

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

160. szám
2024. 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 változtathatóak 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 szövegekörnyezetnek, 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
2024. 12. 12.	2024. november hónap adatai
2025. 01. 13.	2024. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2025. 02. 12.	2025. január hónap adatai

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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és 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 paramétereinek 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

RÁKAPCSOLTAK A BEFEKTETŐK OKTÓBERBEN A HAZAI INGATLANPIACON

Újabb erős hónapot zárt az ingatlanpiac, a Duna House által októberre becsült 10 738 tranzakció az előző hónap eredményeit 10%-kal haladja meg, az előző év azonos időszakához hasonlítva pedig 36,74%-kal jobb teljesítményt hozott. A vevők és így a szegmens kitartó lendületét a kiugró, szeptemberhez képest 10 pontos növekedést mutató Duna House Keresletindex is alátámasztja. Az erős vásárlási és eladási kedvnek köszönhetően a következő hónapokban is aktív időszakra számítanak a vállalat szakértői az ingatlan- és a jelzáloghitel-piacon egyaránt. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján a jelzáloghitel-piacon idén októberben 117 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Az MNB által szeptemberre közölt adathoz képest így 3%-kal nőtt a volumen, az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz hasonlítva azonban 128%-kal teljesített erősebben a szegmens idén októberben.

Budapesten az idei év tekintetében – 40%-os jelenléttel – rekordot döntött a befektetési céllal szerződők aránya októberben, akik ezúttal átlagosan 58,7 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra. Annak ellenére, hogy az elmúlt hónapokban inkább a budai oldal kerületei, köztük kiemelten Újbuda és a II. kerület vonzotta az érdeklődőket, a befektetési jelenlét fokozódásával a Duna House októberi felmérése alapján újra átvette a legnépszerűbb kerület címet a XIII., amelyet ezúttal a vevők 19,4%-a jelölt meg preferált kerületként az ingatlankeresés során, míg az említett budai kerületek a második és harmadik helyre szorultak vissza. A rövidtávú kiadás megszüntetésének híre tovább enyhítette a belvárosi kerületek iránti keresletet, Erzsébetváros és Terézváros ezúttal mindössze a hatodik és a nyolcadik helyen végzett.

A tranzakciószámok és a vásárlási kedv fokozódása az árakra is hatást gyakorol, a fővárosban ezúttal enyhébb, míg a vidéki területen valamivel markánsabb négyzetméterár-emelkedést mutatnak a Duna House 2024 októberére vonatkozó értékesítési adatai. A fővárosi panellakások esetében kétszámjegyű drágulás jelentkezett az előző év azonos időszakához képest idén októberben, ami mellett a tulajdonosok határozottsága is feladta a leckét a vevők számára. Az eladók a hirdetési folyamat során az irányáron szinte egyáltalán nem változtattak, és az alkunak is szűk, 2-4%-os teret hagytak csupán, így a budai oldal házgyári lakásaiért átlagosan 873 ezer Ft-ot, Pesten 100 ezer forinttal kevesebbet, 773 ezer Ft/m²-t fizettek a vevők. Az októberben tulajdonost cserélt budai téglalakások átlagosan 1,2 millió forint feletti négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban 1,1 millió forinthez közelített, míg Pest egyéb területein 779 ezer Ft/m² volt az átlag. A hirdetési áron 2-3%-ban enyhítettek a tulajdonosok, míg a vevői alku terén 2-5% volt a mozgástér.

A vidéki négyzetméterárakon is meglátszik a piaci fellendülés, az előző év októberi értékeihez képest keleten 536 ezerre, míg a nyugati területeken 562 ezer forintra nőtt a házgyári lakásokért fizetett átlag négyzetméterenként. Irányárváltozásra itt is minimális mértékben volt csak példa (1-2%), míg a vevői alku 3-5% volt a vidéki paneleknél. A vidéki téglalapítványok irányárát a hirdetési folyamat során 4-5%-os arányban enyhítették az eladók, az alkunak is nagyobb, 7-8%-os teret hagytak. Kelet- és Nyugat-Magyarországon azonos, átlagosan 403 ezer forint körül alakult a téglalakások és házak négyzetméterára 2024 októberében. Bár vidéken a vezető motiváció az első lakás vásárlása volt, a befektetési célú üzletzárások is csupán 1 százalékponttal maradtak el az első lakást vásárlóktól, a szerződéskötések negyede befektetési céllal zárult, ami 5 százalékpontos növekedést jelent tavalyhoz képest. Befektetési céllal 30,9 millió forintot, míg első lakásra 35,5 millió forintot költöttek a vevők vidéken.

További információk:
Szászi Roni • PR koordinátor
+36 30 811 0690
szaszi.roni@dh.hu

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

ÉRDEKES ADATOK

Idei csúcson a befektetési aktivitás a fővárosban, az októberi vásárlások 40%-át a befektetés motiválta.

