésre hivatalosan kifizetett díjat: közös képviseletet, társasházkezelést, intézőbizottsági vagy lakásszövetkezeti elnöki díjat és hasonló tételeket.

Forrás: eHáz könyvelési adatok

A társasházak kiadásainak változása

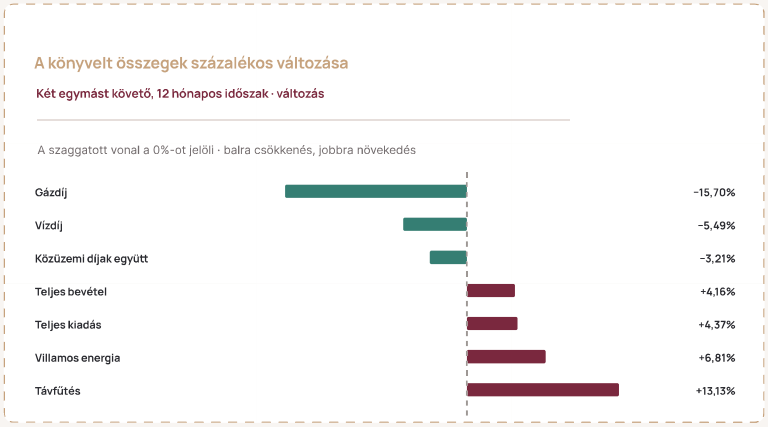
A vizsgált házakra könyvelt teljes kiadás 4,37%-kal nőtt, miközben a közüzemi kiadások összege 3,21%-kal csökkent. Gázra és vízre kevesebbet, villamos energiára és távfűtésre többet könyveltek.

A könyvelt összeg nem azonos az egységárral: az alacsonyabb gázkiadás hátterében kisebb fogyasztás, enyhébb időjárás vagy korábbi korszerűsítés is állhat. A távfűtési kiadás emelkedésének logikus magyarázata lehet, hogy a vizsgált időszakban egyes házak más fűtési megoldásról távfűtésre álltak át. Ezt az aggregált könyvelési adatokból nem lehet bizonyítani.

Más rendszeres tételek is magasabb összeget mutattak: a biztosítás és a takarítás mintegy 6,5%-kal, a közös képviselet és társasházkezelés körülbelül 5,5%-kal nőtt. Ezek a mintában könyvelt összegek változásai, nem egységár-emelkedések.

KULCSGONDOLAT

Éves elszámoláskor érdemes az előző időszakhoz képest százalékosan is bemutatni a változást, rövid magyarázattal. Ez segít a tulajdonosoknak átlátni a költségeket és azonosítani a megtakarítási lehetőségeket.



Forrás: eHáz könyvelési adatok

04

FEJEZET



Közös képviseleti díjak

Ebben a fejezetben

01 Mennyibe kerül ma a közös képviselet?

02 A tapasztalat nem garantál magasabb árat

03 A nagyobb szolgáltató nem feltétlenül olcsóbb

04 A láthatatlan munka értéke

05 Miért fizetnének többet a tulajdonosok?

06 Több ház vagy magasabb szolgáltatási érték?

Mennyibe kerül ma a közös képviselet?

A 2026 elején 444 közös képviselőt elérő díjkutatásban 434 értékelhető válasz érkezett a havi, albetétenkénti díjra. A leggyakoribb sáv a 2 000–2 500 Ft-os kategória volt (18,9%); a medián is ide esett.

Az eloszlás széles: a válaszadók 25,8%-a 1 500 Ft alatti díjat jelölt meg, 23,5%-uk pedig legalább 3 000 Ft-ot. A legalább 4 000 Ft-os díjak aránya 9,0%. A teljes sávos megoszlás a diagramon látható.

Az adatok a szolgáltatók önbevallását mutatják, nem a társasházanként ténylegesen kifizetett, országosan súlyozott átlagot.

KAPCSOLÓDÓ CIKKEK A THT OLDALÁN:

Mennyit kérnek a közös képviselők Magyarországon?

Kettéválik a közös képviselői piac: kik működnek jól?

KULCSGONDOLAT

A saját díjat nem érdemes egyetlen országos átlaghoz mérni. A díjat a szolgáltatás tartalma is alakítja: a könyvelés, az esti, hétvégi vagy rendkívüli elérhetőség, több közgyűlés, pályázatok írása vagy a rendszeres helyszíni jelenlét más-más terhelést és díjazást jelenthet. Azonos szolgáltatási tartalmú és hasonló portfóliójú megbízásokat érdemes összehasonlítani.



Forrás: kérdőív, N=434, 2026

← ELŐZŐ

TARTALOM

KÖVETKEZŐ →

A tapasztalat nem garantál magasabb árat

A legalább 15 éve dolgozó válaszadók 26%-a 1 500 forint alatti díjsávba tartozott, míg 7%-uk ért el legalább 4 000 forintot. A 2–5 éve működők között ezek az arányok 24% és 13% voltak.

Ez nem bizonyítja, hogy a fiatalabb szolgáltatók jobban áraznak, vagy hogy a hosszabb szakmai múlt hátrány. A minta nem azonos szolgáltatásokat hasonlít össze.

Az eltérés egyik lehetséges magyarázata a szerződések kora: a rövidebb ideje működő vállalkozás új megbízásai már a jelenlegi piaci feltételek mellett indulhatnak, míg egy tapasztalt szolgáltató portfóliójában a régi szerződések díjazása átlagon alul növekszik. Ha a díjat csak az infláció mértékével növelik, akkor idővel elmarad az átlagtól. Érdemes ezért időről időre feltenni a kérdést: ha ma kellene új ajánlatot adni a jelenlegi házainkra, ugyanazt a díjat kérnénk?



„Az újonnan átvett társasházaknál könnyebb érvényesíteni a magasabb díjakat. A húsz-harminc éve kezelt házaknál viszont sokkal nehezebb emelni."

Pergel László
Ügyvezető, társasházkezelő
Budapest

Díjsávok szakmai tapasztalat szerint

A két szélső díjkategória aránya

A minta nem bizonyítja, hogy a tapasztalat okozza a díjkülönbséget.



KULCSGONDOLAT

Évente érdemes felülvizsgálni, hogy a megbízási szerződések díja még fedezi-e a vállalt munkát és a szükséges szolgáltatási szintet. Fontos számításba venni, hogy az évek múlásával a tapasztalat és a hatékonyság növekszik, ami érték a társasház számára.

Forrás: kérdőív, 2026

A nagyobb szolgáltató nem feltétlenül olcsóbb

ÉRTELMEZÉS

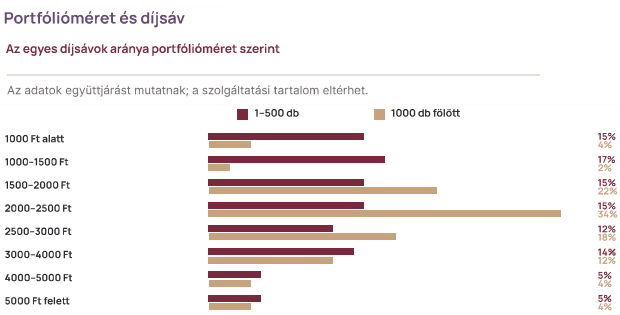
Az 1 000 albetétnél nagyobb portfólióval dolgozók 6%-a tartozott az 1 500 forint alatti díjsávokba; az 500 albetétnél kisebb portfólióknál ez 32% volt. Ugyanakkor a nagyobb portfóliójú válaszadóknál is a 2 000–2 500 forintos sáv volt a leggyakoribb.

A méretgazdaságosság nem feltétlenül jelenik meg alacsonyabb eladási árként. A díjszintet a szolgáltatás tartalma, a vállalkozás szerkezete és a portfólió összetétele is befolyásolhatja; a kérdőív nem bizonyít ok-okozati kapcsolatot.

Az 1 500–3 000 forintos sávokban koncentrálódik a nagy portfóliójúak 74%-a, a kisebb portfóliójúaknak viszont csak 42%-a. Ez a díjeloszlás eltolódását mutatja, nem azt, hogy önmagában a portfólióméret határozná meg az árat: a szolgáltatás tartalma és az állomány összetétele is számít.

KULCSGONDOLAT

Ajánlatadáskor érdemes az új ház várható munkaidejét és az ezzel arányos bevételt figyelembe venni. Fix albetétenkénti díj nem honorálja arányosan a befektetett munkát.



Forrás: kérdőív, 2026

A láthatatlan munka értéke

Kérdőíves kutatásban vizsgáltuk, hogy a tulajdonosok mennyire érzékelik és értékelik a láthatatlan munkát. A tulajdonosok könnyebben észlelik a rendkívüli események kezelését (87%), mint a háttérben zajló munkát. A költségvetés tervezését 65%, a hátralékkezelést és az ajánlatok előkészítését már csak 60% érzékelte.

A jogszabályváltozások követését 38%, a kötelező hatósági/hivatali ügyintézést 31%, a pályázatok előkészítését pedig 22% jelölte. Ezek a feladatok akkor válnak láthatóvá, ha elmaradnak. A magasabb díj elfogadásához ezért a tevékenység felsorolásánál többet kell bemutatni: milyen kockázatot csökkentett vagy milyen eredményt ért el.

