

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

149. szám
2023. 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 változtathatók 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
2024. 01. 12.	2023. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2024. 02. 12.	2024. január hónap adatai
2024. 03. 12.	2024. 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

FOKOZOTT INTENZITÁSSAL ZÁRHAJTJA AZ ÉVET A HAZAI INGATLANPIAC

A várakozásoknak megfelelően erősödő tendenciát mutat az év végéhez közeledve a hazai ingatlanpiac, az otthont-eremtési támogatás változásainak hatása egyértelműen érződik az aktivitási mutatókon a tranzakciószámokat és a keresletet is beleértve. A Duna House által becsült 8 800 tranzakcióval a november az egyik legaktívabb hónapnak számít idén. Az előző hónap eredményeit 12%-kal haladta meg, az előző év novemberéhez képest pedig 10%-kal jobban teljesített a szegmens idén novemberben. A változások hatására piacra léptek azok, akik még az ideai támogatásokkal az utolsó pillanatban belevágnának az otthont-eremtésbe, és elkezdtek nézelődni azok is, akik az új támogatások igénybevételeivel jövőre szerződnének. A Duna House Keresletindexe így az előző hónapnál két ponttal jobban, 66 ponton teljesített idén, ezzel a tavalyi, kiemelkedően gyenge novembernél 16 ponttal magasabb értéken áll a mutató. Decemberre az év végi átlaghoz képest erősebb aktivitással számolnak az ingatlanközvetítő vállalatnál, így a becsült éves tranzakciószám várhatóan eléri majd az év elején megadott 90-110 ezres határ alsó értékét, valamint a jelenlegi CSOK-os vásárlók az ingatlanpiac mellett a jelzáloghitel-piacot is tovább erősítik a szakértői várakozások szerint.

Az ingatlanközvetítő novemberi adatai alapján az előző év azonos időszakához képest jelentősen nőtt az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. Továbbra is a házgyári lakások cserélnek a leghamarabb tulajdonost, azonban Kelet- és Nyugat-Magyarországon így is 3 hónapot kevéssel meghaladó időre, a fővárosban pedig közel 4 hónapra is szükség lehet az üzletzáráshoz. A téglalapítványok esetében is enyhült a forgási sebesség tavalyhoz mérten: a pesti és budai kerületekben található téglaindókat eladásához kevéssel több mint 4 hónapnak kell eltelnie, Budapest belvárosában pedig a tulajdonosoknak több mint 4,6 hónappal kell kalkulálniuk a tranzakciózáráshoz.

Négyzetméterárak tekintetében Kelet-Magyarország kivételével minden területen korrigáltak az árak a házgyári lakások esetében. Míg tavaly a rezsidettség címkéjének köszönhető magabiztossággal ragaszkodtak az eladók az eredetileg kalkulált árhoz, addig idén már országosan 2-5%-kal vitték lejjebb az irányarat a hirdetési folyamat időszakában, ráadásul pedig lokációtól függően 3-5%-os alkunak is teret adtak a paneltulajdonosok.

A téglaházak és -lakások négyzetméterárai régiótól függően 6-18%-kal növekedtek az országban, a tulajdonosok ugyanakkor rugalmasabbak voltak, keleten 5, nyugaton 7%-ot engedtek az irányárból, ezen felül pedig Kelet-Magyarországon 9, a nyugati területeken 8%-os alkunak is teret hagytak. A fővárosban a belváros kivételével kerülettől függetlenül emelkedett idén novemberben a téglaindókat átlagos négyzetméterára. Budán 4%-ot engedtek a tulajdonosok az árból, Pesten 6%-os volt a csökkenés, ami mellé 5-5%-os vevői alku is társult mindkét területen.

Változatosan alakult az elmúlt hónapokban a fővárosi kerületek iránti kereslet, októberrel ellentétben a novemberi adatok alapján a legnépszerűbb budapesti terület lett a II. kerület, Angyalföld a második helyre került, míg az előző hónapban élen járó Újbuda ezúttal a harmadik helyen végzett. A pesti belváros befektetők által kedvelt kerületei ezúttal jobban teljesítettek, Erzsébetváros a negyedik, Terézváros az ötödik lett a sorban, azonban az elmúlt hónapban a belvárosban inkább az alacsonyabb értéket képviselő lakások cseréltek gazdát. Az átlagos négyzetméterár így 896 ezer forintba mérőklődött, 5-5%-os irányárvaltozás és alku mellett.

Nyugat-Magyarország kivételével minden területen emelkedett a felújítandó ingatlanok aránya az előző hónap értékesítési adataihoz képest, így Pest vármegyében a vevők 13, a fővárosban, valamint a keleti és nyugati régióban egységesen 8 százalékuk döntött felújításra váró otthon vásárlása mellett. Budapesten továbbra is a nagyon jó kategória a legkeresettebb (39%), az ország többi területén azonban a jó állapotú ingatlanokat viszi a legtöbb ügyfél.

