

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

161. szám
2024. november 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. 01. 13.	2024. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2025. 02. 12.	2025. január hónap adatai
2025. 03. 12.	2025. február 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

SZOKATLANUL ERŐS VEVŐI ÉRDEKLŐDÉS MELLETT INGATLANPIACI TRANZAKCIÓKBAN IS BŐVELKEDETT A NOVEMBER

Tranzakciószámok terén a 2024-es év második legerősebb hónapját zárta a múlt hónapban a hazai ingatlanpiac, ami mellett a Duna House Keresletindexe – a 2010 óta rendelkezésre álló adatok szerint – minden idők legerősebb novemberi értékét mutatja. Az ingatlanközvetítő által mért vevői keresletindex szerint tovább fokozódott az ingatlanok iránti érdeklődés, a novemberben mért 87 pont az októberi értéket 8 ponttal haladja meg. Tranzakciószámokban is bővelkedett a november, a Duna House becslése alapján 11 277 tranzakció volt a piacon, ami az előző hónap eredményeit 5%-kal haladja meg, az előző év azonos időszakához mérten pedig 28%-kal jobb teljesítményt jelent. A szakemberek várakozása szerint a hagyományos év végi enyhüléshez képest aktívabb lehet az idei december, így az év elején előrejelzett 110-130 ezres, éves sáv közepe körül fogja zárni az évet a piac. A jelzáloghitel-piac is szép eredményekkel büszkélkedhet az év során, a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi becslése alapján az év végére meghaladhatja a 1300 milliárd forintot a forrinalapú jelzáloghitelek volumene.

A budai téglalapépítésűek kivételével országszerte minden területen, minden ingatlantípus tekintetében drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest. A keleti országrészben 500 ezerre, míg a nyugati területeken 546 ezer forintra nőtt a házigyári lakásokért fizetett átlag négyzetméterenként. A fővárosi panellakások esetében ezúttal a budai oldalon enyhébb, míg a pesti oldalon markánsabb áremelkedés jelentkezett: Budán 922 ezer forintra, míg a pesti kerületekben 844 ezer Ft-ra emelkedett a házigyári lakásokért fizetett összeg négyzetméterenként. A téglalakásokért és házakért fizetett négyzetméterár 436-462 ezer forint körül alakult a vizsgált időszakban vidéken, míg Budapesten a november hónapban tulajdonost cserélt budai téglalakások átlagosan közel 1,2 millió forintos négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban 994 ezer, míg Pest egyéb területein 884 ezer Ft/m² volt az átlag.

Rég nem látott vendég került a fővárosi kerületek népszerűségét mutató dobogó harmadik fokára a Duna House felmérése szerint. Zugló nagy visszatérőként 18,6%-os aránnyal szerepelt a budapesti ingatlan vásárlását tervező ügyfelek preferenciái között, megtartotta vezető pozícióját a XIII. kerület (21,4%), a második helyen pedig továbbra is Újbuda (19%) áll.

A fővárosban a 40-50 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb, míg a Duna House segítségét kérő vevők közel negyede 30-40 év közötti ügyfél volt. A tavalyi adatokkal megegyezően 38% volt a befektetési céllal szerződők aránya idén novemberben, a vevők 23%-a nagyobb ingatlanba költözött, míg az első lakásukat vásárló ügyfelek 19%-ban voltak jelen. A befektetők 60,5 millió forintot, a nagyobbba költözők 84,8, míg az első lakást szerző otthonteremtők 48,4 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra Budapesten. Vidéken erősebb, 27%-os volt a 30-40 éves korcsoportba tartozók jelenléte az ingatlanpiacon, a vidéki vevők körében a vezető vásárlói motiváció szintén a befektetés volt, míg a vásárlók negyede első lakására szerződött. A befektetők átlagosan 33 millió forintot költöttek, ezzel szemben első lakásra 37,7 millió forintot fordítottak a vidéki területeken.

Országszerte zömében a 60 év feletti korcsoportba tartozók értékesítették ingatlanjaikat. A legerősebb eladói motiváció Budapesten 30%-kal a korábbi befektetés értékesítése volt, az eladók 28%-a nagyobb ingatlanba költözés miatt vált meg előző otthonától. Az örökölt ingatlan áruba bocsátása ezúttal az adásvételek 23%-át fedte le, míg 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.

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

Sosem volt még ennyire erős a november: kirívó, 87 ponton áll a Duna House Keresletindexe.