JAVASLAT

Az éves beszámolóhoz érdemes csatolni egy listát, ami tételesen felsorolja, hogy képviselőként milyen "láthatatlan munkát" végzett. Az elvégzett munka eredményét is érdemes bemutatni: például a megtakarított költséget, a megelőzött hibát, a rendezett hátralékot vagy a teljesített határidőt.

„A közös képviseleti díjak sokszor nem tükrözik az elvégzett munkát és a felelősséget."

Banka Attila
Közös képviselők egyesületének elnöke
Nagykanizsa



Forrás: kérdőív, N=55, 2026

Miért fizetnének többet a tulajdonosok?

A tulajdonosok a díjemelés támogatásánál elsősorban a hatékony ügyintézést és a megoldásközpontúságot emelték ki. Fontos szempont volt az átláthatóság, a hosszú távú gondolkodás és a megfelelő tájékoztatás is.

Ez nem konkrét fizetési ígéret: a kérdőív a válaszadók hozzáállását mérte. A minta mégis arra utal, hogy a magasabb díjat nem pusztán a több munka, hanem az érzékelhetően jobb működés teheti elfogadhatóbbá.

Egy korábbi, 55 tulajdonosi választ tartalmazó kutatásban 45,5% részben vagy teljesen egyetértett azzal, hogy a láthatatlan munka indokolhat díjemelést. 47,3% viszont úgy vélte, hogy ezek a feladatok eleve a közös képviselet részei, ezért nem indokolnak külön díjazást. A háttérmunka értékét tehát nem mindenki látja magától.

KULCSGONDOLAT

A tulajdonosok megosztottak: 45,5% szerint a láthatatlan munka indokolhat díjemelést, 47,3% szerint viszont ez az alapdíj része.

Mitől lesz értékesebb a szolgáltatás?

A tulajdonosok számára látható minőség

A magasabb díj akkor védhető, ha a többlet kézzelfogható: gyorsabb ügyintézés, átlátható elszámolás és követhető feladatvállalás.

- Gyors és kiszámítható válasz
- Átlátható pénzügyi beszámoló
- Rendszeres műszaki állapotkövetés
- Választható szolgáltatási szint

Forrás: kérdőív, 2026

Több ház vagy magasabb szolgáltatási érték?

A növekedés egyik útja a hatékonyság: jobb folyamatokkal, feladatmegosztással és eszközökkel ugyanakkora csapat több házat tud kezelni. A másik út a szolgáltatási érték növelése: a kezelő több vagy összetettebb feladatot vállal, minőségibb munkát végez, és ehhez igazítva emeli a díját. Mindkét út eredménye magasabb bevétel.

A sávos árazás előre meghatározott, eltérő díjú szolgáltatási csomagokat kínál: az alapfeladatok mellett magasabb szinteken további szolgáltatások választhatók. A tulajdonosok így nemcsak arról döntenek, hogy kit választanak meg, hanem hogy mit szeretnének és miért hajlandóak fizetni. Ugyanannál a kezelőnél is választhatnak eltérő árú és tartalmú csomagok közül, a ház igényeihez és lehetőségeihez igazítva. Ez valódi mozgásteret ad: az ár és a szolgáltatási szint együtt mérlegelhető. A válaszadók 51,0%-a értékeli a választás lehetőségét, 17,6% a kissé drágább ajánlatot is előnyben részesítené, 31,4% viszont felesleges bonyolításnak tartja.

KULCSGONDOLAT

Érdemes elválasztani egymástól az alap feladatokat (törvény által előírt, kötelező funkciók) és az ezen felüli szolgáltatásokat. A több munka járjon magasabb díjjal. A minőség legyen kompenzálva.





„Csak néhány, kisebb társasházat kezelek, és nem is szeretnék ennél többet. Így személyes, közvetlen kapcsolatot tudok fenntartani a tulajdonosokkal, és minden házra elegendő figyelmem jut."

Tarjánné Kádár Piroska
Egyéni vállalkozó, társasházkezelő
Szeged

FEJEZETVÁLTÁS →

01 02 03 04 05 06 07 08 09

Forrás: kérdőív, N=51, 2026

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

05

FEJEZET



Közös költségek

Ebben a fejezetben

01 A közös költség emelkedése lassul

02 Fizetnek-e a tulajdonosok?

A közös költség emelkedése lassul

A KSH a közös költség indexének havi változását az előző év azonos hónapjához viszonyítja. A diagramon három egymást követő, 12 hónapos időszak havi változásainak átlaga szerepel: ez kisimítja az egyes hónapok kilengéseit. A közös költség emeléséről a tulajdonosok az éves közgyűlésen döntenek, amelyet legkésőbb május 31-ig kell megtartani. Az elfogadott módosítás nem érvényesíthető visszamenőleg, ezért az új előírás jellemzően a döntést követően, nyártól jelenik meg.

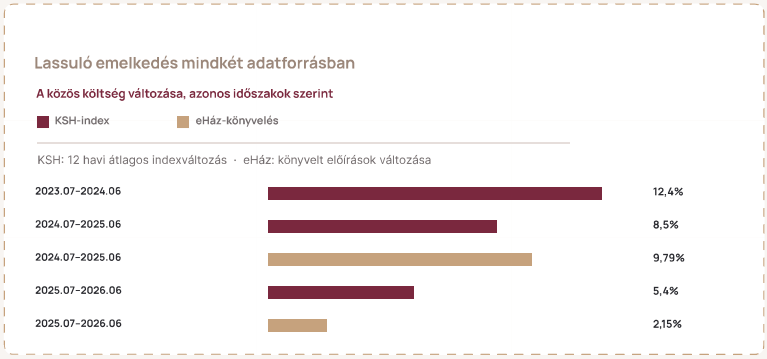
Az átlag 2023. július–2024. június között 12,4%, 2024. július–2025. június között 8,5%, majd 2025. július–2026. június között 5,4% volt. Az index tehát tovább emelkedett, de lassabb ütemben.

Az eHáz könyvelési adataiban szereplő társasházaknál a közös költség előírása 2024. július és 2025. június között 9,79%-kal, a következő azonos hosszúságú időszakban 2,15%-kal nőtt.

Az eHáz előírásváltozása nem azonos a KSH indexével: a módszertan és az adatállomány is eltér. Ugyanakkor mindkét forrás lassuló emelkedést mutat, de az értékekből nem következik, hogy minden házban ugyanígy változtak az előírások.

KULCSGONDOLAT

A lassulás nem jelent díjcsökkenést. A statisztika összehasonlításra jó, de a közös költséget a ház tényleges szerződései és várható kiadásai alapján kell tervezni.



„Nem minden társasháznál volt szükség közösköltség-emelésre. Ahol emeltünk, ott is legfeljebb 10%-kal.”

TÁRSASHÁZKEZELŐ, BT. · AJKA

Forrás: KSH-index, eHáz könyvelés

Fizetnek-e a tulajdonosok?

ÉRTELMEZÉS

A vizsgált társasházaknál 2024. július 1. és 2025. június 30. között több mint 74 milliárd forint közös költséget írtak elő, a befizetések ezt 0,17%-kal meghaladták. A következő, 2025. július 1. és 2026. június 30. közötti időszak előírásai megközelítették a 100 milliárd forintot; a befizetés mindössze 0,008%-kal maradt el.

Az előírásokhoz képest közel ugyanannyi befizetés érkezett, ezért a vizsgált kör összesített hátralékállománya érdemben nem növekedett: az újonnan képződő hátralékokat hozzávetőleg ellensúlyozhatta a korábbi tartozások rendezése. A könyvelési adatok nem mutatják meg a hátralékállomány egy adott napi abszolút értékét vagy az egyes társasházak közötti eltéréseket. Előrefizetések is befolyásolhatják az egyenleget, és az éves összegből nem lehet egyéni fizetési fegyelmet kiolvasni.

KULCSGONDOLAT

A megélhetési nehézségekről és a társadalmi különbségek növekedéséről szóló jelzések egyelőre nem tükröződnek a vizsgált társasházak közös költség befizetésére vonatkozó adataiban. Ettől függetlenül a hátralékos tulajdonosokat továbbra is nyomon kell követni, a hátralékokat pedig kezelni kell.

Befizetések: előírás és teljesítés

eHáz adatbázis · összesített pénzforgalom

Az aggregált befizetések változása nem azonos az egyes házak hátralékával; a mintában az előírások összege is változott.

- 2024.07–2025.06 · több mint 74 milliárd Ft előírás
- 2024.07–2025.06 · befizetés +0,17%
- 2025.07–2026.06 · közel 100 milliárd Ft előírás
- 2025.07–2026.06 · befizetés −0,008%

FEJEZETVÁLTÁS →

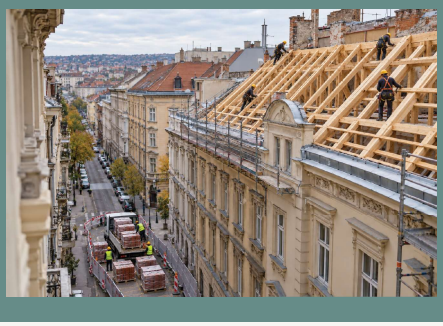
01 02 03 04 05 06 07 08 09

Forrás: eHáz könyvelési adatok

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

06

FEJEZET



Műszaki állapot és felújítások

Ebben a fejezetben

01 Hová kerülnek a felújításra fordított összegek?

02 Megváltoztak a felújítási hangsúlyok

03 Budapesten más nagyságrendűek a felújítások

04 Állagmegóvás vagy korszerűsítés?