Budapesten a legfőbb vevői motiváció 38%-kal a befektetési célú vásárlás volt, de erősödött, 23-23%-ra emelkedett a nagyobb ingatlanba költözők, valamint az első lakásukat vásárlók aránya is tavalyhoz képest. Befektetési céllal 55,4 millió forintot, nagyobb ingatlanba költözés miatt 89,1 millió forintot, első lakásra 39,4 millió forintot fordítottak az ügyfelek. A vidéki területeken a vevői motivációt tekintve az első lakásukat vásárlók megelőzték a befektetési céllal szerződőket. A legtöbbet, 51 millió forintot meghaladó összeget a nagyobb ingatlanba költözők fizettek új otthonukért, első lakásra 31,4 millió forintot, befektetésre 26,1 millió forintot szántak a vevők vidéken.

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

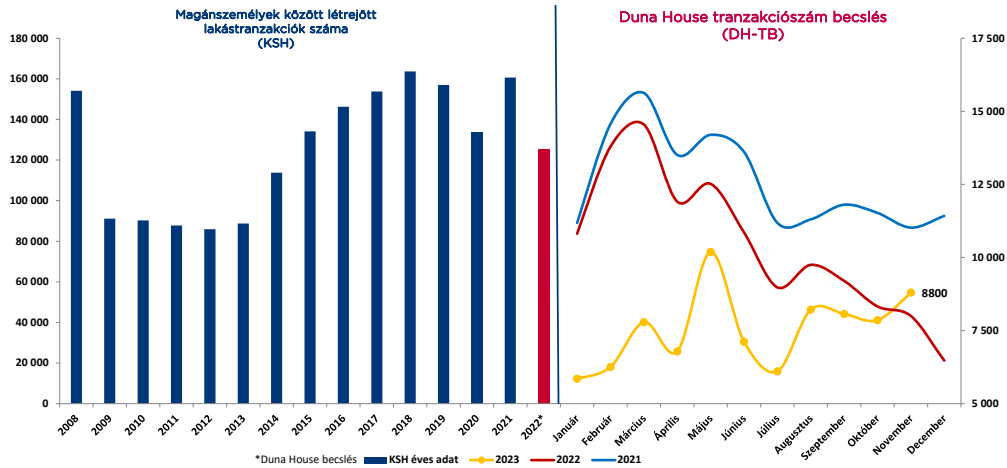
ÉRDEKES ADATOK:

- **8800 tranzakcióval az év egyik legerősebb hónapja lett a november.**
- **A vidéki összeg dupláját költik ingatlanvásárlásra a fővárosi befektetők.**
- **900 ezer forint alá csökkent a belvárosi kerületek átlagos négyzetméterára 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 2023 novemberében, országosan 8 800 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 55 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A várakozásoknak megfelelően erősödő tendenciát mutat az év végéhez közeledve a hazai ingatlanpiac, az otthont-eremtési változások hatása egyértelműen érződik az aktivitási mutatókon. A Duna House által becsült 8 800 tranzakcióval a november az egyik legaktívabb hónapnak számít idén. Az előző hónap eredményeit 12%-kal haladta meg, az előző év novemberéhez képest pedig 10%-kal jobban teljesített az ingatlanpiac idén novemberben. Decemberre az év végi átlaghoz képest erősebb aktivitással számolnak az ingatlanközvetítő vállalatnál, így a becsült éves tranzakciószám várhatóan eléri az év elején megadott 90-110 ezres határ alsó értékét.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján a hitelpiacon is az év egyik legerősebb hónapját zárta a piac. A pénzügyi közvetítő 55 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel volument becsül idén novemberre, amely év/év összehasonlítás alapon 11%-kal erősebb piacot mutat az előző évhez képest, és az előző hónaphoz mérten is 10%-os erősödést jelent. A Credipass adatai alapján a folyósított hitelvolumen növekedésénél lényegesen nagyobb mértékben nőtt a hiteligények beadásának volumene is, amely elsősorban a kifutó otthont-eremtési támogatások miatti utolsó rohamnak köszönhető. Ennek mértékét jól mutatja, hogy a szeptember-októberi számokat több, mint 50%-kal haladja meg a novemberi érték, míg a január-februári számoknál háromszor több hitelvolument jelent. A jelenlegi CSOK-os vásárlók így az ingatlan- és hitelpiaci mutatókat is erősítették novemberben és erősíteni fogják még decemberben is.

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	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	

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.

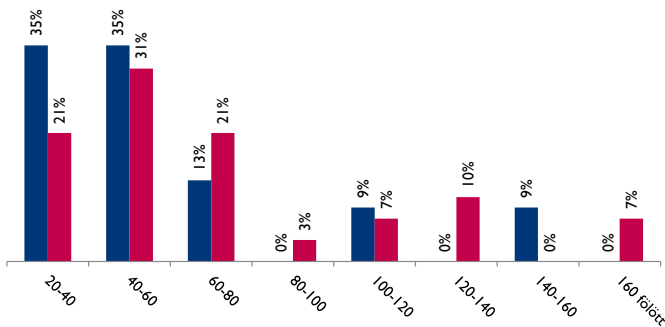
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