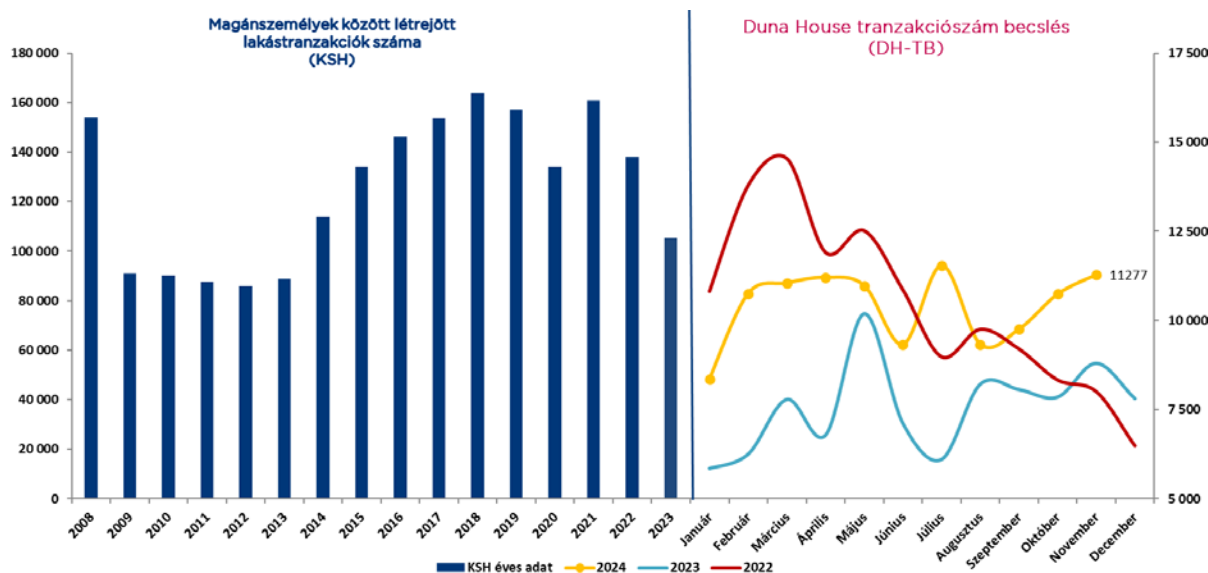
Zugló hosszú idő után, 18,6%-kal harmadik lett a legnépszerűbb fővárosi kerületek között.

11 277 tranzakcióval a 2024-es év második legerősebb hónapját zárta novemberben az ingatlanpiac.

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 novemberében, országosan 11 277 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 100 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A 2024-es év második legerősebb hónapját zárta novemberben a hazai ingatlanpiac. A Duna House becslése alapján 11 277 tranzakció volt a piacon, ami az előző hónap eredményeit 5%-kal haladja meg, az előző év azonos időszakához mérten pedig 28%-kal jobb teljesítményt jelent. Az ingatlanközvetítő becslése alapján az év legaktívabb hónapja a július volt, amelytől a novemberi érték mindössze 2%-kal maradt el. A vásárlói kedv terén sem tapasztalható csökkenés, így az ingatlanpiaci szakemberek várakozása szerint a hagyományos év végi enyhüléshez képest aktívabb lehet az idei december, így az év elején előrejelzett 110-130 ezres, éves sáv közepe körül fogja zárni az évet a piac.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján a jelzáloghitel-piacon idén novemberben 100 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. A Credipass által becsült októberi eredményhez képest ez 15%-os mérséklődést jelent ugyan, az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz hasonlítva azonban még így is 49%-kal zárt erősebben a szegmens idén novemberben.

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	11 277	

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

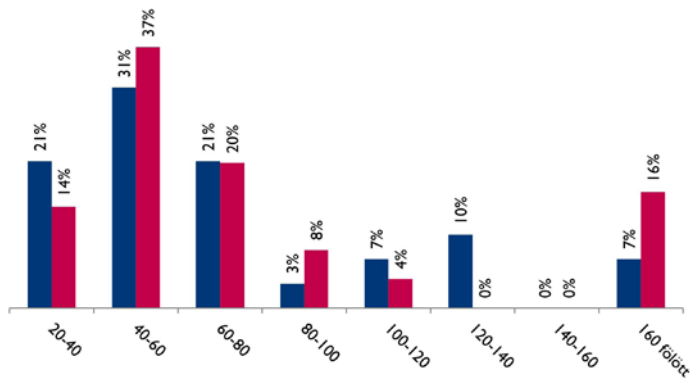
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

