

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

**148. szám**  
**2023. október hónap**



**DHS**  
**BÉT**

**PRÉMIUM  
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium  
kategóriában jegyezve

## ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések a Duna House szellemi tulajdonát képezik. A Duna House Barométer statisztikai információi és becslései kizárólag tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért a Duna House felelősséget nem vállal.

**A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információkat és becsléseket saját céljaira, saját felelősségére bárki szabadon felhasználhatja az alábbi feltételekkel:**

- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések nem változtathatók meg, azok csak változatlan formában közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetőek: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

A fentiekől eltérő, jogosulatlan felhasználás büntető – és polgári jogi következményeket von maga után. A Duna House követelheti a jogsértés abbahagyását és teljes kárának megtérítését. A linkelésre vonatkozó szabályok megsértése esetén a Duna House jogosult a weboldalra mutató link azonnali eltávolítását, és a jogsértéssel felmerült kárának megtérítését követelni.

## KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

### MEGJELENÉS IDŐPONTJA

### TÁRGY

2023. 12. 12.

2023. november hónap adatai

2024. 01. 12.

2023. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

2024. 02. 12.

2024. január hónap adatai

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

Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: [www.dh.hu](http://www.dh.hu)

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

**Jelen kiadványban szereplő minden adat, információ, becslés, szakmai véleményezés a Duna House Franchise Hálózat és Duna House Csoport tagjai által végzett tevékenységek összességéből nyert adatok,** valamint esetenként szubjektív tapasztalatok alapján kerül kialakításra, így annak a teljes magyarországi ingatlanpiacra vonatkoztatása további korrekciókat igényelhet.

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfeleléséért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



## TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések
- 4.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Tranzakciós adatok
- 6.** Tranzakciós paraméterek: Budapest
- 7.** Tranzakciós paraméterek: vidék
- 8.** Értékesítési adatok
- 9.** Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt
- 10.** Minőségi preferencia és értékesítési idő
- 11.** Vevői ügyfélprofil
- 12.** Eladói ügyfélprofil

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### ERŐSÖDŐ KERESLET MELLETT ÉBREDEZIK A HAZAI INGATLANPIAC

Az év végéhez közeledve apránként behozza lemaradását az ingatlanpiac. A Duna House becslése alapján az októberre becsült 7 853 tranzakció közel azonos szintet mutat a szeptemberi adattal, mindössze 3%-os volt a különbség, az előző év októberéhez képest pedig már csak 6%-os elmaradást mutat az adásvételek száma a tavalyi alacsonyabb bázisnak is köszönhetően. Az év végi ingatlanpiaci aktivitást és tranzakciószámokat a szakértői várakozások alapján befolyásolja majd az állami támogatási rendszer átalakítása. Az állami otthoneremtési támogatások terén a jövő évtől életbe lépő változások és az október végén nyilvánosságra hozott CSOK Plusz támogatási rendszer részleteinek fokozatos bejelentése már most meghozta az érezhető fellendülést az ingatlanpiaci keresletben a Duna House mutatója szerint. Az ingatlanközvetítő szakemberei további élénkülésre számítanak az év végéig, hiszen egyes vásárlói rétegek várhatóan még mindig az idei évben zárt adásvételekkel járhatnak majd jobban.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján a hitelpiacon is az előző hónap-hoz hasonló aktivitás volt tapasztalható. A pénzügyi közvetítő 50 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel volument becsül idén októberre, amely az előző októberi MNB-s tényadathoz képest 16%-os elmaradást jelent.

Az ország teljes területén, az összes ingatlantípus tekintetében lassult a forgási sebesség az előző év októberéhez képest. Az értékesített ingatlanok adatai alapján a házigyári lakások tulajdonosai írhattak alá a leghamarabb adásvételi szerződést ingatlanukra és Budapest belvárosában tart a legtovább a hirdetési folyamat, itt az eladóknak több mint 5 hónappal kell kalkulálniuk az üzletzáráshoz.

A fővárosban a belvárosi területek kivételével 2022 októberéhez képest drágább négyzetméteráron keltek el a téglalapítású ingatlanok, Budán ezúttal az 1,15 milliót is meghaladta az átlag. A belvárosban az enyhülés ellenére, továbbra is millió feletti négyzetméterárakat mutatnak az adatok. Magasabb négyzetméteráron találtak tulajdonosra a téglalapítású otthonok tavaly októberhez viszonyítva idén a keleti országgrészben is, a nyugati területeken minimális enyhülés, stagnálás tapasztalható. Ezzel ellentétben a vidéki területek panellakásait illetően jelentősebb árcsökkenés érezhető a keleti régióban, és tovább korrigáltak a négyzetméterárak a 2022-es energiaválság során rezsidékedtség alá tartozó ingatlantípus esetében Budapesten is.

A fővárosban a nagyon jó állapotú ingatlanokat választják a vevők, az ország többi régiójában a jó állapotú ingatlanokat vásárolták inkább az ügyfelek. Budapesten kívül azonban eltolódott a kereslet az olcsóbb, lakható kategória irányába, a nagyon jó állapot egyre inkább háttérbe szorul. A felújítási kedv Kelet-Magyarországon és a fővárosban volt a legalacsonyabb, a nyugati országgrészben ugyanakkor a vevők 15%-a választott felújítandó otthont.

Szeptemberben még megosztott az első helyen a vevői érdeklődés tekintetében Újbuda, októberben azonban a legtöbb ingatlankereső ügyfél a XI. kerületet jelölte meg preferenciaként, Angyalföld pedig visszaszorult a harmadik helyre a népszerűségi listán. A befektetők által kedvelt Terézvárost és Erzsébetvárost ezúttal a II. kerület és Zugló is megelőzte, így csak a hatodik, illetve hetedik lett a két belvárosi kerület a sorban.