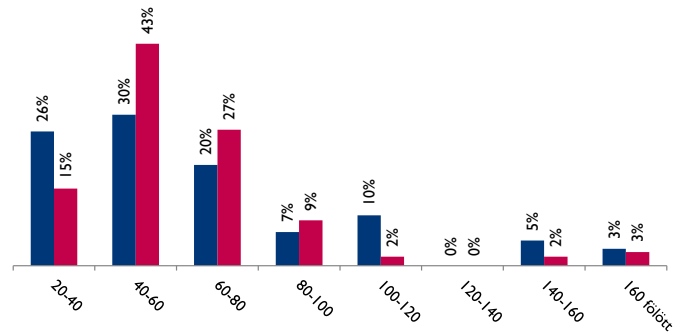
A Duna House közreműködésével 2023 novemberében értékesített ingatlanok adatai alapján a főváros budai oldalán a legmagasabb, 31%-os arányban szerepeltek a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok a tranzakciók között, emellett 21-21%-ban a 20-40 és a 60-80 négyzetméter közötti lakásokat keresték az ügyfelek. Az eladott ingatlanok 28%-a 1,2-1,4 millió forint közötti áron kelt el négyzetméterenként, a legtöbb ingatlan 70 millió forint feletti értéket képviselt Budán. A pesti kerületek zömében (43%) a 40-60 négyzetméter közötti alapterület szerepelt az eladások között, az esetek 35%-ban 600-800 ezer Ft/m² közötti áron találtak gazdára az ingatlanok. Vételár tekintetében már változatosabb a statisztika, 17%-os arányban voltak jelen a tranzakciók között a 35-40, 16%-os arányban a 40-50 millió forint értéket képviselő lakások, valamint 12-12%-ban szerepeltek azok az ingatlanok, amelyek a 25-30, 30-35, 50-60, 60-70 millió forint közötti, és a 70 millió forint feletti vételárkategóriába tartoztak.

BUDA

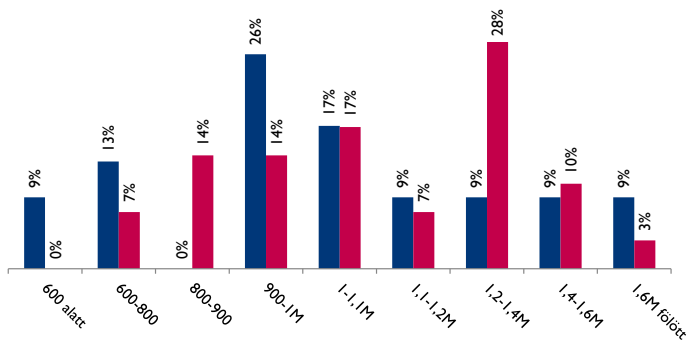


lakásméret (m²)

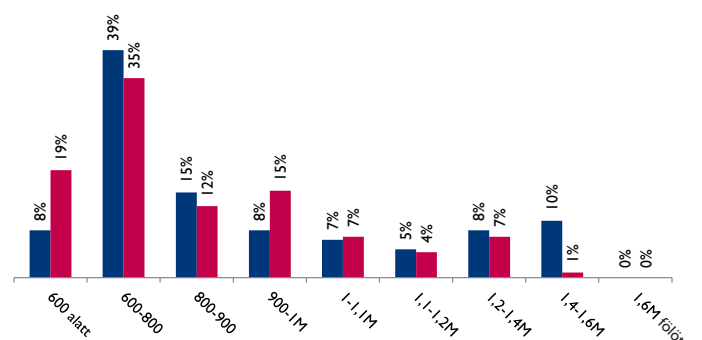
PEST



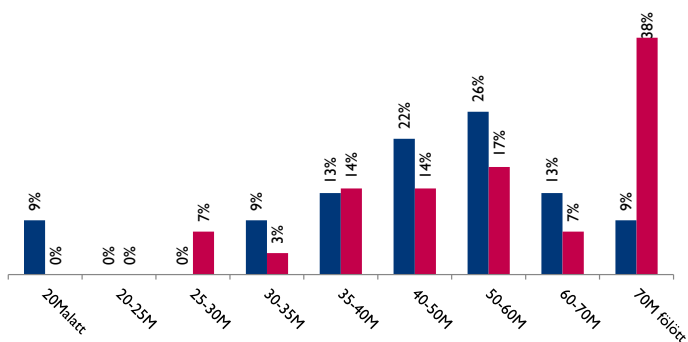
lakásméret (m²)



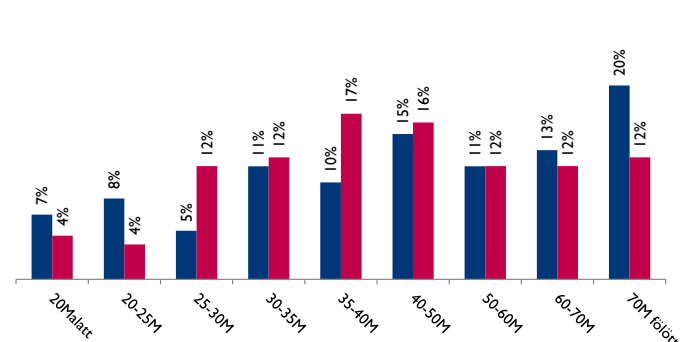
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