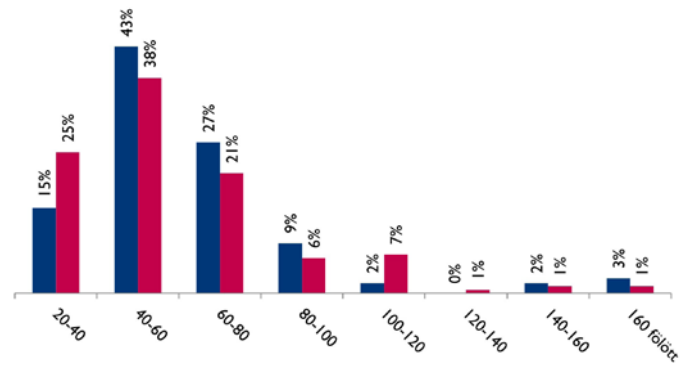
A Duna House novemberi értékesítési adatai szerint a főváros budai oldalán zárult adásvételek 37%-ban a 40-60 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokra szerződtek az ügyfelek. Az ügyletek 16%-ban 1,1-1,2 millió Ft közé esett az értékesített lakások négyzetméterára. Az elmúlt hónapban eladott budai lakások 39%-a 70 millió forint feletti vételáron talált gazdára. A pesti kerületekben zömében a 40-60 (38%), valamint a 20-40 négyzetméter (25%) közé eső lakásokat keresték a Duna House ügyfelei. A lakások többsége, 25%-a 600-800 ezer Ft/m² áron talált új tulajdonosra. A tranzakciók közel negyede 40-50 millió forint közötti vételáron zárult.

BUDA

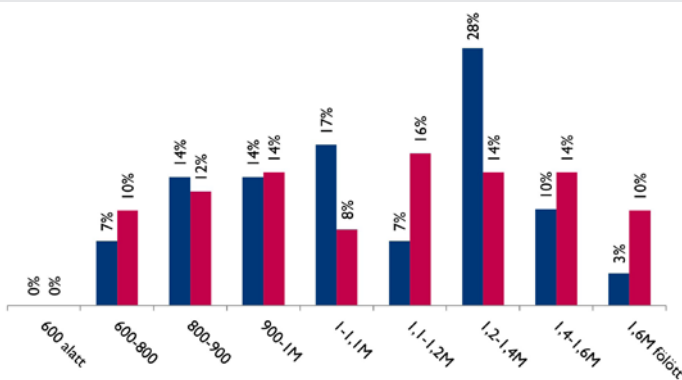


lakásméret (m²)

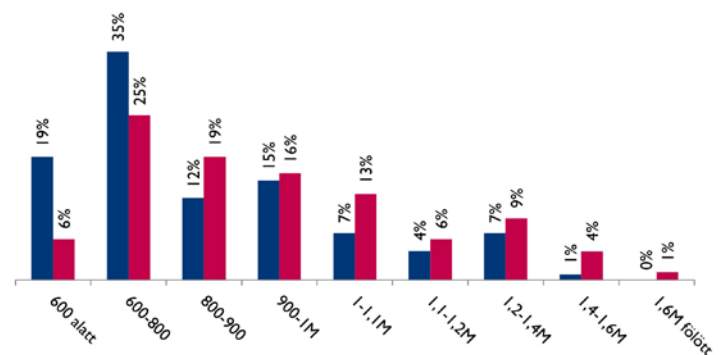
PEST



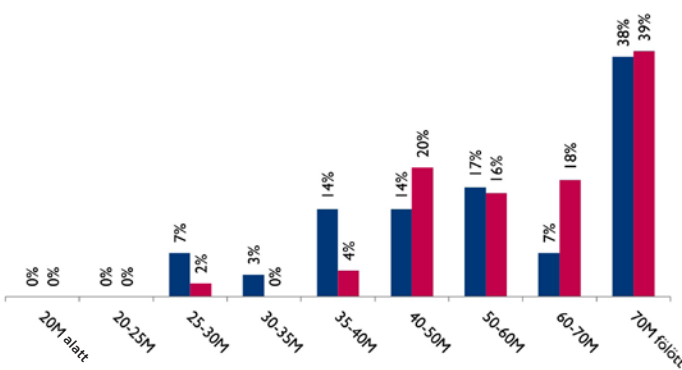
lakásméret (m²)



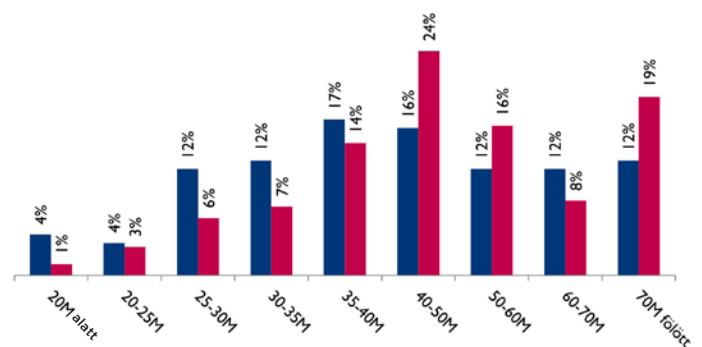
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

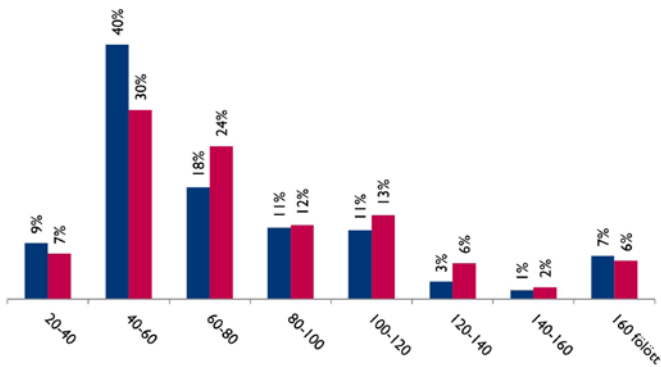
■ 2023. november ■ 2024. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

