

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

**158. szám**  
**2024. augusztus 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 szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

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

## KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

### MEGJELENÉS IDŐPONTJA

### TÁRGY

2024. 10. 14.

2024. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

2024. 11. 12.

2024. október hónap adatai

2024. 12. 12.

2024. november hónap adatai

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

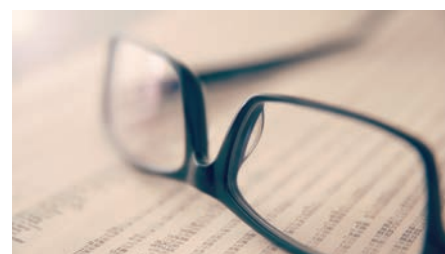
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: [www.dh.hu](http://www.dh.hu)

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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

### ÉLÉNK KERESLET ÉS NYÁRIAS TRANZAKCIÓSZÁMOK AZ AUGUSZTUSI INGATLANPIACON

A kiemelkedő, júliusi intenzitást követően a nyári szabadságolások hatására augusztusban a hazai ingatlanpiac is visszaváltott a szokványos, nyári tempóra. A Duna House által a hónapra becsült 9 323 tranzakció éppen megegyezik a júniusra becsült értékkel. Az augusztusi eredmények alapján így az előző hónaphoz képest 19,2%-kal enyhébb, az előző év azonos időszakához hasonlítva azonban még mindig 13,5%-kal erősebb teljesítményt mutatott a szegmens. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai szerint idén augusztusban a jelzáloghitel-piacon is visszarendeződés tapasztalható, a cég becslése alapján 105 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. A júliusra becsült adathoz képest így 9%-kal mérséklődött a volumen, az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz viszonyítva pedig 93%-kal teljesített jobban a szegmens.

A tranzakciószámok tekintetében ugyan visszaesést hozott az augusztus, azonban a keresletet illetően újra felfelé ível a hazai ingatlanpiac. A júliusi értéknél 4 ponttal erősebb, az előző két év augusztusi keresleténél pedig 14 ponttal magasabb értéken zárta a hónapot a Duna House Keresletindexe.

Az erős keresletnek köszönhetően az előző év augusztusához képest mind a téглаépítésű házak és lakások, mind pedig a panelek tekintetében, az ország minden területén áremelkedést mutatnak a Duna House értékesítési adatai. A keleti országrészben 553, nyugaton 549 ezer forintos négyzetméterára számíthatnak a vevők, ha házgyári lakás vásárlását tervezik. A fővárosi panellakásokért fizetett négyzetméterár is emelkedett, a budai oldalon 910 ezer forint, míg Pesten 825 ezer forint körül alakult az átlag. Kelet-Magyarországon 364, nyugaton 448 ezer forint körül alakult a téglalakások és házak négyzetméterára 2024 augusztusában. A főváros budai oldalán a téglalakások négyzetméterára meghaladta az 1,35 millió forintot, a pesti oldalon 830 ezer, a belvárosban pedig millió feletti egységáron keltek el a lakások.

A kereslet nem csak az árakra, de az ingatlanok forgási sebességére is kihat. A vidéki panellakások esetében átlagosan 3 hónapra volt szükség az értékesítéshez, míg a fővárosi lakótelepi lakások esetében Budán szintén 3 hónap kellett, Pesten azonban kevesebb, körülbelül 2,5 hónap is elegendő volt. A téглаépítésű lakások és házak eladásához Budapesten átlagosan 4 hónap szükséges, a vidéki területeken valamivel több, átlagosan 4,6 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

A Duna House közreműködésével zárult vidéki szerződéskötések adatai szerint 28%-ban az első lakás vásárlása volt a döntő motiváció, az otthonteremtők 35,3 millió forintot fordítottak első ingatlanjukra. A vásárlók közel negyede befektetési céllal szerződött, és ezzel megegyező volt a nagyobb ingatlanba költözők aránya is. A befektetők 31,9 millió forintot, a nagyobbba költöző ügyfelek közel a dupláját, 60,6 millió forintot költöttek ingatlanra. A fővárosban a tavalyi adathoz hasonlóan, az idei év augusztusában zárult adásvételek többségét is a befektetési cél motiválta, a vevők 28%-a szerződött ingatlanra emiatt, míg 23-23%-uk első lakását vásárolta, illetve nagyobb ingatlanba költözött.

Az eladói motivációt vizsgáló felmérés szerint a fővárosban többségében, az esetek 34%-ban a nagyobb ingatlanba költözés készítette régi ingatlanjuk eladására a tulajdonosokat, míg 26%-uk befektetésként vásárolt ingatlanját értékesítette és mindössze 16% volt ezúttal az örökölt ingatlanok aránya. A vidéki adásvételek leggyakoribb eladói motivációja 25%-kal az örökölt ingatlan eladása volt, 23-23%-os arányban a nagyobb ingatlanba költözés, vagy a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt a tulajdonosok által kitűzött cél.

