

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

163. szám
2025. január 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 szöveggörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

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

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

MEGJELENÉS IDŐPONTJA	TÁRGY
2025. 03. 12.	2025. február hónap adatai
2025. 04. 14.	2025. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2025. 05. 12.	2025. április 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 paramétereire 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

TÖBBÉVES REKORDOT DÖNTÖTT A JANUÁRI KERESLET A HAZAI INGATLANPIACON

Lezárult tranzakciókban és vevői keresletben is kitartott az elmúlt év lendülete a hazai ingatlanpiacon. A várakozásoknak megfelelően, aktívan indult az év: a Duna House által mért vevői keresletindex szerint kiemelkedően aktívak voltak januárban az érdeklődők a lakáspiacon. A hónapban mért 98 pont az elmúlt két évnél jóval erősebb évkezdést jelent, ám a 2022-es, élénk januárnál is két ponttal magasabb értéket mutat. Az ingatlanközvetítő becslése alapján 9 267 tranzakciót hozott az év első hónapja, ami a decemberi eredményekhez mérten ugyan 9%-os mérséklődést jelent, azonban 2024 januárjához hasonlítva így is közel 11%-kal jobb teljesítményt takar. Az ingatlanközvetítő előrejelzése szerint tranzakciószámokban és árakban is fokozatosan erősödő időszak következik az ingatlanpiacon, amiben az otthonteremtési célú vásárlások mellett nagy szerepet játszanak majd a befektetési céllal kötött adásvételek is. Ahogy az ingatlanpiacon, úgy a jelzáloghitel-piacon is mozgalmas volt az év kezdete, a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján a jelzáloghitel-piacon idén januárban 120 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Ez a teljesítmény a decemberi MNB adathoz képest 3%-os volumennövekedést jelent, a 2024-es év azonos időszakában mért MNB adathoz hasonlóan pedig 46%-kal jobb teljesítményt mutat. A szakértők prognózisa szerint a jelzáloghitel-piacon is további erősödéssel lehet majd számítani az év során.

A kelet-magyarországi téglalapítású kivételével országszerte minden területen, minden ingatlantípus tekintetében kisebb-nagyobb mértékű drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest. Keleten a panellakások átlagos négyzetméterára 606 ezer forintba emelkedett, míg nyugaton enyhébb, de így is kétszámjegyű drágulást mutatnak a tranzakciók mind a panelek, mind a téglalapításúak tekintetében. A keleti téglalakások és házak a januári értékesítési adatok alapján 7%-os enyhülés után, 356 ezer Ft-os, átlagos négyzetméterárat mutatnak. Irányárváltoztatásra a hirdetési folyamat során 2-2%-os arányban hajlottak a tulajdonosok, míg a vevői alku 3-4% volt a vidéki paneleknél. A téglalapításúak irányárát 3-4%-os arányban csökkentették az eladók, az alkunak is nagyobb, 6-7%-os teret hagytak.

A fővárosban ezúttal is a panellakások árszintjében jelentkezett nagyobb drágulás: Budán meghaladta az 1 millió forintot, míg a pesti kerületekben 900 ezer forint fölé emelkedett a házigyári lakásokért fizetett összeg négyzetméterenként. A budai paneltulajdonosok a hirdetési folyamat során az irányáron mindössze 2%-ot változtattak, és az alkunak is csekély, 1%-os teret hagytak. A pesti oldalon az eladók csökkentés helyett inkább az irányár emelése mellett döntöttek, míg az alkunak is mindössze 1%-ban engedtek. A január hónapban tulajdonost cserélt budai téglalakások átlagosan 1,2 millió forint feletti négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban 1,3 millió forint feletti, míg Pest egyéb területein 819 ezer Ft/m² volt az átlag. A hirdetési áron 1-4%-os mértékben enyhítettek az eladók, míg a vevői alku terén 1-3% volt a mozgástér.

Lecsúsztak a dobogóról a budai kerületek, 2025 januárjában is megőrizte vezető pozícióját a XIII. kerület a Duna House fővárosi kerületek közötti népszerűséget vizsgáló felmérése szerint. Visszatért a második helyre a befektetők körében korábban kifejezetten kedvelt Terézváros, a harmadik helyet megtartotta Zugló.

Nem csak a fővárosi kerületek iránti érdeklődés változott, de formálódnak az ingatlanok minőségével kapcsolatos vevői igények is: két területen Pest vármegyében és Budapesten is előtérbe kerültek a nagyon jó állapotú ingatlanok.

Idén januárban a fővárosban 32% volt a befektetési céllal vásárlók aránya, a vevők 25%-a első lakására szerződött. Vidéken a legtöbb adásvétel első lakás vásárlása céljából zárult, míg a vásárlók 26%-a nagyobb ingatlanba költözött, a befektetői arány 24% volt. A legerősebb eladói motiváció Budapesten 34%-kal a korábbi befektetés értékesítése, míg vidéken továbbra is az örökölt ingatlanok eladása vezette a sort.