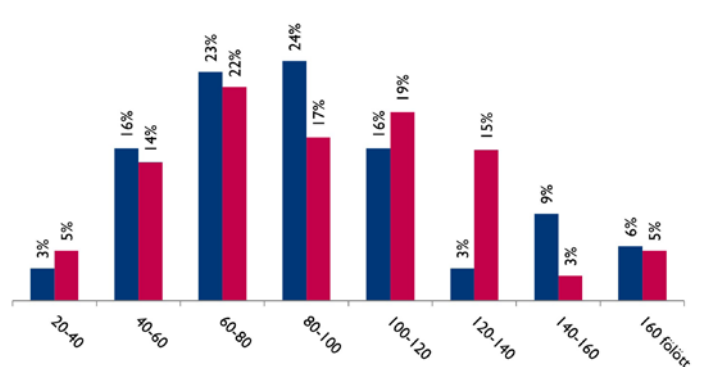
Országosan, Közép-Magyarország kivételével a tranzakciók 30%-ban 40-60 négyzetméter közötti otthonok szerepeltek. A négyzetméterárakat illetően 28%-os aránnyal a 250 ezer forint alatti kategória dominált, az adásvételek közel negyede 40 millió forint feletti áron zárult. A legjelentősebb keresletet a 60-80 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt tapasztalták a Duna House szakértői Pest vármegyében. A házak és lakások 40%-a 600 ezer Ft/m² feletti áron kelt el, az ingatlanok 36%-ára 50 millió forintnál is magasabb összegért szerződtek a vevők idén novemberben.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

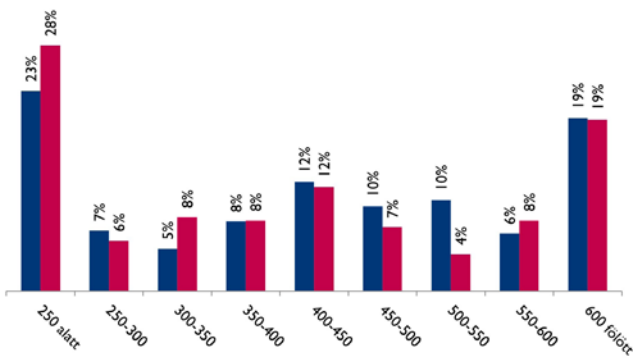


lakásméret (m²)

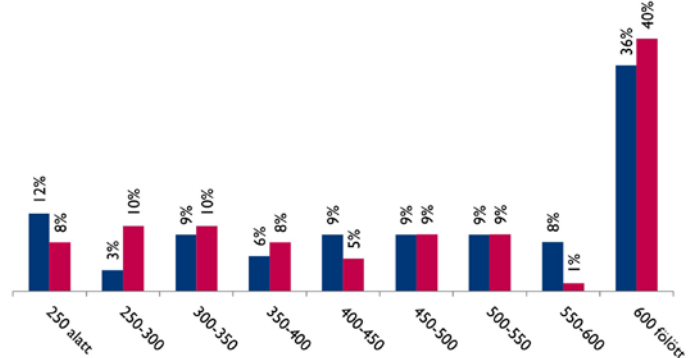
PEST VÁRMEGYE



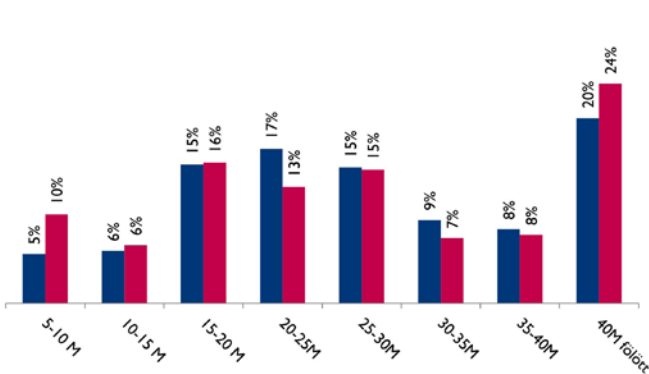
lakásméret (m²)