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

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

#### ÉRDEKES ADATOK

**Újbuda lett a legnépszerűbb fővárosi kerület, a vevők 19,1%-a jelölte meg preferenciái között.**

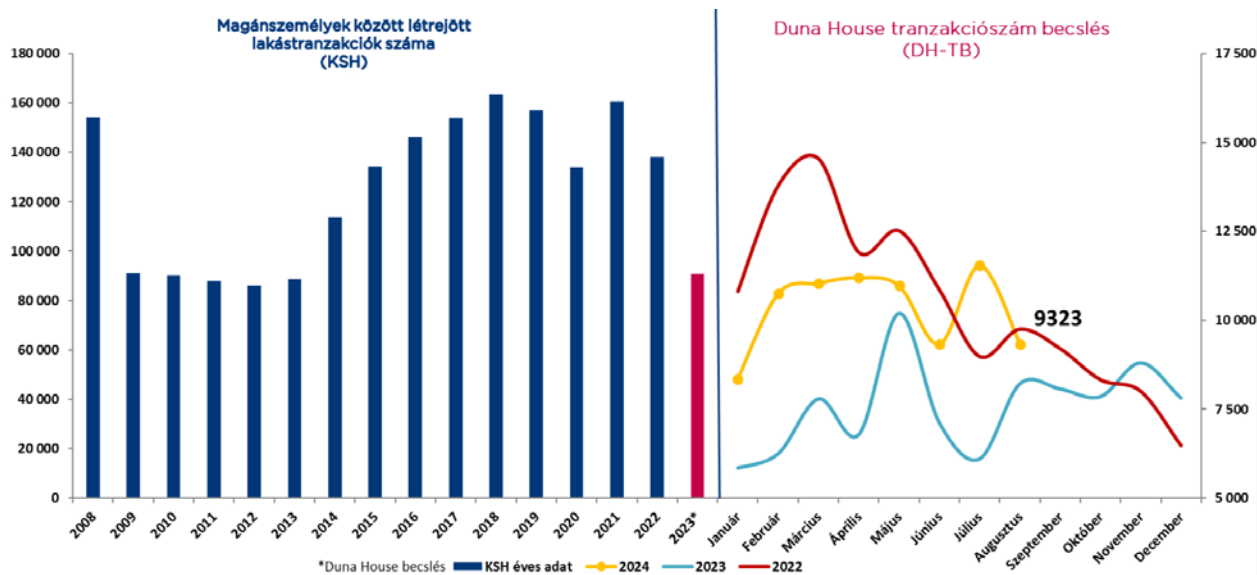
**Az előző két év augusztusánál 14 ponttal magasabb értéken zárt a Duna House Keresletindexe.**

**A nagyobb ingatlanba költöző vevők közel 100 millió forintot adtak a tágasabb élettérért a fővárosban.**

# TRANZAKCIÓS ADATOK

## DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 augusztusában, országosan 9 323 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 105 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A kiemelkedő, júliusi intenzitást követően augusztusban a nyári szabadságolások hatására, ahogy a gazdaság minden területe, úgy a hazai ingatlanpiac is visszaváltott a szokványos, nyári tempóra. A Duna House által a hónapra becsült 9 323 tranzakció éppen megegyezik a júniusra becsült értékkel. Az augusztusi eredmények alapján így az előző hónaphoz képest 19,2%-kal enyhébb, az előző év azonos időszakához hasonlítva azonban még mindig 13,5%-kal erősebb teljesítményt mutatott a szegmens.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai szerint idén augusztusban a jelzáloghitel-piacon is visszarendeződés tapasztalható, a cég becslése alapján 105 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. A júliusra becsült adathoz képest így 9%-kal mérséklődött a volumen, az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz viszonyítva pedig 93%-kal teljesített jobban a szegmens.

### 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				

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

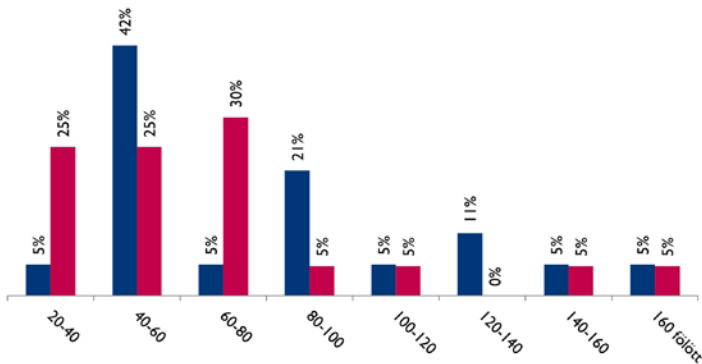
**Figyelem!** A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

