

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

139. szám
2023. január 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. 03. 13.	2023. február hónap adatai
2023. 04. 12.	2023. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2023. 05. 12.	2023. április 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

ERŐSÖDŐ VEVŐI ALKUVAL, MÉLYPONTRÓL INDÍTTA AZ ÉVET A HAZAI INGATLANPIAC

A stagnáló november és december után újabb mélypontra süllyedt az ingatlanpiac. A Duna House által országosan becsült 5853 adásvétel, az elmúlt 10 év leggyengébb évkezdését jelenti, utoljára 2013-ban volt ennél kevesebb tranzakció januárban. Az előző év azonos időszakához képest 46%-os visszaesést tapasztaltak a hálózat kollégái. A jelenlegi piaci környezetben az eladók alkalmazkodására, az eladási árak újragondolására, csökkentésére lehet szükség, a vevők pedig jobb alkupozícióval kalkulálhatnak. Összességében azonban a Duna House várakozásai szerint 2023-ban sem várható a piac erősödése, az ingatlanközvetítő éves előrejelzése a 90-110 ezer közötti adásvételi sávot jelölte meg az idejéig várható volumennel kapcsolatban.

Az év eleje – az ingatlanpiachoz hasonlóan – a hitelpiacon is csökkenő volumennel indult a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass hazai adatai alapján. Az év első hónapjában 37 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott a Credipass becslése szerint, amely az előző hónaphoz képest 10%-os, – a Zöldhitelek köszönhetően kifejezetten erős – előző év januárjához mérten 66%-os csökkenést jelent.

Bár az árak drasztikus emelkedése megállt, az eladók apránként elkezdtek alkalmazkodni, de még nem fogadták el teljesen a jelenlegi piaci környezet sajátosságait. Az irányár változtatására növekvő, de csekély mértékben nyitottak csupán, a vidéki téglalapítványok esetében 6, a fővárosiaknál 5%-os az árváltozás, a befektetők által kedvelt belvárosban azonban ennél is kevesebb, mindössze 2% volt idén januárban. Az eladók rugalmassága inkább az alku terén jelentkezik, Kelet-Magyarországon kiemelkedően, 12%-ra emelkedett a vevői alku, nyugaton a tulajdonosok 8%-ot, Budapesten 3-5%-ot hajlandóak engedni az eladási árból a januári adatok alapján. A téglalapítványok értékesítési ideje a keleti országrészben a tavalyival közel megegyező volt, átlagosan 4 hónap kellett a szerződéskötéshez ezeknél az ingatlanoknál, míg nyugaton némiképp lassult az értékesítés. A fővárosban Pesten és Budán azonos tempóban cseréltek tulajdonost a téglalapítványok, körülbelül 3 hónap alatt zárultak a tranzakciók, de a belvárosi eladásokhoz sem kellett 4 hónapnál több.

Az alacsony fenntartási költségű, rezsivédett házigyári lakások reneszánszukat élik, a piaci lassulás ellenére továbbra is gyorsan találtak új tulajdonosra. A vidéki területek közül keleten átlagosan két hónapnál kevesebb időbe telt értékesíteni egy házigyári lakást, míg nyugaton alig több, mint két hónap szükséges a sikeres tranzakcióhoz. A pesti lakótelepek lakásai átlagosan 55 nap alatt keltek el, míg a budai panelek esetében 2,6 hónapra volt szükség januárban. A nyugati országrész lakótelepein 3%-os irányárváltozás mellett 3%-os az alku mértéke is, a kelet-magyarországi panelek esetében az irányár minimálisan változott csupán, a vevői alku mozgástere azonban 5%. A hirdetési ár 3-4%-os mértékben változott a fővárosban, míg a vevői alku 3-6%-ra emelkedett a budapesti panellakások esetében.

A fővárosban, Budán az idei év első hónapjában zárult tranzakciók alapján az átlagos négyzetméterár meghaladta az 1,3 millió forintot a használt téglalapítványok esetében, a belvárosban átlagosan 1 millió forint feletti összegbe került négyzetméterenként az ingatlanvásárlás.

Az országban a nyugati régióban volt a legnagyobb a felújítási kedv, az eladott ingatlanok 19%-a tartozott a felújításra várók csoportjába, míg az ország többi területén csupán 5-8% volt ez az arány.

A Duna House januári értékesítési adatai alapján a legnépszerűbb vásárlói motiváció a fővárosban (42%) és vidéken (38%) a befektetési célú vétel volt, amit az első lakást vásárlók csoportja követett.