Annak ellenére, hogy 15 százalékponttal csekélyebb aktivitást mutatnak a tavalyi adathoz képest a befektetők a fővárosban, az októberben mért 40%-os arány az egyik legerősebb hónapot jelenti idén. Nagyobb ingatlant a tavalyinál 9 százalékponttal nagyobb arányban, 21%-ban választottak a vásárlók. Befektetésre közel 53 millió forintot, nagyobb ingatlanra 76,5 millió Ft-ot, első lakásra 38,4 millió forintot szántak az ügyfelek. A vidéki vevők többségében első lakásukra szerződtek, negyedük nagyobb ingatlanba költözés miatt költött ingatlanra, 20%-uk befektetési céllal lépett az ingatlanpiacra. A legtöbbet, közel 48 millió forintot a nagyobb ingatlanba költözők fizettek új otthonukért, első lakásra 32,5 millió forintot, befektetésre 29,6 millió forintot fordítottak a vevők vidéken.

**További információk:**  
Benedikt Károly • PR és elemzési vezető  
+36 30 811 0690  
benedikt.karoly@dh.hu

**Duna House Holding Nyrt.**  
1016 Budapest Gellérthegy u. 17.  
+36 1 555 2222  
www.dh.hu

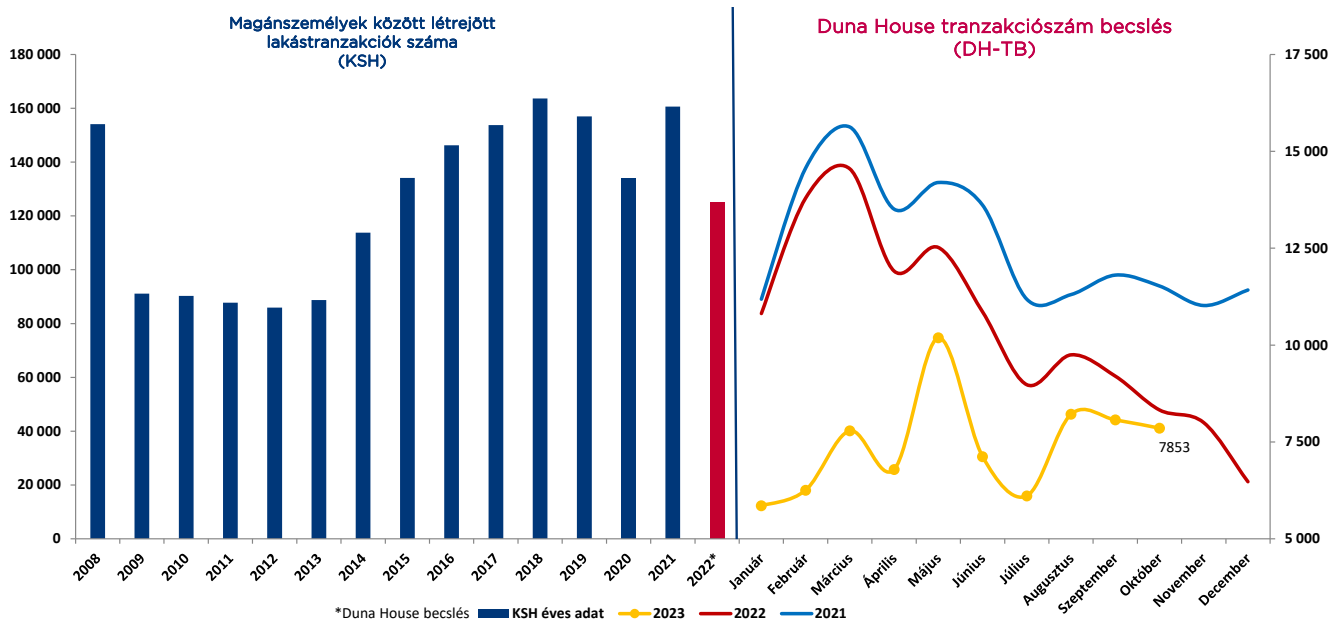
### ÉRDEKES ADATOK:

- **Meghaladta az 1,15 millió forintot az átlagos négyzetméterár Budán.**
- **A fővároson kívüli területeken erősödött a lakható ingatlanok iránti érdeklődés.**
- **Csaknem a duplájára emelkedett a fővárosi nagyobb ingatlanba költöző vásárlók aránya.**

# TRANZAKCIÓS ADATOK

## DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2023 októberében, országosan 7 853 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 50 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Októberben tovább közelített a tavalyi szintekhez az ingatlanpiac, az év végét a bejelentett új családtámogatási rendszerek befolyásolhatják. A Duna House által októberre becsült 7 853 tranzakció közel azonos szintet mutat a szeptemberi adattal, mindössze 3%-os volt a különbség. Az előző év októberéhez képest pedig már csak 6%-os elmaradást mutat az adásvételek száma, amely így az eddigi legkisebb különbség volt az idei évben. Az év végi ingatlanpiaci aktivitást az október végén bejelentett CSOK Plusz támogatási rendszer befolyásolhatja. Az érdeklődés biztosan fokozódni fog, és egyes vásárlói rétegek várhatóan még mindig az idei évben zárt adásvételekkel járnak jobban, így ezen a téren sem várható nagyobb visszaesés.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján a hitelpiacon is az előző hónap-hoz hasonló aktivitás volt tapasztalható. A pénzügyi közvetítő 50 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel volument becsül idén októberre, amely az előző októberi MNB-s tényadathoz képest 16%-os elmaradást jelent.

### AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA

	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
2020	9 917	13 117	11 100	5 971	8 400	11 186	13 215	11 923	12 708	12 200	11 369	10 354
2021	11 185	14 569	15 630	13 511	14 198	13 615	11 185	11 304	11 807	11 526	11 022	11 422
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	7 853			

**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

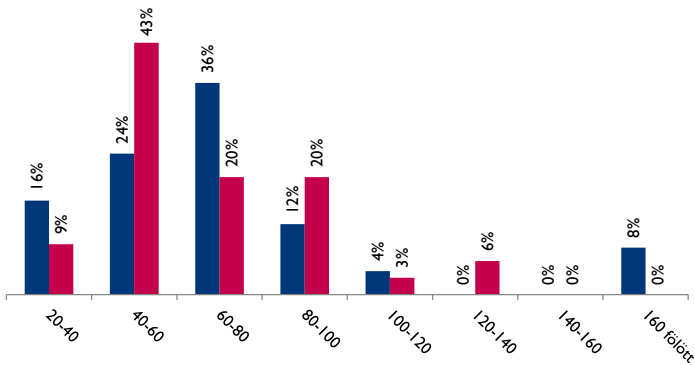
**Figyelem!** A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

Jelzáloghitel előrejelzés: A Credipass által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

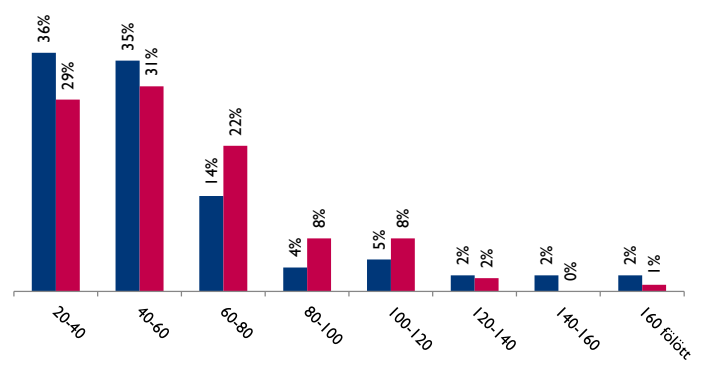
A Duna House 2023 októberi tranzakciós adatai alapján a főváros budai oldalán zömében (43%) a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanokat keresték az ügyfelek, a nagyobb, 60-80, valamint 80-100 négyzetméter közötti otthonok azonos arányban, 20-20%-ban voltak jelen. Az értékesített ingatlanok 29%-a 1,4-1,6 millió forintos áron kelt el négyzetméterenként, a leggyakrabban előforduló ingatlanérték 37%-kal a 70 millió forint feletti kategória volt. Pesten közel azonos számban szerepeltek az eladások között a 40-60, valamint a 20-40 négyzetméter közötti alapterületű lakások, az esetek 37%-ban 600-700 ezer Ft/m<sup>2</sup> közötti áron találtak tulajdonosra az ingatlanok. Vételár tekintetében azonos, 16%-os arányban voltak jelen a tranzakciók között a 30-35, a 40-50 és az 50-60 millió forintos értéket képviselő lakások.

## BUDA

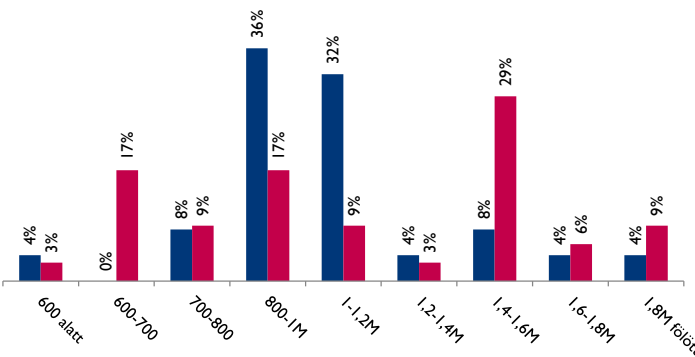


lakásméret (m<sup>2</sup>)

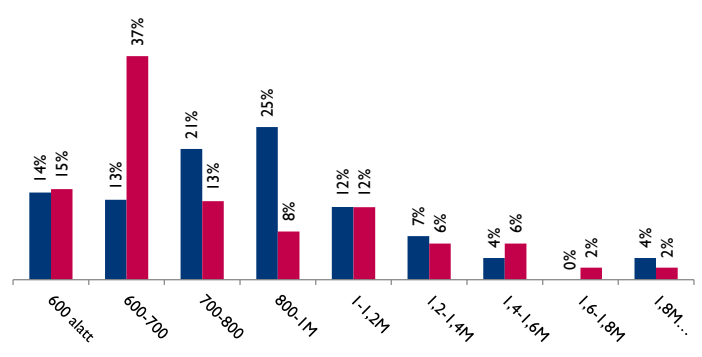
## PEST



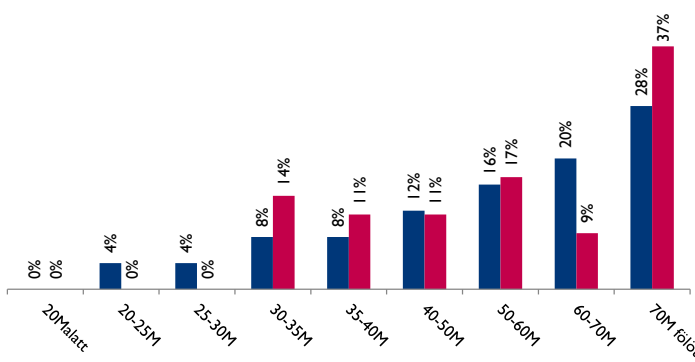
lakásméret (m<sup>2</sup>)