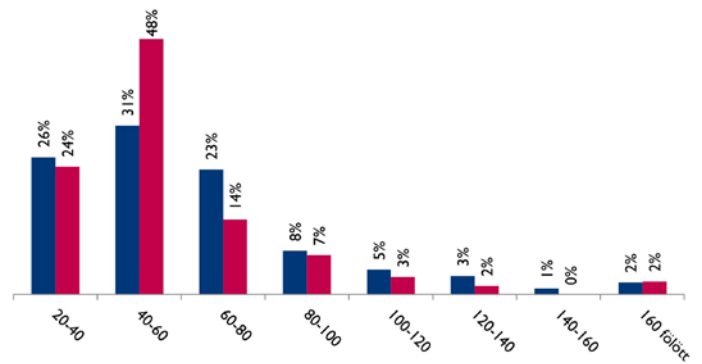
A Duna House augusztusi értékesítési adatai alapján a főváros budai oldalán azonos, 25-25%-os arányban szerződtek az ügyfelek 20-40, valamint 40-60 négyzetméteres alapterülettel rendelkező ingatlanokra, ám a legkeresettebb kategória (30%) a 60-80 négyzetméteres lakásoké volt. A budai tranzakciók között szintén megegyező, 20%-os arányban jelentkezték a 800-900, a 900-1 millió, valamint az 1,2-1,4 millió forint közötti négyzetméteráron értékesített otthonok. Az elktelt ingatlanok negyede a 40-50 millió forintos értékkategóriába tartozott, szintén 25%-uk 60-70 millió forint közötti vételáron talált gazdára, a legdrágább, 70 millió feletti ingatlanérték mindössze az eladások 15%-át fedte le a Duna House adatai szerint. A pesti oldalon az új tulajdonosra talált otthonok közel fele, 48%-a 40-60 négyzetméteres volt, a tranzakciók 38%-a 600-800 ezer Ft/m<sup>2</sup> között realizálódott. A Pesten eladott ingatlanok 26%-a 40-50 millió forint közötti értéket képviselt.

## BUDA

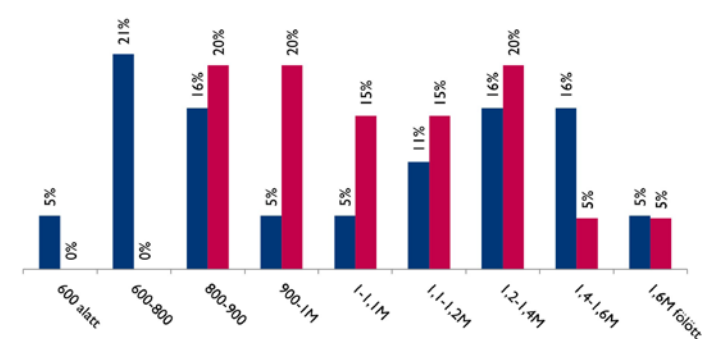


lakásméret (m<sup>2</sup>)

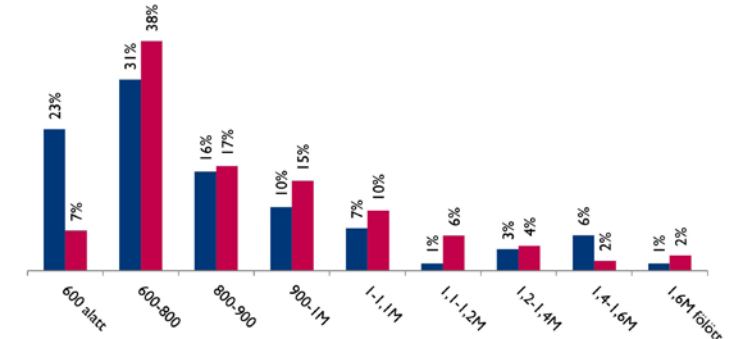
## PEST



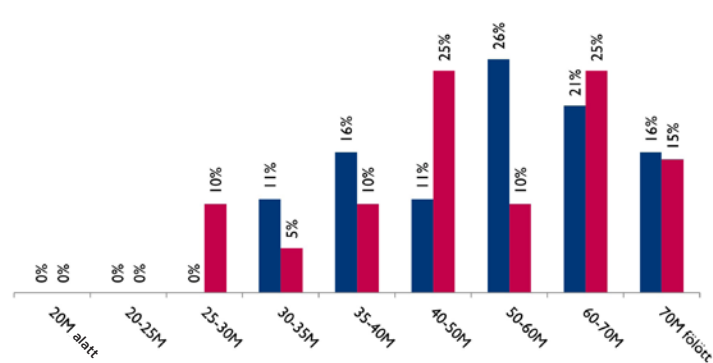
lakásméret (m<sup>2</sup>)



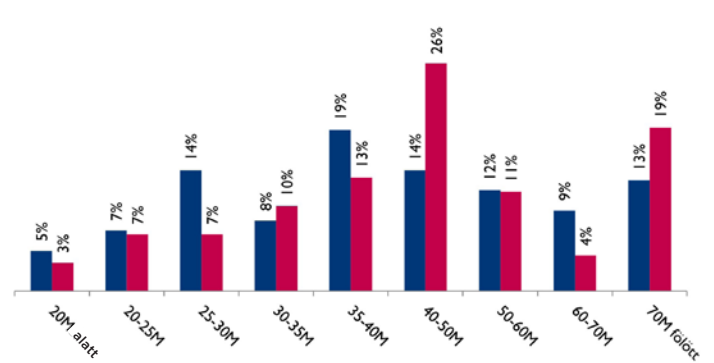
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