További információk:
Megyeri Dániel • Marketing- és PR vezető
+36 30 811 0690
megyeri.daniel@dh.hu

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

ÉRDEKES ADATOK

Az elmúlt 3 év legerősebb januári keresletét mérte a Duna House.

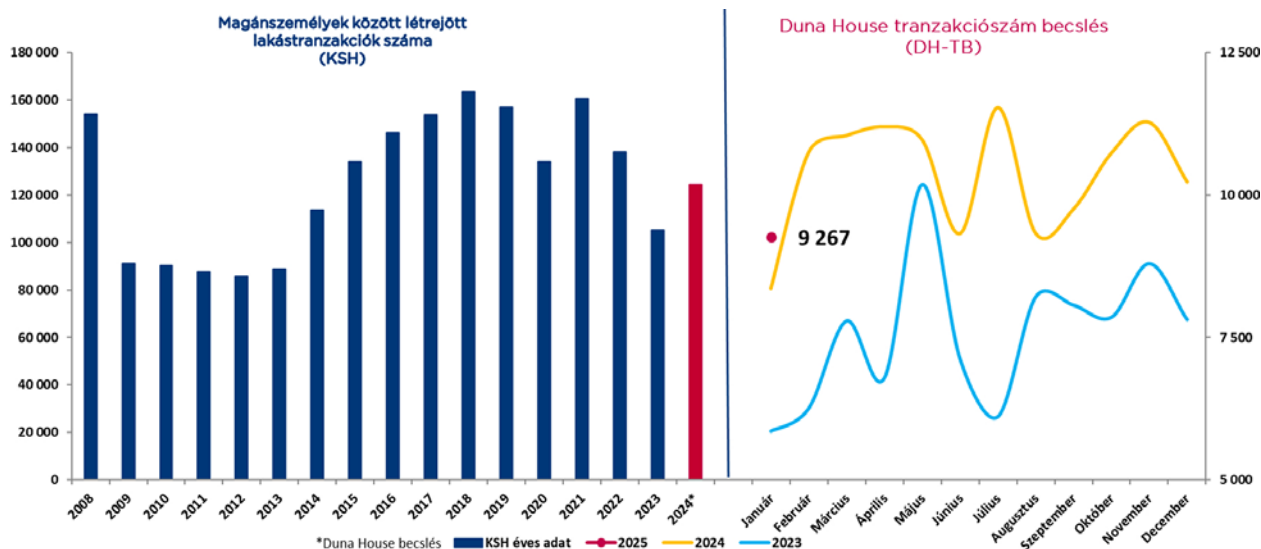
A budai kerületek hátrébb csúsztak, Terézváros újra a legkeresettebb kerületek közé tornázta magát.

A fővárosban a befektetőké, vidéken az első lakást vásárlóké volt a főszerep.

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2025 januárjában, országosan 9 267 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 120 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Az elmúlt év lendülete az új évben sem enyhült, a várakozásoknak megfelelően, aktívan indult az első hónap a hazai ingatlanpiacon. A január a Duna House becslése alapján 9 267 tranzakciót hozott, ami az előző hónap eredményeihez mérten ugyan 9%-os mérséklődést jelent, azonban 2024 januárjához hasonlítva közel 11%-kal jobb teljesítményt takar. Az ingatlanközvetítő előrejelzése szerint tranzakciószámokban és árakban is fokozatosan erősödő időszak következik az ingatlanpiacon, amiben az otthonteremtési célú vásárlások mellett nagy szerepet játszanak majd a befektetési céllal kötött adásvételek is.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján a jelzáloghitel-piacon idén januárban 120 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Ez a teljesítmény a decemberi MNB adathoz képest 3%-os volumennövekedést jelent, a 2024-es év azonos időszakában mért MNB adathoz hasonlóan pedig 46%-kal jobb teljesítményt mutat. Ahogy az ingatlanpiacon, úgy a jelzáloghitel-piacon is további erősödéssel lehet majd számítani az év során.

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
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	11 277	10 231
2025	9 267											

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

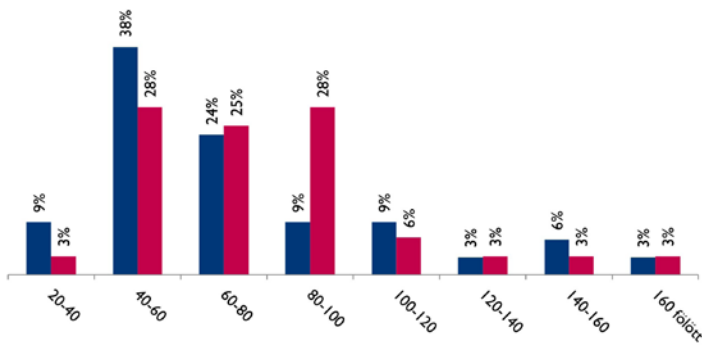
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