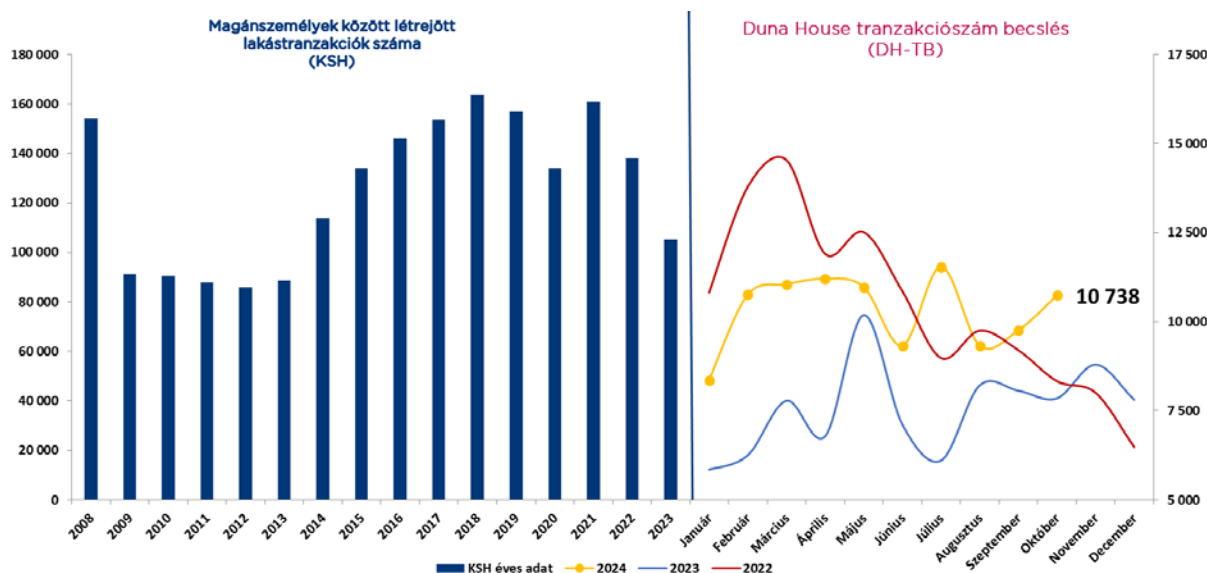
Ismét a XIII. kerület volt a legkeresettebb budapesti lokáció.

10 pontos növekedést mutat a Duna House Keresletindexe az előző hónaphoz képest.

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 októberében, országosan 10 738 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 117 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Újabb erős hónapot zárt az ingatlanpiac, a Duna House által októberre becsült 10 738 tranzakció az előző hónap eredményeit 10%-kal haladja meg, az előző év azonos időszakához hasonlóan pedig 36,74%-kal jobb teljesítményt hozott. Az ingatlanközvetítő becslése alapján így az idei év ingatlanpiaci tranzakciószámai 2% híján már októberre elérték a KSH által a tavalyi évre közölt 105 ezres volument. Az erős vásárlási és eladási kedvnek köszönhetően a lendület várhatóan az év hátralévő részében is megmarad, így a következő hónapokban is aktív időszakra számítanak a vállalat szakértői.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján a jelzáloghitel-piacon idén októberben 117 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Az MNB által szeptemberre közölt adathoz képest így 3%-kal nőtt a volumen, az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz hasonlítva azonban 128%-kal teljesített erősebben a szegmens idén októberben.

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
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	8 067	7 853	8 800	7 813
2024	8 354	10 754	11 046	11 200	10 969	9 323	11 538	9 323	9 754	10 738		

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. Mivel a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újjépítési 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.

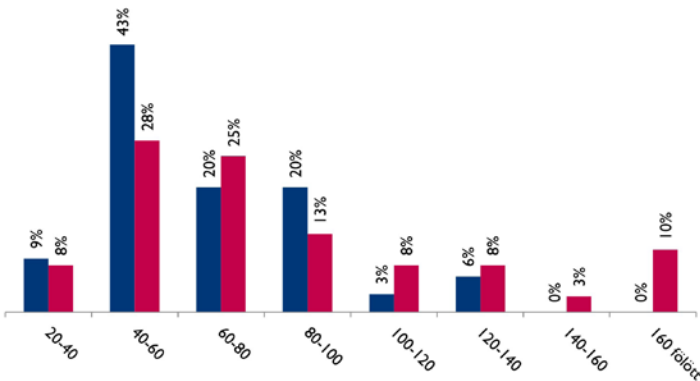
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