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

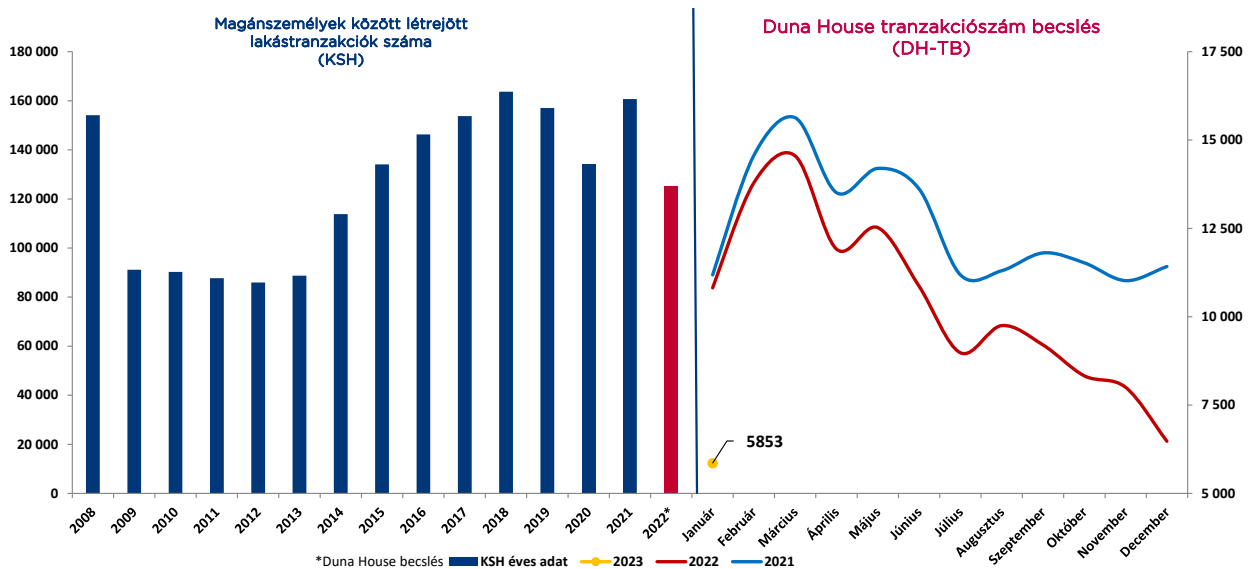
ÉRDEKES ADATOK:

- **12%-ra ugrott az alku mértéke a keleti régió téglalapítvány ingatlanjainál.**
- **Rekord alacsony tranzakciószámmal, 10 éves mélypontra zárt az ingatlanpiac januárban.**
- **Visszaszerezte vezető szerepét a kerületek között a XIII. kerület.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2023 januárjában, országosan 5 853 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 37 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A Duna House becslése alapján 2023 januárjában a stagnáló november és december után újabb mélypontjára süllyedt az ingatlanpiac. Az ingatlanközvetítő hálózat által országosan becsült 5853 adásvétel, az elmúlt 10 év leggyengébb évkezdését jelenti, utoljára 2013-ban volt ennél kevesebb tranzakció januárban. A januári adat decemberhez képest 10, 2022 januárjához képest 46%-os visszaesést jelent. A lassuló, mélyponton lévő piachoz elsősorban az eladóknak kell jobban alkalmazkodni az eladási árak újragondolásával, csökkentésével, míg a vevők jobb alkupozícióba kerülhetnek.

A Duna House várakozásai szerint idén sem várható a piac erősödése, az ingatlanközvetítő éves előrejelzése a 90-110 ezer közötti adásvételi sávot jelölte meg az idei várható volumennel kapcsolatban, amelyet az első januári becsült adat megerősít. Emlékeztetőül a 2008-as válság utáni időszakban 2009 és 2013 között a lakáspiaci tranzakciók száma 90 ezer körül mozgott éves szinten.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának a Credipass-nak a hazai adatai alapján a hitelpiacon 2023 januárjában az ingatlanpiaccal párhuzamosan a hitelvolumen is jelentősen csökkent. A Credipass becslése szerint az év első hónapjában 37 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, amely az előző hónaphoz képest 10%-os, az előző év januárjához képest 66%-os csökkenést jelent. Fontos megjegyezni azonban, hogy tavaly év elején a Zöldhitel még jelentős hatással volt a teljes piacra.

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											

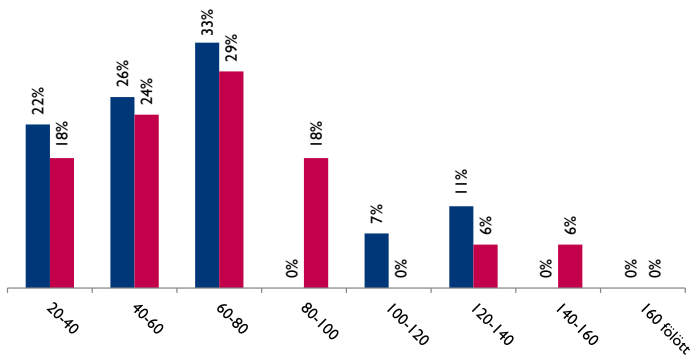
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkori legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által közvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 alkalmasak a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

