

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

137. szám
2022. 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 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
2023. 01. 12.	2022. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2023. 02. 13.	2023. január hónap adatai
2023. 03. 13.	2023. 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 paramétereinek alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések
- 4.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Tranzakciós adatok
- 6.** Tranzakciós paraméterek: Budapest
- 7.** Tranzakciós paraméterek: vidék
- 8.** Értékesítési adatok
- 9.** Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt
- 10.** Minőségi preferencia és értékesítési idő
- 11.** Vevői ügyfélprofil
- 12.** Eladói ügyfélprofil

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

VISSZAFOGOTT KERESLET MELLETT NÉPSZERŰEK A KISEBB ALAPTERÜLETŰ LAKÁSOK

Stabilizálódott a visszaesés a novemberi ingatlanpiacon, bár a Duna House által országosan becsült 8000 adásvétel, így is a leggyengébb idei hónapot jelöli. Éves szinten a DH becslése alapján több mint 118 ezer adásvétel zajlott eddig a hazai piacon. A gyengébb decemberi hónap előrejelzésével kalkulálva kijelenthető, hogy körülbelül 125-127 ezer ingatlanpiaci tranzakcióval az elmúlt 8 év leggyengébb évét zárhatja a magyarországi ingatlanpiac.

Az ingatlanpiacnál nagyobb mértékű visszaesés folytatódott a hitelpiacon a Credipass hazai adatai alapján. 2022 novemberében a Credipass becslése szerint 60 milliárd forint jelzálogcélú hitel realizálódott, ami a tavalyi adathoz képest 46%-os volumencsökkenést jelent. A hitelek drágulásával egyre több ügyfél esik el a hitelfelvételtől, így többen elengedték otthonvásárlási álmaikat, mások pedig független szakértői segítség igénybevételével vágnak bele az otthonteremtésbe. Emellett a kereslet továbbra is visszafogott, a Duna House mutatója az előző hónappal megegyező értéken stagnál.

Kitart a belváros uralma a fővárosi ingatlanpiac felett, ahol – a budai mellett – meghaladta az értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterára az 1 millió forintot idén novemberben. A Duna House ügyfelei között készült felmérés alapján Erzsébetváros a legkeresettebb fővárosi kerület, a korábbi csúcstartó, XIII. kerület ezúttal a negyedik volt a sorban. A pesti oldalon a vevők főként a 60 négyzetméter alapterület alatti ingatlanokra szerződtek, Budán pedig rég nem voltak ennyire keresettek a 20-40 négyzetméter közötti kislakások. A Pesten zárult tranzakciók 20%-a a 70 millió Ft feletti érték kategóriába tartozott, 10%-uknál 1,4 millió forintnál is magasabb volt a négyzetméterár. A budai eladások több mint fele 1 millió feletti áron talált új tulajdonosra négyzetméterenként, amiből 9% még az 1,6 milliót is meghaladta.

A budapesti ingatlanpiac novemberi tranzakcióinak közel felében a vevői motivációt a befektetési célú vásárlás adta, átlagosan 61,2 millió forintot költöttek ebből a célból a vásárlók. Csökkent azonban az előző év azonos időszakához viszonyítva az első lakást vásárlók aránya idén novemberben a fővárosban, miközben vidéken ez a második leggyakoribb vásárlási ok volt. Az első lakásukat vásárlók átlagosan 26,7 millió forintot költöttek vidéken, amiért 60 négyzetméter körüli ingatlant kaptak a pénzükért, míg Budapesten 39,5 millió forintért mindössze 50 négyzetméteres otthonra futja.

Az októberi adatokhoz képest emelkedett az értékesített felújítandó ingatlanok aránya idén novemberben. Budapesten 3 százalékponttal többen vállalkoztak felújításra, mint az előző hónapban, de a legkeresettebb a fővárosban továbbra is a nagyon jó kategória.

A leggyakoribb eladási ok a fővárosban a befektetés értékesítése volt, amelyből átlagosan 70,1 millió forinthez jutottak az ügyfelek, míg a vidéki eladók motivációját azonos arányban az örökölt ingatlan értékesítése, a kisebb költözés és a nagyobb ingatlanra váltás adta idén novemberben. A korábbi ingatlanbefektetések értékesítésének aránya 18%-ra csökkent.

