

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózataból

166. szám
2025. április 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 közölhetők.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők: „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 fentiektől 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. 06. 12.	2025. május hónap adatai
2025. 07. 14.	2025. II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2025. 08. 12.	2025. július 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 ügyfelek elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért 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

INGATLANPIACI KORREKCIÓ – A MAGAS ÁRSZINTEK MIATT CSÖKKENŐ KERESLET

2025 áprilisában megtorpant az év eleji élénk ingatlanpiaci lendület: a Duna House becslése szerint 10 415 lakóingatlan-adásvétel történt országosan, ami 14,6%-kal kevesebb, mint az előző hónapban, és 7%-os visszaesést mutat 2024 áprilisához képest. A lassulás hátterében az ingatlanárak jelentős emelkedése mellett több tényező is állhat, köztük az iskolai szünet és hosszú hétvégék, amik visszafogták a keresletet. Ezzel összhangban a Duna House vevői keresletindexe 11 ponttal csökkent, így 76 ponton áll.

A megelőző negyedévek dinamikus áremelkedése már mérsékli a keresletet, ezáltal fékezi a piacot. A 2025-re prognosztizált áremelkedés nagy része az első negyedévben lezajlott, így az év további részében nem várható jelentős drágulás. Előrejelzésünk szerint a következő negyedévekben legfeljebb néhány százalékos ármozgásra lehet számítani.

A jelzáloghitel-piacon továbbra is mérsékelt bővülés volt tapasztalható: a Credipass becslése alapján 127 milliárd forint értékű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, ami 2%-os havi és 5%-os éves növekedést jelent. A hitelek átfutási dinamikája miatt jó esély van arra, hogy még a következő 2 hónap is nagyon nagyon erős lesz.

Budapesten tovább erősödtek az árak: a pesti téglalakások négyzetméterára egy év alatt 33%-kal emelkedett, elérve a 945 ezer forintot, míg Budán átlagosan 1,1 millió forintnál is többet fizettek a panellakásokért. A pesti belvárosban a téglalakások átlagos ára meghaladta az 1,2 millió forintot négyzetméterenként.

Míg tavaly áprilisban a Budapesten eladott ingatlanok között a 600–800 ezer Ft/m²-es árkategória volt a legjellemzőbb, addig idén áprilisban már az 1,2–1,4 millió forintos négyzetméterárú lakásokból értékesítettek legtöbbet.

A vásárlók országszerte leggyakrabban a jó állapotú ingatlanokat választották (38-41%), de a fővárosban és Nyugat-Magyarországon érezhető volt a felújítandó ingatlanok iránti élénkülő kereslet is.

A tranzakciós adatok alapján a fővárosban 2-3 hónap alatt keltek el az ingatlanok, a legrövidebb idő alatt a panellakások cseréltek gazdát. Vidéken a téglalapítvány használt lakások értékesítése közel 4 hónapot vett igénybe.

A budapesti vásárlók 43%-a befektetési céllal vásárolt, 23%-uk pedig nagyobb ingatlanba költözés céljából. A befektetők átlagosan 74,8 millió forintot, míg az első lakásukat vásárlók 66,4 millió forintot költöttek. Vidéken az első lakásvásárlók voltak a legaktívabbak (29%), míg a befektetési célú vásárlók aránya 26% volt.

A fővárosi eladók körében csökkent a 60 év feletti aránya, legtöbben (33%) az 50-60 éves korcsoportból kerültek ki, és 40%-uk korábbi befektetést értékesített. Vidéken a 60 év feletti voltak többségben (34%), és a fő motiváció ott is a befektetés értékesítése (28%) vagy örökölt ingatlan eladása (24%) volt.

A kerületi népszerűségi rangsort továbbra is a XIII. kerület vezeti (20,1%), második helyre a II. kerület (18%) került, a harmadik a XI. kerület lett (17,9%).

További információk:
Szegő Péter • PR és elemzési szakértő
+36 30 312 5333
szego.peter@dh.hu

Duna House Holding Nyrt.
1027 Budapest, Kapás utca 6-12.
+36 1 555 2222
www.dh.hu