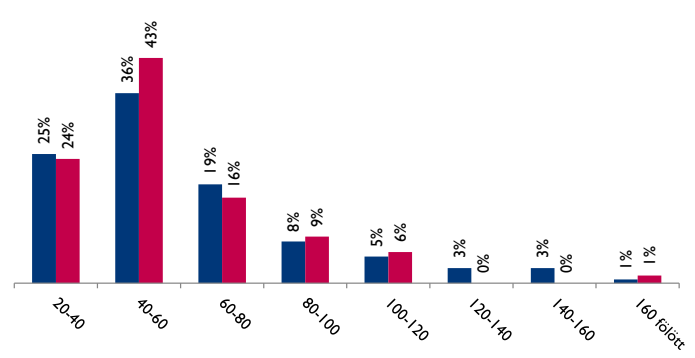
A Duna House értékesítőinek közreműködésével 2023 januárjában zárult budai tranzakciók között a legnagyobb arányban (29%) a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok szerepeltek. A második legnépszerűbb méretkategória a 40-60 négyzetméter közöttieké volt. A budai eladások 29%-a 1,2 és 1,4 millió forint közötti négyzetméteráron realizálódott, de az értékesített otthonok jelentős része, 24%-a ennél is magasabb négyzetméteráron talált új tulajdonosra. Az előző év azonos időszakában Budán zárult tranzakciók mindössze 7%-a, idén januárban viszont a 29%-uk képviselt 70 millió forint feletti értéket. A pesti oldalon főként a 40-60 (43%), valamint a 20-40 (24%) négyzetméter közötti alapterület volt a kelendőbb. A tavalyi adattal megegyezően négyzetméterenként 600-800 ezer forint között adták el a legtöbb lakást Pesten, ahol a tranzakciók 19%-ban 35-40 millió forint közötti, 16%-ban 70 millió forint feletti ingatlanokra szerződtek.

BUDA

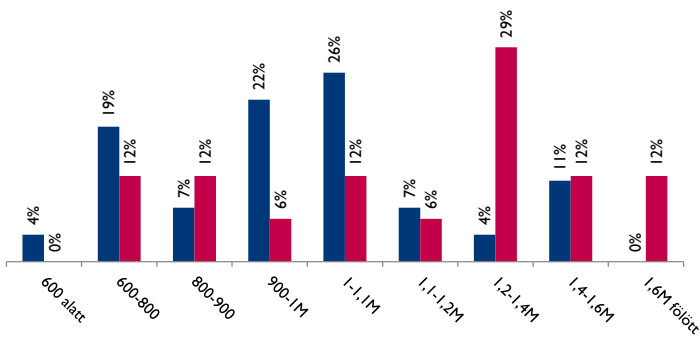


lakásméret (m²)

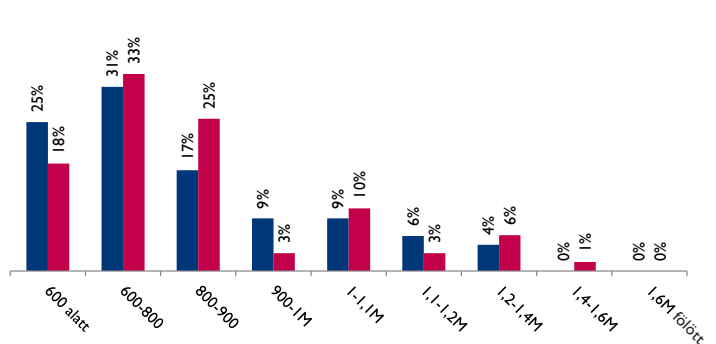
PEST



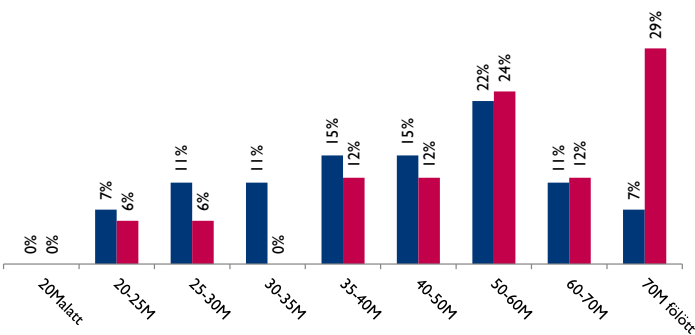
lakásméret (m²)



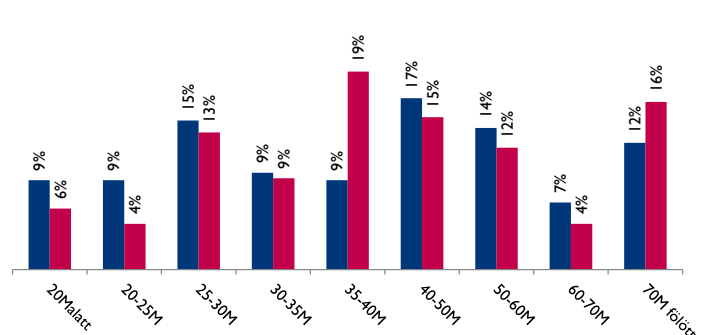
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

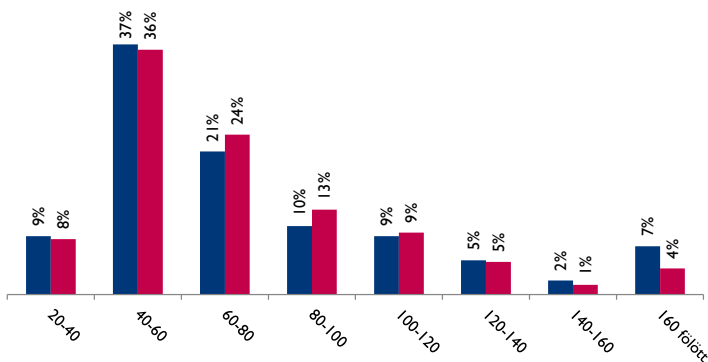
■ 2022. január ■ 2023. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