05 Strangfelújítás: a láthatatlan beruházás

06 Mit mutat a napelemes beruházások visszaesése?

Hová kerülnek a felújításra fordított összegek?

A 2025–2026-os időszak vizsgált felújítási kiadásainak 22,9%-a homlokzatfelújításra, 20,6%-a tetőfelújításra lett elkönyvelve. Az elektromos felújítások 14,5%-ot, a homlokzatszigetelés 13,5%-ot képviselt. Ez a négy kategória együtt a kiadások több mint 71%-át adta.

A könyvelési adatok két azonos hosszúságú időszak főkönyvi tételeit fogják össze. A nagyobb költségarány nem feltétlenül jelent több érintett társasházat: egyetlen nagy homlokzati beruházás is jelentős összeget képviselhet.

Az ilyen kiadások évről évre egyenetlenül jelentkeznek: egy társasház hosszabb ideig is működhet nagyobb beruházás nélkül, majd egy tető- vagy homlokzatfelújítás, esetleg kazáncsere egyetlen évben jelentős költséget hozhat. A megvalósítást a rendelkezésre álló tartalékok, a tulajdonosi befizetések és a közgyűlési döntések egyaránt befolyásolják.

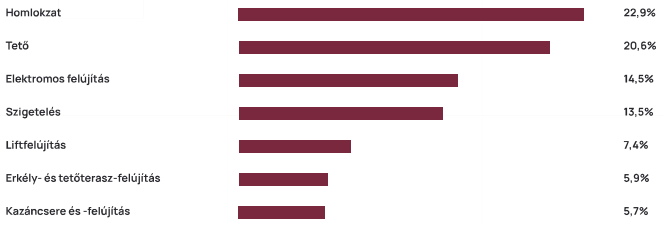
KULCSGONDOLAT

A kiadási arányokat beruházási összegként érdemes olvasni, nem pedig felújított házak arányaként. A gyakoriság vagy projektérték ezekből az adatokból nem derül ki.

A felújítási kiadások megoszlása

Vizsgált időszak: 2025. július 1. – 2026. június 30.

A hét megjelenített kategória a vizsgált, eHázban könyvelt 13 tétel összkiadásának 90,5%-át adja; az arány kiadásrészesedés, nem az érintett házak aránya.



Forrás: eHáz könyvelési adatok

Megváltoztak a felújítási hangsúlyok

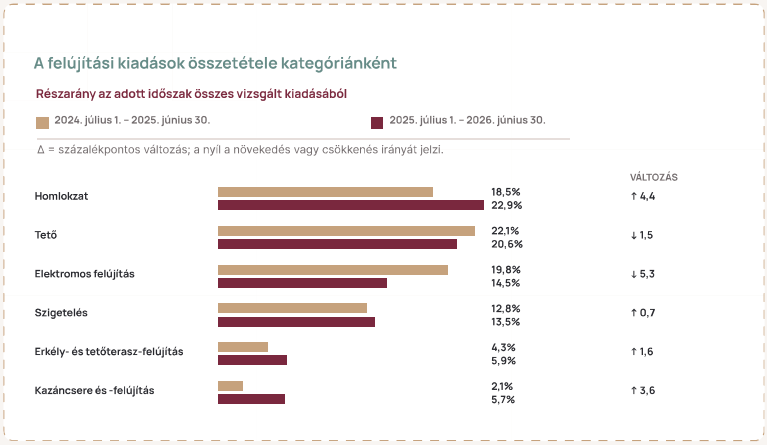
A diagram két egymást követő, azonos hosszúságú, 12 hónapos időszak felújítási kiadásainak összetételét hasonlítja össze: 2024. július 1. – 2025. június 30., illetve 2025. július 1. – 2026. június 30. A százalékok azt mutatják, hogy az egyes kategóriák az adott időszak összes vizsgált felújítási kiadásának mekkora részét adták.

A homlokzatfelújítás részaránya 18,5%-ról 22,9%-ra emelkedett, és a legnagyobb kiadási kategóriává vált. A tetőfelújítások aránya 22,1%-ról 20,6%-ra, az elektromos felújításoké 19,8%-ról 14,5%-ra változott. Eközben a kazáncserék részesedése 2,1%-ról 5,7%-ra, a szigetelésé 12,8%-ról 13,5%-ra, az erkély- és tetőterasz-felújításoké pedig 4,3%-ról 5,9%-ra nőtt.

A részarány önmagában nem mutatja meg, hány házban történt felújítás. A kazáncserék továbbra is kisebb tételt jelentenek az összkiadásban, miközben a házszámmal arányosított kiadásuk több mint háromszorosára emelkedett. Ezért a kiadási súlyt és az egy házra jutó ráfordítást külön érdemes értelmezni.

KULCSGONDOLAT

A felújítási hangsúlyok átrendeződtek: nőtt a homlokzat részaránya, csökkent az elektromos munkáké, a kazánkiadások pedig kis bázisról emelkedtek meg.



Forrás: eHáz könyvelési adatok

Budapesten más nagyságrendűek a felújítások

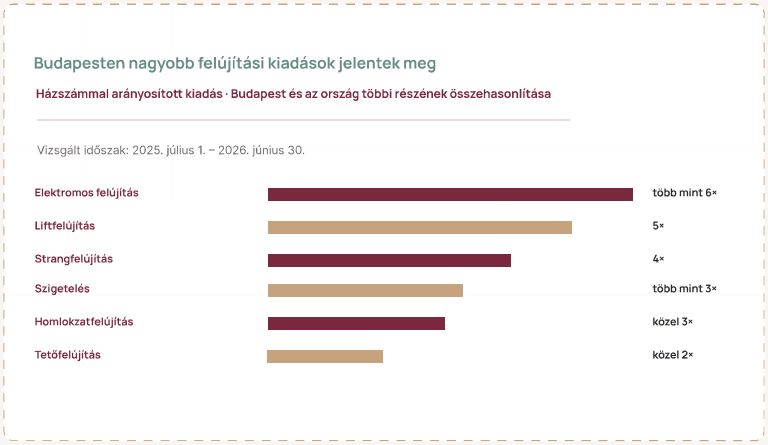
Az egy házra jutó elektromos felújítási kiadás Budapesten több mint hatszorosa volt a fővároson kívüli értéknek; a lifteknél ötszörös, a strangoknál négyszeres különbség látszott.

Ez önmagában nem bizonyítja, hogy a budapesti épületek rosszabb állapotúak, vagy több munkát végeztek rajtuk. Az épületek mérete, szerkezete, a munkák műszaki tartalma és a mintába kerülés is befolyásolja az egy házra jutó összeget.

A korábbi összehasonlítás szerint a budapesti társasházak jóval régebbiek, ami hozzájárulhat a magasabb felújítási kiadásokhoz. A legutóbbi, 2025. július 1. és 2026. június 30. közötti időszakban mind a 13 vizsgált kategóriában magasabb volt Budapesten a házszámmal arányosított kiadás. Ez a megállapítás a vizsgált adatokra vonatkozik.

KULCSGONDOLAT

A 2025. július 1. és 2026. június 30. közötti időszakban Budapesten a vizsgált 13 kategória mindegyikében magasabb volt a házszámmal arányosított kiadás, mint az ország többi részén. Ebben az idősebb épületállomány is szerepet játszhat.



Forrás: eHáz könyvelési adatok

Állagmegóvás vagy korszerűsítés?

A vizsgált kiadások 51,2%-a épületszerkezeti és állagmegóvási munkákhoz, 24,4%-a gépészeti és infrastrukturális felújításokhoz kapcsolódott. Az energetikához sorolt kategóriák a teljes összeg 23,6%-át adták; további 0,8%-ot kamerarendszerek kiépítésére fordítottak.

A csoportosítás 13 főkönyvi kategóriát rendez nagyobb témákba. Egy-egy munkálat több célt is szolgálhat: például a kazáncsere egyszerre pótolhat elhasználódott berendezést és javíthatja az energiahatékonyságot. A felosztás ezért a könyvelt munkák jellegét, nem pedig motivációját mutatja.

Az arányok a kiadások összegét, nem a munkák vagy az érintett társasházak számát mutatják. Egy nagy értékű tető- vagy homlokzatfelújítás így nagyobb súllyal jelenhet meg, mint több kisebb beavatkozás együtt.

KULCSGONDOLAT

A vizsgált felújítási kiadások több mint fele épületszerkezeti és állagmegóvási munkákra jutott; az arány a kiadások összegét, nem a munkák gyakoriságát jelzi.

Felújítási kiadások nagyobb csoportjai

Vizsgált időszak: 2025. július 1. – 2026. június 30.

A besorolás a munkák jellegét mutatja.



Forrás: eHáz könyvelési adatok

Strangfelújítás: a láthatatlan beruházás

A strang jellemzően a lakásokon áthaladó, függőlegesen futó fővezetékek, illetve a felszálló ágat jelenti, amelyre a lakások mellékágai csatlakoznak. Tipikusan hideg-, melegvíz- és szennyvízvezetékek. Felújításuk a vizsgált kiadások 2,5%-át tette ki, a házszámmal arányosított összeg egy év alatt 3%-kal nőtt.

A munka kevéssé látványos, mégis több lakás használhatóságát érintheti. A hozzáférés, a lakói együttműködés és az összehangolt kivitelezés miatt a szakaszos javítás sokszor nehéz. Előzetes állapotfelmérés és ütemezés nélkül a sürgős hiba könnyen váratlan, nagyobb beavatkozássá válhat.