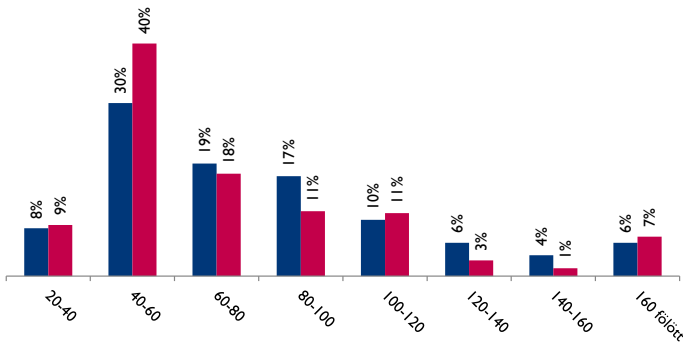
■ 2022. november ■ 2023. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

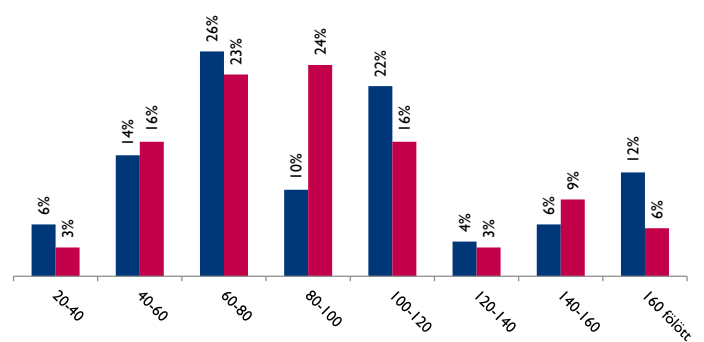
2023 novemberében Közép-Magyarország kivételével, országosan főként (40%) a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanokat választották a vevők. Az értékesített otthonok 23%-a 250 ezer Ft/m² alatti, 19%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron kelt el, 20%-uk a 40 millió forint feletti vételárkategóriába tartozott. Pest vármegyében az eladott házak és lakások közel fele, 47%-a a 60-100 négyzetméter közötti, összevont csoportba tartozott. A tranzakciók 36%-a 600 ezer forint feletti áron zárult négyzetméterenként. Ingatlanérték tekintetében a vásárlók 40%-a 50 millió Ft feletti ingatlanra szerződött idén novemberben Pest vármegyében a Duna House adatai alapján.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

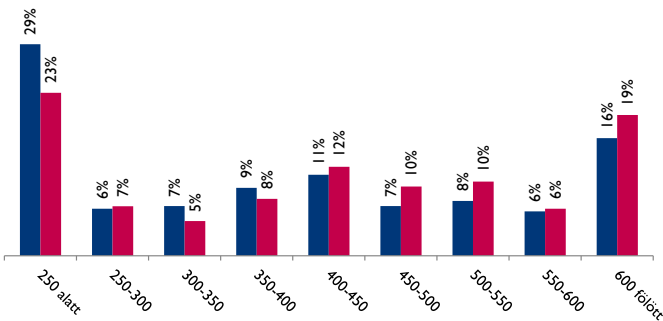


lakásméret (m²)

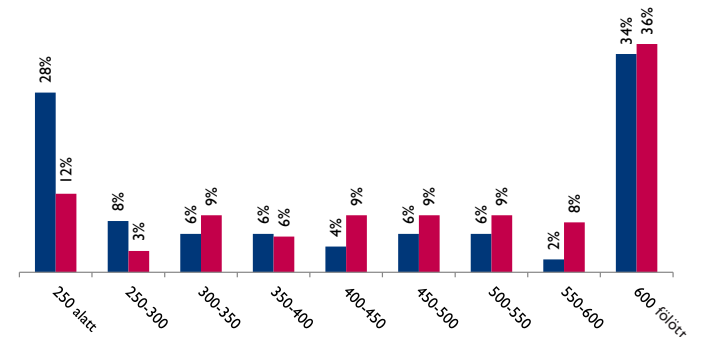
PEST VÁRMEGYE



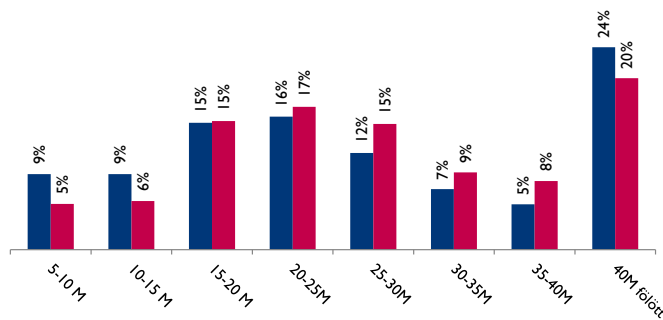
lakásméret (m²)



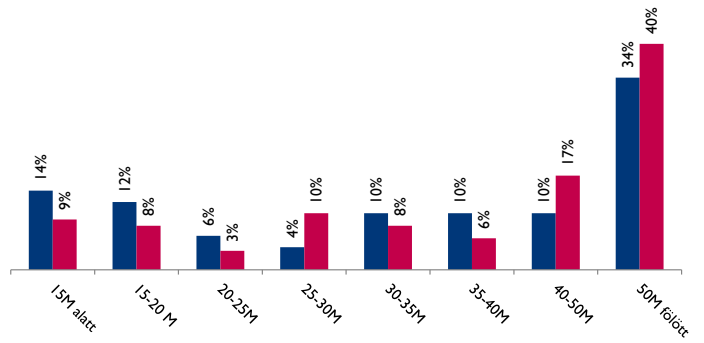
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2022. november ■ 2023. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