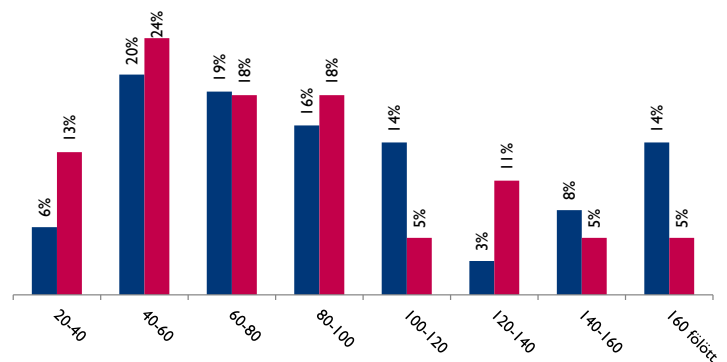
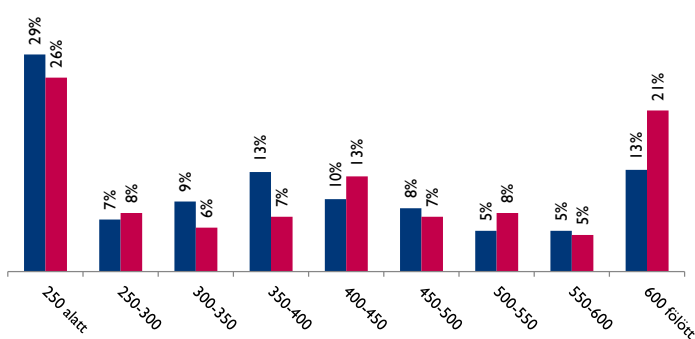
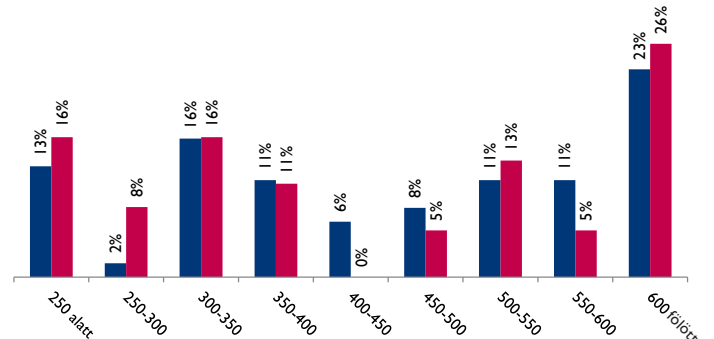
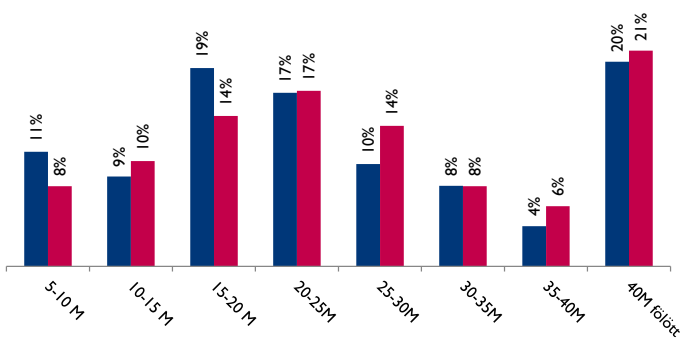
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

A januári tranzakciós adatok szerint országosan (Közép-Magyarország kivételével) a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok voltak a legkeresettebbek. A legtöbb értékesített ingatlan (26%) a 250 ezer Ft/m² alatti árkategóriába tartozott, a második leggyakoribb pedig a 600 ezer forint feletti árkategória volt négyzetméterenként, a gyakorisága 2022 januárjához képest 8 százalékponttal nőtt. A tranzakciók között 21%-kal a 40 millió forint feletti érték kategória dominált. A Pest megyei eladások között a 60-100 négyzetméter közötti összevont kategória volt a legkeresettebb (36%), négyzetméterár tekintetében a 600 ezer forint feletti csoportja 26%-ot tett ki. A tranzakciók 21%-a 50 millió feletti értékű ingatlanokra zárult, míg 18%-ban 15 millió forint alatti ingatlanok szerepeltek.

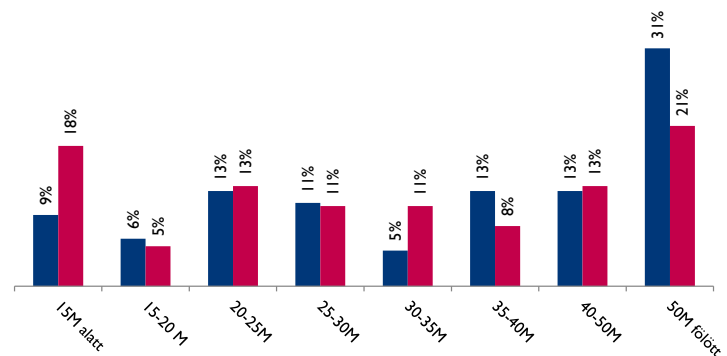
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST MEGYE