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

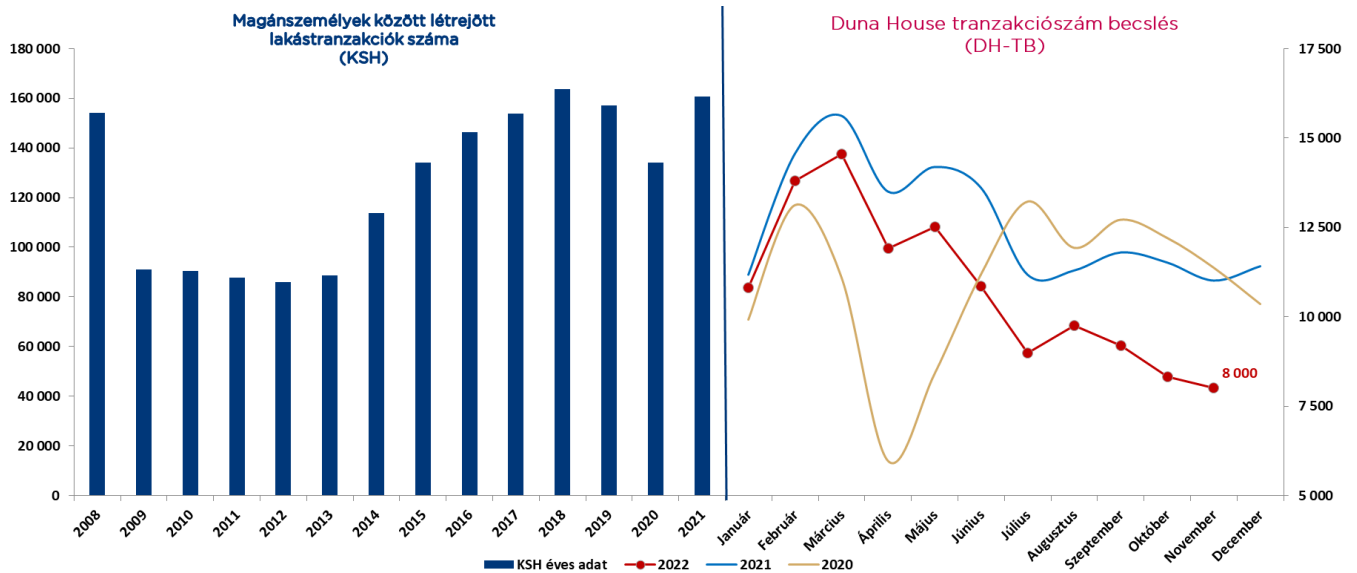
ÉRDEKES ADATOK:

- **A pesti panelek eladásához mindössze 1,5 hónap is elegendő.**
- **Nyugat-Magyarország kivételével országosan keresettebbek lettek a felújítandó ingatlanok.**
- **A budai tranzakciók közel 10%-a 1,6 millió forintos négyzetméterár felett zárult.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2022 novemberében, országosan 8 000 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 60 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A Duna House becslése alapján novemberben stabilizálódott a visszaesés az ingatlanpiacon. Az ingatlanközvetítő hálózat által országosan becsült 8000 adásvétel, így is a leggyengébb idei hónapot jelöli, amely októberhez képest 4%-os, az előző év novemberéhez hasonlóan 27%-os csökkenést mutat. Éves szinten a DH becslése alapján több mint 118 ezer adásvétel zajlott eddig a hazai piacon, amely összességében 21%-os volumencsökkenést jelent. A hagyományosan leggyengébb decemberi hónap előrejelzésével kalkulálva így kijelenthető, hogy körülbelül 125-127 ezer ingatlanpiaci tranzakcióval az elmúlt 8 év leggyengébb évét fogja zárni a magyarországi ingatlanpiac, annak ellenére, hogy az első félévben még szinte a tavalyi szinten állt a piac.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának a Credipass-nak a hazai adatai alapján a hitelpiacon tovább folytatódott az ingatlanpiacinál nagyobb mértékű visszaesés. 2022 novemberében a Credipass becslése alapján 60 milliárd forint jelzálogcélú hitel realizálódott, ami a tavalyi adathoz képest 46%-os, az előző hónaphoz képest 12%-os volumencsökkenést jelent. A hitelek drágulásával egyre több ügyfél igényli a független szakértői segítséget ahhoz, hogy ne szoruljon ki teljesen a hitelpiaci lehetőségekből. Az MNB előrejelzése szerint év végére a lakáshitelek átlagos THM értéke 12% fölé is emelkedhet.

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
2020	9 917	13 117	11 100	5 971	8 400	11 186	13 215	11 923	12 708	12 200	11 369	10 354
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	

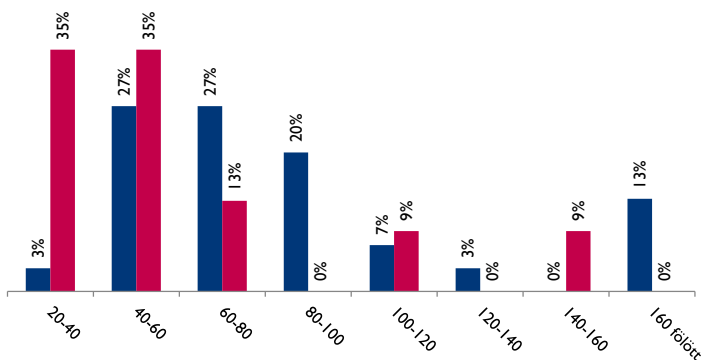
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiaci alakulásának mindenkori legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által közvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 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.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

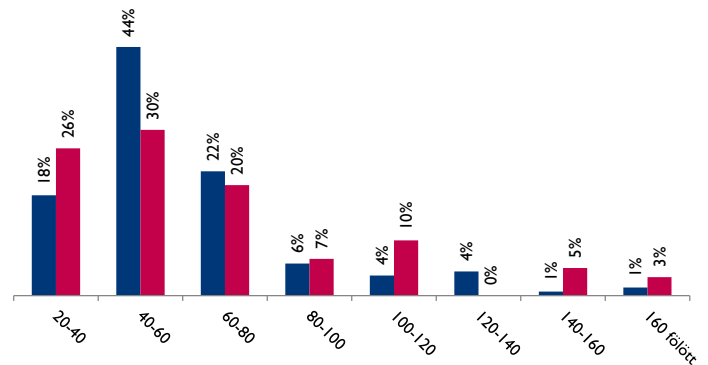
A főváros budai oldalán azonos arányban 35-35%-ban a 20-40 és a 40-60 négyzetméter közötti otthonokat keresték a legtöbbben idén novemberben, míg tavaly ilyenkor a legkisebb lakások mindössze 3%-ot foglaltak el a tranzakciók között. A budai eladások 26%-a 900 és 1 millió forint közötti négyzetméteráron realizálódott, míg az értékesített otthonok több mint fele 1 millió feletti áron talált új tulajdonosra négyzetméterenként, amiből 9% még az 1,6 milliót is meghaladta. Az előző év azonos időszakában a Budán elkelte ingatlanok 33%-a a 70 millió forint feletti értéket képviselte, míg idén mindössze 9% tartozott ebbe az ársávba. A pesti oldalon főként a 40-60 (30%), valamint a 20-40 (26%) négyzetméter közötti alapterület a kelendőbb. Tavaly ilyenkor négyzetméterenként 600 ezer forint alatt adták el a legtöbb lakást, idén az értékesített otthonok 39%-a a 600-800 ezer forintos árcsoportba tartozott, 10% pedig az 1,4 millió forintot is meghaladta négyzetméterenként. A tranzakciók 20%-ban 70 millió forint érték feletti ingatlanokra szerződtek a város pesti oldalán.