2023 novemberében a vidéki területeken, a nyugat-magyarországi panelek kivételével mindenhol magasabb átlagos négyzetméterárakat mutatnak az előző év azonos időszakához mérten a Duna House értékesítési adatai. A házigyári lakások esetében így 484-490 ezer forintos négyzetméterár között alakul az átlag, míg téглаépítésű ingatlant 371-382 ezer forintos négyzetméteráron vásároltak az ügyfelek idén novemberben. A panellakásoknál 4-5%-kal csökkentették az árat a hirdetési folyamat során az eladók, a végső árat pedig 4-5%-os vevői alku enyhítette tovább. A téglaházak és -lakások tulajdonosai rugalmasabbak voltak, keleten 5, nyugaton 7%-ot engedtek az irányárból, ezen felül pedig Kelet-Magyarországon 9, a nyugati területeken 8%-os alkunak is teret hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. november	19 863 000	396 000	0%	2%	25 690 000	505 000	3%	3%
2023. november	24 892 000	484 000	4%	4%	25 678 000	490 000	5%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. november	26 508 000	315 000	4%	8%	29 673 000	362 000	3%	7%
2023. november	32 910 000	371 000	5%	9%	31 769 000	382 000	7%	8%

A fővárosban 2023 novemberében ismét korrigált a házigyári lakások árszintje, mind a pesti, mind a budai oldalon mérséklődtek az átlagos négyzetméterárak. Pesten így 700 ezer forint, Budán 900 ezer forint alá csökkent a négyzetméterenkénti összeg. Míg tavaly a rezsidépszerűség címkéjének köszönhető magabiztossággal ragaszkodtak az eladók az eredetileg kalkulált árhoz, addig idén már 2-4%-kal vitték lejjebb az irányárat a hirdetési folyamat időszakában, ráadásul 3-4%-os alkunak is teret adtak a tulajdonosok. A téглаépítésű lakásoknál fordított a trend, a belváros kivételével a teljes fővárosi területen értékesített téглаingatlanok átlagos négyzetméterára emelkedett idén novemberben. Budán 4%-ot engedtek a tulajdonosok az árból, Pesten 6%-os volt az árcsökkenés, ami mellé 5-5%-os vevői alku is társult mindkét területen. Az elmúlt hónapban a belvárosban inkább az alacsonyabb értéket képviselő lakások cseréltek gazdát, így az átlagos négyzetméterár 896 ezer forintra mérséklődött, az irányárváltozás és az alku egységesen 5% volt.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. november	30 500 000	925 000	0%	2%	36 010 000	772 000	0%	2%
2023. november	46 267 000	868 000	2%	3%	38 503 000	681 000	4%	4%

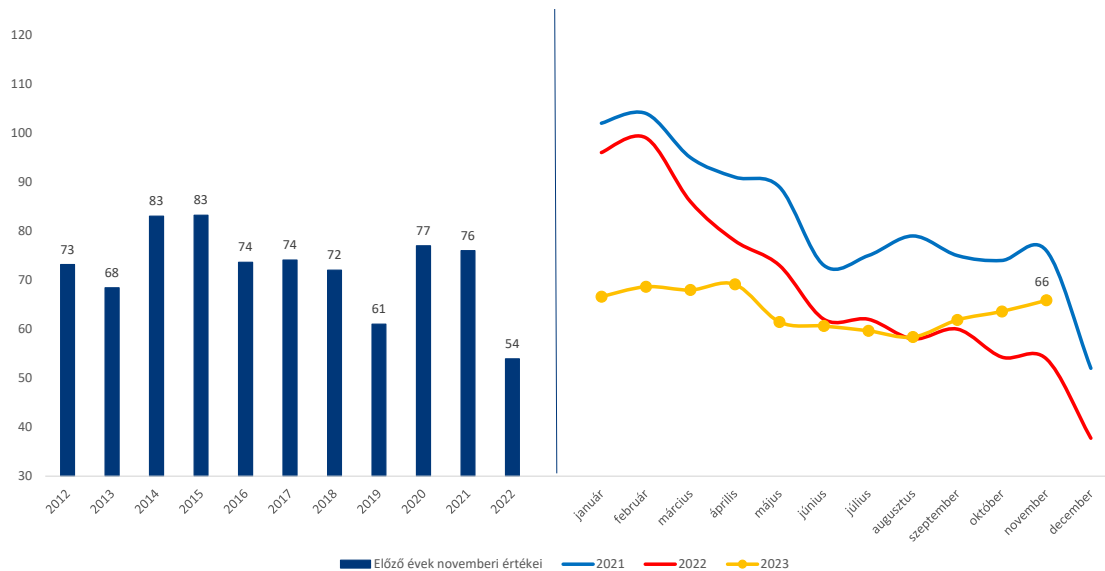
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. november	69 050 000	1 083 000	1%	3%	50 065 000	662 000	3%	4%	90 701 000	1 144 000	2%	4%
2023. november	86 309 000	1 261 000	4%	5%	51 888 000	797 000	6%	5%	58 811 000	896 000	5%	5%

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

Módszertan: Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további 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

Novemberben tovább folytatódott az ingatlanpiaci fellendülés, az állami otthoneremtési támogatások változásai, a CSOK Plusz részletszabályainak megjelenése tovább fokozta a vevői keresletet. Piacra léptek azok, akik még az ideai támogatásokkal az utolsó pillanatban belevágnának az otthoneremtésbe, és elkezdtek nézelődni azok is, akik az új támogatások igénybevételével jövőre szerződnenek. A Duna House Keresletindexe így az előző hónapnál két ponttal jobban, 66 ponton teljesített idén, ezzel a tavalyi, kiemelkedően gyenge novemberénél 16 ponttal magasabb értéken áll a mutató. Az ingatlanközvetítő szakemberei szerint az év végére megérkezett lendület a jövő évben vélhetően tovább fokozódik majd.