KIEMELENDŐ ÉRDEKESSÉGEK

**A pesti
téglalakások
négyzetméterára
egy év alatt 33%-
kal emelkedett**

**A megelőző negyedévek
dinamikus áremelkedése már
mérsékli a keresletet, ezáltal
fékezi a piacot**

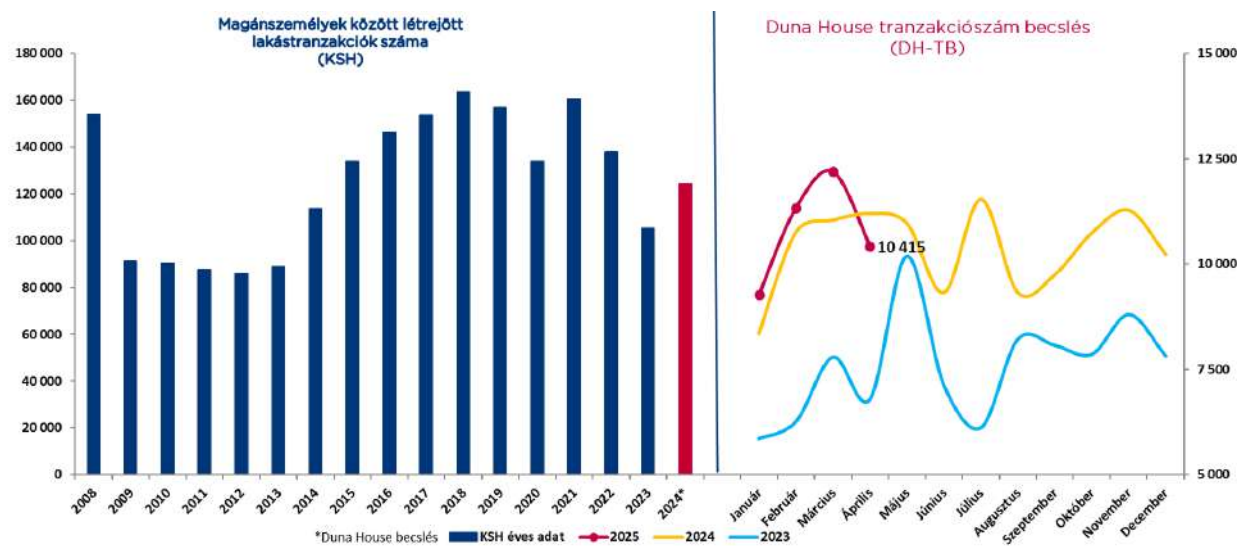
**Az év további részében
nem várható jelentős
drágulás**

**A keresletcsökkenés
mellett is gyorsult
az ingatlanok
értékesítési ideje**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DHTB)

A Duna House (DH) közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DHTB) és jelzáloghitel-előrejelzését, amely szerint áprilisban országosan 10 415 lakóingatlan cserélt tulajdonost és 127 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Áprilisban megtorpant az ingatlanpiac lendületes évekzárása. A lassulás hátterében a szokottnál is erősebben érvényesülő tavaszi iskolai szünet, a négynapos hétvégék hatása, valamint a megugró ingatlanárak állnak, amelyek együttesen érezhetően visszafogták a keresletet. A tranzakciószámok eddigi fokozatos emelkedése után áprilisban némi csökkenés tapasztalható: a hónapra becsült 10 415 adásvétel az előző hónap eredményétől 14,6%-kal marad el, az előző év azonos időszakához hasonlítva pedig 7%-os a csökkenés.

A jelzáloghitel-piaci volumenben viszont mérsékelt bővülés látható: a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi becslése alapján a jelzáloghitel-piacon idén áprilisban 127 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Az elmúlt hónap teljesítménye a szakértők által márciusra becsült volumenhez képest 2%-os erősödést jelent, a 2024-es év azonos időszakában mért MNB-adathoz hasonlítva pedig 5%-kal jobb eredményt takar.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA												
	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SEPTEMBER	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

A DHTB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adásvételi tranzakciószám. A DHTB a 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. A KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkoznak. Miután a KSH többhavi 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 (esetenként 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 Groupból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

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

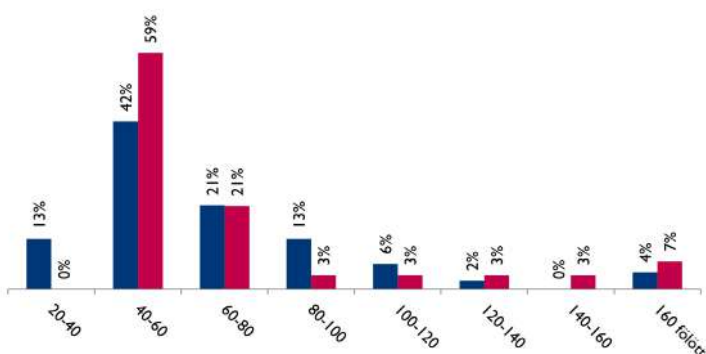
Jelzáloghitel-előrejelzés: a Credipass által nyújtott adatok elsősorban gyors trendelőrejelzésre használhatók, az MNB minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

A Duna House ügyfelei közül 2025 áprilisában a főváros budai oldalán a 40-60 m² közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek a legtöbben (59%), emellett a 60-80 m² közöttiek kategóriája is népszerű volt (21%). Az ingatlanok 26%-a 1,2-1,4 millió forint közötti négyzetméteráron kelt el, az értékesített házak és lakások közel fele 70 millió forint feletti értéket képviselt Budán. A pesti oldalon zárult ingatlantranzakciónál a lakásméret megoszlása egyenletesebb, de itt is a 40-60 m² közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek a legtöbben (32%).