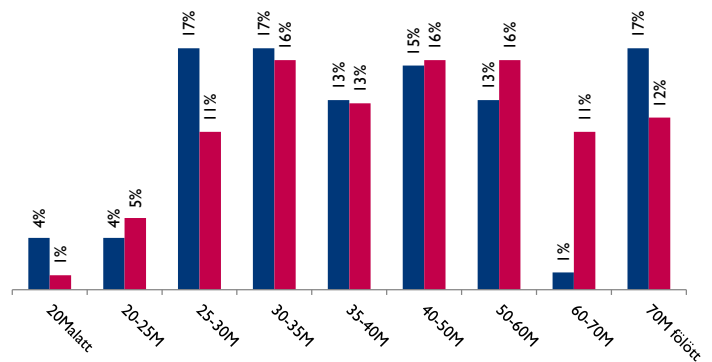
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

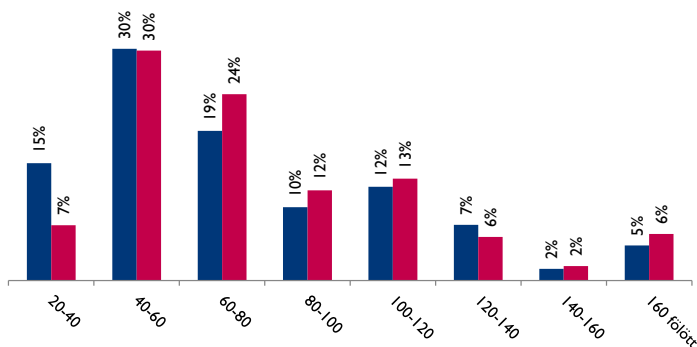
■ 2022. október ■ 2023. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

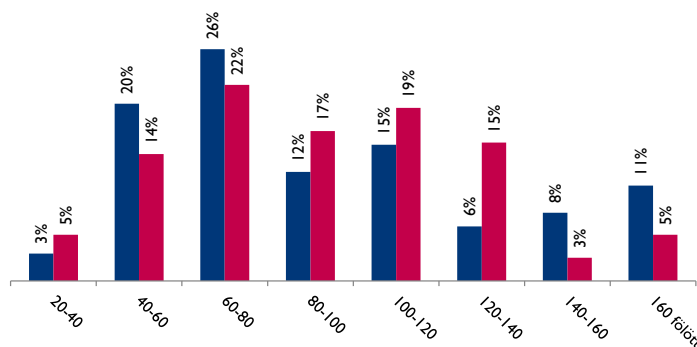
Közép-Magyarország kivételével, országosan a tavalyival megegyezően inkább a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanokat választották a vevők. Az elkelt otthonok 28%-a 250 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatti, 19%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron talált tulajdonosra, 24%-uk 40 millió forint feletti értéket képviselt. Pest vármegyében a 60-80 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok álltak a kereslet középpontjában. A tranzakciók jelentős része, 40%-a 600 ezer forint feletti áron zárult négyzetméterenként. A vásárlók 36%-a 50 millió Ft feletti ingatlanra szerződött idén októberben Pest vármegyében a Duna House adatai alapján.

## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

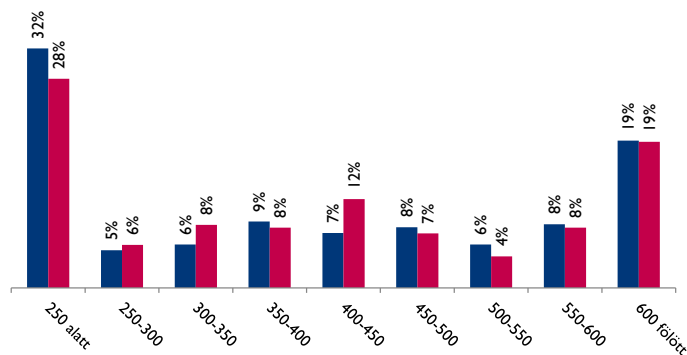


lakásméret (m<sup>2</sup>)

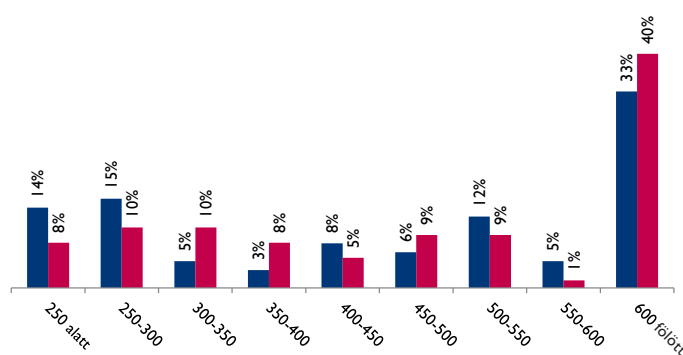
## PEST VÁRMEGYE



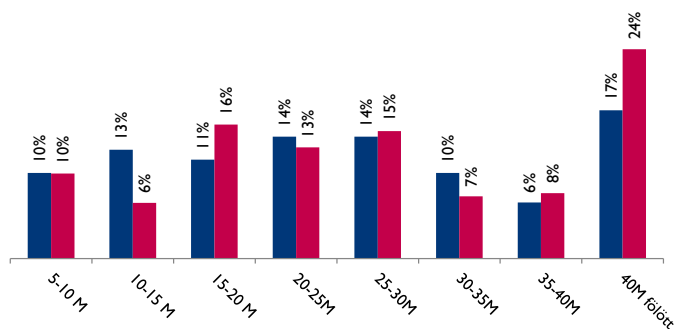
lakásméret (m<sup>2</sup>)