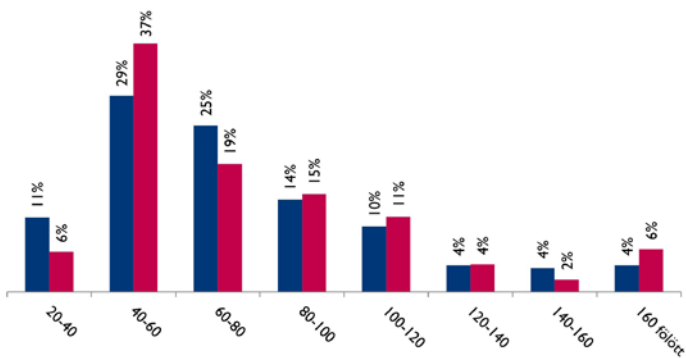
■ 2023. augusztus ■ 2024. augusztus

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

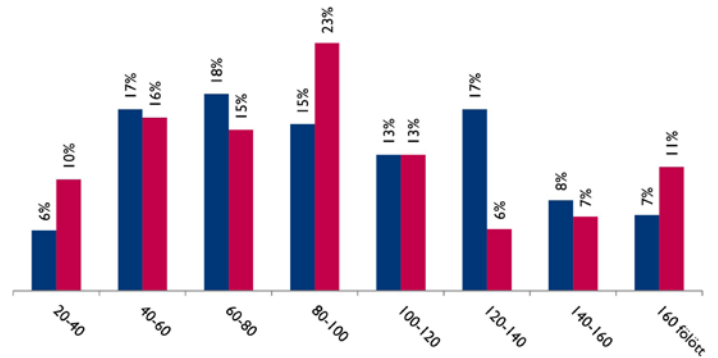
Közép-Magyarország kivételével, országosan a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt volt a legerősebb (37%) kereslet. Az otthonok 30%-a 600 ezer forintos négyzetméterár felett kelt el, míg 18%-uk a 250 ezer forint alatti négyzetméterár-kategóriába tartozott. Az ingatlanok 30%-ára 40 millió forintnál is magasabb összegért szerződtek a vevők idén augusztusban. Pest vármegyében a nagyobb alapterületű, 80-100 négyzetméteres otthonoké volt a főszerep, az eladott ingatlanok 23%-a tartozott ide. A tranzakciók több mint felében, 53%-ban 600 ezer forint feletti négyzetméterárú házak és lakások szerepeltek, a szerződéskötések 47%-ban 50 millió forint feletti összeget fordítottak Pest vármegyei ingatlanra a vásárlók a Duna House adatai szerint.

## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

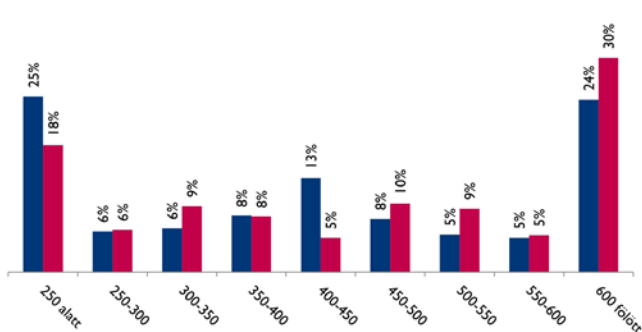


lakásméret (m<sup>2</sup>)

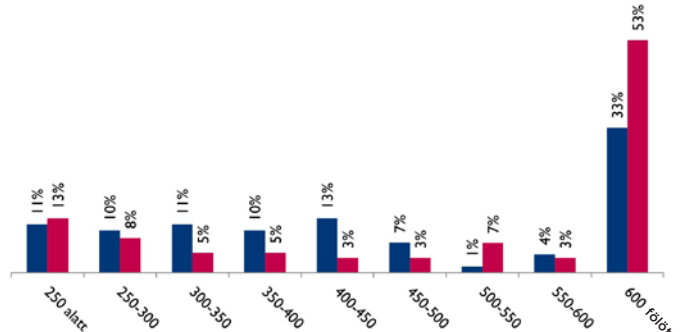
## PEST VÁRMEGYE



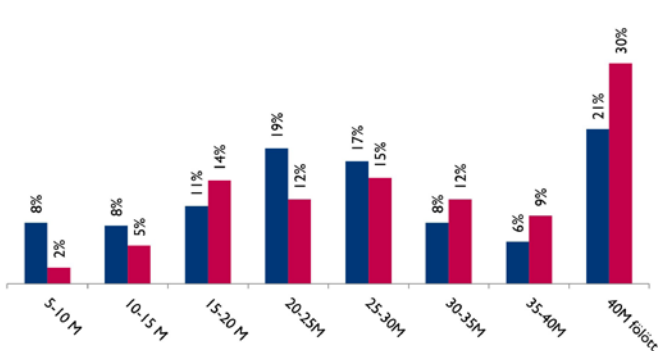
lakásméret (m<sup>2</sup>)