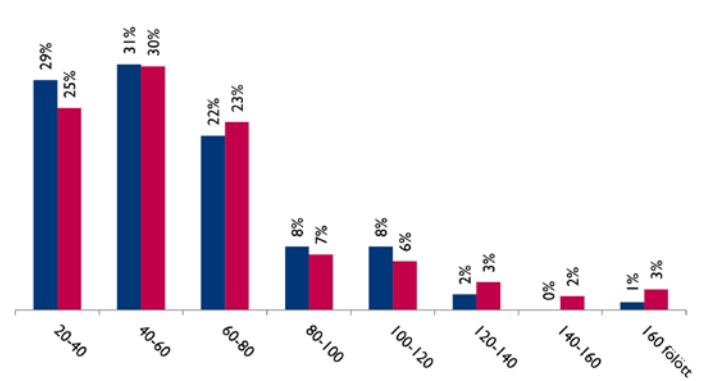
Az ingatlanközvetítő októberi értékesítési adatai szerint a főváros budai oldalán zárult adásvételek 28%-ban a 40-60 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek az ügyfelek, de keresett volt a 60-80 négyzetméteres méret is, a tranzakciók 25%-a tartozott ide. Azonos arányban, az ügyletek 18-18%-ban 900 ezer és 1 millió forint, valamint 1,2-1,4 millió Ft közé esett az értékesített lakások négyzetméterára Budán. Az új tulajdonosra talált ingatlanok több mint fele, 55%-a 70 millió forint feletti értéket képviselt. A pesti oldalon inkább a 40-60 (30%), valamint a 20-40 négyzetméter (25%) közé eső lakásokat keresték a Duna House ügyfelei. A lakások zöme, 27%-a 600-800 ezer Ft/m² áron talált gazdára. A tranzakciók 21-21%-a 40-50, valamint 70 millió forint feletti vételáron zárult.

BUDA

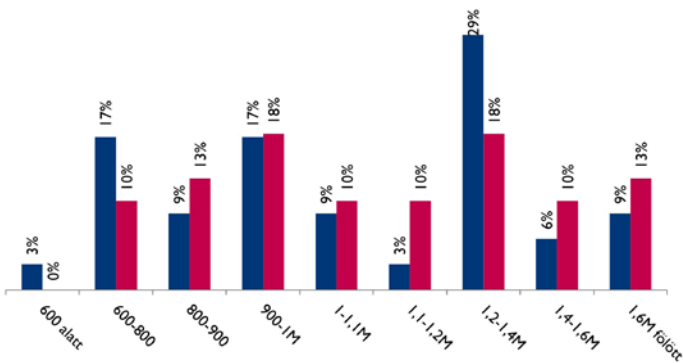


lakásméret (m²)

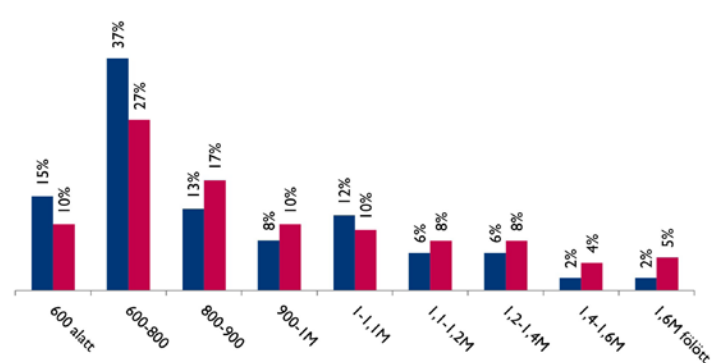
PEST



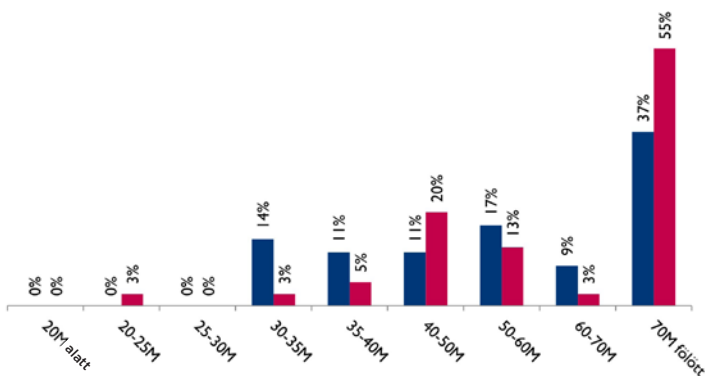
lakásméret (m²)



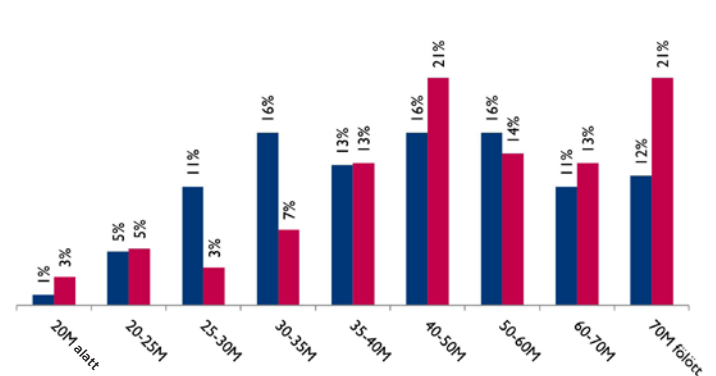
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