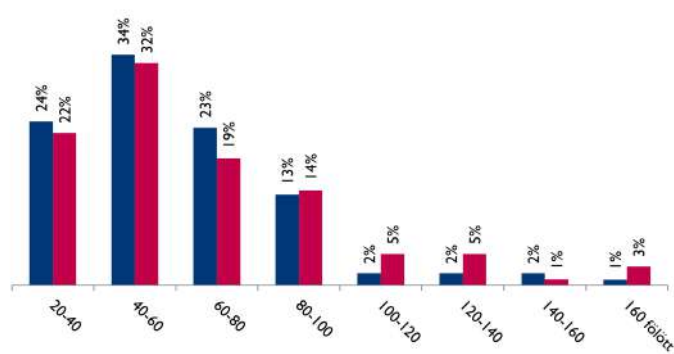
A tavalyi év azonos időszakában a legtöbb ingatlan 600-800 ezer Ft/m²-es átlagáron talált gazdára, idén áprilisában azonban már az 1,2-1,4 millió forintos négyzetméterár között kínált ingatlanokból volt a legtöbb. A pesti oldalon az ingatlanok mintegy harmada, a budain viszont közel a fele 70 millió forint feletti áron kelt el.

BUDA

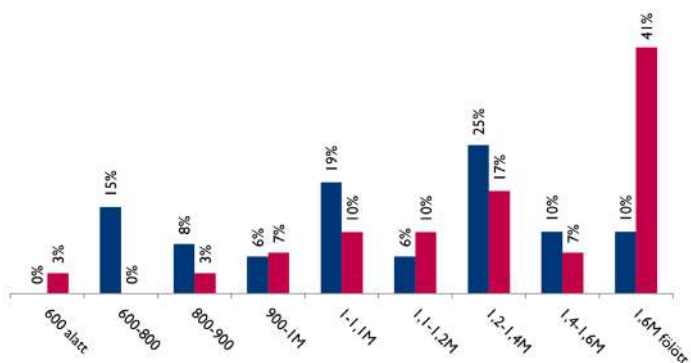


lakásméret (m²)

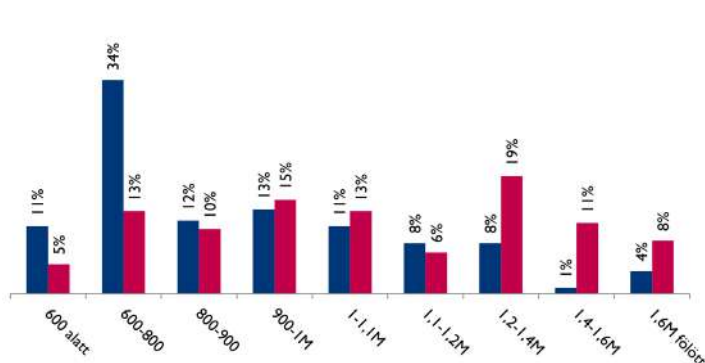
PEST



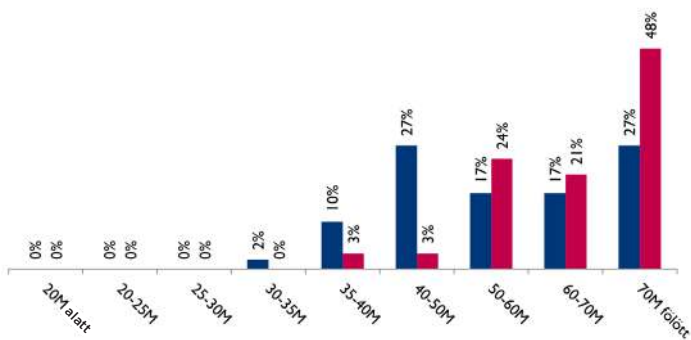
lakásméret (m²)



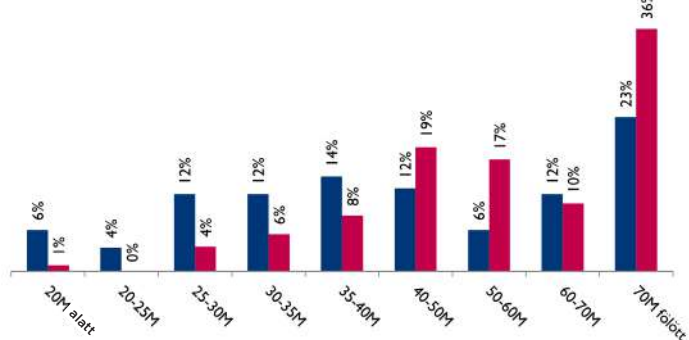
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2024. április ■ 2025. április

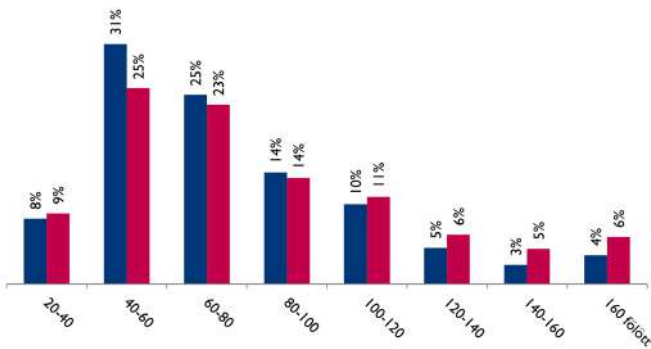
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