SZAKÉRTŐ GONDOLAT

„A társasházak egyik legnagyobb problémája, hogy ami a falban van, azzal sokáig nem foglalkoznak. A csőhálózat állapota gyakran csak akkor kerül előtérbe, amikor már csőtörés történik, vagy elszíneződik az ivóvíz.”
„Egy ötven-hatvan éves csőhálózat kialakításánál az energiahatékonyság még nem volt olyan fontos szempont, mint ma. Pedig a megfelelő csőszigetelés a hőveszteség és a hideg vezetékeken kialakuló páralecsapódás miatt is lényeges.”

Gyurasits Gergely · szakértő, THT



Mit mutat a napelemes beruházások visszaesése?

A napelemekre és napkollektorokra fordított, házszámmal arányosított kiadás a 2024. július 1. és 2025. június 30. közötti időszakhoz képest a 2025. július 1. és 2026. június 30. közötti időszakban az ötödére esett. Részarányuk a vizsgált felújítási kiadásokon belül 0,77%-ról 0,13%-ra csökkent.

A Napenergia Plusz Program kérelmezési időszaka 2025 januárjában lezárult, az új rendszerek jelentős részénél pedig a bruttó elszámolás miatt különösen fontos lett a megtermelt áram helyi felhasználása. Eközben emelkedett a kazáncserék és -felújítások kiadási súlya.

A támogatási és elszámolási változások szerepet játszhattak a visszaesésben, de a könyvelési adatok nem mutatják meg annak okát. A kisebb kiadásból önmagában nem következik, hogy a technológia kevésbé hasznos, vagy hogy a társasházak más sürgős munkát választottak.

KULCSGONDOLAT

A visszaesés önmagában nem jelenti, hogy a napelem kevésbé hasznos: a támogatás, az elszámolás és a helyben felhasznált energia is alakíthatja a társasházi beruházási döntést.



FEJEZETVÁLTÁS →

01 02 03 04 05 06 07 08 09

Forrás: eHáz könyvelési adatok

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

07

FEJEZET



Társasházi energetika

Ebben a fejezetben

01 Hogyan fűtjük a társasházi lakásokat?

02 Gáz és távhő: nagyon eltérő területi kép

03 A megújuló technológiák még kevéssé elterjedtek

04 Mikor érdemes energetikai beruházásba fogni?

Hogyan fűtjük a társasházi lakásokat?

Az adatok a KSH 2022-es népszámlálásából származnak. Az elérhető adatállomány a legalább négy lakásos lakóépületek lakásairól kitöltött kérdőívek energetikai válaszait mutatja be.

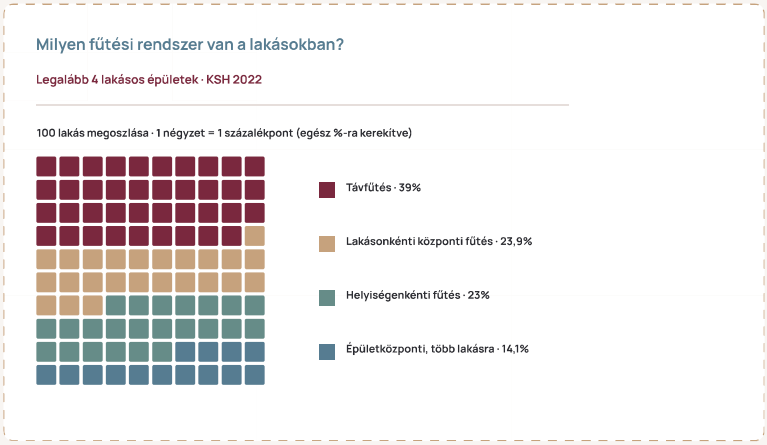
A távfűtés hőjét jellemzően nagy kazánok állítják elő, illetve kapcsolt termelésben az áramtermelés során keletkező hulladékhőt hasznosítják fűtésre és melegvízre. A nagyobb hőtermelőkre külön, szigorú kibocsátási határértékek vonatkoznak. A távfűtött lakásokban nincs helyi égéstermék-kibocsátás: a kibocsátás a hőtermelés helyén jelentkezik. Egyedi vagy házközponti fűtésnél az égéstermék a fűtőberendezés kéményén keresztül, az épület közelében jut a levegőbe.

Budapesten 2022-re a BKM/FŐTÁV 6,88 milliárd forintot költött a távhőhálózat fejlesztésére. A beruházás többek között új fogyasztók csatlakoztatását is lehetővé tette. Mindezek ellenére a távfűtés a legalább négy lakásos épületek lakásaiban a legnagyobb, de csak 39%-os részarányú fűtési mód.

Forrás: EKM-BKM projektismertető · KEHOP-5.3.1-17-2017-00006

KULCSGONDOLAT

Az ilyen épületek lakásainak 39%-ában távfűtés van: ez a legnagyobb kategória, de a lakások többségét más rendszer fűti.



Forrás: KSH népszámlálás, 2022

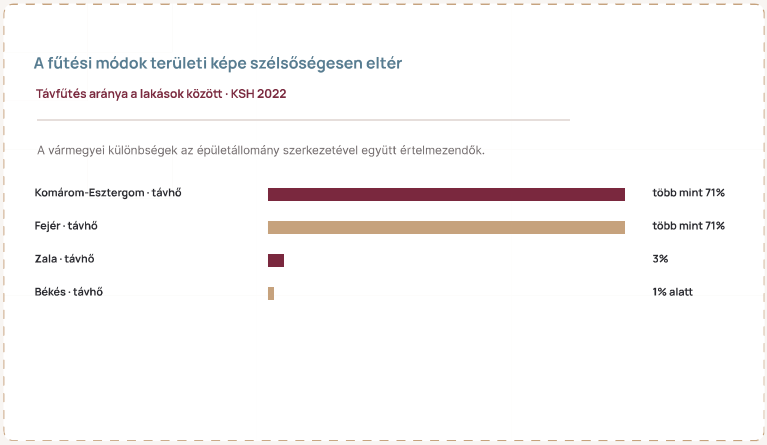
Gáz és távhő: nagyon eltérő területi kép

A fűtési mix területenként szélsőségesen eltér. Komárom-Esztergom és Fejér vármegyében a legalább négy lakásos épületek lakásainak több mint 71%-a távfűtött volt; Békésben ez az arány 1% alatt, Zalában 3% körül maradt.

A vezetékes gáz e két utóbbi vármegyében a lakások több mint 93%-ánál jelent meg önállóan vagy megnevezett kombinációban. Fejérben 25,6%, Komárom-Esztergomban 17,6% volt ez az arány. Az országos átlag ezért nem írja le jól egy adott térség beruházási környezetét.

Panelházaknál gyakori a távfűtés, de a panelarány önmagában nem magyarázza a területi különbségeket. Fejérben a legalább négy lakásos épületek 52,8%-a, Komárom-Esztergomban 35,1%-a panel; mindkét vármegyében a lakások több mint 71%-a távfűtött. Békésben 30,3%, Zalában 20,2% a panelarány, miközben a távhő aránya 1% alatti, illetve 3% körüli. A fűtési mixet a helyi infrastruktúra is befolyásolja.

> KULCSGONDOLAT
>
> A területi fűtési különbségeket az épületállomány és a helyi infrastruktúra együtt alakítja. A panelházak elterjedtsége önmagában nem magyarázza meg a távfűtés vármegyénként eltérő arányát.



Forrás: KSH népszámlálás, 2022

A megújuló technológiák még kevéssé elterjedtek

ÉRTELMEZÉS

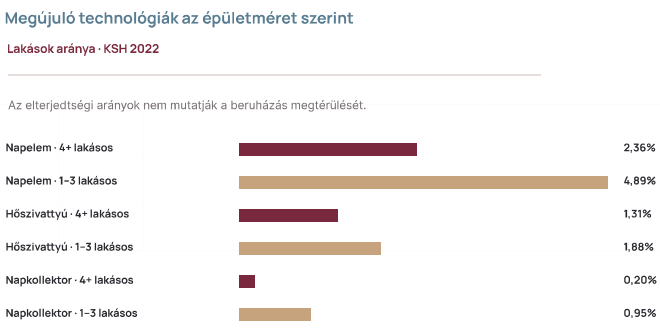
A 2022-es népszámlálásban a legalább négy lakásos épületek lakásainak 2,36%-ában napelem, 1,31%-ában hőszivattyú, 0,20%-ában napkollektor volt. Az 1–3 lakásos épületekben mindhárom technológia gyakoribb volt (4,89%, 1,88%, 0,95%). A különbségekben a tetőfelület, a műszaki kialakítás és a tulajdonosi döntéshozatal is szerepet játszhat.

A napelem áramot, a napkollektor hőt termel. A tető – ha az alapító okirat másként nem rendelkezik – jellemzően közös tulajdon (Tht. 1. §). Használata nem sértheti a többi tulajdonostárs jogait és jogos érdekeit, a használat rendjéről pedig a közgyűlés határozhat (Tht. 23. §).

2025. szeptember 1-jétől legalább két tulajdonos írásbeli megállapodással társasházi energiaközösséget hozhat létre: az így termelt áram a közös fogyasztás mellett a tagok saját fogyasztását is szolgálhatja (VET 66/B. §).