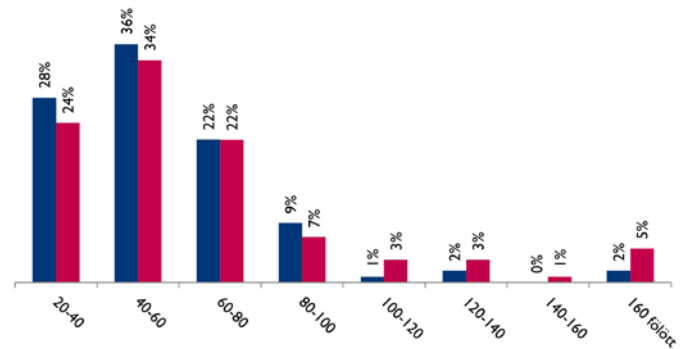
A Duna House januári értékesítési adatai szerint a főváros budai oldalán zárult adásvételek között azonos, 28-28%-os arányban voltak jelen a 40-60, valamint a 80-100 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkező ingatlanok. Az ügyletek negyede 1,2-1,4 millió forint közötti négyzetméteráron zárult. Az elmúlt hónapban eladott budai lakások 59%-a 70 millió forint feletti vételáron talált gazdára. A pesti kerületekben zömében a 40-60 (34%), valamint a 20-40 négyzetméter (24%) közé eső lakásokat keresték a Duna House ügyfelei. Négyzetméterárak tekintetében szinte az összes kategóriában közel azonos arányban keltek el ingatlanok a pesti oldalon januárban, köztük 15-15%-kal a 600-800 és a 800-900 ezer Ft/m² közötti kategória emelkedett ki. A tranzakciók 30%-a 70 millió forint feletti vételáron zárult.

BUDA

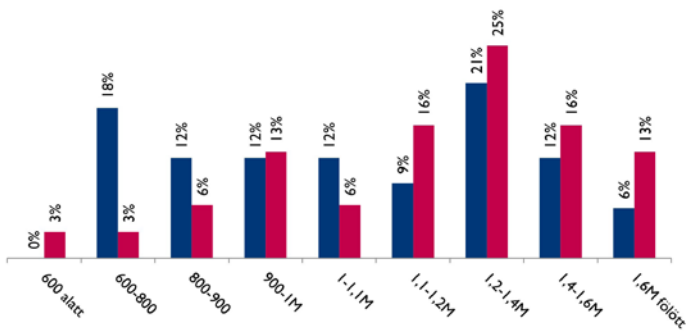


lakásméret (m²)

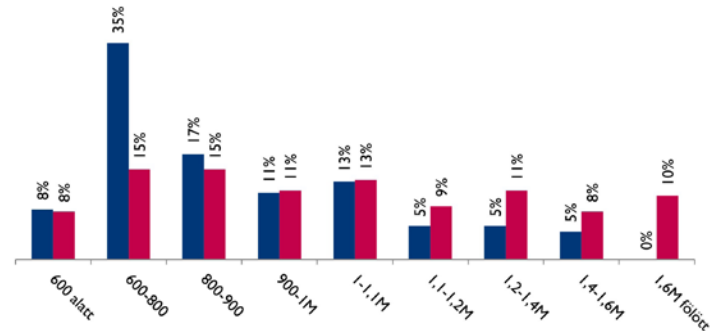
PEST



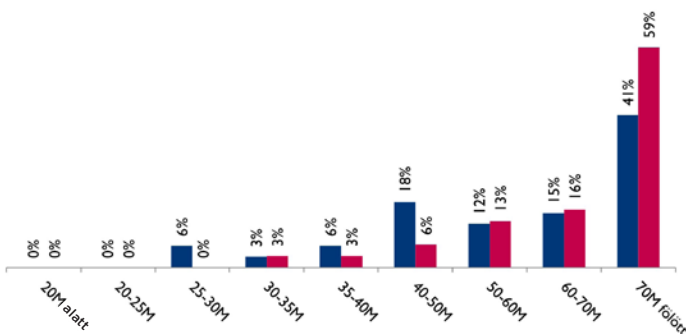
lakásméret (m²)



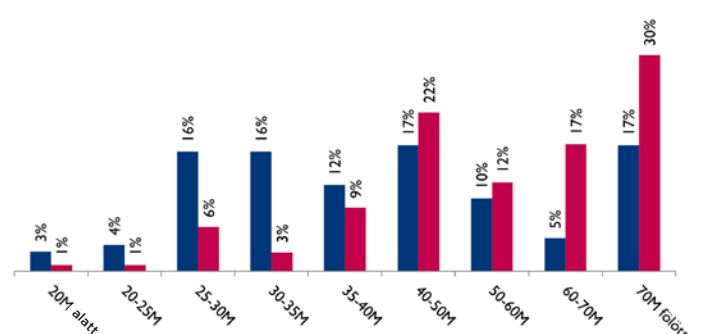
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