BUDA

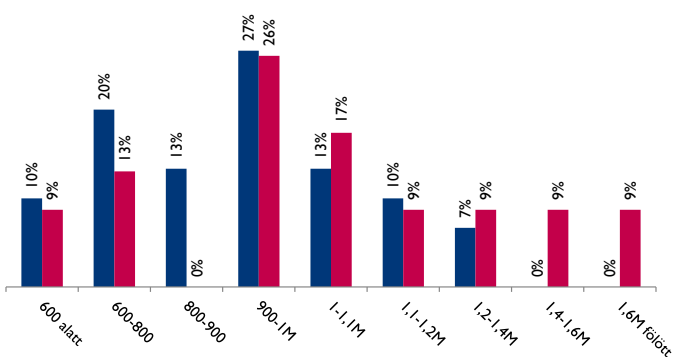


lakásméret (m²)

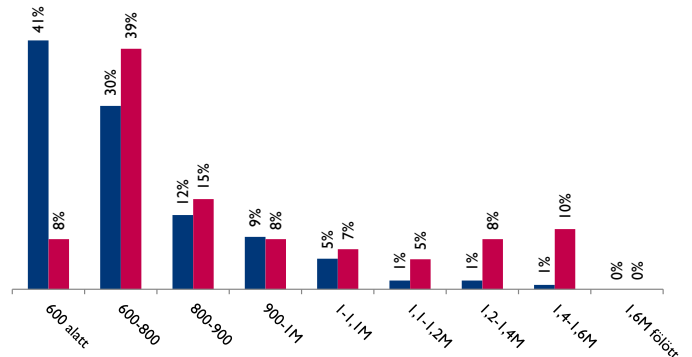
PEST



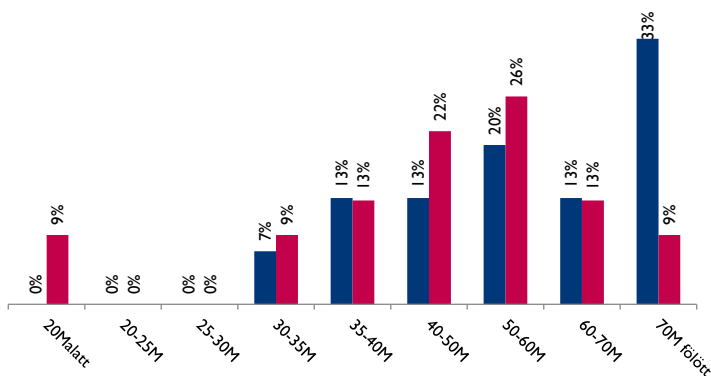
lakásméret (m²)



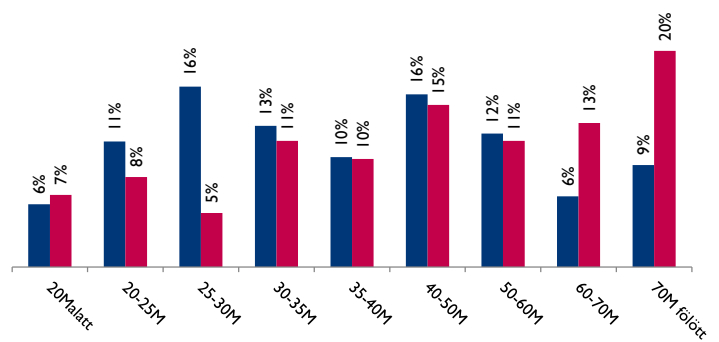
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

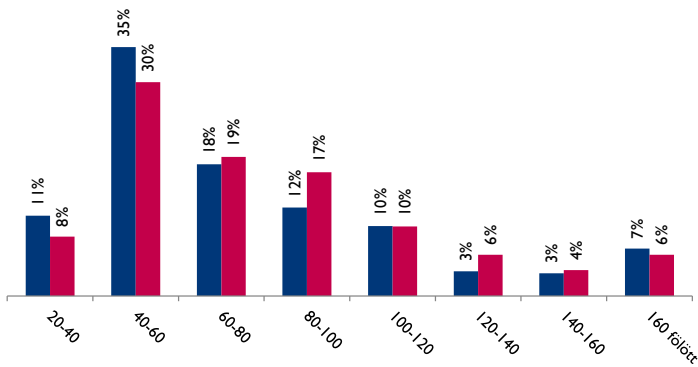
■ 2021. november ■ 2022. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