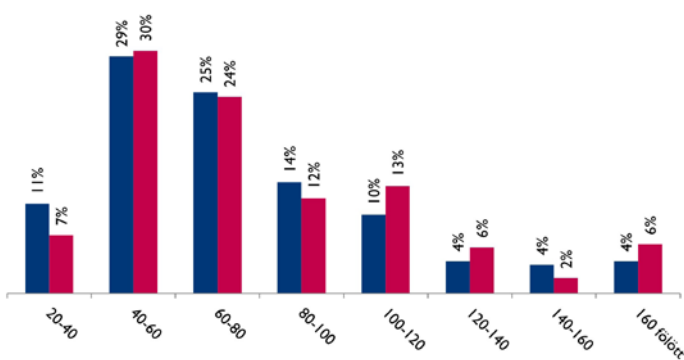
■ 2023. október ■ 2024. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

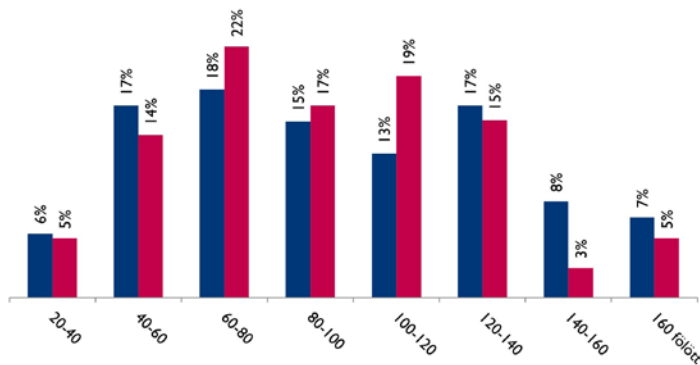
A legszámottevőbb keresletet a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt tapasztalták a Duna House szakértői országosan, a közép-magyarországi terület kivételével. A házak és lakások 28%-a 250 ezer Ft/m² alatti áron kelt el, míg 19%-uk a 600 ezer forint feletti négyzetméterár-kategóriába tartozott. Az ingatlanok 24%-ára 40 millió forintnál is magasabb összegért szerződtek a vevők idén októberben. A Pest vármegyei tranzakciók 22%-ban 60-80, 19%-ban nagyobb, 100-120 négyzetméter közötti otthonok szerepeltek. A négyzetméterárakat illetően 40%-os aránnyal a 600 ezer forint feletti kategória dominált, a tavalyi év azonos időszakához hasonlóan, az adásvételek több mint harmada 50 millió forint feletti áron zárult.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

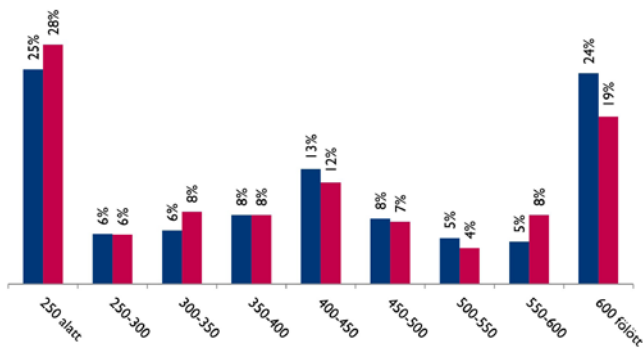


lakásméret (m²)

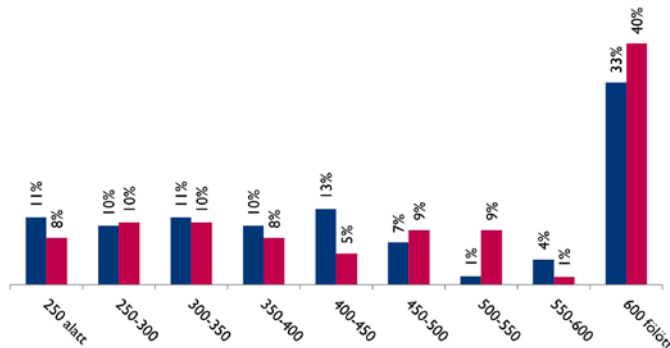
PEST VÁRMEGYE



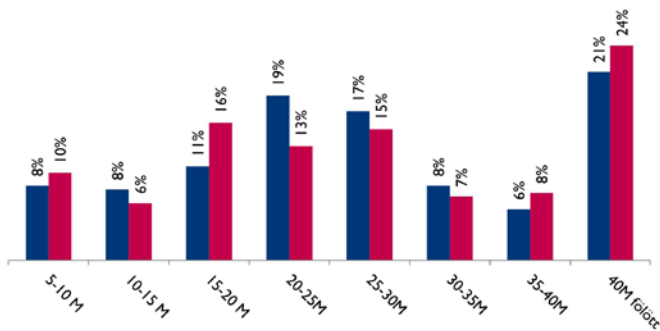
lakásméret (m²)