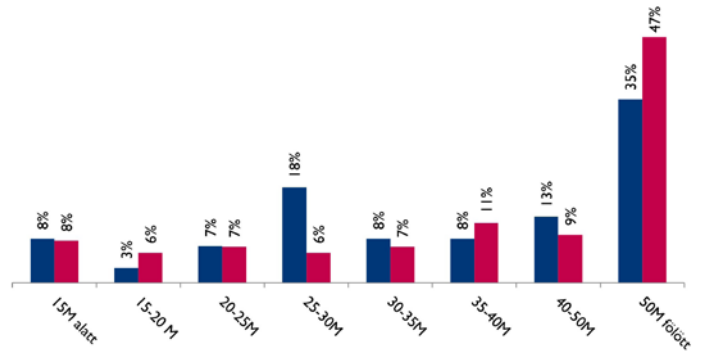
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. augusztus ■ 2024. augusztus

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az előző év augusztusához képest mind a téglalapítású házak és lakások, mind pedig a panelek tekintetében, az ország minden területén áremelkedést mutatnak a Duna House értékesítési adatai. A keleti országrészben 553, nyugaton 549 ezer forintos négyzetméterára számíthatnak a vevők, ha házgyári lakás vásárlását tervezik. Irányárváltozásra a tulajdonosok 3-3%-os arányban hajlottak, míg a vevői alku mértéke mindkét területen 4-4% volt ennél az ingatlantípusnál. A vidéki téglalapításúak irányárát a hirdetési folyamat során 5-6%-os arányban enyhítették az eladók, az alku is erősebb, 6-6% volt. Kelet-Magyarországon 364, nyugaton 448 ezer forint körül alakult a téglalakások és házak négyzetméterára 2024 augusztusában.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2023. Augusztus</b>	25 442 000	505 000	5%	5%	24 968 000	500 000	4%	6%
<b>2024. Augusztus</b>	30 214 000	553 000	3%	4%	28 871 000	549 000	3%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2023. Augusztus</b>	27 843 000	342 000	7%	8%	31 850 000	391 000	7%	9%
<b>2024. Augusztus</b>	28 482 000	364 000	6%	6%	38 749 000	448 000	5%	6%

A fővárosi panellakásokért fizetett négyzetméterár is emelkedett, a budai oldalon 910 ezer forint, míg Pesten 825 ezer forint körül alakult az átlag. Irányárváltozás a pesti oldalon 1, míg Budán 4%-os mértékben tapasztalható, a vevői alku 4-4% volt a panelek esetében. A téglalakások négyzetméterára Budán meghaladta az 1,35 millió forintot, a pesti oldalon 830 ezer, a belvárosban pedig millió feletti egységáron keltek el a lakások. A fővárosi téglalakás-tulajdonosok a város teljes területén 3%-kal enyhítették az irányárát a hirdetési folyamat alatt, vevői alkura a belváros kivételével – ahol 6%-ot is engedtek – 3%-os mértékben hajlottak az eladók.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2023. Augusztus</b>	36 831 000	716 000	10%	10%	37 942 000	663 000	3%	4%
<b>2024. Augusztus</b>	64 100 000	910 000	4%	4%	41 335 000	825 000	1%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2023. Augusztus</b>	87 311 000	1 037 000	3%	5%	49 938 000	747 000	6%	5%	45 776 000	959 000	6%	5%
<b>2024. Augusztus</b>	99 462 000	1 358 000	3%	3%	51 036 000	830 000	3%	3%	60 114 000	1 002 000	3%	6%

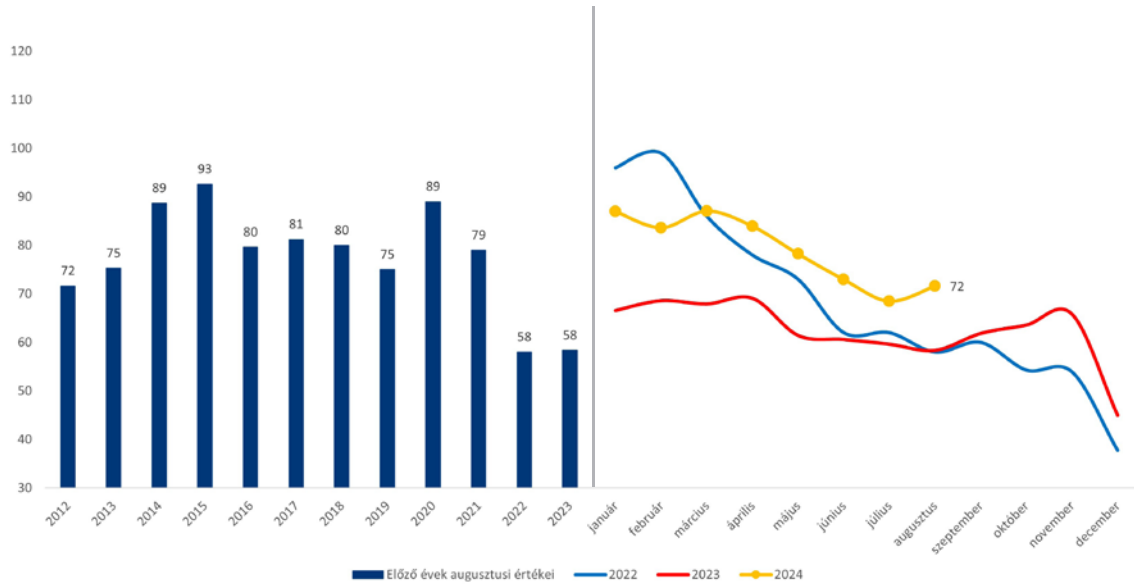
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

**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 kötöttet.



# VEVŐK: KERESLETINDEX

A tranzakciószámok tekintetében visszaesést hozott az augusztus, azonban a keresletet illetően újra felfelé ível a hazai ingatlanpiac. A júliusi értéknél 4 ponttal erősebb, az előző két év augusztusi keresleténél pedig 14 ponttal magasabb értéken zárta a hónapot a Duna House Keresletindexe.