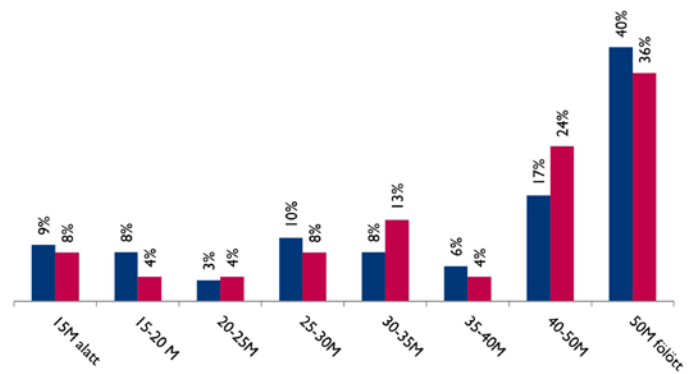
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. november ■ 2024. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az előző év azonos időszakában mért adatokhoz képest a budai téglalapítású kivételével országsszerte minden területen, minden ingatlantípus tekintetében drágulást mutatnak a Duna House értékesítési adatai. A vidéki területek panellakásait illetően enyhébb fokú drágulás után keleten 500 ezerre, míg a nyugati területeken 546 ezer forintra nőtt a házgyári lakásokért fizetett átlag négyzetméterenként. Irányárváltoztatásra a hirdetési folyamat során 2-3%-os arányban hajlottak a tulajdonosok, míg a vevői alku 4-5% volt a vidéki paneleknél. Nyugat- és Kelet-Magyarországon átlagosan 436-462 ezer forint körül alakult a téglalakások és házak négyzetméterára 2024 novemberében. A vidéki téglalapítású irányárát 4-5%-os arányban csökkentették az eladók, az alkunak is nagyobb, 7-8%-os teret hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. November	24 892 000	484 000	4%	4%	25 678 000	490 000	5%	5%
2024. November	30 992 000	500 000	3%	5%	28 107 000	546 000	2%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. November	32 910 000	371 000	5%	9%	31 769 000	382 000	7%	8%
2024. November	37 030 000	462 000	4%	8%	33 170 000	436 000	5%	7%

A fővárosi panellakások esetében ezúttal a budai oldalon enyhébb, míg a pesti oldalon markánsabb drágulás jelentkezett: Budán 922 ezer forintra, míg a pesti kerületekben 844 ezer Ft-ra emelkedett a házgyári lakásokért fizetett összeg négyzetméterenként. A tulajdonosok a hirdetési folyamat során az irányáron mindössze 1-3% között változtattak, és az alkunak is csekély, 2-3%-os teret hagytak. A november hónapban tulajdonost cserélt budai téglalakások átlagosan közel 1,2 millió forintos négyzetméteráron keltek el, a pesti belvárosban 994 ezer, míg Pest egyéb területein 884 ezer Ft/m² volt az átlag. A hirdetési áron 3-5%-os mértékben enyhítettek az eladók, míg a vevői alku terén 3-4% volt a mozgástér.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. November	46 267 000	868 000	2%	3%	38 503 000	681 000	4%	4%
2024. November	48 008 000	922 000	3%	2%	44 936 000	844 000	1%	3%

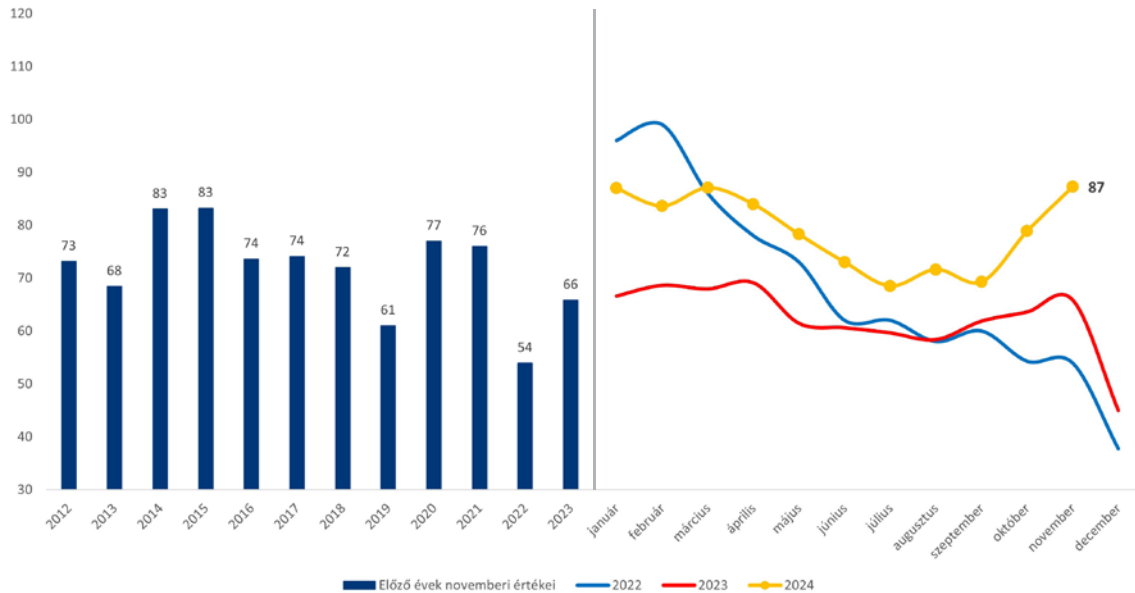
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. November	86 309 000	1 261 000	4%	5%	51 888 000	797 000	6%	5%	58 811 000	896 000	5%	5%
2024. November	110 333 000	1 194 000	4%	4%	52 559 000	884 000	3%	3%	54 271 000	994 000	5%	4%