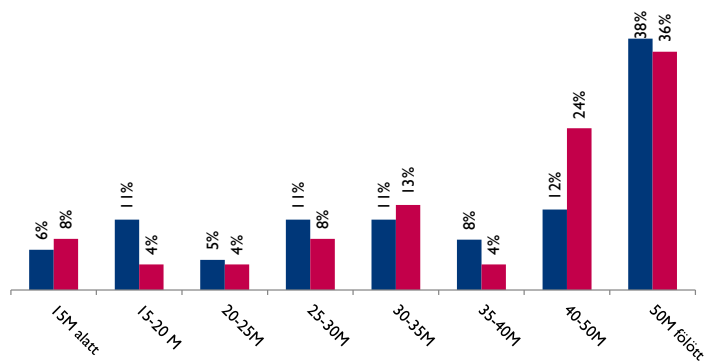
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2022. október ■ 2023. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Idén októberben a tavalyi év azonos időszakának adataihoz mérten a vidéki területek panellakásait illetően jelentősebb árcsökkenés érezhető a keleti országrészben, tehát tovább korrigáltak a négyzetméterárak a 2022-es energiaválság során rezszivédettség alá tartozó ingatlantípus esetében. A nyugati területeken is enyhülést, de inkább stagnálást mutatnak a számok. Vidéken a hirdetési áron 2-3%-os nagyságrendben változtattak az eladók, a vevői alkunak egységesen 5-5%-ban hagytak teret. A főváros budai és pesti oldalán is kedvezőbbek lettek a négyzetméterárak, Budán 765 ezer forintba, Pesten 682 ezer forintba került átlagosan egy házigyári lakás négyzetméterenként. A pesti oldalon 5, a budain 10%-ot is kített az irányárváltozás mértéke, a vevői alku 2-4% között mozgott.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2022. október</b>	25 630 000	504 000	2%	5%	26 425 000	514 000	5%	5%
<b>2023. október</b>	25 329 000	424 000	3%	5%	25 325 000	504 000	2%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2022. október</b>	23 988 000	297 000	2%	7%	27 241 000	355 000	3%	8%
<b>2023. október</b>	31 634 000	345 000	5%	8%	28 601 000	349 000	8%	7%

A téglalapítványú otthonok tavaly októberhez mérten magasabb négyzetméteráron találtak tulajdonosra idén a keleti országrészben, a nyugati területeken minimális enyhülés, stagnálás tapasztalható, akárcsak a házigyári lakásoknál. Keleten 5, nyugaton 8%-os irányárváltozást mutatnak az adatok, a vevői alku 7-8% volt. A fővárosban a belvárosi területek kivételével 2022 októberéhez képest drágább négyzetméteráron keltek az ingatlanok, Budán ezúttal az 1,15 milliót is meghaladta az átlag, holott a hirdetés során (7%), valamint a vevői alku (5%) tekintetében is rugalmasak voltak az eladók. A pesti oldalon enyhébb, 3%-os irányárváltozást tapasztaltak a Duna House kollégái, az alku során 6%-ot engedtek átlagosan az ügyfelek. A belvárosban az enyhülés ellenére, továbbra is millió feletti négyzetméterárat mutatnak az adatok, az alku 7%, az irányárváltozás 5% volt.

PANEL: BUDAPEST												
	BUDA				PEST							
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2022. október</b>	47 167 000	950 000	6%	4%	35 506 000	739 000	2%	4%				
<b>2023. október</b>	34 800 000	765 000	10%	2%	34 814 000	682 000	5%	4%				

HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2022. október</b>	79 777 000	1 053 000	2%	5%	46 091 000	701 000	6%	6%	65 339 000	1 168 000	2%	4%
<b>2023. október</b>	80 534 000	1 158 000	7%	5%	46 866 000	730 000	3%	6%	60 274 000	1 023 000	5%	7%

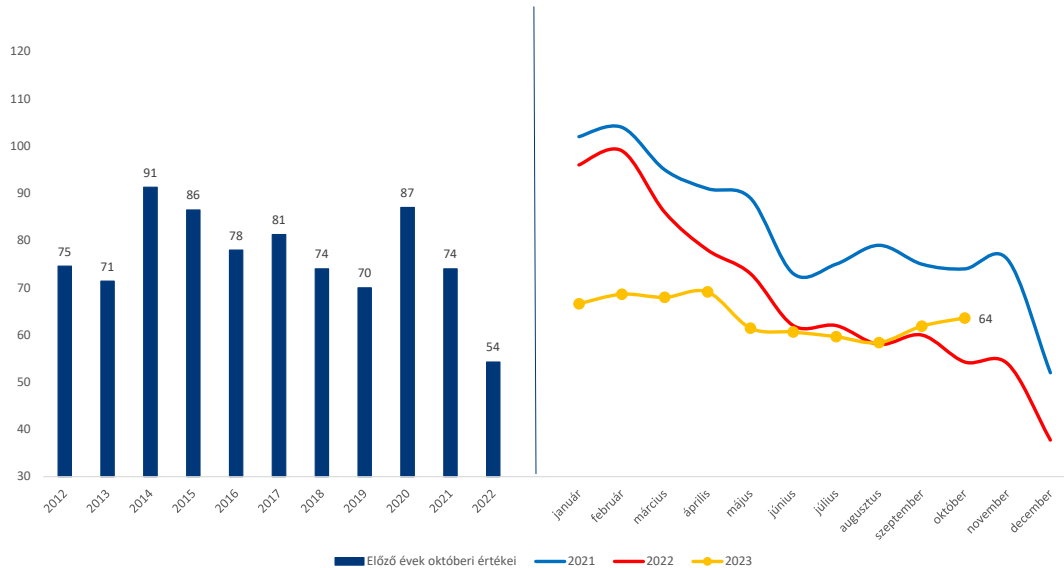
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

**Módszertan:** Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkentést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül köttetett.



## VEVŐK: KERESLETINDEX

Az állami otthonteremtési támogatások terén a jövő évtől életbe lépő változások és annak részleteinek fokozatos bejelentése meghozta az érezhető fellendülést az ingatlanpiaci keresletben a Duna House Keresletindexe szerint. A mutató az elmúlt hónapban regisztrált új vevők száma alapján 10 ponttal meghaladta a tavaly októberi értéket, az augusztusi aktivitásnál pedig 2 ponttal magasabbra szintre került idén októberben. Az ingatlanközvetítő szakemberei további élénkülésre számítanak az év végéig, hiszen a további gyermeket nem tervező családok már csak az idei évben elérhető „városi” CSOK igénybevételével kaphatnak állami segítséget az otthonteremtéshez.