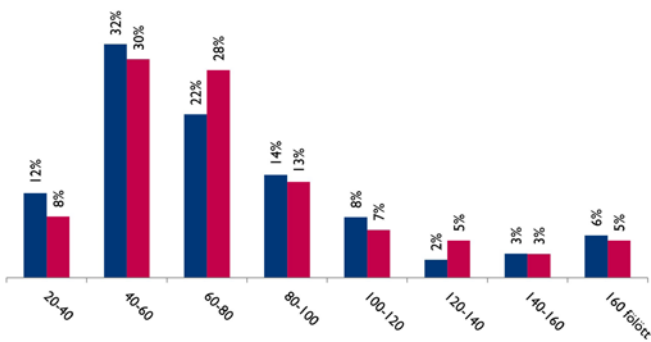
■ 2024. január ■ 2025. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

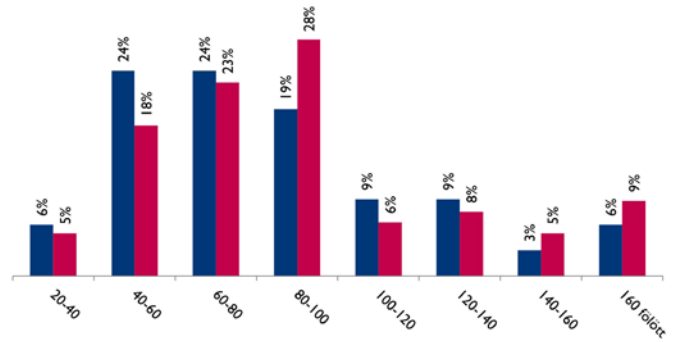
Országosan, Közép-Magyarország kivételével a tranzakciók 30%-ban 40-60 négyzetméter közötti otthonok szerepeltek, de népszerű volt a 60-80 négyzetméter közötti kategória is. A négyzetméterárakat illetően 26%-os aránnyal a 600 ezer forint felettiek voltak többségben, az adásvételek ötöde viszont 250 ezer forint alatti áron zárult négyzetméterenként. A legtöbb eladott ingatlan (26%) 40 millió forint feletti értéket képviselt. A legjelentősebb keresletet a 80-100 négyzetméter alapterületű ingatlanok iránt tapasztalták a Duna House szakértői Pest vármegyében. A házak és lakások 63%-a 600 ezer Ft/m² feletti áron kelt el, az ingatlanok több mint felére, 54%-ára 50 millió forintnál is magasabb összegért szerződtek a vevők idén januárban.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

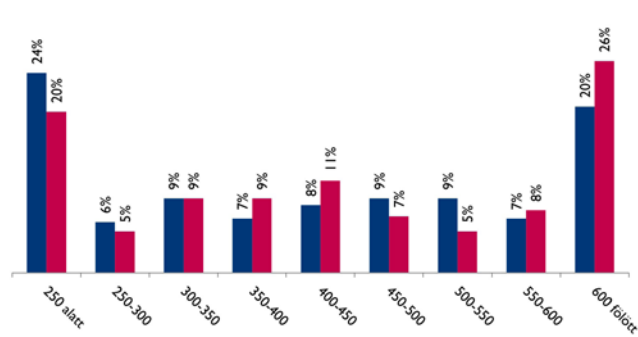


lakásméret (m²)

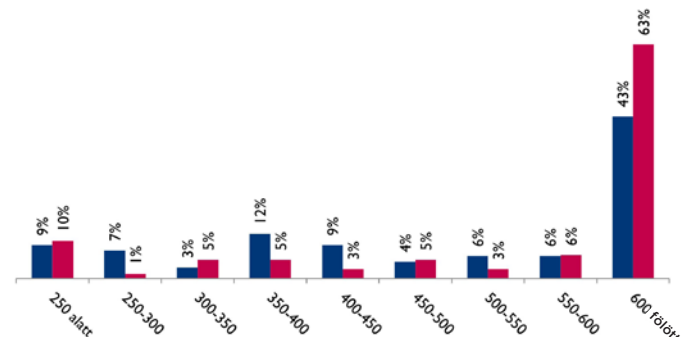
PEST VÁRMEGYE



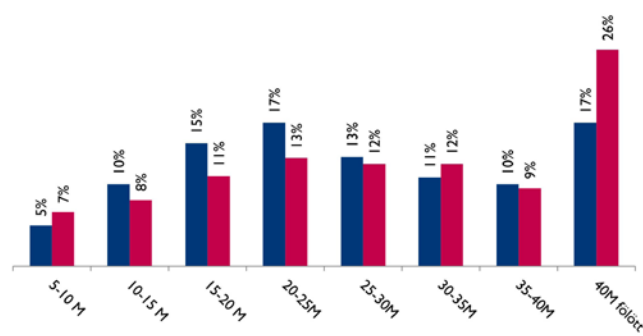
lakásméret (m²)