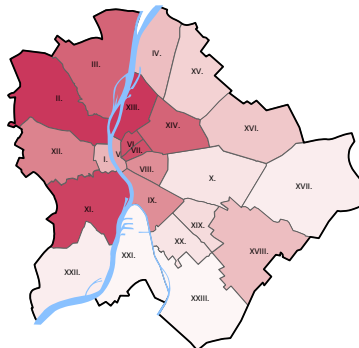


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

Változatosan alakult az elmúlt hónapokban a fővárosi kerületek iránti kereslet, októberrel ellentétben a novemberi adatok alapján a legnépszerűbb budapesti terület lett a II. kerület, Angyalföld a második helyre került, míg az előző hónapban élen járó Újbuda ezúttal a harmadik helyen végzett. A pesti belváros befektetők által kedvelt kerületei ezúttal jobban teljesítettek, Erzsébetváros a negyedik, Terézváros az ötödik lett a sorban.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



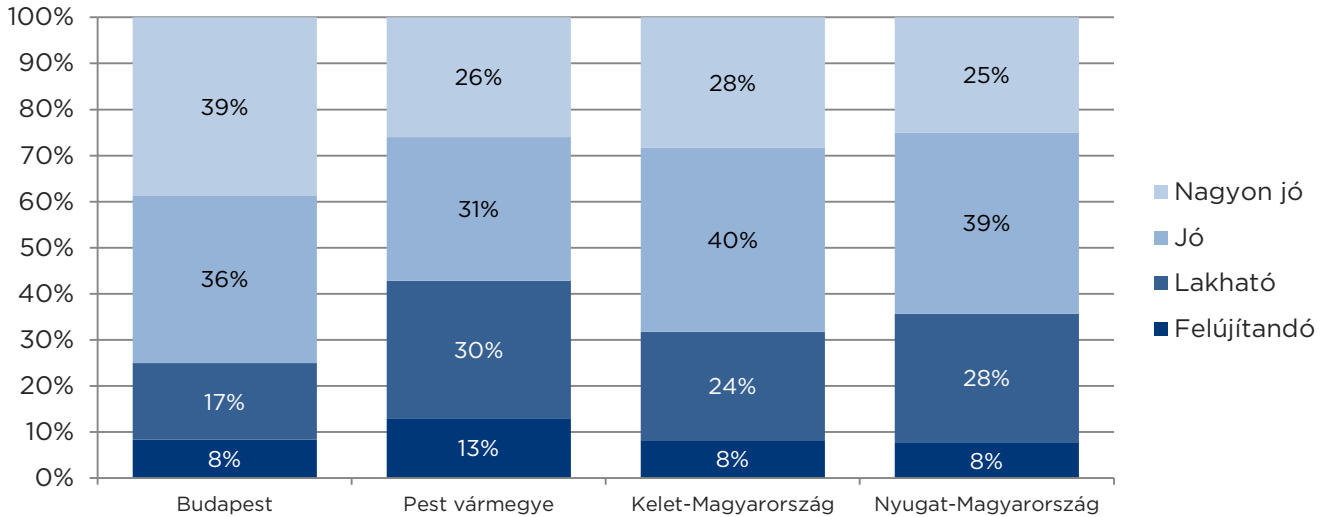
KERÜLET	2022. NOVEMBER	2023. NOVEMBER
I. ker.	8,2%	8,6%
II. ker.	16,3%	17,7%
III. ker.	13,0%	14,1%
IV. ker.	7,5%	7,6%
V. ker.	13,3%	10,2%
VI. ker.	18,0%	15,7%
VII. ker.	18,5%	15,7%
VIII. ker.	12,3%	11,5%
IX. ker.	14,6%	11,5%
X. ker.	5,4%	5,0%
XI. ker.	18,3%	16,7%
XII. ker.	14,0%	12,3%
XIII. ker.	17,4%	17,4%
XIV. ker.	13,3%	14,2%
XV. ker.	6,5%	6,6%
XVI. ker.	6,8%	6,7%
XVII. ker.	5,0%	4,3%
XVIII. ker.	8,0%	8,0%
XIX. ker.	6,0%	5,8%
XX. ker.	5,0%	5,1%
XXI. ker.	3,6%	2,7%
XXII. ker.	4,9%	4,1%
XXIII. ker.	3,0%	2,3%