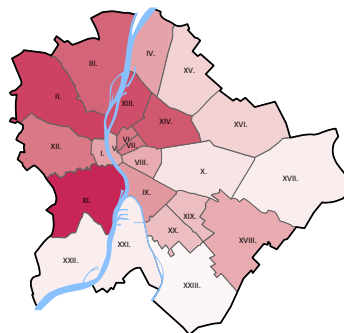


**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Kereslet Index egy mennyiségi mutató, nincs közvetlen összefüggésben a megvalósult vagy jövőbeni adás-vétel tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

## ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Szeptemberben még megosztott az első helyen a vevői kereslet tekintetében Újbuda, októberben azonban a legtöbb ingatlankereső ügyfél (17,8%) a XI. kerületet jelölte meg preferenciaként. Második helyen a szintén budai II. kerület végzett, a korábbi csúcstartó, Angyalföld pedig visszaszorult a harmadik helyre a népszerűségi listán. Terézvárost és Erzsébetvárost ezúttal Zuglót is megelőzte, így csak a hatodik, illetve hetedik lett a két belvárosi kerület a sorban.

### A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



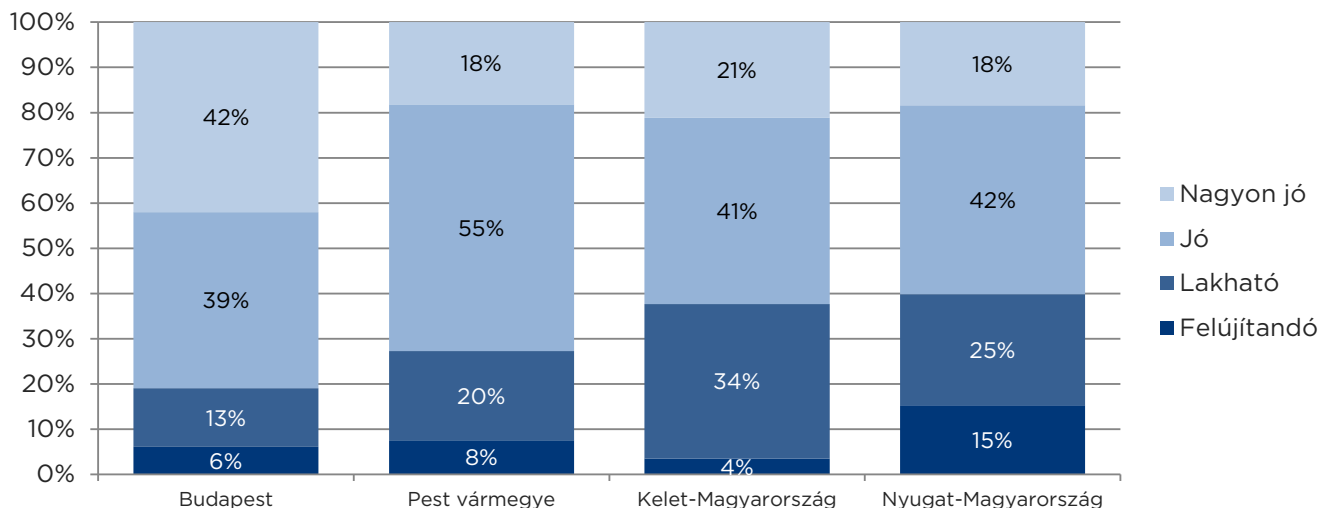
KERÜLET	2022. OKTÓBER	2023. OKTÓBER
I. ker.	10,9%	10,2%
II. ker.	18,4%	16,9%
III. ker.	11,7%	14,4%
IV. ker.	7,1%	10,0%
V. ker.	15,8%	9,5%
VI. ker.	21,6%	13,5%
VII. ker.	22,5%	13,3%
VIII. ker.	16,5%	9,6%
IX. ker.	15,3%	10,9%
X. ker.	5,6%	5,4%
XI. ker.	16,6%	17,8%
XII. ker.	15,4%	13,3%
XIII. ker.	20,8%	16,1%
XIV. ker.	13,6%	15,4%
XV. ker.	5,4%	6,7%
XVI. ker.	5,9%	6,4%
XVII. ker.	3,8%	4,6%
XVIII. ker.	7,0%	9,2%
XIX. ker.	5,8%	8,3%
XX. ker.	4,8%	7,8%
XXI. ker.	2,1%	4,2%
XXII. ker.	4,0%	4,4%
XXIII. ker.	2,3%	2,6%

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

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

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

Az októberben kötött adásvételek adatai alapján a budapesti kereslet középpontjában 42%-kal a nagyon jó állapotú otthonok álltak, az ország többi régiójában a jó állapotú ingatlanokat vásárolták inkább az ügyfelek. A nagyon jó kategória pedig a fővároson kívül minden területen a harmadik helyre került, eltolódott a kereslet az olcsóbb, lakható kategória irányába. A felújítási kedv Kelet-Magyarországon és a fővárosban volt a legalacsonyabb, a nyugati országrészben ugyanakkor a vevők 15%-a választott felújítandó otthont.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az ország teljes területén, az összes ingatlantípus tekintetében lassult a forgási sebesség a Duna House előző év októberi adataihoz képest. Az értékesített ingatlanok adatai alapján a házigyári lakások tulajdonosai írhattak alá a leghamarabb adásvételi szerződést ingatlanukra. Keleten átlagosan 2,5 hónap, a nyugati területeken és a fővárosban közel 3,5 hónapra van szükség a sikeres értékesítéshez. A téglalapítványok esetében a pesti kerületekben található ingatlanok eladásához kellett a legkevesebb idő, kevéssel több mint 3,5 hónap, Budán és a nyugati országrészben már 4 hónapnál is többet, keleten pedig 5 hónapot igényel az eladás. Budapest belvárosában tart a legtovább a hirdetési folyamat, itt a tulajdonosoknak több mint 5 hónappal kell kalkulálniuk az üzletzáráshoz.