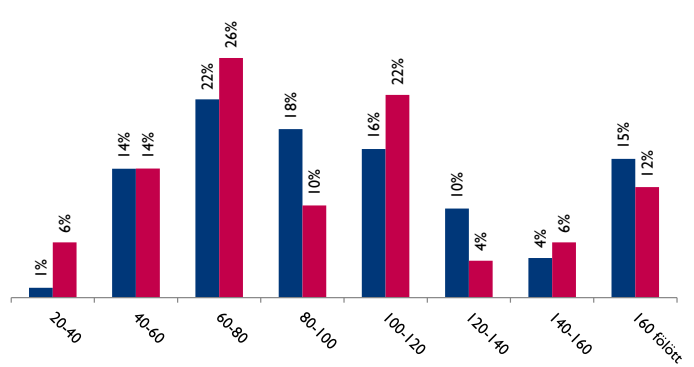
A Duna House novemberi tranzakciós adatai szerint országosan (Közép-Magyarország kivételével) a legkeresettebbek a 40-60 négyzetméter alapterületű ingatlanok voltak. A tavalyihoz képest 5 százalékponttal csökkent a 250 ezer Ft/m² alatti ingatlanok aránya ezen a területen, de így is a legtöbb értékesített ingatlan ebbe az ársávba tartozik. 2021 októberéhez képest 8 százalékponttal nőtt a 600 ezer forint feletti négyzetméterár gyakorisága. A tranzakciók között 24%-kal a 40 millió forint feletti érték kategória dominál. A Pest megyei eladások között a 60-80 és a 100-120 négyzetméteres lakásméret volt a legelterjedtebb, négyzetméterár tekintetében a 600 ezer forint feletti kategória 34%-ot tett ki, míg a skála másik szélső értéke, a 250 ezer forint alatti ár kategória az ügyletek 28%-ban fordult elő. A tranzakciók több mint harmada 50 millió feletti értékű ingatlanokra zárult.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

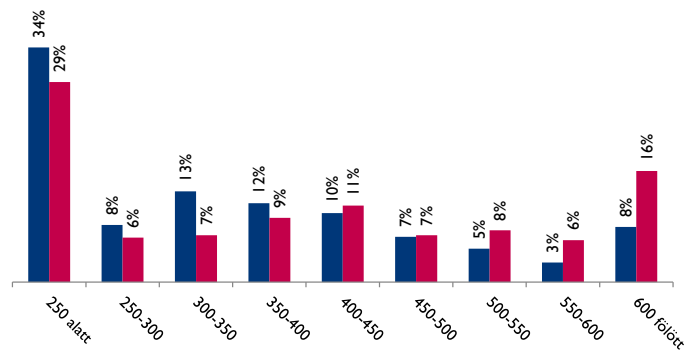


lakásméret (m²)

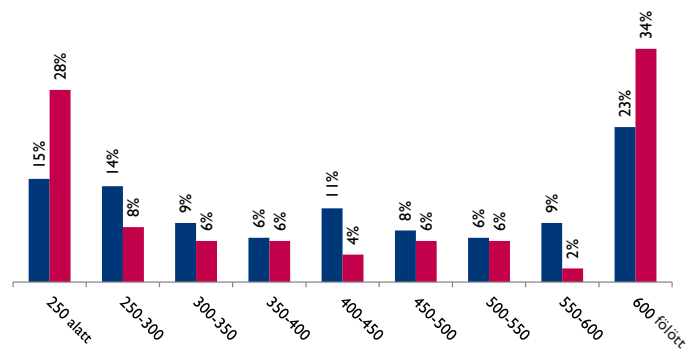
PEST MEGYE



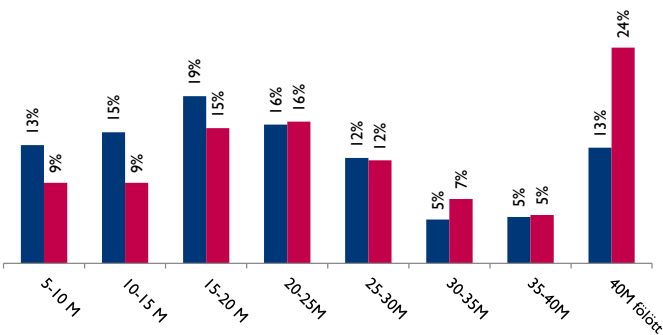
lakásméret (m²)



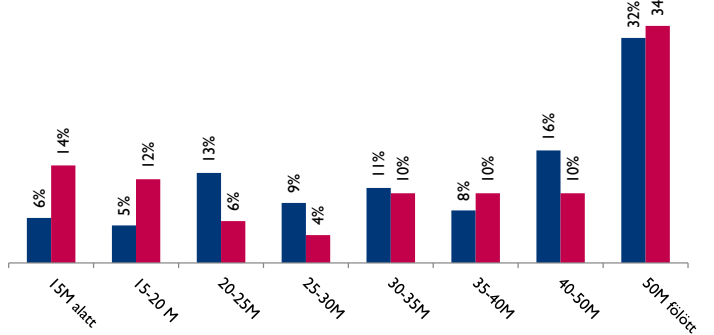
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2021. november ■ 2022. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Idén novemberben a Duna House tranzakciós adatai alapján megállapítható, hogy az előző évhez mérten emelkedett a vidéki és a budapesti panellakások átlagos négyzetméterára. Keleten 396, nyugaton 505 ezer forintba kerül átlagosan egy házgyári lakás négyzetmétere, míg a főváros pesti oldalán 772 ezer Ft-ra, a budai lakótelepeken pedig 925 ezer forintra nőtt az átlagos négyzetméterár. Irányárváltozást csak a nyugati országrész panellakásainál mutattak a számok, az alku mértéke a fővárosi és kelet-magyarországi panelek esetében 2%, nyugaton a vevők mozgástere egy százalékponttal nagyobb.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. november	20 716 000	373 000	1%	5%	18 665 000	359 000	3%	3%
2022. november	19 863 000	396 000	0%	2%	25 690 000	505 000	3%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. november	24 039 000	426 000	1%	3%	26 225 000	423 000	0%	4%
2022. november	26 508 000	315 000	4%	8%	29 673 000	362 000	3%	7%