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

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2022. január ■ 2023. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A Duna House januári tranzakciós adatai alapján megállapítható, hogy az előző évi adatokhoz képest emelkedett a vidéki és a budapesti házgári lakások átlagos négyzetméterára. Keleten 423, nyugaton 470 ezer forintba kerül átlagosan egy négyzetméter panel, míg a főváros pesti oldalán 636 ezer Ft-ra, a budai lakótelepeken pedig 782 ezer forintra nőtt az átlagos négyzetméterár. A hirdetési ár 3-4%-os mértékben változott a fővárosban, míg a vevő alku 3-6%-ra emelkedett a budapesti panellakások esetében. A nyugati országrész lakótelepein 3%-os irányárváltozás mellett 3%-os az alku mértéke is, a kelet-magyarországi panelek esetében az irányár minimálisan változott csupán, a vevői alku mozgásterét azonban 5%.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. január	22 223 000	412 000	0%	2%	20 487 000	383 000	-1%	4%
2023. január	23 129 000	423 000	1%	5%	24 454 000	470 000	3%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. január	21 471 000	262 000	2%	6%	28 778 000	338 000	3%	4%
2023. január	30 200 000	383 000	6%	12%	28 614 000	370 000	6%	8%

A fővárosban, Budán az idei év első hónapjában zárult tranzakciók alapján az átlagos négyzetméterár meghaladta az 1,3 millió forintot a használt téglalapítványok esetében, míg a pesti oldalon 718 ezer forintos négyzetméteráron vásároltak a vevők átlagosan téglalakást. Az alku és az irányár változásának mértéke a főváros mindkét oldalán 5-5% volt. A belvárosban átlagosan 1 millió forintot meghaladó összegbe került négyzetméterenként az ingatlanvásárlás, a tulajdonosok 3%-ot engedtek az alku során, de a hirdetési áron továbbra is csak minimálisan (2%) változtattak. Kelet-Magyarországon 383 ezer forint volt a téglalapítványok átlagos négyzetméterára, az alku mértéke azonban kiemelkedő, 12%-ra emelkedett a januári adatok alapján. Nyugaton 370 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár, a tulajdonosok 6%-os irányárváltozás mellett 8%-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
2022. január	35 500 000	658 000	1%	5%	32 869 000	613 000	0%	4%
2023. január	35 667 000	782 000	3%	3%	35 242 000	636 000	4%	6%

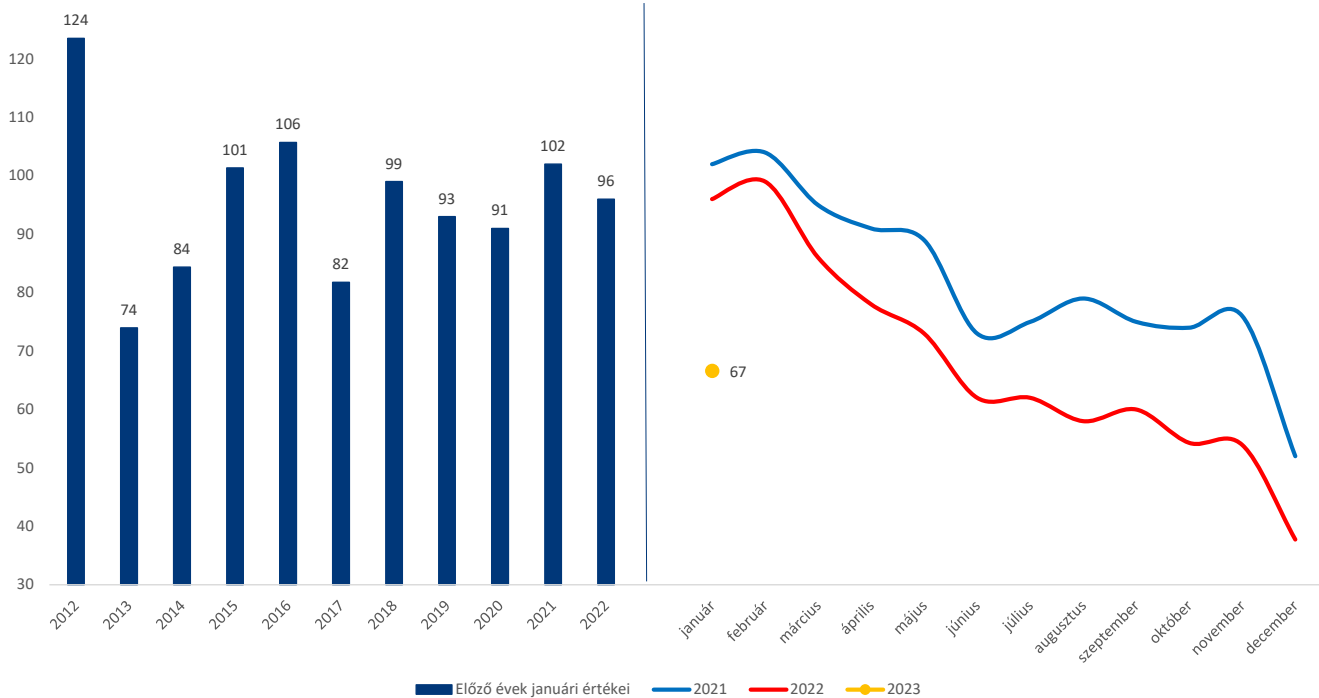
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. január	68 500 000	1 062 000	1%	0%	39 735 000	677 000	2%	4%	55 721 000	864 000	4%	5%
2023. január	98 723 000	1 307 000	5%	5%	44 341 000	718 000	5%	5%	66 707 000	1 017 000	2%	3%

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 kötött.