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

2023 novemberében Nyugat-Magyarország kivételével minden területen emelkedett a felújítandó ingatlanok aránya az értékesítési adatok alapján, így Pest vármegyében a vevők 13, a fővárosban, valamint a keleti és nyugati régióban egységesen 8 százalékkal döntött felújításra váró otthon vásárlása mellett. Budapesten továbbra is a nagyon jó kategória a legkeresettebb (39%), az ország többi területén azonban a jó állapotú ingatlanokat viszi a legtöbb ügyfél.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A novemberi értékesítési adatok alapján az előző év azonos időszakához képest jelentősen nőtt az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. Még mindig a házigyári lakások cserélnek a leghamarabb tulajdonost, azonban Kelet- és Nyugat-Magyarországon így is 3 hónapot kevéssel meghaladó időre, a fővárosban pedig közel 4 hónapra is szükség lehet az üzletzáráshoz. A téglaeépítések esetében is enyhült a forgási sebesség tavalyhoz mérten, a keleti régióban közel 5 hónap, nyugaton kevéssel több mint 4 hónap kell az üzletzáráshoz. A pesti és budai kerületekben található téglaindó eladásához kevéssel több mint 4 hónapnak kell eltelnie, Budapest belvárosában pedig a tulajdonosoknak több mint 4,6 hónappal kell kalkulálniuk a tranzakciózáráshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2022. november	56	60	53	46
2023. november	92	97	112	113

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

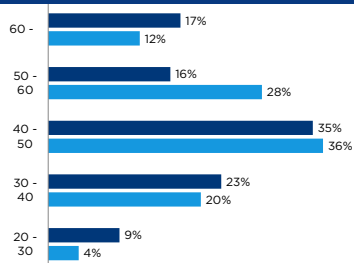
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2022. november	121	114	105	85	131
2023. november	144	127	129	129	139

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 tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

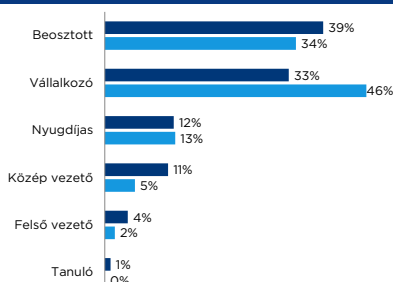
A Budapesten ingatlant vásárlók 35%-os arányban a 40-50 év közötti korcsoporthoz tartoztak idén novemberben, 39%-uk beosztottként dolgozott, a legfőbb vevői motiváció 38%-kal a befektetési célú vásárlás volt, de erősödött, 23-23%-ra emelkedett a nagyobb ingatlanba költözők, valamint az első lakásukat vásárlók aránya is tavalyhoz képest. Befektetési céllal 55,4 millió forintot, nagyobb ingatlanba költözés miatt 89,1 millió forintot, első lakásra 39,4 millió forintot fordítottak az ügyfelek.

VEVŐK KORA: BP.



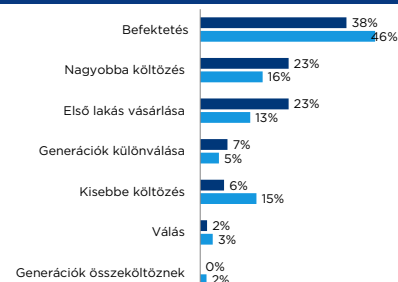
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	36 729 000	48
30 - 40	55 274 000	78
40 - 50	56 696 000	61
50 - 60	49 316 000	67
60 -	48 193 000	53

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	37 996 000	51
Felső vezető	72 047 000	67
Közép vezető	82 253 000	83
Nyugdíjas	48 634 000	52
Tanuló	24 900 000	67
Vállalkozó	85 256 000	83

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

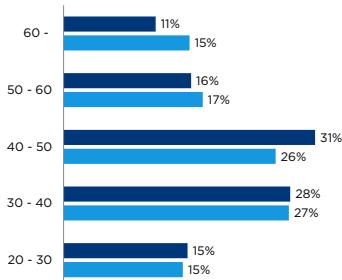


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	55 431 000	59
Első lakás vásárlása	39 425 000	51
Generációk különválása	45 613 000	55
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbségi költözés	33 658 000	47
Nagyobbba költözés	89 179 000	91
Válás	53 800 000	57

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

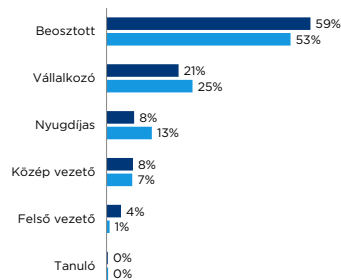
A novemberben zárult vidéki tranzakciók adatai szerint a legerősebb aktivitást (31%) a 40-50 év közötti korosztály mutatta az ingatlanpiacon, közel 60%-uk beosztottként dolgozott, azonban a vidéki területeken a vevői motivációt tekintve az első lakásukat vásárlók megelőzték a befektetési céllal szerződőket. A legtöbbet, 51 millió forintot meghaladó összeget a nagyobb ingatlanba költözők fizettek új otthonukért, első lakásra 31,4 millió forintot, befektetésre 26,1 millió forintot szántak a vevők.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	31 960 000	74
30 - 40	46 389 000	88
40 - 50	42 081 000	91
50 - 60	36 802 000	69
60 -	39 408 000	85

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	32 632 000	81
Felső vezető	46 392 000	87
Közép vezető	52 546 000	91
Nyugdíjas	25 761 000	67
Tanuló	23 900 000	70
Vállalkozó	46 115 000	89