A fővárosban a budai oldalon és a pesti belvárosban is meghaladta az értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterára az 1 millió forintot idén novemberben. A belvárosban átlagosan 1,1 millió forintba került négyzetméterenként az ingatlanvásárlás, a tulajdonosok 4%-ot engedtek az alku során, de a hirdetési áron továbbra is csak minimálisan változtattak. A budai téglalakásoknál az előző hónapoz képest 2 százalékpontot csökkent az alku mértéke, míg a pesti oldalon a 662 ezer forintos átlagos négyzetméterár mellett a végső árból 4% volt a mozgástér. Kelet-Magyarországon közel 315 ezer forint a téglalapításuk átlagos négyzetméterára, az alku mértéke 8%-ra emelkedett. Nyugaton 362 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár, a tulajdonosok 7%-ot hajlandóak engedni az eladási árból az alku során.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. november	34 718 500	644 000	1%	2%	30 517 000	546 000	2%	2%
2022. november	30 500 000	925 000	0%	2%	36 010 000	772 000	0%	2%

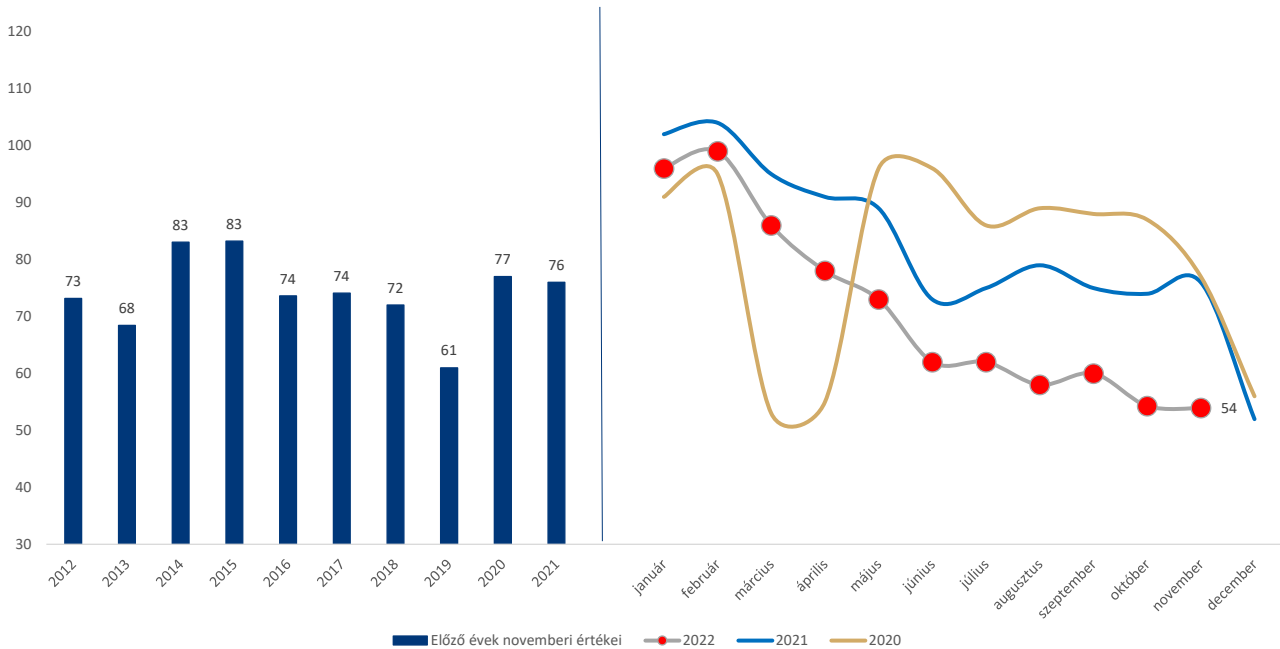
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. november	75 200 000	975 000	2%	3%	34 363 000	642 000	3%	4%	51 824 000	783 000	5%	3%
2022. november	69 050 000	1 083 000	1%	3%	50 065 000	662 000	3%	4%	90 701 000	1 144 000	2%	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 keresletindexe alapján az előző hónaphoz képest stagnál az ingatlanpiac, azonban idén novemberben is az elmúlt 10 év legalacsonyabb értékét mutatják az adatok, a keresletindex 54 ponton zárt. A gazdasági bizonytalanság és a dráguló hitelek továbbra sem kedveztek a vásárlói kedvnek a hazai ingatlanpiacon.