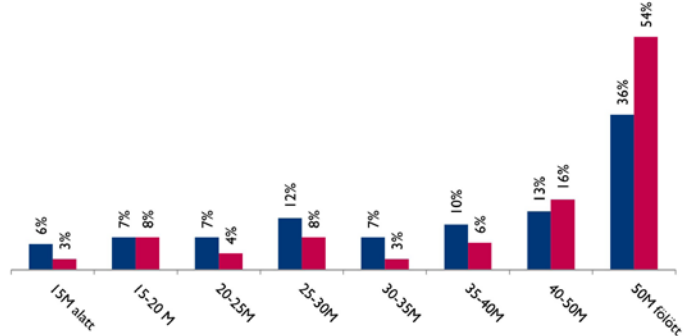
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2024. január ■ 2025. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest a kelet-magyarországi téглаépítésűek kivételével országsszerte minden területen, minden ingatlantípus tekintetében kisebb-nagyobb mértékű drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai. Keleten a panellakások átlagos négyzetméterára 606 ezer forintra emelkedett, míg nyugaton enyhébb, de így is kétszámjegyű drágulást mutatnak a tranzakciók mind a panelek, mind a téглаépítésűek tekintetében. Utóbbinál 425 ezer forintra, a panellakásoknál 573 ezer Ft/m²-re nőtt az árszint nyugaton. A keleti téглаépítésűek a januári értékesítési adatok alapján 7%-os enyhülés után, 356 ezer Ft-os négyzetméterárat mutatnak. Irányárváltoztatásra a hirdetési folyamat során 2-2%-os arányban hajlottak a tulajdonosok, míg a vevői alku 3-4% volt a vidéki paneleknél. A téглаépítésűek irányárát 3-4%-os arányban csökkentették az eladók, az alkunak is nagyobb, 6-7%-os teret hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Január	24 319 000	473 000	5%	3%	26 191 000	507 000	1%	4%
2025. Január	24 840 000	606 000	2%	3%	31 097 000	573 000	2%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Január	29 448 000	383 000	6%	8%	30 530 000	359 000	6%	6%
2025. Január	26 733 000	356 000	3%	6%	34 937 000	425 000	4%	7%

A fővárosban ezúttal is a panellakások árszintjében jelentkezett nagyobb drágulás: Budán meghaladta az 1 millió forintot, míg a pesti kerületekben 900 ezer forint fölé emelkedett a házgyári lakásokért fizetett összeg négyzetméterenként. A budai paneltulajdonosok a hirdetési folyamat során az irányáron mindössze 2%-ot változtattak, és az alkunak is csekély, 1%-os teret hagytak. A pesti oldalon a tulajdonosok csökkentés helyett inkább az irányár emelése mellett döntöttek, míg az alkunak is mindössze 1%-ban engedtek. A január hónapban tulajdonost cserélt budai téglalakások átlagosan 1,2 millió forint feletti négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban 1,3 millió forint feletti, míg Pest egyéb területein 819 ezer Ft/m² volt az átlag. A hirdetési áron 1-4%-os mértékben enyhítettek az eladók, míg a vevői alku terén 1-3% volt a mozgástér.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Január	28 000 000	778 000	14%	0%	39 620 000	702 000	5%	4%
2025. Január	65 830 000	1 034 000	2%	1%	48 850 000	908 000	-1%	1%

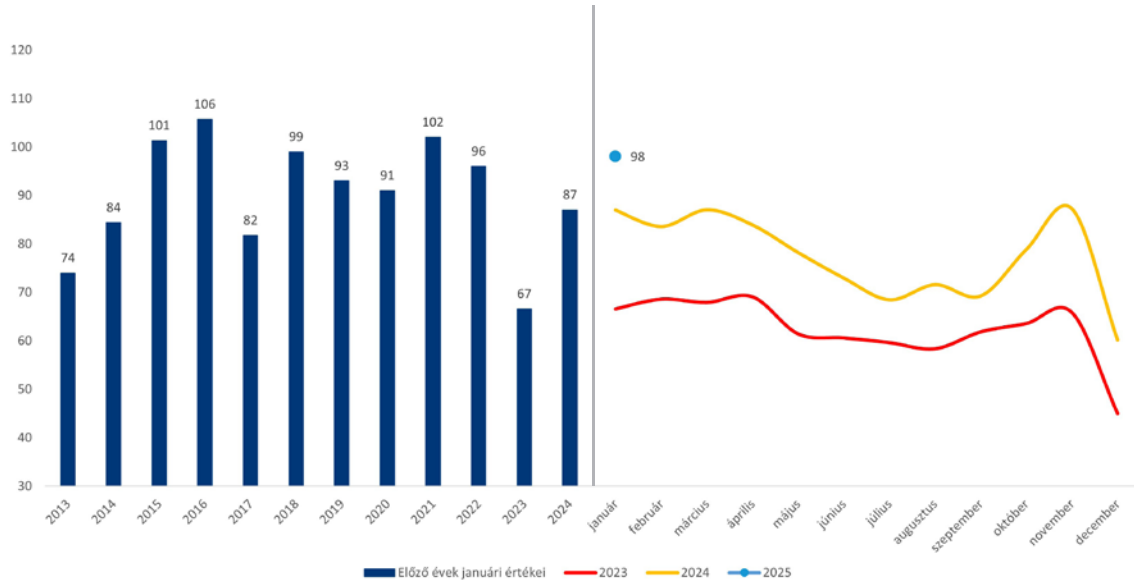
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2024. Január	76 021 000	1 051 000	4%	4%	43 435 000	806 000	5%	4%	55 060 000	1 046 000	6%	4%
2025. Január	102 094 000	1 212 000	1%	1%	62 210 000	819 000	4%	2%	76 097 000	1 349 000	2%	3%

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

A Duna House által mért vevői keresletindex szerint januárban kiemelkedően aktívak voltak az érdeklődők a hazai ingatlanpiacon. A hónapban mért 98 pont az elmúlt két évnél jóval erősebb évkezdést jelent, ám a lendületes 2022-es januárnál is két ponttal magasabb értéket mutat.