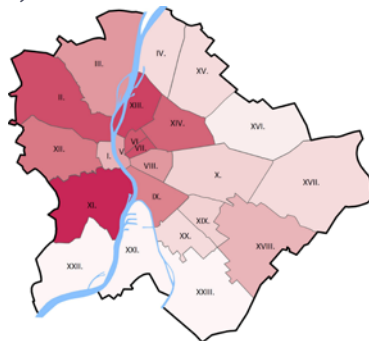


**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma 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-vétel tranzakciószámával. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

## ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Idén augusztusban Újbuda átvette a legkeresettebb fővárosi kerület címet Angyalföldtől, az ingatlanvásárlók 19,1%-a jelölte meg preferált területként a XI. kerületet a Duna House felmérése szerint. Az újjépítésű projektek számát illetően szintén kiemelkedő XIII. kerület ezúttal a második helyen végzett, 17,9%-os keresettséggel. A befektetői körben is népszerű belváros ezúttal nem került a dobogóra, helyette a II. kerület iránt volt erős a vevői érdeklődés (17,3%).

### A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



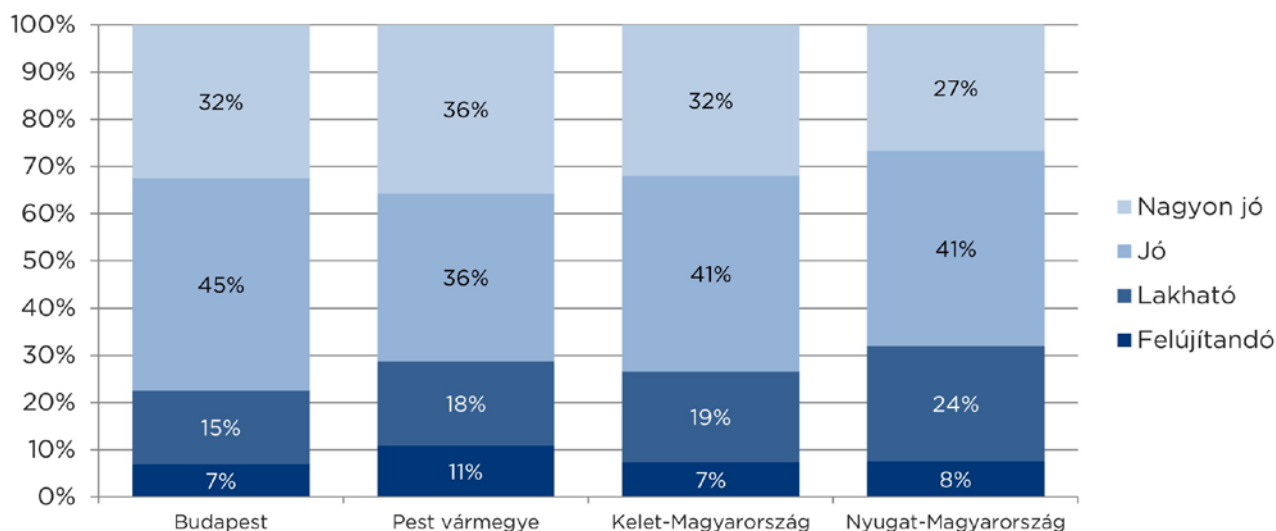
KERÜLET	2023. AUGUSZTUS	2024. AUGUSZTUS
I. ker.	7,5%	9,3%
II. ker.	16,7%	17,3%
III. ker.	11,4%	12,0%
IV. ker.	8,0%	6,6%
V. ker.	10,4%	11,2%
VI. ker.	16,1%	16,2%
VII. ker.	15,4%	16,8%
VIII. ker.	10,9%	11,9%
IX. ker.	12,3%	13,6%
X. ker.	4,6%	7,3%
XI. ker.	17,1%	19,1%
XII. ker.	12,8%	13,9%
XIII. ker.	17,9%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