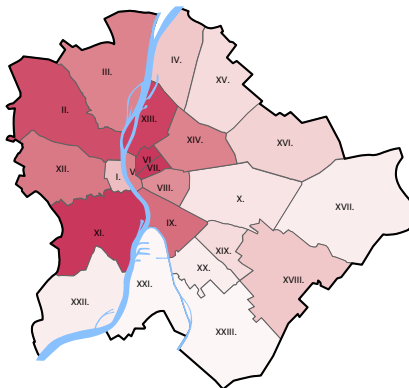


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószám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

Kitart a belváros uralma a fővárosi ingatlanpiac felett. A Duna House ügyfelei között készült felmérés alapján Erzsébetváros a legkeresettebb fővárosi kerület, a novemberi adatok szerint a második helyre ugrott a XI. kerület, Terézváros pedig a dobogó harmadik fokán zárta a hónapot. A korábbi csúcstartó, XIII. kerület ezúttal a negyedik volt a sorban.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



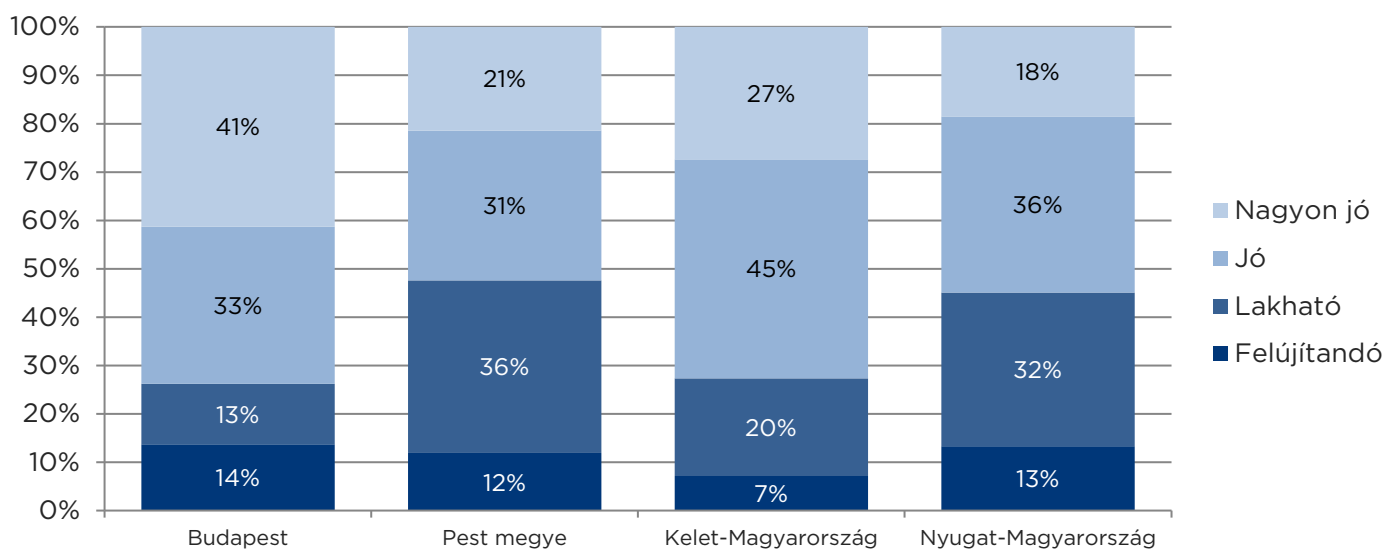
KERÜLET	2021. NOVEMBER	2022. NOVEMBER
I. ker.	6,4%	8,2%
II. ker.	14,3%	16,3%
III. ker.	12,1%	13,0%
IV. ker.	9,0%	7,5%
V. ker.	9,4%	13,3%
VI. ker.	13,1%	18,0%
VII. ker.	13,5%	18,5%
VIII. ker.	9,5%	12,3%
IX. ker.	11,8%	14,6%
X. ker.	5,4%	5,4%
XI. ker.	15,6%	18,3%
XII. ker.	10,6%	14,0%
XIII. ker.	18,6%	17,4%
XIV. ker.	15,1%	13,3%
XV. ker.	6,8%	6,5%
XVI. ker.	6,9%	6,8%
XVII. ker.	5,0%	5,0%
XVIII. ker.	8,8%	8,0%
XIX. ker.	7,6%	6,0%
XX. ker.	5,6%	5,0%
XXI. ker.	3,0%	3,6%
XXII. ker.	4,0%	4,9%
XXIII. ker.	1,7%	3,0%

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

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján 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

Az októberi adatokhoz képest Kelet-Magyarország kivételével az ország minden területén emelkedett az értékesített felújítandó ingatlanok aránya idén novemberben. Budapesten 3 százalékponttal többen vállalkoztak felújításra, mint az előző hónapban. A legkeresettebb állapot a fővárosban a nagyon jó kategória, Kelet- és Nyugat-Magyarországon a jó állapotú ingatlanokat vásárolják az ügyfelek, Pest megyében pedig a lakható állapottal is megelégszenek a vevők.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A novemberi értékesítési adatok alapján a panellakások eladásának tekintetében az előző hónap adataihoz mérten is tovább gyorsult a piac, országosan átlagosan 53 napba telik értékesíteni ezt az ingatlantípust. Tavaly novemberhez képest Nyugat-Magyarország kivételével fele annyi idő is elegendő a rezsidetett házigyári lakások eladásához. A téglaothtonok értékesítési ideje a keleti országrészben a tavalyival megegyező, átlagosan 4 hónap szükséges a szerződéskötéshez ezeknél az ingatlanoknál, míg nyugaton valamivel kevesebb idő is elegendő. A fővárosban Pesten kelnek el leggyorsabban a téglaeépítések, kevesebb mint 3 hónap alatt találunk új tulajdonosra, de a budai eladóknak sem kell 3,5 hónapnál többet várni a vevőre. A leglassabb ütemben a belvárosi tranzakciók zárulnak.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2021. november	108	76	100	97
2022. november	56	60	53	46