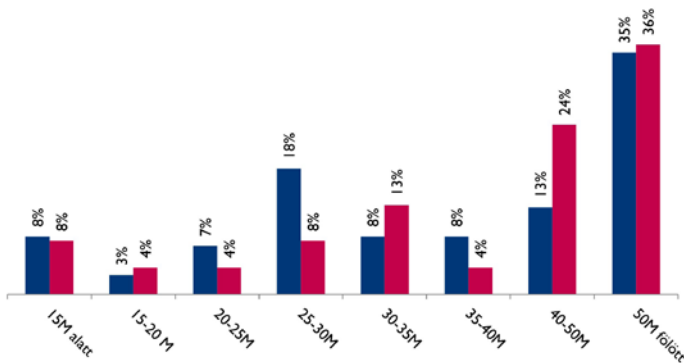
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. október ■ 2024. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A fővárosban enyhébb, míg a vidéki területeken jelentősebb, kétszámjegyű áremelkedést mutatnak a Duna House 2024 októberére vonatkozó értékesítési adatai. Keleten 536 ezerre, míg a nyugati területeken 562 ezer forintra nőtt a házigyári lakásokért fizetett átlag négyzetméterenként. Irányárváltozásra minimális mértékben volt csak példa (1-2%), míg a vevői alku 3-5% volt a vidéki paneleknél. A vidéki téglalapítású építések irányárát a hirdetési folyamat során 4-5%-os arányban enyhítették az eladók, az alkunak is nagyobb, 7-8%-os teret hagytak. Kelet- és Nyugat-Magyarországon azonos, átlagosan 403 ezer forint körül alakult a téglalakások és házak négyzetméterára 2024 októberében.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Október	25 329 000	424 000	3%	5%	25 325 000	504 000	2%	5%
2024. Október	28 754 000	536 000	2%	5%	29 644 000	562 000	1%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Október	31 634 000	345 000	5%	8%	28 601 000	349 000	8%	7%
2024. Október	32 764 000	403 000	4%	8%	34 620 000	403 000	5%	7%

A fővárosi panellakások esetében szintén kétszámjegyű, de a vidéki területeken tapasztaltaknál enyhébb áremelkedést mutatnak a Duna House értékesítési adatai idén októberben. A tulajdonosok a hirdetési folyamat során az irányáron szinte egyáltalán nem változtattak, és az alkunak is szűk, 2-4%-os teret hagytak, így a budai oldal házigyári lakásaiért átlagosan 873 ezer Ft-ot, Pesten 100 ezer forinttal kevesebbet, 773 ezer Ft/m²-t fizettek a vevők. Az októberben tulajdonos cserélt budai téglalakások átlagosan 1,2 millió forint feletti négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban 1,1 millió forinthez közelített, míg Pest egyéb területein 779 ezer Ft/m² volt az átlag. A hirdetési áron 2-3%-ban enyhítettek az eladók, míg a vevői alku terén 2-5% volt a mozgástér.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Október	34 800 000	765 000	10%	2%	34 814 000	682 000	5%	4%
2024. Október	48 113 000	873 000	1%	4%	42 850 000	773 000	1%	2%

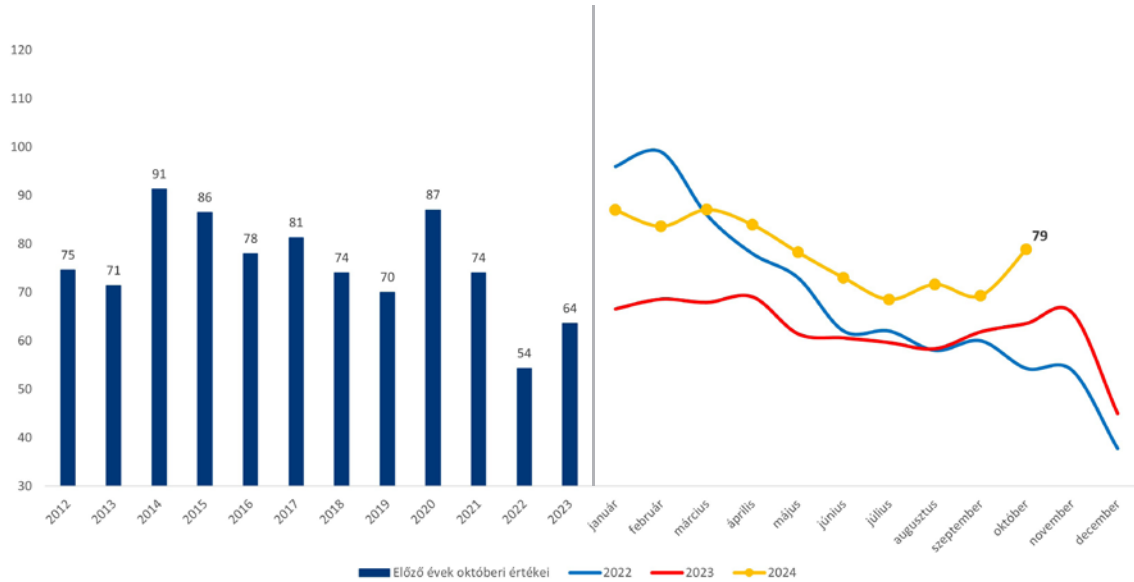
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Október	80 534 000	1 158 000	7%	5%	46 866 000	730 000	3%	6%	60 274 000	1 023 000	5%	7%
2024. Október	123 242 000	1 230 000	2%	3%	54 648 000	779 000	2%	5%	62 542 000	1 095 000	3%	2%