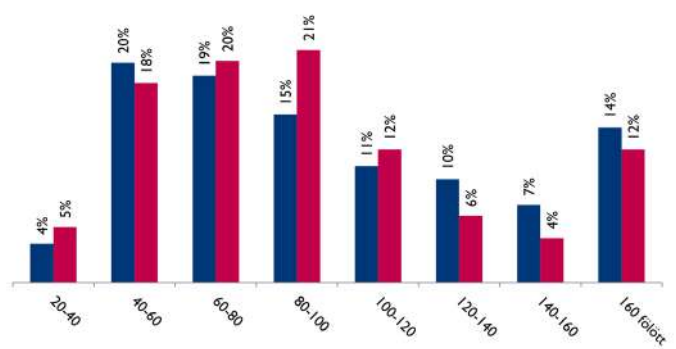
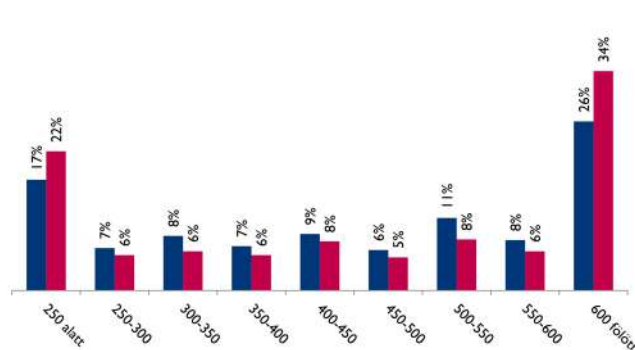
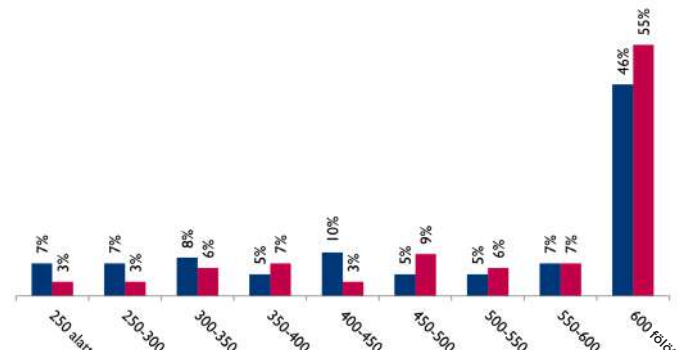
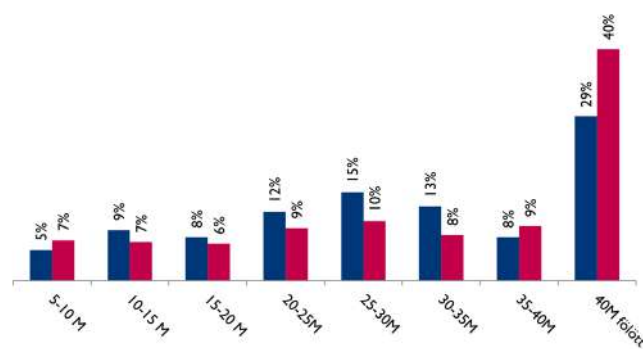
Országosan (Közép-Magyarország kivételével) a tranzakciók 25%-ában 40-60 m² közötti otthonok szerepeltek, de népszerű volt a 60-80 m² közötti kategória is. Az egy évvel korábbi adatokat vizsgálva azt látjuk, hogy a kisebb lakások aránya csökkent, a nagyobb ingatlanoké pedig növekedett. Az értékesített ingatlanok 34%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron kelt el, 22%-uk a 250 ezer Ft/m² alattiak közé tartozott.

A legtöbb eladott ingatlan (40%) 40 millió forint feletti értéket képviselt. A Pest vármegyében gazdára talált ingatlanok 21%-a 60-80 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkezett, de hasonló számban keltek el a kisebb, 40-60 m² közötti otthonok is. 55%-ukra 600 ezer forint feletti négyzetméteráron szerződtek a vevők. A Duna House Pest vármegyei tranzakciói között a leggyakoribb ingatlanérték az 50 millió forint feletti volt 2025 áprilisában.