KULCSGONDOLAT

A megújuló technológiák ritkábbak a legalább négy lakásos házakban, mint a kisebb házakban. A közös tető használatáról közösen kell dönteni, a napelemek áramát pedig energiaközösségben a tagok is felhasználhatják.



Forrás: KSH népszámlálás, 2022

Mikor érdemes energetikai beruházásba fogni?

Energetikai beruházásról az épület állapota, fogyasztása, a kiváltandó rendszer, a teljes költség és a várható megtakarítás alapján érdemes dönteni.

Társasházaknál a közös tulajdon, a finanszírozás és a tulajdonosi döntés is meghatározó. A hibaelhárítások és az állagmegóvás gyakran ugyanazért a pénzügyi keretért versenyeznek, mint a korszerűsítés, így az utóbbi sokszor háttérbe szorul.

Teljes felújítás helyett részlépések – például a hideg homlokzati oldal hőszigetelése vagy mozgásérzékelős közös világítás – is csökkenthetik a pazarlást. Ha az energiamegtakarítás önmagában nem fedezi a költséget, a műszaki állapotot és a későbbi munkákhoz való illeszkedést is érdemes mérlegelni.

A hosszú távú terv összefogja az épület biztonsági, állagmegóvási és energetikai munkáit, azok sorrendjét és a pénzügyi lehetőségekhez igazított ütemét. A közös képviselő összegyűjtheti az igényeket és koordinálhatja a döntéseket; a műszaki felméréshez, a munkák sorrendjének megtervezéséhez és a megtakarítás becsléséhez azonban érdemes szakembert bevonni.

KULCSGONDOLAT

A beruházás mérlegében a rezsimegtakarítás mellett a kisebb kibocsátás, a jobb komfort és az ingatlan értéke is számít.

Energetikai beruházás előtt: négy pont

A döntést az épület állapota és a használat alapozza meg

A támogatás vagy technológia önmagában nem döntési érv. Előbb az épület igényét, a várható megtakarítást és a finanszírozást kell tisztázni.

1 · Állapotfelmérés szakemberek bevonásával, fogyasztási adatok elemzése

2 · Technológiák és műszaki alternatívák összevetése

3 · Teljes költségterv készítése, finanszírozási lehetőségek megvizsgálása

4 · Ütemezés, döntés, kivitelezés és utánkövetés

FEJEZETVÁLTÁS →

01 02 03 04 05 06 07 08 09

08

FEJEZET



Mentálhigiéné és lakóközösség

Ebben a fejezetben

01 Milyen érzés társasházban élni?

02 A közösség értéke a hétköznapi segítség

03 A közös képviselő a működést teszi kiszámíthatóvá

04 Ugyanazok a konfliktusok mindkét oldalt terhelik

05 Herzberg a lépcsőházban

06 Kinek mi a szerepe?

Milyen érzés társasházban élni?

ÉRTELMEZÉS

2026 tavaszán társasházban élőket kérdeztünk meg a lakóközösség működéséről és a jóllétükről. Online és offline csatornákon 1 207 érvényes válasz érkezett. A minta nem reprezentatív, az eredmények a válaszadók tapasztalatait mutatják.

A lakók 1–10-es skálán értékelték a jelenlegi lakóközösségüket: az átlag 5,96 pont lett. 72,6%-uk ajánlaná ismerősének beköltözésre a házát. 11,2% viszont nem érzékelt lakóközösséget a saját házában.

Ez utóbbi nem a szomszédok fizikai hiányát jelenti, hanem azt, hogy a válaszadó nem érez maga körül működő társas közeget.

KULCSGONDOLAT

A jó lakóközösség nem kötelező barátságot jelent. Az alap az, hogy legyen kitől segítséget kérni és legyenek kiszámítható együttélési szabályok.

Lakói közösségélmény a kérdőívben

Lakói válaszok · N=1 207

A kérdőív a válaszadók élményét, nem minden ház állapotát írja le.



KÉT KÜLÖN KÉRDŐÍVES MINTA

Ebben a fejezetben a lakói és a közös képviselői kérdőív külön mintáit mutatjuk be. A válaszok személy vagy épület szerint nem kapcsolhatók össze; az egymás mellett megjelenő eredmények ezért nem ugyanazon házak közvetlen összevetését jelentik.

Forrás: lakói kérdőív, N=1 207, 2026

A közösség értéke a hétköznapi segítség

ÉRTELMEZÉS

Közösséget érzékelőknél átlagosan 19,53 lakóval volt köszönőviszony és 4,83 segítő kapcsolat; a közösséget nem érzékelőknél 13,86, illetve 3,67.

A közösséget nem érzékelők több problémát és stresszforrást neveztek meg. A ház állapota vagy a korábbi konfliktusok is magyarázhatják a különbségeket, ezért az adatok együttjárást, nem ok-okozatot mutatnak. A segítséghez való hozzáférés mégis kézzelfogható közösségi erőforrás.

Pszichológiai kutatások szerint az észlelt társas támogatás összefügg a jólléttel. A mintánkban a közösséget érzékelők több segítő szomszédi kapcsolatot jeleztek, ám ez nem bizonyít ok-okozatot (Yeo, Lansford és Rudolph, 2025).

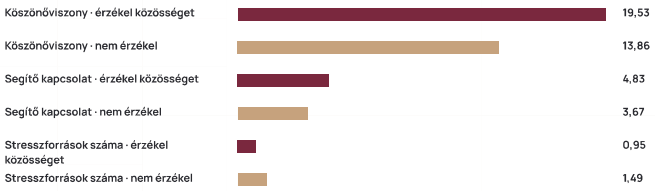
JAVASLAT

Teremtsünk könnyen vállalható alkalmakat a kölcsönös segítségre és a kapcsolódásra. Egy csomag átvétele, közös virágosítás vagy egy kisebb lakói program egyszerű kezdőlépés lehet.

Kapcsolódás és terhelés a lakóközösségben

Átlagos válaszok: közösséget érzékelők és nem érzékelők

A csoportkülönbségek együttjárást, nem ok-okozatot mutatnak.



A köszönőviszonynál a szám az átlagosan köszöntött emberek számát, a segítő kapcsolatnál az átlagosan segített vagy segítséget nyújtó emberek számát jelenti.

Forrás: lakói kérdőív, N=1 207, 2026

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

A közös képviselő a működést teszi kiszámíthatóvá

A közös képviselővel való nagyobb elégedettség együtt járt a közösség kedvezőbb értékelésével, alacsonyabb magányossággal és nagyobb ajánlási hajlandósággal. A közösségi okból korábban elköltözők aránya is alacsonyabb volt. Ettől még a képviselő nem válik a lakók jóllétéért felelős szakemberré.

A szerep közvetett: világos szabályok, követhető hibabejelentés, érthető pénzügyi tájékoztatás és kiszámítható válaszidő csökkentheti a bizonytalanságot. A jól működő ügykezelés a szakmai minőség és a kockázatkezelés része.

Az átlátható ügykezelés és a határidők követése csökkentheti az ismételt megkereséseket, eszkalációt és konfliktusokat. Ez a házkezelőnek is érték: stabilabb megbízói kapcsolatot támogathat.

JAVASLAT
Minden bejelentés kapjon felelőst, követhető státuszt és vállalt visszajelzési határidőt. Ez mérsékelheti az ismételt érdeklődést és az információhiányból fakadó konfliktusokat.

Képviselői elégedettség és lakói tapasztalatok

A magasabb elégedettséggel együtt járt:

- Magasabb közösségértékelés
- Alacsonyabb magányosság
- Nagyobb ajánlási hajlandóság
- Alacsonyabb korábbi, közösségi okú elköltözési arány

A lakói kérdőív összefüggést mutat, nem bizonyít ok-okozati hatást.

Forrás: lakói kérdőív, 2026

Ugyanazok a konfliktusok mindkét oldalt terhelik

A lakók több konfliktust és stresszt jeleztek ott, ahol gyengébbnek érzékelték a közösséget. A kérdőív nem dönti el, hogy a feszültség gyengíti-e a közösség megélését, vagy a gyenge kapcsolatok mellett maradnak gyakrabban rendezetlenek a viták. Az egyéni elvárások, a kapcsolódási igény, a korábbi konfliktusok vagy a kirekesztettség élménye is alakíthatja, ki mennyire érzi magát a közösség részének.

A közös képviselők oldalán az együttműködés hiánya, a személyes konfliktusok és az irreális elvárások jelentek meg visszatérő terhelésként. A szakmai ügyek mellett tehát az egyeztetések és a nehezen teljesíthető kérések is sok időt és energiát vihetnek el.

A nagyobb kezelt állomány együtt járt a túlterheltség és kimerültség magasabb esélyével; a határok kezelése viszont védő tényezőként kapcsolódott az alacsonyabb terheléshez. Több ház több párhuzamos ügyet és váratlan helyzetet hozhat, a világos elérhetőségi keretek pedig segítenek megelőzni a folyamatos készenlétet. Ezek összefüggések, nem ok-okozati bizonyítékok. A kérdőívből nem derül ki, hogy például a nagyobb állomány okozza-e a kimerültséget, vagy más körülmények magyarázzák a kettő együttjárását. A feladatkörök és válaszadási idők kimondása mindkét oldalnak kapaszkodót ad. Ha előre tiszta, ki mit intéz és mikorra várható válasz, kevesebb félreértésből fakadó vita alakulhat ki.