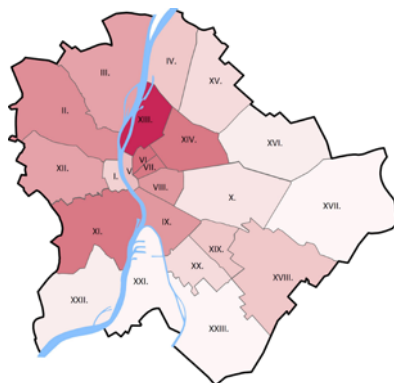


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Kereslet 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

Lecsúsztak a dobogóról a budai kerületek, 2025 januárjában is megőrizte vezető pozícióját a XIII. kerület a Duna House fővárosi kerületek közötti népszerűséget vizsgáló felmérése szerint. A budapesti ingatlan vásárlását tervező ügyfelek 24%-a jelölte meg a kerületet preferált lokációként. Visszatért a második helyre a befektetők körében korábban kifejezetten kedvelt Terézváros (18,3%), a harmadik helyet megtartotta Zugló, 18%-os népszerűséggel. Erzsébetváros a negyedik helyen zárt.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



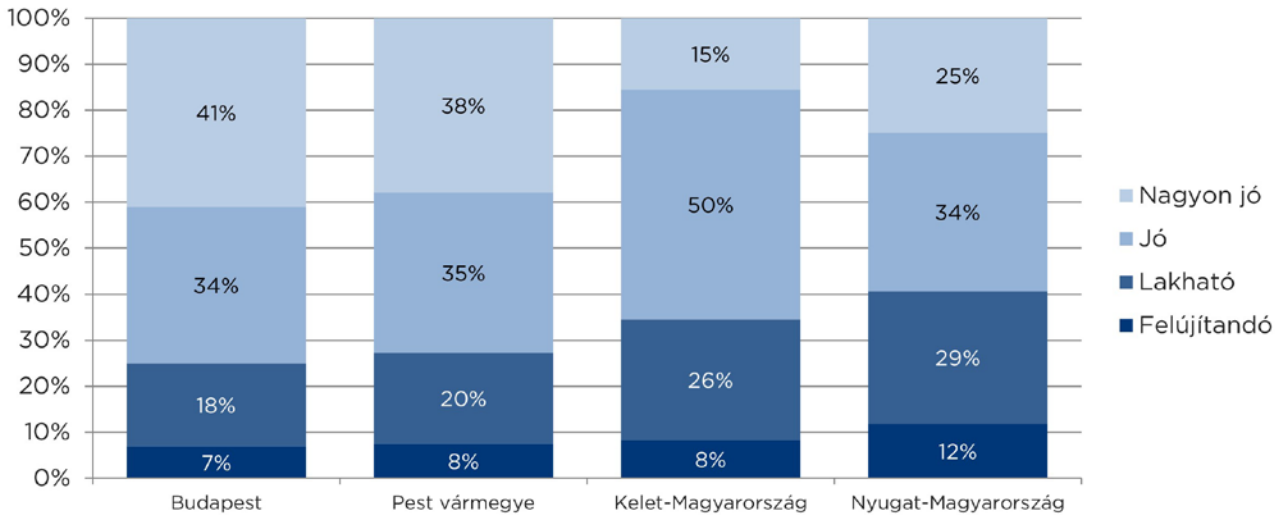
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