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	26 168 000	63
Első lakás vásárlása	31 465 000	77
Generációk különválása	34 350 000	63
Generációk összeköltöznek	34 643 000	127
Kisebbségi költözés	34 524 000	71
Nagyobbba költözés	51 357 000	108
Válás	35 925 000	81

■ 2022. november ■ 2023. november

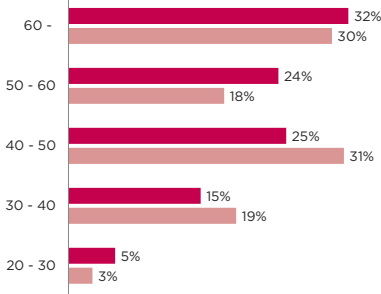
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

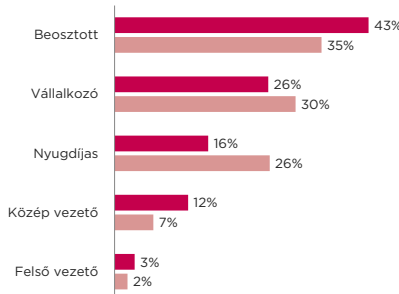
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House 2023 novemberi adatai szerint a fővárosi eladók között a 60 év feletti korosztály dominált, 43%-uk beosztottként, 26%-uk vállalkozóként dolgozó ügyfél, többségüket (35%) a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése motiválta, de jelentős, 28%-os arányban voltak jelen a nagyobb ingatlanba vágyók is. A legnagyobb összeget a befektetésüket pénzzé tevők kapták ingatlanukért, megközelítőleg 68,5 millió forintot.

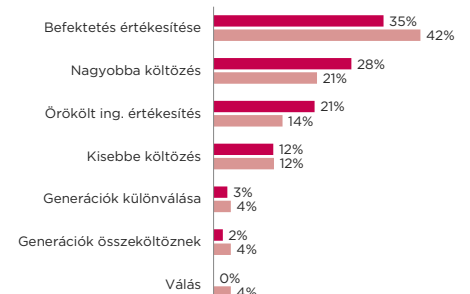
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	43 834 000	48
30 - 40	42 427 000	53
40 - 50	66 511 000	65
50 - 60	48 089 000	70
60 -	57 168 000	59

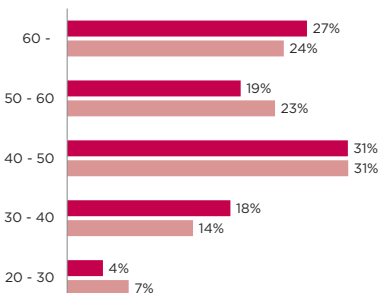
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	38 943 000	56
Felső vezető	90 162 000	111
Közép vezető	75 130 000	81
Nyugdíjas	53 971 000	58
Vállalkozó	89 238 000	83

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	68 483 000	67
Generációk különválása	41 134 000	67
Generációk összeköltöznek	34 500 000	52
Kisebbe költözés	60 377 000	66
Nagyobbra költözés	51 280 000	61
Örökölt ing. értékesítés	44 828 000	63

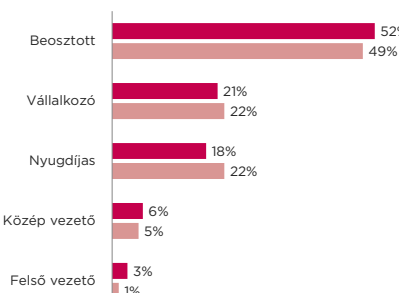
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki területeken a Duna House által értékesített ingatlanok eladói között közel magas, 31%-ban voltak jelen a 40-50 év közöttiek. 52%-ban a beosztottként dolgozók hirdették meg otthonaikat. A legfőbb eladási ok a fővárossal megegyezően vidéken is a korábban befektetési céllal vásárolt ingatlan értékesítése volt, a Budapestten kívüli területeken azonban holtverseny alakult ki az örökölt ingatlanokkal, így a két eladói motiváció összességében a vidéki tranzakciók felét fedte le.

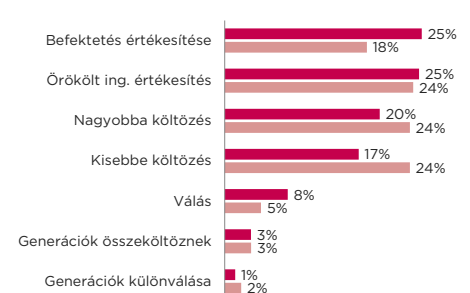
ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	29 736 000	79
30 - 40	33 751 000	75
40 - 50	35 276 000	78
50 - 60	35 132 000	92
60 -	31 711 000	76

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	30 919 000	79
Felső vezető	69 213 000	109
Közép vezető	47 621 000	87
Nyugdíjas	34 247 000	82
Vállalkozó	55 535 000	95

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	37 832 000	72
Generációk különválása	29 225 000	62
Generációk összeköltöznek	30 450 000	81
Kisebbe költözés	41 142 000	108
Nagyobbra költözés	35 788 000	67
Örökölt ing. értékesítés	33 378 000	84
Válás	46 700 000	101

■ 2022. november ■ 2023. 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 tekinthetők. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése adatsorban az elmúlt hónapokban kimutatható jelentős változás.