A terhelés a pályán maradást is érintheti. A társasházkezelők válaszait gyűjtő kérdőívben 200-an, vagyis 47,1%-uk jelezte, hogy az elmúlt két évben felmerült benne a szakma elhagyása. Ez komoly figyelmeztető jel, de a válasz önmagában nem mutatja meg, mi vezetett ehhez a gondolathoz, és nem bizonyítja, hogy azt a stressz okozta.

A konfliktus terhe mindkét oldalon megjelenik

Lakói és képviselői nézőpontok

A konfliktus időt és figyelmet von el a működéstől. A világos folyamatok és dokumentált döntések mérséklik a bizonytalanságot.

- Lakó · válaszra és megoldásra vár
- Képviselő · vizsgál és egyeztet
- Közös pont · tények és határidők
- Lezárás · döntés, felelős, visszajelzés

KULCSGONDOLAT

A feladatok, sürgősségi szintek és válaszidők előzetes rögzítése nem távolságtartás: a fenntartható együttműködés alapja.

Forrás: lakói és képviselői kérdőív, 2026

Herzberg a lépcsőházban

A lakók szabadszöveges választ adhattak arra a kérdésre, hogy: „Ön szerint mivel lehetne jobbá tenni a társasháza lakóközösségét?" A javaslatokat két fókusz szerint csoportosítottuk.

Frederick Herzberg amerikai pszichológus 1959-ben foglalta össze a munkahelyi elégedettség két tényezős elméletét. A higiénés feltételek hiánya elégedetlenséget okozhat; a motivátorok – például az elismerés, a fejlődés és a felelősség – az elégedettséget erősíthetik. Bár Herzberg a munkahelyi elégedettséget kutatta, fogalmai a lakóközösségi igények rendszerezésében is segítenek.

A higiénés fókuszú válaszokban a tisztaság, a szabályok, az átláthatóság, a biztonság és a karbantartás jelent meg. Ezek a rendezett együttélés alapjai.

A motivátor-fókuszú válaszok a párbeszédet, a közös programokat, a segítséget és a közös kezdeményezéseket emelték ki. Ezek a kapcsolódást és az aktív részvételt erősíthetik.

A két fókusz egymást egészíti ki: a tiszta, átlátható és biztonságos működés adja az alapot, amelyre a párbeszéd és a közös kezdeményezések épülhetnek. A diagram a két válaszcsoport közösségi értékelését (10-es skálán), a ház ajánlásának arányát és a válaszadók közösségi okból történt elköltözésének arányát hasonlítja össze. A motivátor-fókuszú csoport mindhárom mutatója kedvezőbb, de az eltérés önmagában nem bizonyít ok-okozati kapcsolatot.

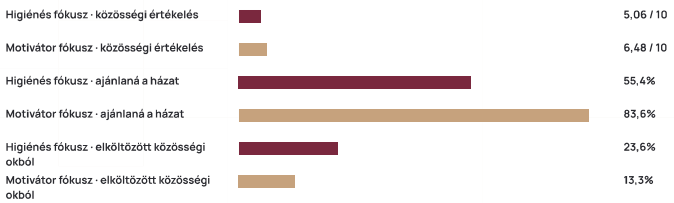
KULCSGONDOLAT

Előbb a rendezetlenséget és a visszatérő feszültségeket érdemes kezelni, utána van értelme építeni közösségi programokra. A virágosítás nem helyettesíti a működő szabályokat és a számonkérhetőséget.

Higiénés feltételek és motivátorok

Két válaszcsoport közösségi mutatói

A Herzberg-modell értelmezési keret, nem bizonyított oksági magyarázat.



Forrás: lakói és képviselői kérdőív, 2026

← ELŐZŐ

TARTALOM

KÖVETKEZŐ →

A továbbirányítás is lehet valódi segítség

A tulajdonosok és lakók gyakran olyan kérdésekkel fordulnak a társasházkezelőhöz, amelyek nem tartoznak a feladatkörébe (leszakadt karnis, zajos szomszédok, túl fényes utcai lámpa, stb.). Ilyenkor könnyű azzal lezárni a beszélgetést, hogy „ez nem az én asztalom”. Ezzel tisztázódik a felelősségi határ, a lakó problémája viszont nem oldódott meg és nem feltétlenül tudja, merre induljon tovább.

Ha a kezelő ismer olyan szakembert, szervezetet vagy ügyintézési csatornát, amely segíthet, az irány megmutatásával is támogatást adhat. A továbbirányítás nem jelenti azt, hogy neki kell megoldania az adott ügyet. Azt jelenti, hogy a kérdező nem egy elutasítással, hanem egy lehetséges következő lépéssel távozik.

JAVASLAT

A feladatköri határok mellett is érdemes megmutatni a következő lépést.

Ha a kérdés nem a társasházkezelő feladatkörébe tartozik, érdemes megnevezni, ki lehet illetékes, vagy milyen szervezethez, szakemberhez fordulhat a lakó. Ez nem jelenti az ügy átvételét: a határok világosak maradnak, miközben a kérdező nem marad teljesen egyedül a problémájával.

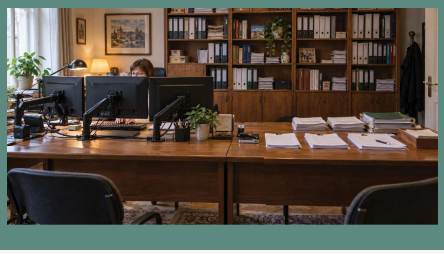
FONTOS KÜLÖNBSÉG

A továbbirányítás nem az ügy átvállalása: azt mutatja meg, merre lehet érdemben továbblépni.

Forrás: lakói kérdőív, 2026

09

FEJEZET



Digitalizációs érettség

Ebben a fejezetben

01 Mennyire digitálisak a társasházkezelők?

02 Mely digitális eszközök terjedtek el?

03 Mi hiányzik a követhető ügykezeléshez?

04 Adatbiztonság: mi történik, ha eltűnnek az adatok?

05 Hogyan térülhet meg a digitalizáció?

Mennyire digitálisak a társasházkezelők?

2026 őszén kérdőíves felmérést végeztünk társasházkezelők körében. A kérdőívet hírlevélben és szakmai digitális felületeken terjesztettük, melyre 129 választ kaptunk. A minta nem reprezentatív, és valószínűleg a digitálisan nyitottabb szereplők felé billen.

A digitalizációt két külön kérdéssel vizsgáltuk: a válaszadók 1–10-es skálán értékelték saját digitális érettségüket, majd megbecsülték, folyamataik mekkora részét végzik digitálisan. Az összehasonlításhoz mindkét választ öt szint valamelyikébe soroltuk.

A 49,6% azt jelenti, hogy a válaszadók közel fele mindkét szempont alapján ugyanabba az öt szintből álló kategóriába került. Ez nem azonos pontszámot vagy teljes egyezést jelent. 31,8% viszont magasabbra értékelte saját érettségét, mint amit a folyamatainak digitális aránya jelzett; 18,6% pedig ellenkezőleg: alulértékelte magát. A két besorolás közel felénél egyezett; az eltérések ugyanakkor enyhén felfelé billentek.

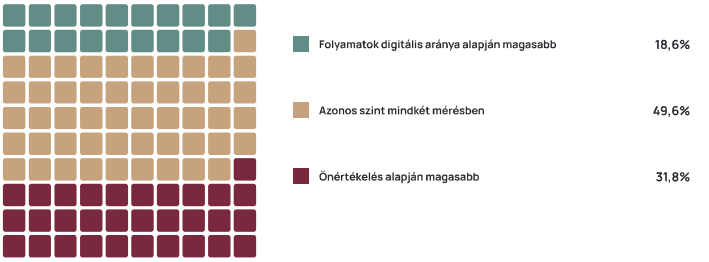
KULCSGONDOLAT

Az önértékelés összességében jól jelezte a digitalizáltságot: 49,6%-nál egyezett a két besorolás. Az eltérések enyhén felfelé húztak: 31,8% magasabbra, 18,6% alacsonyabbra sorolta magát.

Önkép és digitális folyamatarány

129 társasházkezelő vállalkozás · nem reprezentatív minta

A folyamatarány a digitálisan végzett ügyek becsült hányada; 100 mező mutatja a megoszlást.



Forrás: digitális kérdőív, N=129, 2026

Mely digitális eszközök terjedtek el?

Az ügyviteli szoftverek 85,3%-os használata arra utal, hogy ezek a digitálisan nyitott válaszadói körben már alapvető munkaeszköznek számítanak. A lakókat közvetlenül bevonó megoldások — például a digitális közgyűlés és a tulajdonosi mobilalkalmazás — jóval ritkábbak, egyelőre korai szakaszban járnak. A digitális működés tehát előrébb tart a kezelői háttérfolyamatokban, mint a lakókkal való online együttműködésben.

Az elektronikus számlázás gyakoribb, mint az automatikus bankkapcsolat. Vagyis a számlák digitális kezelése nem feltétlenül jelenti azt, hogy a banki folyamatok is automatikusan kapcsolódnak az ügyvitelhez. A fejlesztés következő lépése ezért sok helyen nem egy újabb eszköz bevezetése, hanem a már használt rendszerek összekapcsolása lehet.