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 árcsökkenést 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 novemberben is kiemelkedően aktívak voltak az érdeklődők a hazai ingatlanpiacon. A hónapban mért 87 pont az októberi értéket 8 ponttal haladja meg, így ezzel – a 2010 óta rendelkezésre álló adatok szerint – az eddigi legerősebb novembert zárta a szegmens az ingatlanközvetítő adatai alapján.

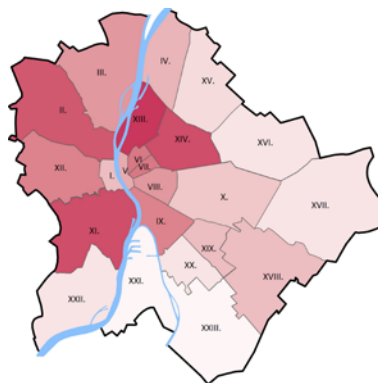


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

2024 novemberében is megtartotta vezető pozícióját a XIII. kerület a Duna House fővárosi kerületek közötti népszerűséget vizsgáló felmérése szerint. A budapesti ingatlan vásárlását tervező ügyfelek 21,4%-a jelölte meg a kerületet preferált lokációként. A második helyen továbbra is Újbuda (19%) áll, a harmadik helyre az elmúlt hónapokkal ellentétben azonban nem egy budai és nem is egy belvárosi kerület, hanem Zugló került, 18,6%-os népszerűséggel.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



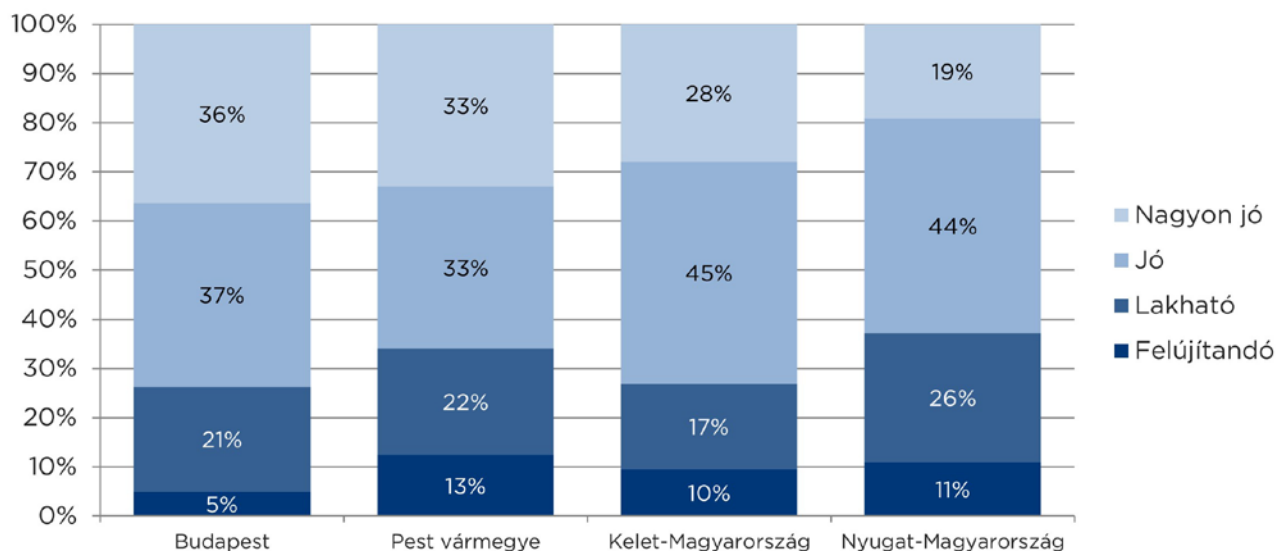
KERÜLET	2023. NOVEMBER	2024. NOVEMBER
I. ker.	8,6%	8,4%
II. ker.	17,7%	18,2%
III. ker.	14,1%	12,5%
IV. ker.	7,6%	9,4%
V. ker.	10,2%	10,7%
VI. ker.	15,7%	15,6%
VII. ker.	15,7%	15,8%
VIII. ker.	11,5%	12,9%
IX. ker.	11,5%	14,9%
X. ker.	5,0%	8,3%
XI. ker.	16,7%	19,0%
XII. ker.	12,3%	14,4%
XIII. ker.	17,4%	21,4%
XIV. ker.	14,2%	18,6%
XV. ker.	6,6%	6,5%
XVI. ker.	6,7%	5,5%
XVII. ker.	4,3%	4,9%
XVIII. ker.	8,0%	8,8%
XIX. ker.	5,8%	8,5%
XX. ker.	5,1%	5,4%
XXI. ker.	2,7%	3,2%
XXII. ker.	4,1%	5,3%
XXIII. ker.	2,3%	1,9%