VEVŐK: KERESLETINDEX

A Duna House keresletindexe alapján az elmúlt évek leggyengébb januárját zárta az ingatlanpiac, annak ellenére, hogy a decemberi értékhez képest jelentősen, 67 pontra emelkedett a kereslet, idén januárban is az elmúlt 10 év legalacsonyabb értékét mutatják az adatok.

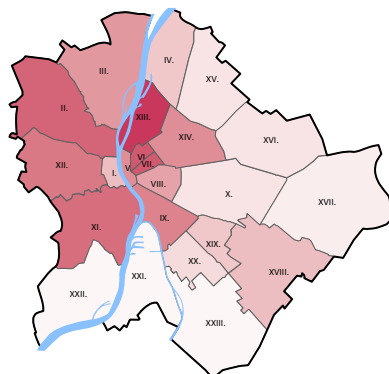


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Keresleti Index egy mennyiségi mutató, nincs közvetlen összefüggésben a megvalósult vagy jövőbeni adás-vételi tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Visszaszerezte a vezető szerepet a fővárosi népszerűségi listán a Duna House ügyfelei között készült felmérés alapján a XIII. kerület. A belváros ugyanakkor továbbra is keresett, Terézváros és Erzsébetváros foglalta el a második és a harmadik helyet a rangsorban a januári adatok szerint.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



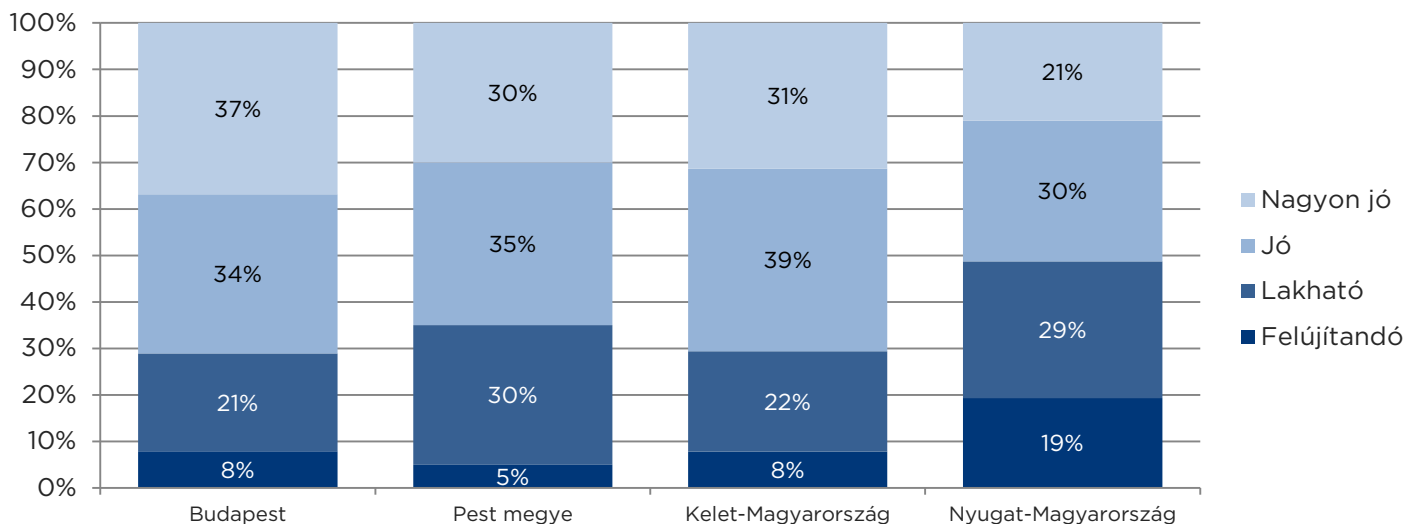
KERÜLET	2022. JANUÁR	2023. JANUÁR
I. ker.	7,7%	9,6%
II. ker.	14,5%	16,9%
III. ker.	12,2%	12,5%
IV. ker.	9,3%	8,2%
V. ker.	10,6%	13,5%
VI. ker.	16,7%	17,9%
VII. ker.	17,3%	17,4%
VIII. ker.	11,7%	11,7%
IX. ker.	13,4%	14,4%
X. ker.	6,8%	6,1%
XI. ker.	15,7%	16,3%
XII. ker.	12,2%	14,9%
XIII. ker.	20,7%	20,6%
XIV. ker.	17,7%	13,9%
XV. ker.	7,8%	6,3%
XVI. ker.	6,3%	6,1%
XVII. ker.	4,8%	4,9%
XVIII. ker.	9,2%	9,8%
XIX. ker.	8,1%	8,8%
XX. ker.	6,7%	7,1%
XXI. ker.	3,2%	3,4%
XXII. ker.	4,7%	4,7%
XXIII. ker.	2,1%	3,1%