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

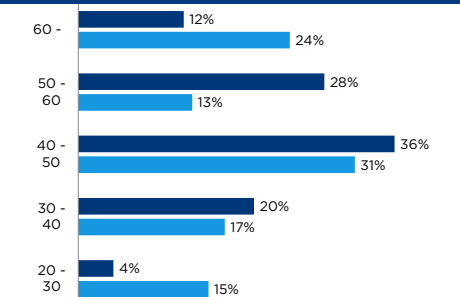
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2021. november	121	97	127	120	154
2022. november	121	114	105	85	131

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

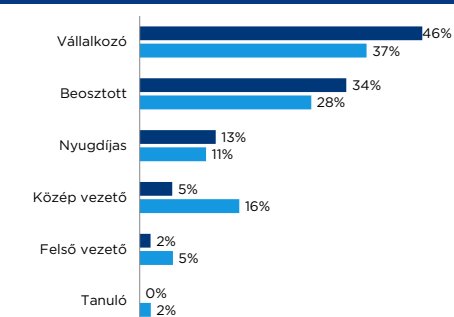
A budapesti ingatlanpiac novemberi tranzakcióinak közel felében, 46%-ban a vevői motivációt a befektetési célú vásárlás adta, átlagosan 61,2 millió forintot költöttek ebből a célból a vásárlók, 64 m² nagyságú ingatlanra. Az elmúlt hónapban a legtöbb vevő a 40-50 év közötti korcsoportból került ki, többségük (46%) vállalkozóként dolgozik. Az előző év azonos időszakához viszonyítva az első lakást vásárlók aránya 8 százalékponttal volt kevesebb idén novemberben.

VEVŐK KORA: BP.



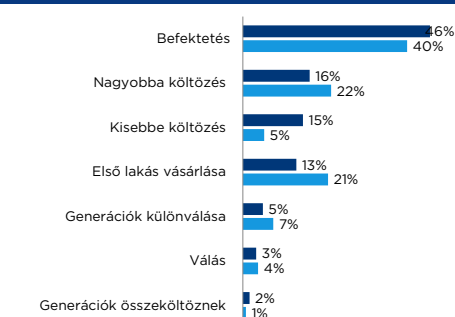
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	62 000 000	57
30 - 40	61 800 000	72
40 - 50	62 295 000	71
50 - 60	64 120 000	74
60 -	24 534 000	30

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	38 071 000	50
Felső vezető	34 500 000	46
Közép vezető	62 667 000	65
Nyugdíjas	49 481 000	56
Tanuló	-	-
Vállalkozó	77 485 000	97

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

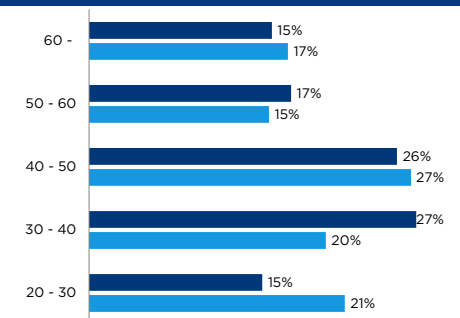


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	61 232 000	64
Első lakás vásárlása	39 537 000	51
Generációk különválása	52 989 000	44
Generációk összeköltöznek	78 300 000	112
Kisebbe költözés	38 323 000	47
Nagyobba költözés	103 090 000	143
Válás	33 900 000	39

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

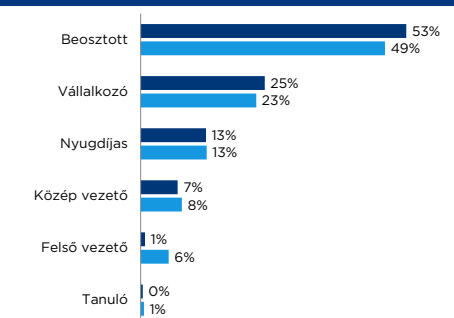
A legszélesebb vevői réteget novemberben a vidéki eladások tekintetében a 30-40, valamint a 40-50 év közötti korcsoport adta. A tranzakciók több mint felében, 53%-ban beosztottak vásároltak új otthont. A vevői motivációt tekintve vidéken a nagyobb ingatlanba költözés vezeti a sort 28%-kal, míg Budapesttel ellentétben itt a második leggyakoribb vásárlási ok 26%-kal az első lakás vásárlása, ők átlagosan 26,7 millió forintot költöttek, amiért 60 négyzetméter körüli ingatlant kaptak.