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

Aktív évvzárásra számítanak a Duna House szakértői a hazai ingatlanpiacon, ahol az ingatlanközvetítő becslése szerint az előző hónaphoz képest 10%-kal magasabb tranzakciószámmal zárt az október. A vevők és így a szegmens kitartó lendületét a kiugró, szeptemberhez képest 10 pontos növekedést mutató Duna House Keresletindex is alátámasztja. A mutató az elmúlt három év októberi értékeit 5-25 ponttal haladja meg, de a kereslet szempontjából kiemelkedő, 2020-as év novemberi értékénél is mindössze 8 ponttal marad csak el.

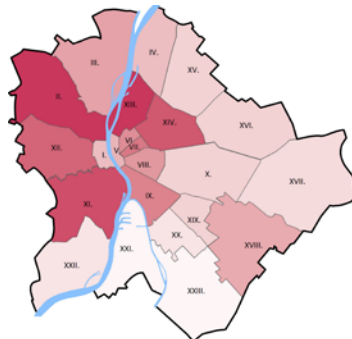


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Annak ellenére, hogy az elmúlt hónapokban inkább a budai oldal kerületei, köztük kiemelten Újbuda és a II. kerület vonzotta az érdeklődőket, a befektetői jelenlét fokozásával a Duna House októberi felmérése alapján újra átvette a legnépszerűbb kerület címet a XIII., amelyet ezúttal a vevők 19,4%-a jelölt meg preferált kerületként az ingatlankeresés során, míg az említett budai kerületek a második és harmadik helyre szorultak vissza. A rövidtávú kiadás megszüntetésének híre tovább enyhítette a belvárosi kerületek iránti keresletet, Erzsébetváros és Terézváros ezúttal mindössze a hatodik és a nyolcadik helyen végzett.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



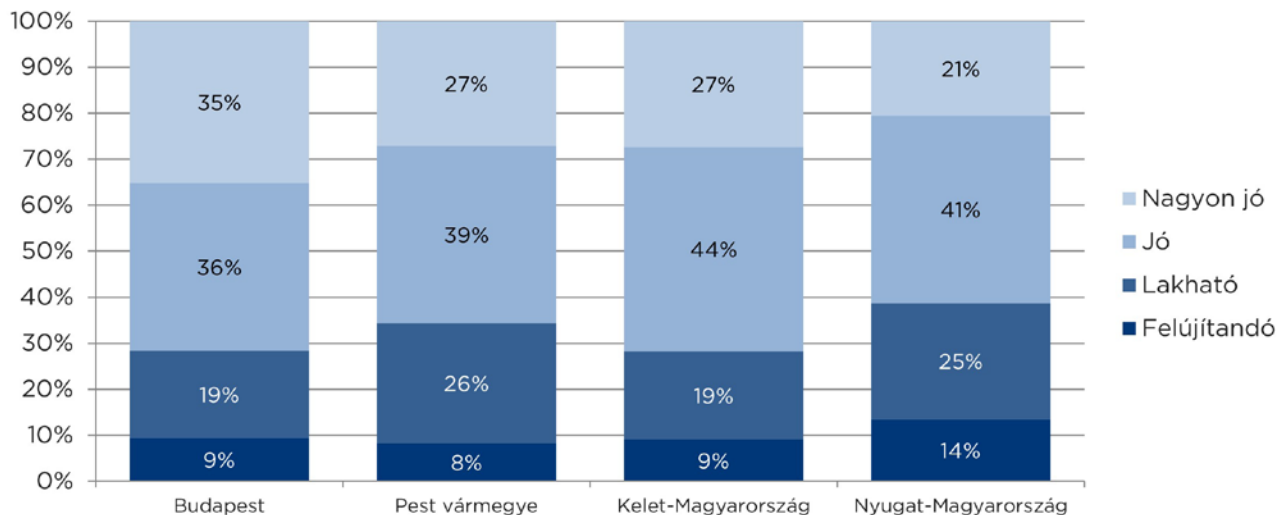
KERÜLET	2023. OKTÓBER	2024. OKTÓBER
I. ker.	10,2%	8,4%
II. ker.	16,9%	18,6%
III. ker.	14,4%	10,9%
IV. ker.	10,0%	8,6%
V. ker.	9,5%	9,4%
VI. ker.	13,5%	12,5%
VII. ker.	13,3%	14,2%
VIII. ker.	9,6%	11,2%
IX. ker.	10,9%	13,0%
X. ker.	5,4%	6,3%
XI. ker.	17,8%	17,0%
XII. ker.	13,3%	15,9%
XIII. ker.	16,1%	19,4%
XIV. ker.	15,4%	16,8%
XV. ker.	6,7%	6,3%
XVI. ker.	6,4%	6,3%
XVII. ker.	4,6%	5,4%
XVIII. ker.	9,2%	9,7%
XIX. ker.	8,3%	6,6%
XX. ker.	7,8%	5,1%
XXI. ker.	4,2%	2,9%
XXII. ker.	4,4%	4,8%
XXIII. ker.	2,6%	2,0%