KERÜLET	2024. JANUÁR	2025. JANUÁR
I. ker.	7,7%	9,1%
II. ker.	15,1%	15,9%
III. ker.	12,5%	13,8%
IV. ker.	7,5%	9,8%
V. ker.	9,4%	11,0%
VI. ker.	14,5%	18,3%
VII. ker.	15,5%	18,0%
VIII. ker.	10,5%	14,5%
IX. ker.	10,7%	14,8%
X. ker.	5,2%	6,9%
XI. ker.	16,7%	17,6%
XII. ker.	13,8%	13,9%
XIII. ker.	18,1%	24,0%
XIV. ker.	14,7%	18,0%
XV. ker.	6,0%	7,8%
XVI. ker.	6,6%	6,0%
XVII. ker.	4,6%	4,9%
XVIII. ker.	8,8%	9,9%
XIX. ker.	7,0%	9,8%
XX. ker.	4,6%	7,4%
XXI. ker.	2,8%	4,5%
XXII. ker.	4,8%	5,3%
XXIII. ker.	1,5%	3,2%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A Duna House 2025. januári értékesítési adatai alapján Pest vármegyében és Budapesten 38-41%-os arányban a nagyon jó állapotú ingatlanokat választották a legtöbben, míg Nyugat- és Kelet-Magyarországon 34-50%-kal a jó állapotú lakások kategóriája dominált. A felújítási kedv a fővárosban volt a legalacsonyabb, 7%, a Pest vármegyében és Kelet-Magyarországon zárult adásvételek 8-8%-ban szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon. Nyugaton volt a legjelentősebb, 12%-os a felújítandó otthonok aránya.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az ingatlanközvetítő januári adatai alapján a fővárosi panellakások eladásához kellett a legkevesebb idő, átlagosan 2,4 hónap. Keleten három hónapra, míg nyugaton ennél valamivel több időre volt szükség ezen lakások értékesítéséhez. A téglalapítású lakások és házak eladása a fővárosban átlagosan több, mint 3,5 hónapot vett igénybe a Duna House tranzakciós adatai szerint, vidéken 4 hónapnál is tovább tartott a sikeres üzletzárás.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. Január	96	109	137	139
2025. Január	93	104	74	72

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

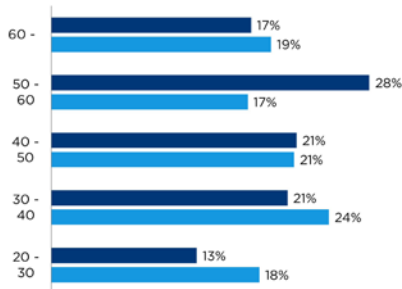
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. Január	147	137	141	135	150
2025. Január	131	125	114	123	96

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 becslött értéknek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

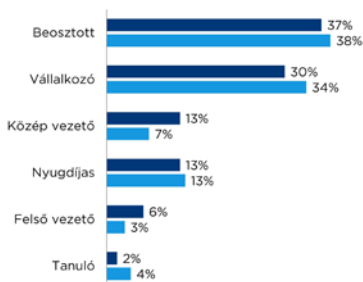
A Duna House közreműködésével zárult januári, fővárosi tranzakciók vevő oldali adatainak elemzése során látható, hogy 28%-kal az 50-60 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb, 21-21%-os aránnyal a 30-40 és a 40-50 év közöttiek szerepeltek. A vevők többsége, 37%-a beosztottként dolgozott. Idén januárban a fővárosban 32% volt a befektetési céllal szerződők aránya, a vevők 25%-a első lakására szerződött. A befektetők 68 millió forintot, míg az első lakást szerző otthonteremtők 52,7 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	61 112 000	57
30 - 40	66 192 000	73
40 - 50	70 230 000	71
50 - 60	70 218 000	71
60 -	80 341 000	71

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	58 085 000	68
Felső vezető	73 729 000	59
Közép vezető	65 415 000	56
Nyugdíjas	63 935 000	55
Tanuló	46 700 000	39
Vállalkozó	80 568 000	91

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

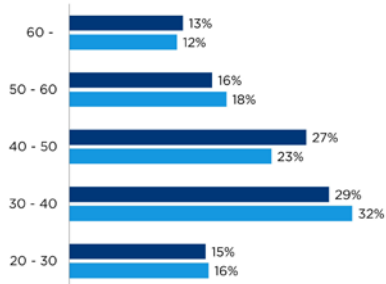


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	68 062 000	59
Első lakás vásárlása	52 735 000	60
Generációk különválása	62 880 000	52
Generációk összeköltöznek	63 158 000	108
Kisebbe költözés	63 492 000	54
Nagyobba költözés	120 165 000	130
Válás	58 473 000	58

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

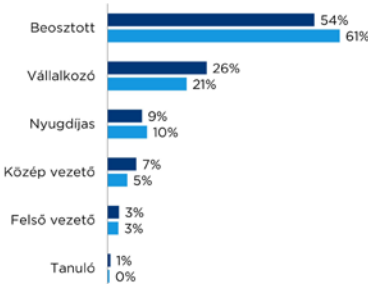
2025 januárjában a vidéki ingatlanvásárlók 29%-a a 30-40 éves korcsoporthoz tartozott, a vidéki vevők több, mint fele, 54%-a beosztottként dolgozott. A legtöbb adásvétel (28%) első lakás vásárlása céljából zárult, míg a vásárlók 26%-a nagyobb ingatlanba költözött vidéken. A befektetési arány 24% volt, az átlagos ingatlanra fordított összeg esetükben 31,6 millió forint volt. Az első lakásukat szerzők átlagosan 32,2 millió forintot költöztek, ezzel szemben nagyobb ingatlanra többet, 52,9 millió forintot fordítottak a vidéki területeken a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	38 092 000	83
30 - 40	38 329 000	81
40 - 50	36 576 000	77
50 - 60	49 603 000	88
60 -	41 908 000	69

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	36 693 000	78
Felső vezető	63 488 000	101
Közép vezető	43 375 000	73
Nyugdíjas	35 373 000	77
Tanuló	32 825 000	57
Vállalkozó	42 912 000	92