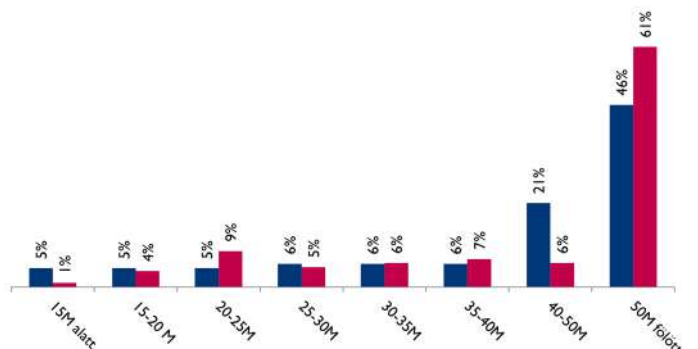
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. KIVÉTELÉVEL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)m² ár (ezer Ft)

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2024. április ■ 2025. április

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Látványos drágulás jelentkezett a panellakások árszintjében, a téглаépítésű otthonok átlagos négyzetméterára Nyugat-Magyarországon jelentős volt, a keleti országrészen mérsékelt. Keleten a panelekért átlagosan 653, nyugaton 628 ezer forintos négyzetméterarat fizettek a vevők. A vidéki házgyári lakások tulajdonosai átlagosan 3-5%-ot engedtek az irányárból az alku során. A téглаépítésű otthonok hirdetése alatt az eladók átlagosan 2-3%-os mértékben változtattak az áron, a vevői alku 6-7% volt. Keleten 361 ezer forintot adtak a használt téглаépítésűekért, míg a nyugati vármegyék településein 481 ezer forint körül alakult az átlag.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. április	29 577 000	587 000	0%	5%	27 700 000	534 000	5%	7%
2025. április	31 491 000	653 000	1%	5%	31 466 000	628 000	1%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. április	30 264 000	350 000	4%	6%	31 530 000	365 000	5%	7%
2025. április	31 678 000	361 000	2%	6%	42 024 000	481 000	3%	7%

A fővárosban 2025 áprilisában változatlanul a panellakások árszintjében jelentkezett erőteljesebb drágulás: Budán 1,1 millió forint felett volt, míg a pesti kerületekben is átlépte az 1 millió forintot a házgyári lakásokért négyzetméterenként fizetett átlag. A pesti paneltulajdonosok az irányáron nem változtattak, és az alku sem volt jellemző. A budai oldalon ezzel szemben átlagosan 6%-kal csökkentettek a hirdetési árakon az eladók, sőt 3%-os arányban még az alkunak is engedtek. A pesti téglalakások négyzetméterára markánsan, mintegy 33%-kal emelkedett a tavaly áprilisi 713 ezerről 945 ezer forintra. A budai lakások átlagosan 20 százalékkal drágultak, míg a pesti belvárosban 1,2 millió forint fölé szökött az átlag. A fővárosi téglalakások irányárán alig, csupán 1-2%-ban változtattak, az alku 3-5% körül alakult.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. április	45 955 000	962 000	1%	0%	40 639 000	791 000	1%	4%
2025. április	62 289 000	1 113 000	6%	3%	53 824 000	1 085 000	0%	0%

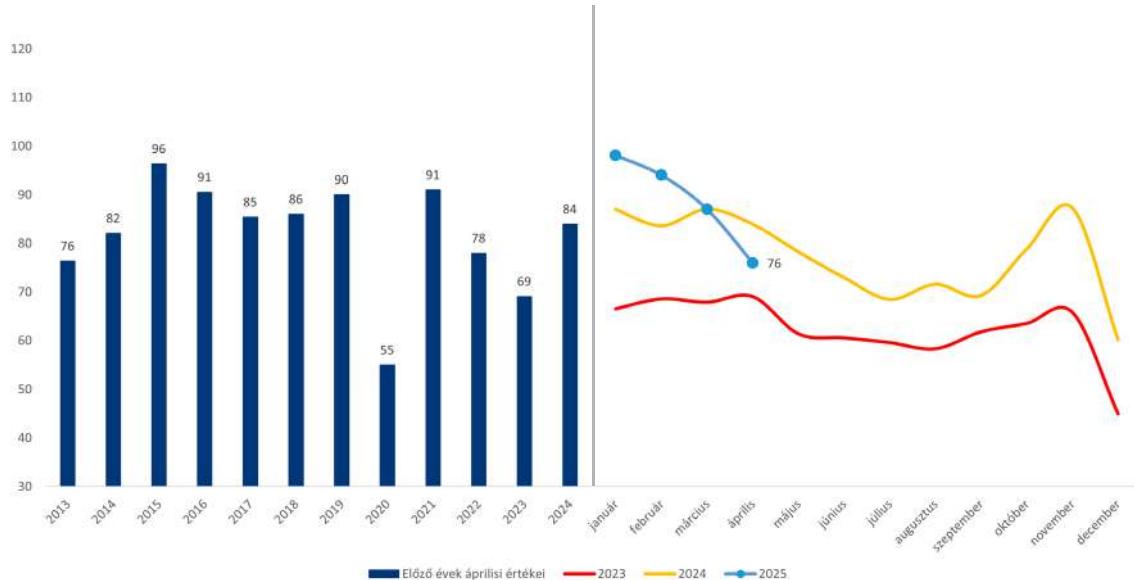
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár-változás	alku
2024. április	102 296 000	1 110 000	8%	4%	49 000 000	713 000	4%	5%	53 127 000	945 000	5%	5%
2025. április	112 329 000	1 334 000	1%	3%	62 540 000	945 000	0%	3%	84 603 000	1 253 000	2%	5%

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 árnban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötöttet.