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 idei év első hónapjának ingatlaneladásai alapján a legkeresettebb állapot a fővárosban a nagyon jó kategória, Kelet- és Nyugat-Magyarországon, illetve Pest megyében a jó állapotú ingatlanokat vásárolták inkább az ügyfelek. Az országban a nyugati régióban volt a legnagyobb a felújítási kedv, az eladott ingatlanok 19%-a tartozott a felújításra várók csoportjába, míg az ország többi területén csupán 5-8% volt ez az arány.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A januári értékesítési adatok alapján a panellakások a piaci lassulás ellenére továbbra is gyorsan találtak új tulajdonosra. A vidéki területek közül keleten átlagosan két hónapnál kevesebb időbe telt értékesíteni egy házgyári lakást, míg nyugaton alig több, mint két hónapra volt szükséges a sikeres tranzakcióhoz. A pesti lakótelepek lakásai átlagosan 55 nap alatt keltek el, míg a budai panelek esetében 2,6 hónapra volt szükség januárban. A téглаotthonok értékesítési ideje a keleti országrészben a tavalyival közel megegyező volt, átlagosan 4 hónap kellett a szerződéskötéshez ezeknél az ingatlanoknál, míg nyugaton lassult az értékesítés az előző évi adatokhoz mérten. A fővárosban Pesten és Budán azonos tempóban zajlott az értékesítés, körülbelül 3 hónap alatt találtak új tulajdonosra a téглаotthonok, de a belvárosi tranzakciókhoz sem kellett 4 hónapnál több.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2022. január	98	91	121	105
2023. január	53	65	79	55

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

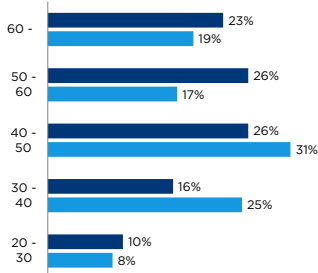
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2022. január	125	108	113	123	176
2023. január	120	122	94	94	120

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést jelenthetnek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

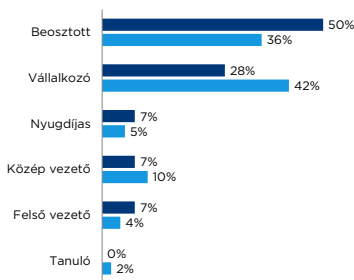
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A Duna House januári értékesítési adatai alapján az eladások 26-26%-ban a 40-50 és az 50-60 év közötti korcsoportok képviselői szerepeltek a vevői oldalon a fővárosban. A tranzakciók felében a beosztottként dolgozók vásároltak ingatlant, a legnépszerűbb vásárlói motiváció 42%-kal a befektetési célú vétel volt, átlagosan 54,8 millió forintot költöttek ebből a célból a vásárlók, 56 m² nagyságú ingatlanra. Az előző év azonos időszakához viszonyítva az első lakást vásárlók aránya 3 százalékponttal emelkedett idén januárban.

VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	44 300 000	61
30 - 40	59 419 000	74
40 - 50	38 625 000	44
50 - 60	56 963 000	65
60 -	72 458 000	98

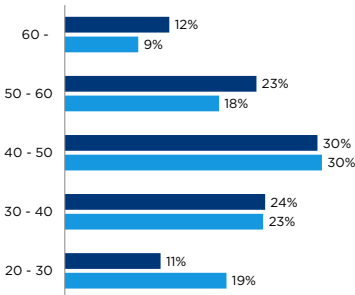
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	47 841 000	57
Felső vezető	63 575 000	68
Közép vezető	76 100 000	56
Nyugdíjas	61 000 000	50
Tanuló	-	-
Vállalkozó	80 474 000	96

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	54 825 000	56
Első lakás vásárlása	41 062 000	55
Generációk különválása	37 786 000	48
Generációk összeköltöznek	210 000 000	403
Kisebbe költözés	60 850 000	60
Nagyobba költözés	80 256 000	81
Válás	149 500 000	76

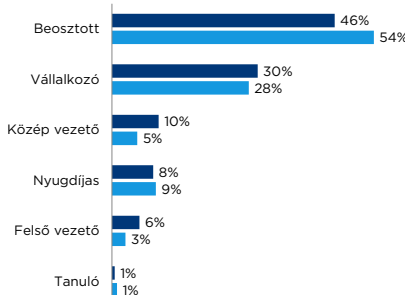
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A januári tranzakciók tekintetében a legszélesebb vevői réteget a 40-50 év közötti korcsoport adta vidéken. Az esetek 46%-ban beosztottak vásároltak új otthonot, őket a vállalkozók követték. A vevői motivációt tekintve a fővároshoz hasonlóan vidéken is a befektetési célú vétel és az első lakás vásárlása volt a leggyakoribb. Akik ingatlanba fektették pénzüket, azok átlagosan 25,5 millió forintot költöttek, amiért 62 négyzetméter körüli ingatlant kaptak.

VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	21 228 000	67
30 - 40	28 472 000	78
40 - 50	33 673 000	71
50 - 60	40 935 000	85
60 -	35 475 000	71

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	26 898 000	72
Felső vezető	47 070 000	87
Közép vezető	47 773 000	85
Nyugdíjas	25 047 000	80
Tanuló	26 300 000	55
Vállalkozó	37 074 000	83

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	25 516 000	62
Első lakás vásárlása	27 166 000	78
Generációk különválása	33 278 000	71
Generációk összeköltöznek	29 700 000	79
Kisebbe költözés	29 580 000	69
Nagyobba költözés	51 224 000	102
Válás	40 195 000	73

■ 2022. január ■ 2023. január

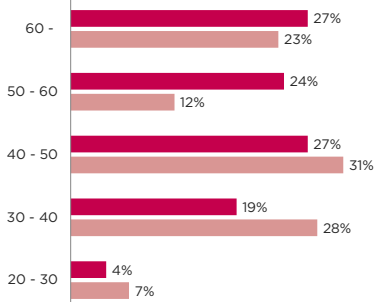
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

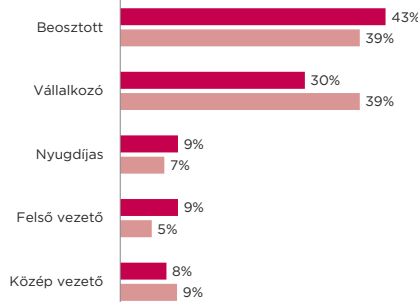
Idén januárban a 40-50 év közöttiek és a 60 év felettiak azonos arányban (27%) értékesítették ingatlanjaikat a fővárosban a Duna House adatai szerint. A legnagyobb százalékban (43%) a beosztottak voltak jelen az ingatlaneladók között. A leggyakoribb eladási ok Budapesten a befektetés értékesítése volt idén januárban is, azonban a tavalyihoz mérten 11 százalékponttal kevesebben döntöttek az eladás mellett e célból, mint 2022-ben. Az eladók 23%-a nagyobb ingatlanba költözés miatt értékesítette otthonát, ezek a tulajdonosok átlagosan 52,3 millió forintot kaptak régi ingatlanjukért.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	50 800 000	55
30 - 40	36 865 000	46
40 - 50	69 996 000	67
50 - 60	50 095 000	57
60 -	51 589 000	62

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	45 857 000	53
Felső vezető	125 980 000	145
Közép vezető	61 775 000	47
Nyugdíjas	41 540 000	61
Vállalkozó	65 139 000	68

ELADÓK OKA: BP.

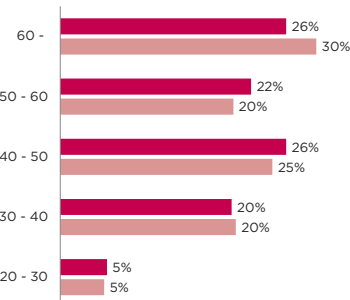


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	69 114 000	64
Generációk különválása	40 967 000	50
Generációk összeköltöznek	45 834 000	65
Kisebbe költözés	62 230 000	70
Nagyobbra költözés	52 308 000	58
Örökölt ing. értékesítés	37 000 000	55
Válás	38 400 000	48

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

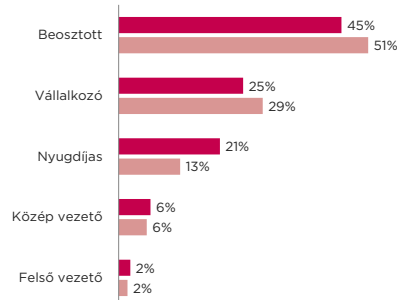
Vidéken is a 40-50 év közöttiek és a 60 év felettiak alkották a legnépesebb eladói csoportot 26-26%-kal idén januárban. A vidéki területeken is főként a beosztottként dolgozók (45%) értékesítették otthonaikat. Az eladók motivációját 32 százalékban az örökölt ingatlan értékesítése, majd 27%-ban a befektetés értékesítése adta. Korábbi ingatlanbefektetésükért átlagosan 38,1 millió forintot kaptak az eladók.

ELADÓK KORA: VIDÉK



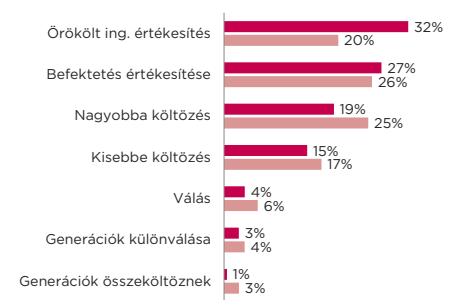
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	23 142 000	64
30 - 40	30 412 000	69
40 - 50	31 056 000	71
50 - 60	25 386 000	71
60 -	33 166 000	86

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	26 691 000	76
Felső vezető	101 475 000	150
Közép vezető	30 814 000	66
Nyugdíjas	26 779 000	75
Vállalkozó	43 096 000	76

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	38 146 000	71
Generációk különválása	83 590 000	144
Generációk összeköltöznek	12 000 000	116
Kisebbe költözés	28 965 000	94
Nagyobbra költözés	38 761 000	72
Örökölt ing. értékesítés	22 027 000	73
Válás	42 129 000	85

■ 2022. január ■ 2023. január

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 becslült 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 ügyfélprofilal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

KIKNEK AJÁNLJUK?

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

ELEMZÉSEINKET AJÁNLJUK:

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

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

elemzes@dh.hu



DUNA HOUSE[®]

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

www.dh.hu