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. novemberi értékesítési adatai alapján országszerte a jó állapotú ingatlanokat választották a legtöbben (33-45%). A fővárosban népszerű volt a nagyon jó kategória is, mindössze egy százalékponttal kevesebben szerződtek ezekre a lakásokra, Pest vármegyében viszont egyformán keresett volt mindkét minőségi kategória. A felújítási kedv a fővárosban volt a legalacsonyabb, 5%, a Kelet- és Nyugat-Magyarországon zárult adásvételek 10-11%-ban szerepelt teljes korszerűsítésre váró otthon. Pest vármegyében volt a legjelentősebb, 13%-os a felújítandó ingatlanok aránya.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az ingatlanközvetítő novemberi adatai alapján a pesti panellakások eladásához kellett a legkevesebb idő, átlagosan két hónap, míg a budai házgyári lakások eladása 2,5 hónap alatt teljesült. Vidéken ennél több, átlagosan 3 hónapra volt szükség ezen lakások értékesítéséhez. A téglalapítványú lakások és házak eladása a fővárosban átlagosan 4 hónapot vett igénybe a Duna House tranzakciós adatai szerint, a vidéki területeken ennél valamivel több kellett a sikeres üzletzáráshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. November	92	97	112	113
2024. November	96	95	80	65

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

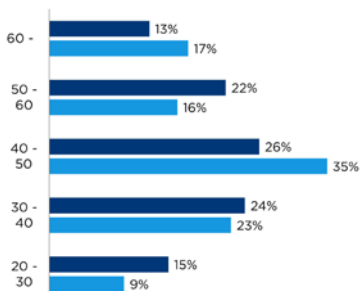
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. November	144	127	129	129	139
2024. November	130	133	125	131	115

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 értékek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

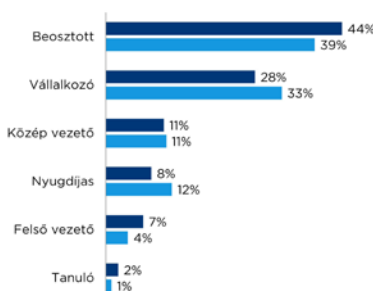
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House közreműködésével zárult novemberi, fővárosi tranzakciók vevő oldali adatainak elemzése során látható, hogy 26%-kal továbbra is a 40-50 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb, 24%-os aránnyal a 30-40 év közöttiek szerepeltek. A vevők többsége, 44%-a beosztottként dolgozott. A tavalyi adatokkal megegyezően 38% volt a befektetési céllal szerződők aránya idén novemberben, a vevők 23%-a nagyobb ingatlanba költözött, míg az első lakásukat vásárló ügyfelek 19%-ban voltak jelen. A befektetők 60,5 millió forintot, a nagyobbba költözők 84,8, míg az első lakást szerző otthonteremtők 48,4 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra a fővárosban.

VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	50 218 000	59
30 - 40	67 828 000	75
40 - 50	60 679 000	62
50 - 60	68 178 000	59
60 -	68 279 000	61

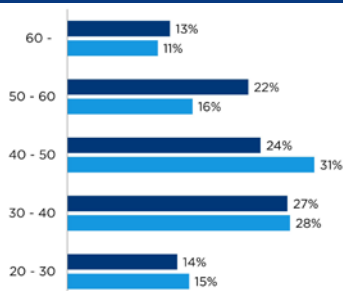
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	55 176 000	59
Felső vezető	115 672 000	85
Közép vezető	51 550 000	58
Nyugdíjas	54 310 000	53
Tanuló	59 167 000	64
Vállalkozó	72 550 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	60 530 000	58
Első lakás vásárlása	48 463 000	56
Generációk különválása	52 492 000	50
Generációk összeköltöznek	71 000 000	72
Kisebbe költözés	78 600 000	68
Nagyobba költözés	84 834 000	87
Válás	30 800 000	31

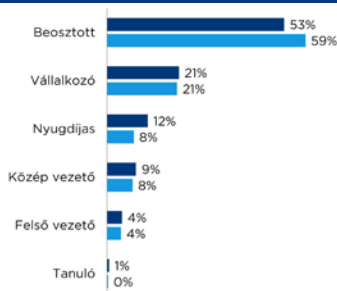
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