VEVŐK: KERESLETINDEX

A Duna House által mért vevői Keresletindex szerint az elmúlt hónapban csökkent az érdeklődők aktivitása a hazai ingatlanpiacon. A márciusi értékhez képest további 11 ponttal alacsonyabban, 76 ponton áll az index. Ezzel lecsökkent a 2024. áprilisi érték alá, de még továbbra is magasabb a 2023-as szintnél.

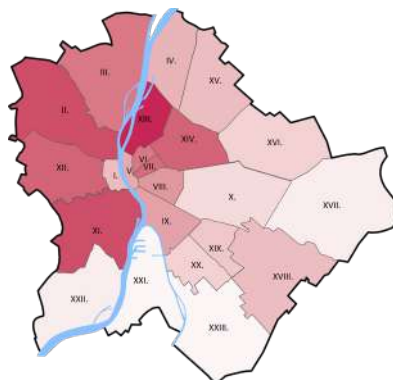


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma 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

A budai kerületek erősödése volt a jellemző 2025 áprilisában a fővárosi ingatlanpiacon. A kerületek népszerűségét vizsgáló felmérés szerint tartja vezető pozícióját a XIII. kerület: az ügyfelek 20,1%-a jelölte meg preferált lokációként. Az év elején még dobogós Terézváros lecsúszott, így 18%-kal most a II. kerület a második legkeresettebb, míg szorosan mögötte, 17,9%-kal, a XI. kerület.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



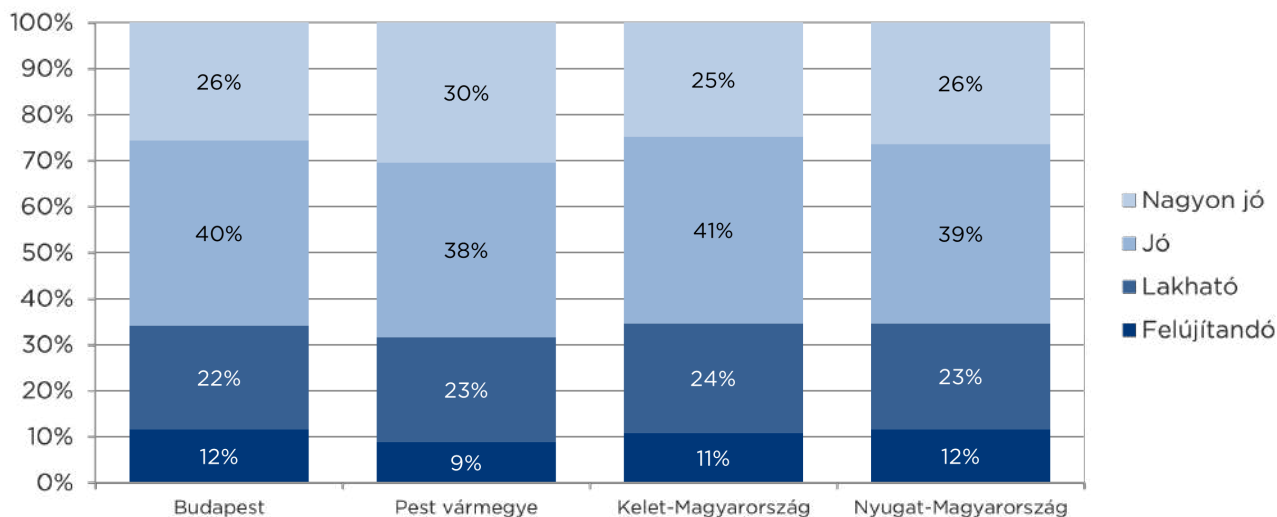
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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. ÁPRILIS	2025. ÁPRILIS
I. ker.	8,0%	8,9%
II. ker.	15,5%	18,0%
III. ker.	10,3%	14,4%
IV. ker.	7,3%	9,9%
V. ker.	10,0%	10,8%
VI. ker.	15,8%	14,6%
VII. ker.	14,9%	15,3%
VIII. ker.	10,0%	12,6%
IX. ker.	10,4%	11,3%
X. ker.	6,8%	6,4%
XI. ker.	17,0%	17,9%
XII. ker.	14,0%	16,3%
XIII. ker.	18,4%	20,1%
XIV. ker.	14,9%	16,1%
XV. ker.	5,8%	8,7%
XVI. ker.	5,2%	7,5%
XVII. ker.	5,2%	4,9%
XVIII. ker.	10,0%	9,4%
XIX. ker.	7,9%	7,9%
XX. ker.	5,6%	7,0%
XXI. ker.	2,6%	3,8%
XXII. ker.	4,7%	4,7%
XXIII. ker.	2,3%	2,8%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Idén áprilisban a Duna House ügyfelei országszerte a jó állapotú ingatlanokat (38-41%) részesítették előnyben a az ingatlanvásárlás során, a második legkeresettebb típus a magasabb árszinten kínált, nagyon jó kategória volt (25-30%). A felújítási kedv a fővárosban és Nyugat-Magyarországon volt a legmagasabb (12%). A Kelet-Magyarországon zárult adásvételek 11%-ában, míg a Pest vármegyei tranzakciók 9%-ában szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A mérséklődő kereslet és a csökkenő tranzakciószámok ellenére az ingatlanok forgási sebessége gyorsabb tempóra váltott a Duna House adatai szerint. A legrövidebb idő, átlagosan 2 hónap alatt a fővárosi panellakások cseréltek gazdát, a vidéki házgyári lakások értékesítése átlagosan valamivel több mint 2,5 hónapot vett igénybe. A használt téglalakások és házak eladásához vidéken közel 4 hónapra volt szükség, míg a fővárosban 3 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2024. április	86	93	114	104
2025. április	81	78	60	52