### PANEL

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2022. október	71	57	69	51
2023. október	75	104	101	102

### HASZNÁLT TÉGLA

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

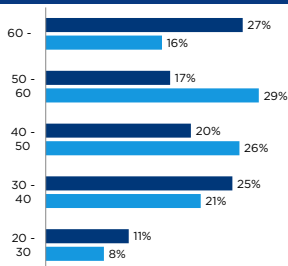
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2022. október	119	113	91	94	141
2023. október	151	137	126	109	158

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

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

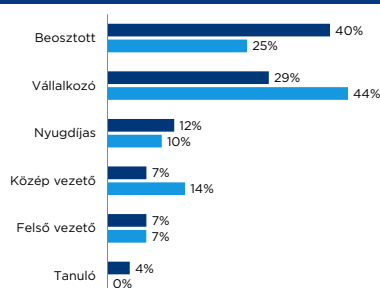
A fővárosi szerződéskötések vevői oldalán idén októberben a 60 év felettek szerepeltek a legnagyobb, 27%-os arányban. A tranzakciók 40%-ban beosztottként dolgozók vásároltak ingatlant a fővárosban. A befektetői aktivitás tavalyhoz képest 15 százalékponttal csekélyebb ugyan, de az idei év viszonylatában a 40%-os értékkel az egyik legerősebb hónapnak számít az október. Nagyobb ingatlant a vásárlók 21%-a választott, de jelentős, 19%-os arányban voltak jelen az első lakásukat vásárlók is Budapesten. Befektetésre közel 53 millió forintot, nagyobb ingatlanra 76,5 millió Ft-ot, első lakásra 38,4 millió forintot szántak az ügyfelek.

### VEVŐK KORA: BP.



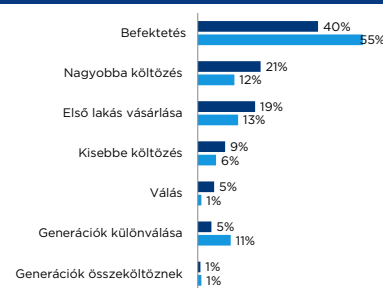
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	41 625 000	48
30 - 40	58 400 000	58
40 - 50	65 804 000	64
50 - 60	70 575 000	94
60 -	52 418 000	57

### VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	47 050 000	58
Felső vezető	58 429 000	55
Közép vezető	65 805 000	67
Nyugdíjas	43 817 000	51
Tanuló	42 625 000	38
Vállalkozó	65 771 000	76

### VÁSÁRLÁS OKA: BP.

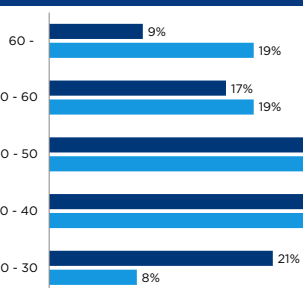


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	52 939 000	55
Első lakás vásárlása	38 416 000	49
Generációk különválása	51 460 000	53
Generációk összeköltöznek	55 000 000	127
Kisebbe költözés	57 480 000	55
Nagyobba költözés	76 550 000	95
Válás	42 300 000	61

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

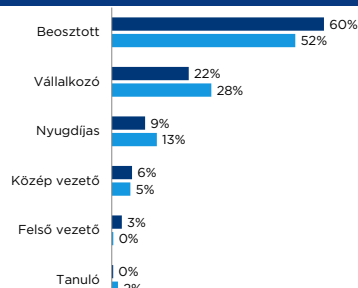
Az októberben zárult vidéki tranzakciók adatai alapján azonos aktivitást (27%) mutatott a 30-40 év, valamint a 40-50 év közöttiek vásárlói csoportja. A vevők 60%-a beosztottként dolgozott. A vevők többségében, 34%-ban első lakásukra szerződtek, 25% nagyobb ingatlanba költözés miatt költött ingatlanra, 20%-uk befektetési céllal lépett az ingatlanpiacra. A legtöbbet, közel 48 millió forintot a nagyobb ingatlanba költözők fizettek új otthonukért, első lakásra 32,5 millió forintot, befektetésre 29,6 millió forintot fordítottak a vevők.

### VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	28 668 000	79
30 - 40	35 279 000	87
40 - 50	38 656 000	90
50 - 60	29 836 000	75
60 -	33 900 000	94

### VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	30 498 000	85
Felső vezető	25 672 000	67
Közép vezető	43 050 000	81
Nyugdíjas	31 666 000	65
Tanuló	28 500 000	48
Vállalkozó	44 515 000	102

### VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	29 630 000	75
Első lakás vásárlása	32 506 000	83
Generációk különválása	27 310 000	63
Generációk összeköltöznek	24 084 000	144
Kisebbe költözés	29 615 000	65
Nagyobba költözés	47 941 000	110
Válás	42 800 000	68

■ 2022. október ■ 2023. október

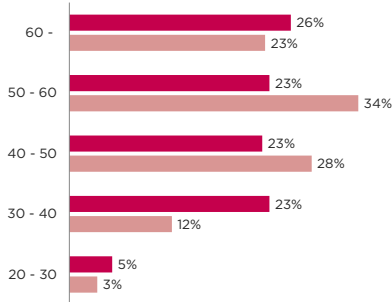
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektető is. Utóbbiak pozitív hatással vannak az ingatlan állomány megóvását tekintve, amely a jelenlegi építőipari és ingatlanpiaci környezetet tekintve kifejezetten hasznos tevékenység.