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	31 604 000	70
Első lakás vásárlása	32 224 000	77
Generációk különválása	32 088 000	76
Generációk összeköltöznek	52 250 000	199
Kisebbe költözés	39 797 000	66
Nagyobba költözés	52 921 000	106
Válás	42 548 000	71

■ 2024. január ■ 2025. január

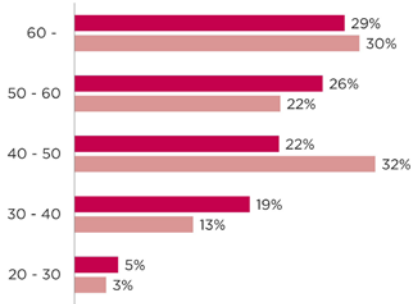
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás 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.

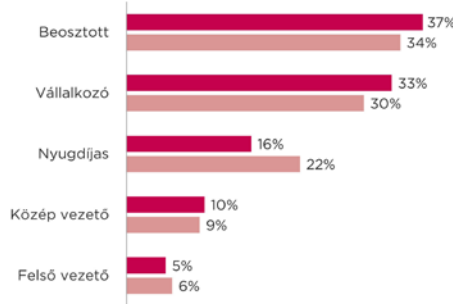
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A 2025. januári eladói adatok alapján a fővárosi tranzakciók 29%-ban 60 év felettiak értékesítették ingatlanjaikat, a megbízók 37%-a beosztottként dolgozott. A legerősebb eladói motiváció Budapesten 34%-kal a korábbi befektetés értékesítése volt, az eladók 26%-a nagyobb ingatlanba költözés miatt vált meg előző otthonától. Az örökölt ingatlan áruba bocsátása ezúttal az adásvételek mindössze 17%-át fedte le.

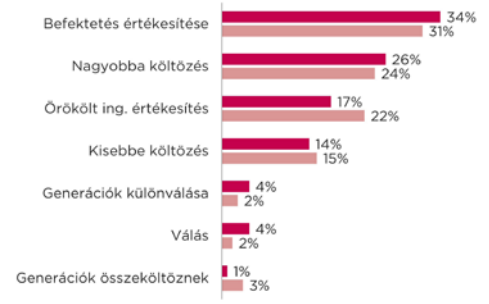
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	47 817 000	45
30 - 40	70 792 000	62
40 - 50	77 065 000	66
50 - 60	66 041 000	80
60 -	83 530 000	85

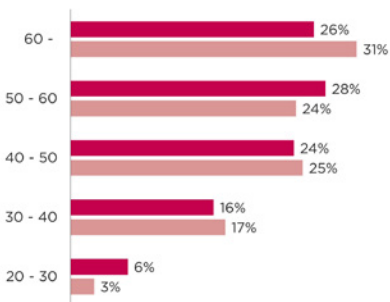
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	51 429 000	58
Felső vezető	94 000 000	70
Közép vezető	74 240 000	62
Nyugdíjas	78 262 000	97
Vállalkozó	84 389 000	76

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	73 830 000	55
Generációk különválása	136 180 000	152
Generációk összeköltöznek	42 500 000	45
Kisebbe költözés	72 869 000	113
Nagyobba költözés	63 840 000	55
Örökölt ing. értékesítés	66 705 000	72
Válas	108 740 000	140

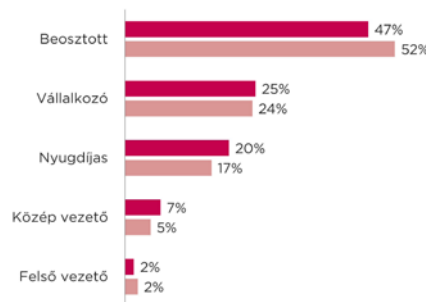
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House értékesítési adatai szerint idén januárban az eladók 26%-a a 60 év feletti korcsoportjából került ki, 28%-uk 50-60 év közötti volt. Az ingatlan értékesítők 47%-a beosztottként dolgozott, 25%-uk vállalkozó volt. Vidéken továbbra is az örökölt ingatlanok eladása vezette a sort (29%), az esetek 26%-ban pedig a korábban befektetésként vásárolt ingatlan eladása motiválta az ügyfeleket.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	29 760 000	77
30 - 40	37 145 000	86
40 - 50	42 634 000	82
50 - 60	37 309 000	81
60 -	34 294 000	76

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	34 094 000	80
Felső vezető	84 500 000	120
Közép vezető	55 441 000	87
Nyugdíjas	31 808 000	73
Vállalkozó	50 005 000	87

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	43 353 000	81
Generációk különválása	38 199 000	77
Generációk összeköltöznek	19 950 000	64
Kisebbe költözés	44 126 000	89
Nagyobba költözés	43 725 000	74
Örökölt ing. értékesítés	30 228 000	84
Válas	43 558 000	92

■ 2024. január ■ 2025. január

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



DUNA HOUSE®

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

www.dh.hu