GYAKORLATI TANULSÁG

Nem az eszközök számát érdemes növelni. Először azonosítani kell azokat a folyamatokat, tevékenységeket, amelyek ismétlődnek vagy sok időt visznek el. Például kézi adatbevitel, régi dokumentumok keresése, közgyűlési meghívó készítése, stb..



„Az online ügyviteli rendszerünket a tulajdonosoknak egyelőre csak körülbelül ötöde használja. Érdekes, hogy van hetvenéves lakó, aki gond nélkül kezeli, miközben húszéves fiatal is akad, aki egyáltalán nem él vele. A digitális nyitottság nem egyszerűen életkor kérdése."

Kuzma Attila
Vállalkozó, társasházkezelő
Nagykanizsa

Forrás: digitális kérdőív, N=129, 2026

Mi hiányzik a követhető ügykezeléshez?

Központi feladat- vagy hibajegykezelőt a válaszadók 11,6%-a használt. Ez nem jelenti, hogy a többiek ne kezelnék a bejelentéseket; inkább azt, hogy az ügy útja sok helyen több csatorna között oszlik meg.

Egy követhető folyamat rögzíti a bejelentést, a felelőst, a státuszt, a határidőt és a lezárásról szóló visszajelzést. Így a tulajdonosnak nem kell minden alkalommal telefonon érdeklődnie, a vállalkozó pedig látja, mely ügyek várnak beavatkozásra.

A közös nyilvántartás az elakadásokat is láthatóvá teszi: melyik ügy vár felelősre vagy határidőre, és hol maradt el a tulajdonosi visszajelzés.

Szoftver választása előtt rögzítsük a folyamatot: ki osztja ki az ügyet, mikor frissül a státusz, és mi számít lezárásnak. Ha ezek nem tiszták, a digitális rendszer a rendezetlenséget is továbbviszi. Előbb egyszerűsítsünk, utána automatizáljunk.

JAVASLAT

Érdemes egy gyakori ügytípussal kezdeni: a bejelentéstől a felelős és a határidő kijelölésén át a lezárásig minden lépés legyen egy helyen követhető. Ha a folyamat már átláthatóan működik, fokozatosan más ügyekre is kiterjeszthető, az ismétlődő feladatok pedig automatizálhatók.

Egy beázási ügy AI-támogatással

Példafolyamat a bejelentéstől a lezárásig

Az AI (mesterséges intelligencia) hétköznapi utasításokat is megért: megadhatja neki a feladatot, a hátteret és a kívánt formátumot. Például így kérhet segítséget:

FELADAT	AI-TÁMOGATÁS
Bejelentés	„A bejelentésből emeld ki a hibát, helyszínt, sürgősséget és a hiányzó adatokat; készíts munkalapvázlatot."
Szabályzat	„Keresd ki a házirendből a témához tartozó szabályt, idézd a pontot, és foglald össze röviden."
Lakói üzenet	„Írj rövid lakói tájékoztatót: mi történt, mi a következő lépés, mikor adunk új hírt."
Jegyzőkönyv	„A jegyzetből készíts döntéslistát felelőssel és határidővel; a hiányzó adatot külön jelöld."

Kipróbálhatja böngészőben: ChatGPT · chatgpt.com | Gemini · gemini.google.com | Microsoft Copilot · copilot.cloud.microsoft

Személyes adatot tartalmazó dokumentumot csak anonimizálva adjon meg; az AI válaszát ellenőrizze az eredeti dokumentumban.

Forrás: digitális kérdőív, N=129, 2026

Adatbiztonság: mi történik, ha eltűnnek az adatok?

A válaszadók 52%-a használ kétfaktoros azonosítást. Ez a jelszó mellé egy második belépési megerősítést is kér, így jelentősen megnehezíti az illetéktelen belépést akkor is, ha a jelszó illetéktelenhez kerül.

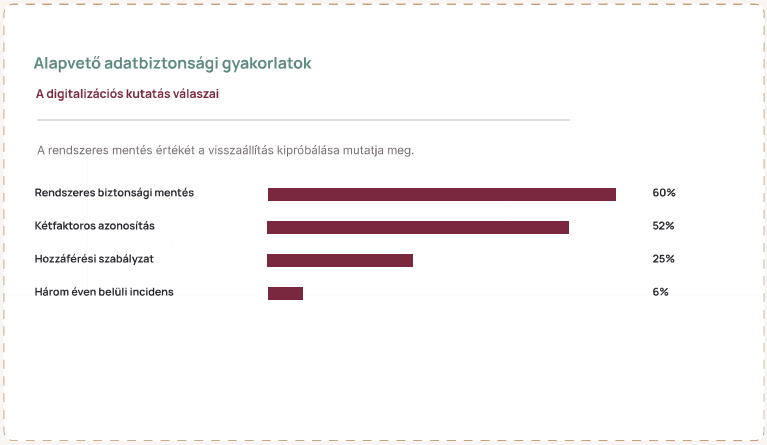
Rendszeres mentést 60% készít. Pedig az adatvesztéstől való félelem átlaga 2,8 volt az ötfokú skálán. A másolat akkor véd, ha az eredetitől elkülönülten is elérhető, és a visszaállítás működik; ezt érdemes időnként kipróbálni.

Hozzáférés-kezelési szabályzata a válaszadók 25%-ának volt. Ebben rögzíthető, ki milyen adatokhoz fér hozzá, és mikor szűnik meg a jogosultsága — például egy együttműködés lezárásakor.

Az elmúlt három évben a kitöltők 6%-ának volt adatvesztése vagy más informatikai incidense. Az adatvédelem egyre fontosabb és egy hibának akár jogi következményei is lehetnek.

JAVASLAT

Érdemes végiggondolni, mi történne, ha holnap tönkremenne valamelyik eszköze. Hol található az adatok másolata, és vissza tudná-e állítani? Érdemes informatikust bevonni a mentések, hozzáférések és fiókvédelem áttekintésébe.



Forrás: digitális kérdőív, N=129, 2026

Hogyan térülhet meg a digitalizáció?

A digitalizáció két úton teremthet üzleti értéket: csökkentheti az ismétlődő adminisztrációt, vagy javíthatja az ügyfélélményt és a szolgáltatás követhetőségét. A megtakarított idő önmagában még nem jelent nagyobb nyereséget: az értéke attól függ, mire használja fel a vállalkozás.

Egy külön felmérésben azt vizsgáltuk, milyen kapcsolat látszik a társasházkezelő vállalkozások jövedelmezősége és digitalizáltsága között.

A kedvezőbb jövedelmezőséget jelző válaszadók között gyakoribb volt a hibabejelentő felület, az ügyfélszolgálat és az elégedettségmérés használata. Ez együttjárás, önmagában nem bizonyítja, hogy ezek az eszközök okozták a magasabb jövedelmezőséget.



„A havi könyveléssel ma már egyetlen nap alatt végzek, így sokkal több időm marad arra, ami igazán fontos: a házakra és a tulajdonosokra."

Démi Jolán · egyéni vállalkozó, társasházkezelő · Mór

A digitalizáció értéke a felszabaduló kapacitás

A megtérülés gyakorlati útja

Az automatizálás önmagában nem garantál nagyobb nyereséget. A felszabaduló idő akkor teremt értéket, ha az általa teremtett érték beépül a díjazásba.

- Ismétlődő adminisztráció automatizálása
- Kevesebb manuális művelet
- Gyorsabb, dokumentált ügyintézés
- Felszabaduló kapacitás a szolgáltatás fejlesztésére vagy a portfólió bővítésére használható

JAVASLAT

A bevezetés előtt rögzítsen egy kiinduló értéket: például az adminisztrációra fordított időt, a hibák számát vagy az ügyintézés átfutását. A próbaidőszak után mérje meg újra ugyanazokat a mutatókat. Így kiderül, hogy a digitális megoldás valóban kapacitást szabadított-e fel, vagy javította-e a szolgáltatást.

FEJEZETVÁLTÁS →

01 02 03 04 05 06 07 08 09

Forrás: iparági kérdőív, N=35, 2025

← ELŐZŐ TARTALOM KÖVETKEZŐ →

A jelentés legfontosabb tanulságai

A társasházi piac sokféle: másképp működnek a vállalkozások, és más kihívásokkal küzd egy felújított vagy egy elöregedett ház. A jelentés számai támpontot adnak, de a saját helyzetet mindig a konkrét vállalkozás és társasház ismeretében érdemes megítélni.

PIACI SZERKEZET

1 136 vállalkozás · 41,9% EV

A vizsgált mintában az egyéni vállalkozók aránya 41,9%. Üzletszerű társasházkezelésre 4 174 természetes személy, gazdasági társaság vagy EV rendelkezik engedéllyel.

ÉPÜLETÁLLOMÁNY

123 025 épület · 2022

A KSH 2022-es népszámlálása 123 025 legalább négy lakást tartalmazó épületet rögzített. Ebből 68 454 legalább 10 lakásos. Budapesten a legalább négylakásos épületek lakásainak 30,4%-a 1945 előtti; országosan ez az arány 16,6%.

FELÚJÍTÁSI TARTALÉK

118 milliárd Ft · országos becslés

Ez a felújítási célú megtakarítások becsült országos állománya. A tartalék csökkentheti a tulajdonosi befizetést, és önerőként további forrásokhoz segíthet hozzáférni.

LAKÓKÖZÖSSÉG ÉS JÓLLÉT

Kapcsolat · segítség · határok

A közösséghez tartozás, a kölcsönös segítség és a személyes határok együtt járnak a mentális jóllét mutatóival. Ezek tudatos erősítése jó alapot adhat egy támogatóbb, összetartóbb lakóközösséghez.