2024 novemberében a vidéki ingatlanvásárlók 27%-a a 30-40 éves korcsoporthoz tartozott, a vidéki vevők több, mint fele, 53%-a beosztottként dolgozott. A legtöbb adásvétel (30%) befektetési céllal kötött, míg a vásárlók negyede első lakás vásárlása miatt szerződött. A befektetők átlagosan 33 millió forintot költöttek, ezzel szemben első lakásra többet, 37,7 millió forintot fordítottak a vidéki területeken a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	37 734 000	80
30 - 40	45 853 000	89
40 - 50	45 777 000	86
50 - 60	40 139 000	75
60 -	37 773 000	72

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	34 790 000	81
Felső vezető	65 836 000	82
Közép vezető	45 308 000	89
Nyugdíjas	38 544 000	74
Tanuló	16 000 000	42
Vállalkozó	53 888 000	87

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	33 040 000	68
Első lakás vásárlása	37 750 000	82
Generációk különválása	32 250 000	56
Generációk összeköltöznek	61 500 000	104
Kisebbe költözés	34 863 000	61
Nagyobba költözés	60 067 000	119
Válás	47 500 000	81

■ 2023. november ■ 2024. november

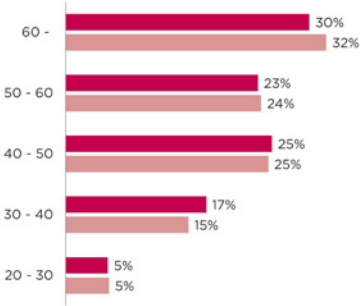
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

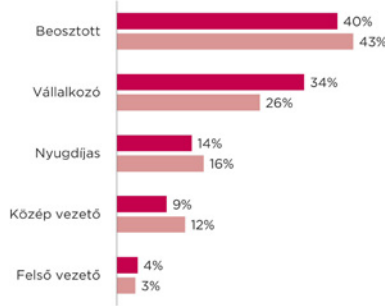
A 2024 novemberi, eladói adatok alapján a fővárosi tranzakciók 30%-ban 60 év felettiék értékesítették ingatlanjaikat, a megbízók 40%-a beosztottként dolgozott. A legerősebb eladói motiváció Budapesten 30%-kal a korábbi befektetés értékesítése volt, az eladók 28%-a nagyobb ingatlanba költözés miatt vált meg előző otthonától. Az örökölt ingatlanba bocsátása ezúttal az adásvételek 23%-át fedte le.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	87 614 000	78
30 - 40	58 228 000	58
40 - 50	76 669 000	67
50 - 60	57 952 000	62
60 -	59 300 000	67

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	48 652 000	54
Felső vezető	62 580 000	66
Közép vezető	56 196 000	56
Nyugdíjas	62 376 000	72
Vállalkozó	84 929 000	74

ELADÓK OKA: BP.

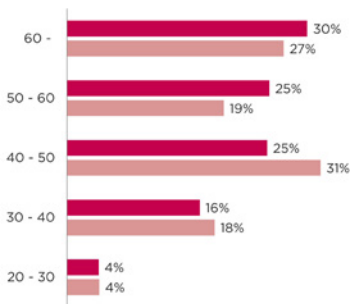


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	69 264 000	69
Generációk különválása	61 500 000	72
Generációk összeköltöznek	52 400 000	55
Kisebbe költözés	72 189 000	81
Nagyobba költözés	51 078 000	49
Örökölt ing. értékesítés	74 627 000	77
Válás	27 000 000	35

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

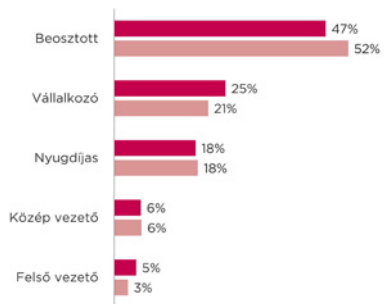
A Duna House értékesítési adatai szerint idén novemberben a fővárosival megegyezően az eladók 30%-a a 60 év feletti korcsoportjából került ki, 25%-uk 50-60 év közötti volt. Az ingatlanjukat értékesítők 47%-a beosztottként dolgozott, 25%-uk vállalkozó volt. Vidéken továbbra is az örökölt ingatlanok eladása vezette a sort (29%), az esetek 26%-ban pedig a korábban befektetesként vásárolt ingatlan eladása motiválta az ügyfeleket.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	32 494 000	81
30 - 40	33 677 000	72
40 - 50	39 588 000	74
50 - 60	47 384 000	94
60 -	38 820 000	81

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	35 092 000	80
Felső vezető	52 336 000	99
Közép vezető	45 142 000	89
Nyugdíjas	34 773 000	69
Vállalkozó	57 544 000	93

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	47 842 000	70
Generációk különválása	58 049 000	97
Generációk összeköltöznek	42 150 000	65
Kisebbe költözés	51 403 000	106
Nagyobba költözés	39 532 000	73
Örökölt ing. értékesítés	30 198 000	79
Válás	50 131 000	140

■ 2023. november ■ 2024. november

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 tekinthetőek. 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