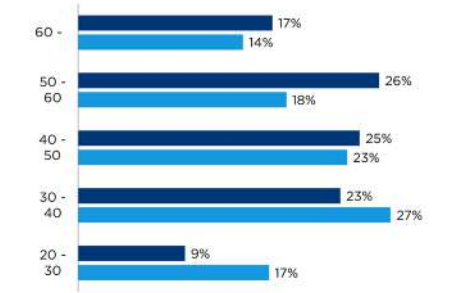
HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2024. április	118	121	138	117	117
2025. április	105	127	90	96	91

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

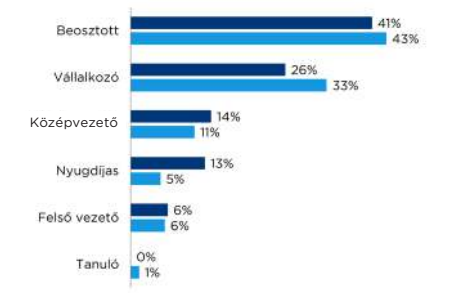
A Duna House közreműködésével áprilisban zárult tranzakciók adatai szerint 25, illetve 26%-kal a 40-50 és az 50-60 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb. A vevők többsége, 41%-a beosztottként dolgozott. Idén áprilisban 43% volt a befektetési céllal szerződők aránya a fővárosban, a vevők 23%-a nagyobbra költözés miatt vásárolt ingatlant. A befektetők 74,8 millió forintot, míg az első lakást szerző otthonteremtők 66,4 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra Budapesten.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	60 710 000	56
30 - 40	74 237 000	79
40 - 50	83 938 000	75
50 - 60	76 521 000	64
60 -	73 203 000	54

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	67 680 000	61
Felső vezető	105 584 000	65
Középvezető	81 589 000	72
Nyugdíjas	76 528 000	68
Tanuló	-	-
Vállalkozó	84 641 000	73

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

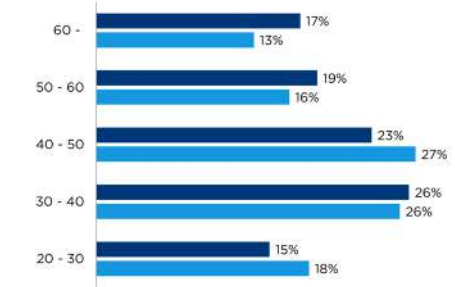


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	74 804 000	61
Első lakás vásárlása	66 434 000	59
Generációk különválása	69 850 000	53
Generációk összeköltöznek	73 950 000	104
Kisebbe költözés	70 984 000	62
Nagyobbra költözés	99 304 000	97
Válás	55 480 000	51

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

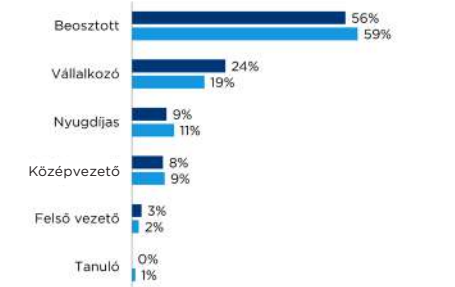
2025 áprilisában a vidéki ingatlanvásárlók 26%-a a 30-40, 23%-a a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozott. A vidéki vevők 56%-a beosztottként dolgozott. A legtöbb adásvétel (29%) vidéken az első lakás vásárlása miatt kötött, de aktívak voltak a befektetési céllal vásárlók és a nagyobb ingatlanba költözők is, 26-26%-kal. Befektetésre 35,8 millió forintot, míg első lakásra átlagosan 38,6 millió forintot szántak a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	36 734 000	84
30 - 40	45 119 000	90
40 - 50	48 498 000	83
50 - 60	41 126 000	81
60 -	52 283 000	85