VEVŐK KORA: VIDÉK



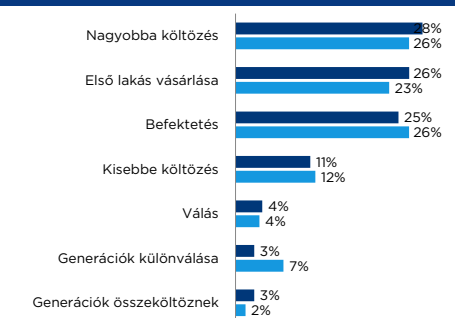
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	26 600 000	92
30 - 40	36 386 000	91
40 - 50	29 384 000	75
50 - 60	32 641 000	70
60 -	36 151 000	91

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	29 212 000	81
Felső vezető	72 250 000	116
Közép vezető	33 971 000	75
Nyugdíjas	25 156 000	73
Tanuló	21 000 000	51
Vállalkozó	39 421 000	93

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	26 275 000	62
Első lakás vásárlása	26 781 000	84
Generációk különválása	21 358 000	61
Generációk összeköltöznek	46 086 000	107
Kisebbe költözés	27 804 000	66
Nagyobba költözés	43 726 000	107
Válás	30 010 000	79

■ 2021. november ■ 2022. november

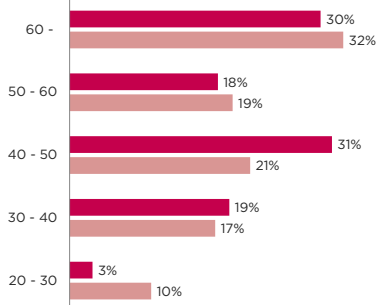
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

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

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

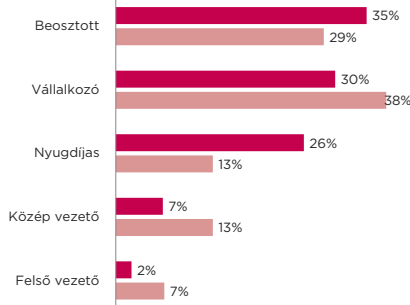
Az idei év novemberében a 40-50 év közöttiek (31%) és a 60 év felettek (30%) közel azonos arányban értékesítették ingatlanjaikat a fővárosban a Duna House tranzakciós adatai szerint. Az ingatlaneladók között a legnagyobb arányban, 35%-ban a beosztottak voltak jelen, a második legnépesebb tábor 30%-kal a vállalkozóké volt. A leggyakoribb eladási ok Budapesten a befektetés értékesítése, amelyből átlagosan 70,1 millió forinthez jutottak az ügyfelek. Nagyobb otthonba költözés miatt az eladások 21%-a zárult, a tulajdonosok átlagosan 51,4 millió forintot kaptak régi ingatlanjukért.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	27 950 000	29
30 - 40	43 757 000	52
40 - 50	57 344 000	84
50 - 60	86 927 000	75
60 -	57 161 000	63

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	38 332 000	49
Felső vezető	62 166 000	42
Közép vezető	94 667 000	95
Nyugdíjas	42 836 000	50
Vállalkozó	65 358 000	71

ELADÓK OKA: BP.

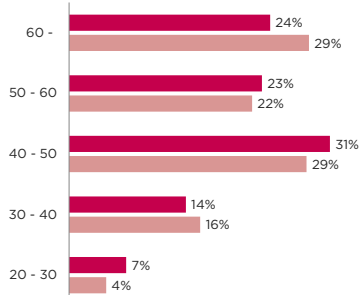


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	70 108 000	88
Generációk különválása	48 500 000	51
Generációk összeköltöznek	22 245 000	29
Kisebbe költözés	39 172 000	55
Nagyobba költözés	51 441 000	60
Örökölt ing. értékesítés	38 875 000	49
Válás	70 750 000	74

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

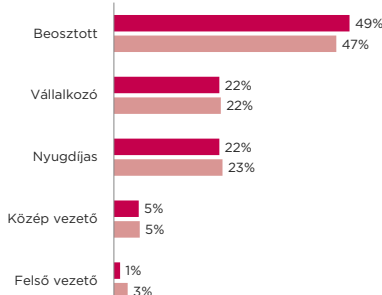
Vidéken szintén a 40-50 év közöttiek alkották a legnépesebb eladói csoportot, a budapestivel megegyező, 31%-kal. A 60 év feletti korcsoport és az 50-60 év közöttiek közel megegyező arányban voltak jelen az eladók között 2022 novemberében. A vidéki területeken is főként a beosztottként dolgozók (49%) értékesítették otthonaikat, őket a vállalkozók és a nyugdíjasok követték 22-22%-kal. Az eladók motivációját egységesen 24 százalékkal az örökölt ingatlan értékesítése, a kisebbbe költözés és a nagyobb ingatlanra váltás adta idén novemberben, míg a korábbi ingatlanbefektetések értékesítése 18%-ra csökkent.

ELADÓK KORA: VIDÉK



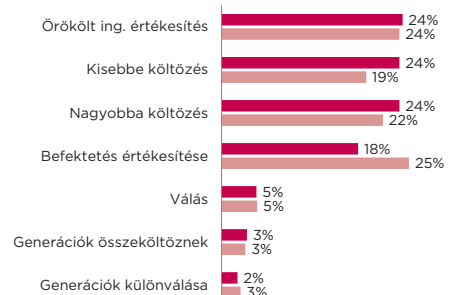
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	22 000 000	68
30 - 40	36 527 000	80
40 - 50	31 177 000	78
50 - 60	31 484 000	89
60 -	29 836 000	85

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	28 779 000	79
Felső vezető	25 567 000	58
Közép vezető	34 296 000	94
Nyugdíjas	28 259 000	88
Vállalkozó	49 625 000	94

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	40 115 000	80
Generációk különválása	71 970 000	130
Generációk összeköltöznek	26 863 000	80
Kisebbe költözés	39 827 000	111
Nagyobba költözés	33 524 000	73
Örökölt ing. értékesítés	21 833 000	77
Válás	33 264 000	76

■ 2021. november ■ 2022. 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 értékek 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®

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

www.dh.hu