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 kerületek 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

A Duna House 2024. októberi értékesítési adatai alapján országszerte a jó állapotú ingatlanokra szerződtek a legtöbben (36-44%). A fővárosban szinte megegyező mértékben választották azonban a nagyon jó állapotú lakásokat is. A felújítási kedv Pest vármegyében volt a legalacsonyabb, 8%, míg a fővárosban és Kelet-Magyarországon a szerződéskötések 9-9%-ban szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon. A nyugat-magyarországi területeken azonban ennél erősebb, 14%-os volt a felújítandó otthonok aránya a területen zárult tranzakciók között.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House októberi adatai alapján továbbra is a panellakások keltek el a legkevesebb idő alatt az országban, azon belül a fővárosban kevéssel több mint 2 hónapra, míg vidéken átlagosan 3 hónapra volt szükség ezen lakások értékesítéséhez. A téglalapítású lakások és házak eladása a fővárosban átlagosan 4 hónapot vett igénybe a Duna House tranzakciós adatai szerint, a vidéki területeken átlagosan 5 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. Október	75	104	101	102
2024. Október	92	90	76	64

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

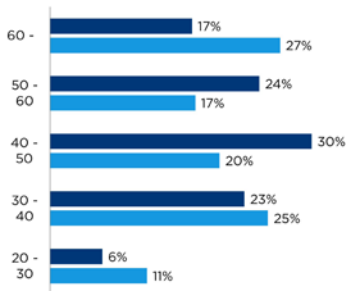
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. Október	151	137	126	109	158
2024. Október	148	153	126	123	114

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.

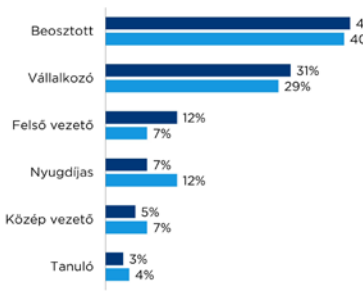
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House közreműködésével zárult fővárosi szerződéskötések adatai szerint 30%-kal a 40-50 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb idén októberben, 24%-os aránnyal az 50-60 év közöttiek szerepeltek. A vevők 41%-a beosztottként dolgozott. Budapesten az idei év tekintetében - 40%-os jelenléttel - rekordot döntött a befektetési céllal szerződők aránya októberben, az első lakásukat vásárlók az ügyfelek 21%-át tették ki. A befektetők 58,7 millió forintot, az első lakást szerző otthonteremtők 56,5 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.

VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	55 343 000	79
30 - 40	63 733 000	64
40 - 50	67 017 000	73
50 - 60	67 359 000	71
60 -	55 590 000	59

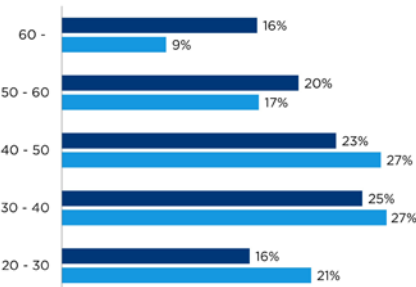
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	59 863 000	68
Felső vezető	146 519 000	111
Közép vezető	46 580 000	49
Nyugdíjas	42 500 000	62
Tanuló	47 000 000	55
Vállalkozó	74 488 000	75

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	58 712 000	53
Első lakás vásárlása	56 506 000	66
Generációk különválása	65 582 000	71
Generációk összeköltöznek	70 000 000	235
Kisebbe költözés	64 425 000	67
Nagyobbra költözés	84 296 000	92
Válás	35 780 000	50

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

2024 októberében a vidéki ingatlanvásárlók negyede a 30-40 éves korcsoporthoz tartozott, a Duna House ügyfeleinek 58%-a beosztottként dolgozott. Vidéken a vezető motiváció az első lakás vásárlása volt, azonban az előző évi, októberi 34%-hoz képest 26%-ra csökkent az arányuk idén októberben. A befektetési vásárlások mindössze 1 százalékponttal maradtak el az első lakást vásárlóktól, a szerződéskötések negyede befektetési céllal zárult, ami 5 százalékpontos növekedést jelent tavalyhoz képest. Befektetési céllal 30,9 millió forintot, míg első lakásra 35,5 millió forintot költöttek a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	36 999 000	86
30 - 40	47 868 000	97
40 - 50	38 028 000	78
50 - 60	31 958 000	70
60 -	36 177 000	74