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

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

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

A Duna House 2024. augusztusi értékesítési adatai alapján Kelet- és Nyugat-Magyarországon 41-41%-kal a jó állapotú ingatlanok iránt volt a legerősebb az érdeklődés, emellett a fővárosban zárult adásvételek közel felében, 45%-ban is ilyen állapotú ingatlanok szerepeltek. Pest vármegyében azonban azonos, 36-36%-os arányban oszlott meg a népszerűség a jó és a nagyon jó állapot között. A felújítandó ingatlanok aránya a fővárosi és a kelet-magyarországi tranzakciók terén 7-7% volt, míg nyugaton 8, Pest vármegyében pedig 11%-ban döntöttek a vevők felújítandó otthon vásárlása mellett.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House augusztusi adatai alapján a panellakások keltek el a legkevesebb idő alatt az országban. Vidéken átlagosan 3 hónapra volt szükség az értékesítéshez, míg a fővárosi lakótelepi lakások esetében Budán szintén 3 hónap kellett, Pesten azonban kevesebb, körülbelül 2,5 hónap is elegendő volt. A téglapépítésű lakások és házak eladásához Budapesten átlagosan 4 hónap szükséges, a vidéki területeken valamivel több, átlagosan 4,6 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

### PANEL

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
<b>2023. Augusztus</b>	78	86	94	101
<b>2024. Augusztus</b>	93	94	95	78

### HASZNÁLT TÉGLA

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

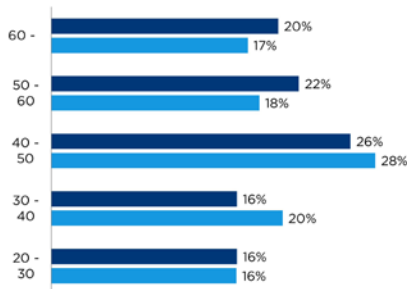
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
<b>2023. Augusztus</b>	138	136	114	117	141
<b>2024. Augusztus</b>	138	142	122	117	126

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.

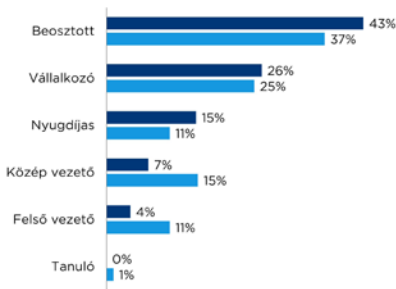
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

2024 augusztusában a fővárosi ingatlanvásárlók legjelentősebb része, 26%-a a 40-50 éves korcsoporthoz tartozott, a Duna House ügyfeleinek 43%-a beosztottként dolgozott. A tavalyi adathoz hasonlóan, az idei év augusztusában zárult adásvételek többségét is a befektetési cél motiválta, a vevők 28%-a szerződött ingatlanra emiatt, míg 23-23%-uk első lakását vásárolta, illetve nagyobb ingatlanba költözött. Befektetési céllal 56,1 millió forintot, míg első lakásra 41,2 millió forintot költöttek a vevők. A nagyobb ingatlanba költözők ugyanakkor közel 99,5 millió forintot szántak átlagosan a tágasabb lélettérrel rendelkező otthonok megvásárlására.

### VEVŐK KORA: BP.



### VEVŐK STÁTUSZA: BP.



### VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	58 260 000	73
30 - 40	46 150 000	51
40 - 50	78 407 000	71
50 - 60	42 872 000	52
60 -	52 275 000	55

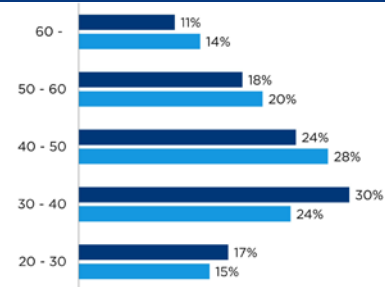
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	42 241 000	47
Felső vezető	197 800 000	113
Közép vezető	48 658 000	68
Nyugdíjas	55 210 000	56
Tanuló	40 625 000	43
Vállalkozó	75 429 000	86

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	56 159 000	57
Első lakás vásárlása	41 260 000	49
Generációk különválása	42 618 000	51
Generációk összeköltöznek	34 000 000	42
Kisebbe költözés	46 975 000	51
Nagyobba költözés	99 426 000	99
Válás	57 250 000	67

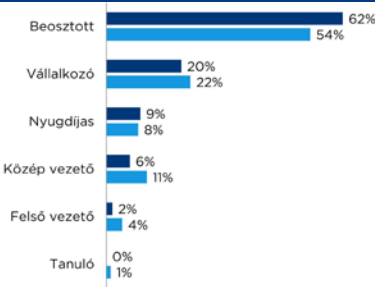
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House közreműködésével zárult vidéki szerződéskötések adatai szerint 30%-kal a 30-40 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb idén augusztusban, 24%-os aránnyal a 40-50 év közöttiek szerepeltek. A vevők 62%-a beosztottként dolgozott. A vidéki területeken 2024 augusztusában az első lakás vásárlása volt a döntő motiváció, az adásvételek 28%-a tartozott ide. A vásárlók 23%-a befektetesként vásárolt ingatlant, míg szintén 23%-ukat a nagyobb ingatlanba költözés motiválta. A befektetők 31,9 millió forintot, a nagyobbba költöző ügyfelek 60,6 milliót, míg az első lakásukat vásárlók 35,3 millió forintot fordítottak otthonteremtésre.