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	39 254 000	84
Felső vezető	76 582 000	86
Középvezető	56 800 000	98
Nyugdíjas	39 210 000	74
Tanuló	11 000 000	73
Vállalkozó	55 487 000	91

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	35 885 000	58
Első lakás vásárlása	38 608 000	83
Generációk különválása	40 964 000	80
Generációk összeköltöznek	77 812 000	146
Kisebbe költözés	39 624 000	76
Nagyobbra költözés	60 247 000	116
Válás	44 700 000	85

2024. április 2025. április

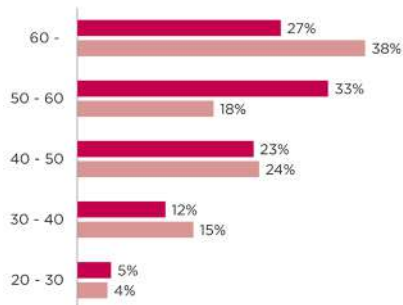
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektetők is. Utóbbiak pozitív hatással vannak az ingatlan állomány megővését 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 mintavételén alapulnak és becslést értékelhetnek.

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

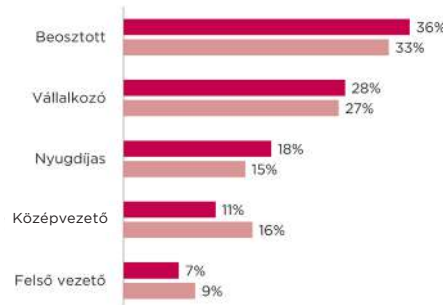
A fővárosi eladók között a legnagyobb arányban (33%) az 50-60 év közöttiek voltak jelen. Az egy évvel korábbi szinthez képest jelentősen csökkent a 60 év feletti eladók száma. Az ingatlanjukat értékesítő tulajdonosok 36%-a beosztottként dolgozott. A fővárosban 40%-ban a korábbi befektetés értékesítése adta a fő motivációt, az eladók 23%-a örökölt ingatlan értékesítője volt, 20%-uk pedig nagyobb ingatlanba való költözés miatt bocsátotta áruba otthonát.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	54 202 000	54
30 - 40	60 193 000	56
40 - 50	66 499 000	63
50 - 60	85 106 000	72
60 -	65 115 000	69

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	55 842 000	59
Felső vezető	66 967 000	45
Középvezető	90 112 000	66
Nyugdíjas	61 727 000	64
Vállalkozó	88 849 000	79

ELADÓK OKA: BP.

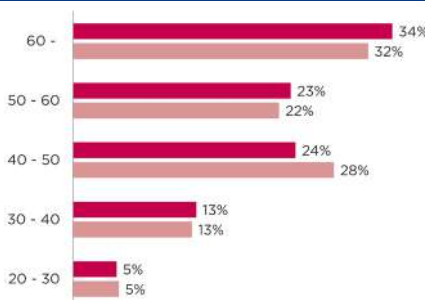


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	77 052 000	67
Generációk különválása	69 800 000	72
Generációk összeköltöznek	57 000 000	62
Kisebbe költözés	96 580 000	108
Nagyobba költözés	54 860 000	51
Örökölt ing. értékesítése	83 104 000	79
Válas	63 454 000	52

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

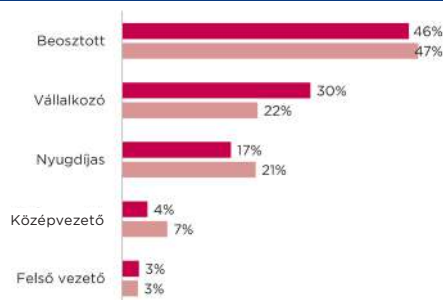
A Duna House értékesítési adatai szerint idén áprilisban a vidéki eladók 34%-a a 60 év feletti korcsoportjából került ki. Az ingatlan értékesítők 46%-a beosztottként dolgozott, 30%-uk vállalkozó volt. A fővároshoz hasonlóan vidéken is a korábbi befektetés értékesítése vezette a sort (28%), míg az esetek 24%-ában örökölt ingatlanjuktól váltak meg az eladók.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20 - 30	47 878 000	95
30 - 40	40 527 000	83
40 - 50	40 817 000	76
50 - 60	41 516 000	90
60 -	41 372 000	85

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	34 363 000	80
Felső vezető	94 063 000	128
Középvezető	51 003 000	89
Nyugdíjas	40 363 000	84
Vállalkozó	60 948 000	90

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	54 926 000	82
Generációk különválása	55 635 000	104
Generációk összeköltöznek	39 838 000	81
Kisebbe költözés	48 983 000	110
Nagyobba költözés	44 184 000	74
Örökölt ing. értékesítése	27 965 000	78
Válas	47 226 000	78

■ 2024. április ■ 2025. április

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 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 ügyfélprofillal 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®

1027 Budapest, Kapás utca 6-12. • Telefon: +36 1 555 2222 • Fax: +36 1 555 2220

www.dh.hu