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	36 627 000	82
Felső vezető	69 426 000	101
Közép vezető	44 714 000	79
Nyugdíjas	31 588 000	75
Tanuló	37 500 000	91
Vállalkozó	43 263 000	85

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	30 921 000	70
Első lakás vásárlása	35 511 000	83
Generációk különválása	37 057 000	77
Generációk összeköltöznek	42 590 000	110
Kisebbe költözés	26 512 000	65
Nagyobbra költözés	57 655 000	109
Válás	44 819 000	67

■ 2023. október ■ 2024. október

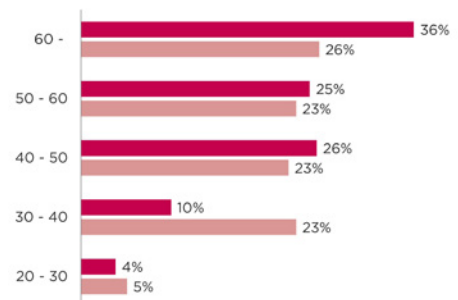
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

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

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

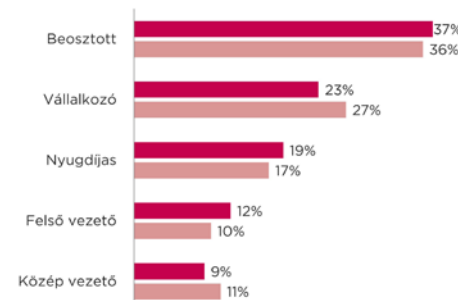
A 2024 októberi adatok szerint a fővárosi adásvételek 36%-ban 60 év felettek szerepeltek az eladói oldalon, a megbízók 37%-a beosztottként dolgozott. A leggyakoribb eladói motiváció 26%-kal a korábbi befektetés értékesítése volt, 23%-uk nagyobb ingatlanba költözés miatt vált meg előző otthonától. Az örökölt ingatlan értékesítése az eladók 22%-át hozta ezúttal a piacra.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	50 830 000	57
30 - 40	53 954 000	56
40 - 50	63 143 000	64
50 - 60	70 079 000	71
60 -	84 698 000	91

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	56 040 000	61
Felső vezető	152 929 000	112
Közép vezető	69 519 000	63
Nyugdíjas	59 936 000	84
Vállalkozó	60 912 000	64

ELADÓK OKA: BP.

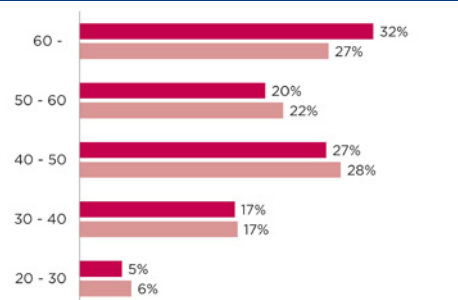


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	60 253 000	52
Generációk különválása	54 500 000	88
Generációk összeköltöznek	47 750 000	60
Kisebbe költözés	110 813 000	114
Nagyobba költözés	60 284 000	61
Örökölt ing. értékesítés	55 408 000	69
Válás	57 834 000	77

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

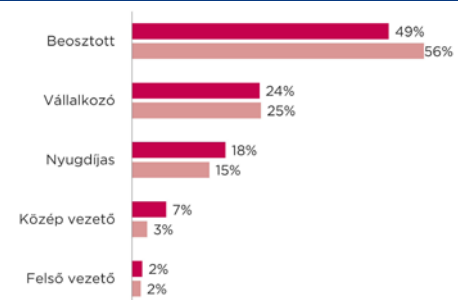
A Duna House értékesítési adatai szerint idén októberben az eladók közel harmada a 60 év felettek korcsoportjából került ki, 20%-uk 50-60 év közötti volt. Az eladók csaknem fele, 49%-a beosztottként dolgozott, 24%-uk vállalkozó. Vidéken többségében, az esetek 28%-ban az örökölt ingatlan értékesítése motiválta a tulajdonosokat, míg 24%-uk befektetesként vásárolt ingatlanját értékesítette és a tavalyival megegyező, 19% volt ezúttal nagyobbba költözők aránya.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	38 837 000	81
30 - 40	34 779 000	73
40 - 50	43 931 000	88
50 - 60	34 783 000	82
60 -	35 983 000	83

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	36 615 000	79
Felső vezető	58 034 000	96
Közép vezető	44 035 000	81
Nyugdíjas	30 754 000	74
Vállalkozó	50 180 000	102

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	41 240 000	83
Generációk különválása	34 075 000	81
Generációk összeköltöznek	65 175 000	80
Kisebbe költözés	47 242 000	102
Nagyobba költözés	40 608 000	73
Örökölt ing. értékesítés	30 615 000	78
Válás	52 900 000	114

■ 2023. október ■ 2024. 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 értéknél 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



DUNA HOUSE®

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

www.dh.hu