### VEVŐK KORA: VIDÉK



### VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



### VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	30 844 000	91
30 - 40	46 584 000	96
40 - 50	40 797 000	67
50 - 60	45 887 000	89
60 -	34 032 000	70

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	35 659 000	87
Felső vezető	57 000 000	125
Közép vezető	34 105 000	54
Nyugdíjas	31 172 000	67
Tanuló	48 250 000	82
Vállalkozó	49 108 000	87

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	31 943 000	59
Első lakás vásárlása	35 362 000	92
Generációk különválása	29 780 000	68
Generációk összeköltöznek	51 659 000	95
Kisebbe költözés	33 367 000	70
Nagyobba költözés	60 620 000	113
Válás	35 323 000	61

■ 2023. augusztus ■ 2024. augusztus

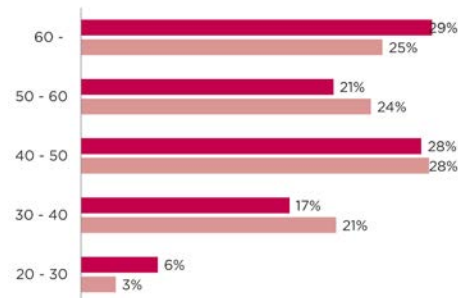
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

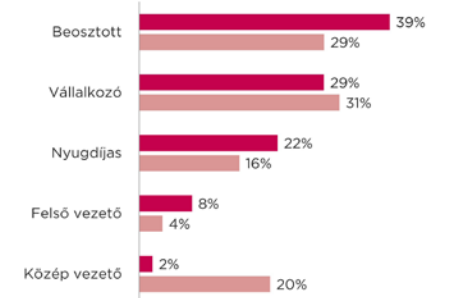
A Duna House értékesítési adatai szerint idén augusztusban a legtöbb eladó a 60 év felettek korcsoportjából került ki, 28%-uk 40-50 év közötti volt. Az eladók többsége, 39%-a beosztottként dolgozott, 29%-uk vállalkozó. A fővárosban többségében, az esetek 34%-ban a nagyobb ingatlanba költözés készítette régi ingatlanjuk eladására a tulajdonosokat, míg 26%-uk befektetesként vásárolt ingatlanját értékesítette és mindössze 16% volt ezúttal az örökölt ingatlanok aránya.

### ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	48 676 000	44
30 - 40	43 827 000	48
40 - 50	53 041 000	56
50 - 60	49 525 000	58
60 -	47 391 000	60

### ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	46 168 000	50
Felső vezető	56 500 000	57
Közép vezető	64 000 000	50
Nyugdíjas	50 472 000	64
Vállalkozó	82 154 000	75

### ELADÓK OKA: BP.

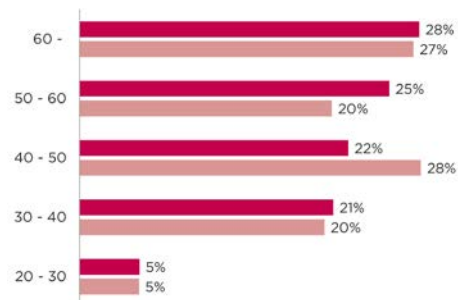


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	52 122 000	56
Generációk különválása	80 125 000	78
Generációk összeköltöznek	39 000 000	45
Kisebbe költözés	101 177 000	102
Nagyobba költözés	48 796 000	50
Örökölt ing. értékesítés	46 578 000	59
Válás	29 500 000	31

## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

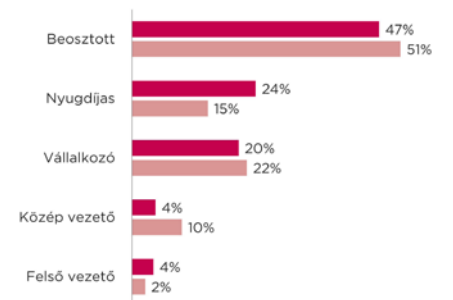
A 2024 augusztusi adatok szerint a vidéki adásvételek 28%-ban 60 év felettek szerepeltek az eladói oldalon, a megbízók 47%-a beosztottként dolgozott. A leggyakoribb eladói motiváció 25%-kal az örökölt ingatlan értékesítése volt, 23-23%-os arányban a nagyobb ingatlanba költözés, vagy a korábbi ingatlanbefektetés eladása volt a tulajdonosok által kitűzött cél.

### ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	23 562 000	64
30 - 40	37 423 000	76
40 - 50	44 804 000	93
50 - 60	35 266 000	83
60 -	36 247 000	84

### ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	35 769 000	84
Felső vezető	51 101 000	80
Közép vezető	40 636 000	74
Nyugdíjas	35 407 000	90
Vállalkozó	51 950 000	84

### ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	49 331 000	77
Generációk különválása	43 833 000	110
Generációk összeköltöznek	33 334 000	75
Kisebbe költözés	45 597 000	108
Nagyobba költözés	37 583 000	67
Örökölt ing. értékesítés	29 055 000	82
Válás	61 087 000	101

■ 2023. augusztus ■ 2024. augusztus

# SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

## DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

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

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

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

### KIKNEK AJÁNLJUK?

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

### ELEMZÉSEINKET AJÁNLJUK:

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

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

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



**DUNA HOUSE®**

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

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