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek.

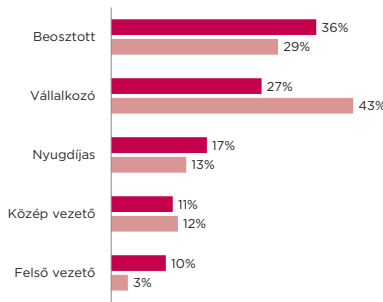
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

Az októberi tranzakciós adatok szerint a legaktívabb eladói csoport a fővárosban a 60 év feletti korosztály volt, az ingatlanjukat áruba bocsátók 36%-a beosztottként dolgozott. Az eladói motivációt tekintve a befektetés értékesítése volt a legerősebb, ezután a nagyobb ingatlanba költözés, majd az örökölt ingatlan értékesítése következett.

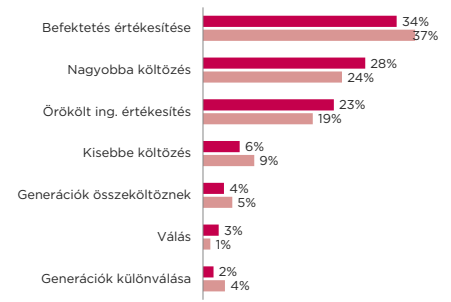
### ELADÓK KORA: BP.



### ELADÓK STÁTUSZA: BP.



### ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	48 667 000	61
30 - 40	50 425 000	55
40 - 50	53 182 000	62
50 - 60	57 140 000	72
60 -	51 969 000	65

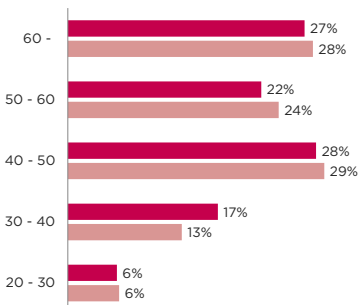
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	40 192 000	51
Felső vezető	55 948 000	67
Közép vezető	60 920 000	66
Nyugdíjas	51 172 000	60
Vállalkozó	73 758 000	75

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	60 220 000	62
Generációk különválása	60 000 000	52
Generációk összeköltöznek	42 813 000	74
Kisebbe költözés	61 465 000	73
Nagyobba költözés	51 592 000	53
Örökölt ing. értékesítés	50 608 000	68
Válás	57 667 000	71

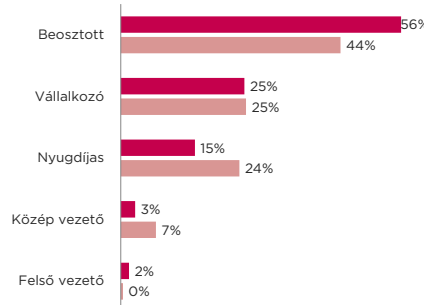
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki területeken a Duna House által értékesített ingatlanok eladói között közel azonos arányban voltak jelen a 40-50 év közöttiek és a 60 év felettek. 56%-ban a beosztottként dolgozók hirdették meg otthonaikat. A leggyakoribb eladási ok vidéken az örökség értékesítése volt idén októberben is, de magas, 26%-os arányban döntöttek korábbi befektetésük eladása mellett is a tulajdonosok.

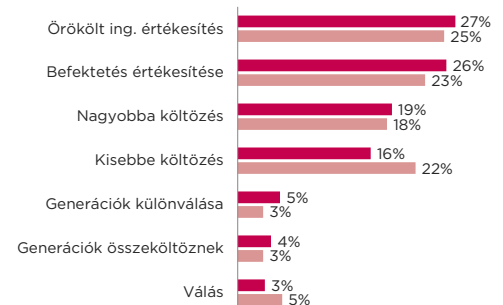
### ELADÓK KORA: VIDÉK



### ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



### ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	25 898 000	62
30 - 40	34 476 000	82
40 - 50	35 704 000	86
50 - 60	30 453 000	82
60 -	33 402 000	83

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	28 334 000	80
Felső vezető	63 000 000	122
Közép vezető	51 129 000	89
Nyugdíjas	32 773 000	77
Vállalkozó	46 613 000	94

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	40 895 000	82
Generációk különválása	42 800 000	99
Generációk összeköltöznek	30 446 000	86
Kisebbe költözés	36 416 000	89
Nagyobba költözés	37 615 000	76
Örökölt ing. értékesítés	27 232 000	80
Válás	38 945 000	101

■ 2022. október ■ 2023. október

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékeknek tekinthetők. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése adatsorban az elmúlt hónapokban kimutatható jelentős változás.

# SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

## DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

A Duna House elemzési divíziója több évnyi tapasztalattal vállalja egyénre szabott piaci elemzések, riportok elkészítését, projektspecifikus igények kiszolgálását.

A Duna House elemzések legnagyobb előnye, hogy naprakész információkkal tudunk szolgálni megrendelőinknek, amelynek oka a nagy elemszámú, saját adatbázis a lakóingatlanok keresleti és kínálati oldalán egyaránt.

A Duna House adatbázis az ország legnagyobb, azonnal frissülő, valós adás-vételi adatokat tartalmazó gyűjteménye, amely az árak mellett kereslettel, az alku mértékével, minőségi jellemzőkkel és ügyfélprofilal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

### KIKNEK AJÁNLJUK?

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

### ELEMZÉSEINKET AJÁNLJUK:

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

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

[elemzes@dh.hu](mailto:elemzes@dh.hu)



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. • Telefon: +36 1 555 2222 • Fax: +36 1 555 2220

**[www.dh.hu](http://www.dh.hu)**