A DÍJAZÁS TÖBB TÉNYEZŐN MÚLIK

Terület · ház · szolgáltatási modell

A magasabb díjazás nem csak a földrajzi helytől függ: a ház adottságai és a vállalt feladatok is számítanak. Többféle szolgáltatási és vállalkozási modell kínálhat utat a magasabb díjhoz.

DIGITALIZÁCIÓ ÉS KAPACITÁS

Kevesebb adminisztráció · több kapacitás

A digitális megoldások időt takaríthatnak meg. A felszabaduló kapacitás több ház kezelésére vagy magasabb hozzáadott értékű munkára fordítható, ami többletbevétel alapja lehet.

Az adatok eltérő mintákra és időszakokra vonatkoznak. A kérdőíves eredmények nem minden esetben reprezentatívak, az együttjárások pedig önmagukban nem bizonyítanak ok-okozati kapcsolatot.

Forrás: OKNYIR, OPTEN, KSH, eHáz, kérdőívek

Módszertan: adatforrások és minták

A jelentés hivatalos statisztikákra, nyilvántartásokra, anonimizált könyvelési adatokra, kérdőívekre és interjúkra épül. Ezek eltérő megfigyelési egységeket és lefedettséget használnak, ezért nem vonhatók össze automatikusan.

Az eredményeket a feltüntetett forrás, időszak, minta, nevező és számítási mód szerint érdemes értelmezni. A leíró összefüggések önmagukban nem bizonyítanak ok-okozati kapcsolatot.

ADATFORRÁSOK · LEFEDETTSÉG · MINTA · IDŐSZAK

OPTEN Piactérkép (piacterkep.opten.hu) · aktív TEÁOR 6832-es kör, 5 321 vállalkozás; lekérdezés: 2026.09.11. Az OKNYIR-egyeztetés után 1 876 vállalkozás szerepelt; 1 136-nál volt 2025-ös pénzügyi és FTE-adat.
OKNYIR (oknyir.kh.gov.hu) · 4 174 regisztrált szolgáltató, közülük 32 eltiltás alatt; állapot: 2026.09.22.
KSH · 2022. évi népszámlálás, lakóépület- és lakásállomány; egyedi adatszolgáltatás, 140710_Lakóépületek és lakások száma_2022.
eHáz · anonimizált társasházi könyvelési adatok. Felújítási/megtakarítási számlák: 12 026 ház; befizetési előírások: 8 610 ház; naplófőkönyv: 8 708, illetve 10 268 ház a 2024.07–2025.06 és 2025.07–2026.06 időszakban. A rendszer felhasználói nem véletlen mintát alkotnak.
KSH és MNB nyilvános statisztikák · közösköltség-indexek: 2023.07–2026.06; keresetek: 2025; biztosítás: MNB lakásbiztosítási-index, 2025 III. (Q3) és IV. (Q4) negyedév; lakásépítési költségindex: KSH STADAT 18.2.1.7.
Kérdőívek · díjazás: 444 válaszadó, 2026 eleje; mentálhigiénés kutatás: 1 207 lakó és 256 közös képviselő, 2026 tavasza; digitalizáció: 129 vállalkozás, 2026 ősze, nem reprezentatív; 2025-ös iparági kutatás: 35 válasz, nem reprezentatív.
Szakértői interjúk · telefonos interjúk 2026 októberében; az idézeteket az érintettek utólag jóváhagyták. Az egyedi vélemények kvalitatívak, nem általánosíthatók a teljes piacra.

KSH-adatfelhasználási nyilatkozat: A jelen dokumentum a Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu) által egyedi kérésre összeállított táblázatos adatállomány felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag a Proptech Digital Investment Zrt. mint szerző szellemi termékei.

Jogi nyilatkozat

A jelentés a „közös képviselő” és a „társasházkezelő” kifejezéseket elemzési és szerkesztési egyszerűsítésként, eltérő jelzés hiányában felcserélhetően használja. A szóhasználat nem érinti a két szerepkör jogszabályi és szakmai megkülönböztetését.

Jelen kiadvány kizárólag általános tájékoztatási, kutatási és ismeretterjesztési céllal készült. A kiadványban szereplő adatok, számítások, statisztikák, becslések, elemzések, értelmezések, következtetések, előrejelzések, szakértői vélemények és egyéb megállapítások a készítéskor rendelkezésre álló információkon és az alkalmazott módszertani feltételezéseken alapulnak. A kiadó és a közreműködők törekedtek a közölt információk pontosságára, megbízhatóságára és szakmai megalapozottságára, azonban azok teljességére, hibamentességére, naprakészségére, reprezentativitására, illetve bármely konkrét célra való alkalmasságára nem vállalnak garanciát.
A felhasznált külső adatforrások, nyilvántartások, kérdőíves válaszok és szakértői közlések pontatlanságai, hiányosságai, módszertani korlátai vagy későbbi módosulásai befolyásolhatják a bemutatott eredményeket. A statisztikai összefüggések nem feltétlenül jelentenek okségi kapcsolatot, a múltbeli adatokból pedig nem következik a jövőbeni folyamatok vagy eredmények bekövetkezése. A közölt becslések és következtetések más adatok, módszerek vagy feltételezések alkalmazásával eltérő eredményre vezethetnek.

A kiadványban szereplő javaslatok, ajánlások, üzleti lehetőségek, gyakorlati példák és szakmai álláspontok nem minősülnek személyre szabott üzleti, pénzügyi, befektetési, adózási, számviteli, jogi, műszaki vagy egyéb szakmai tanácsadásnak. A kiadvány sem egészében, sem részleteiben nem minősül szerződéses ajánlatnak, ajánlattételi felhívásnak, kötelezettségvállalásnak, teljesítményígéretnek vagy bármely gazdasági eredményre vonatkozó garanciának. Az ismertetett megoldások, szolgáltatások és üzleti gyakorlatok bemutatása nem jelenti azok általános alkalmazhatóságának, jogszerűségének, gazdaságosságának vagy eredményességének igazolását.
A kiadvány felhasználója az információkat saját felelősségére értelmezi és alkalmazza. Bármely üzleti, pénzügyi, jogi, műszaki vagy egyéb döntés meghozatala előtt indokolt az adott helyzet egyedi körülményeinek vizsgálata és szükség esetén megfelelő képesítéssel rendelkező szakember bevonása. A kiadó és a közreműködők a jogszabályok által megengedett legteljesebb mértékben kizárják felelősségüket a kiadvány felhasználásából, az arra alapított döntésekből, az információk esetleges hibáiból vagy hiányosságaiból eredő közvetlen vagy közvetett károkért, elmaradt haszonért, üzleti veszteségért és egyéb hátrányos következményekért. A jelen nyilatkozat nem korlátozza és nem zárja ki az olyan felelősséget, amelynek korlátozását vagy kizárását a vonatkozó jogszabályok nem teszik lehetővé.
A kiadványban megjelenő szakértői vélemények és interjúidézetek az adott megszólalók álláspontját tükrözik, és nem feltétlenül egyeznek a kiadó vagy a szerkesztőség véleményével. Harmadik felek termékeinek, szolgáltatásainak, szervezeteinek vagy megoldásainak említése nem jelent automatikus ajánlást, jóváhagyást vagy azokért vállalt felelősséget.

A kiadó fenntartja a jogot a kiadványban szereplő információk, számítások és megállapítások előzetes értesítés nélküli javítására, pontosítására vagy módosítására, ugyanakkor nem vállal kötelezettséget a kiadvány folyamatos frissítésére.

Köszönetnyilvánítás

Köszönjük a kérdőívek kitöltőinek, az interjúalanyoknak, az adatközlőknek és a szakmai segítőknek, hogy hozzájárultak a jelentés elkészítéséhez.

Külön köszönet illeti az alábbi közreműködőket:
Bitai Veronika – biztosítási alkusz; Démi Jolán – társasházkezelő; Fazekas Csaba – társasházkezelő; Dr. Kiss Balázs Károly – a Magyarországi Ingatlantulajdonosok és Társasházak Országos Egyesületének elnöke; Kuzma Attila – társasházkezelő; Gyurasits Gergely – strang.hu; Pergel László – társasházkezelő; Szilber Szilvia – a MITOE lakhatási és tulajdonosvédelmi bizottságának elnöke; Tarjánné Kádár Piroska – társasházkezelő

IMPRESSZUM

KIADÓ ÉS KIADÁSI ADATOK

Kiadó: Magyarországi Ingatlantulajdonosok és Társasházak Országos Egyesülete (MITOE), Proptech Digital Investment Zrt.
A kiadvány kizárólagos szakmai- és médiatámogatója: THT.hu
Szerkesztésért felelős személy: Anda Géza Pál
Jelentés éve: 2026 · Megjelenés: 2026. október 29.

SZERZŐ, FELHASZNÁLÁSI JOGOK ÉS KAPCSOLAT

Szöveg, szakmai koncepció, módszertan és adatelemzés: Anda Géza Pál
Kiadásért felelős személy: Dén Mátyás András, a Proptech Digital Investment Zrt. vezérigazgatója

Kizárólagos felhasználási engedély jogosultja: Magyarországi Ingatlantulajdonosok és Társasházak Országos Egyesülete (MITOE), Proptech Digital Investment Zrt.