

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

145. szám
2023. július hónap



DHS
BÉT

**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium
kategóriában jegyezve

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések a Duna House szellemi tulajdonát képezik. A Duna House Barométer statisztikai információi és becslései kizárólag tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért a Duna House felelősséget nem vállal.

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információkat és becsléseket saját céljaira, saját felelősségére bárki szabadon felhasználhatja az alábbi feltételekkel:

- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések nem változtathatóak meg, azok csak változatlan formában közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetőek: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szöveggörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

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

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

MEGJELENÉS IDŐPONTJA	TÁRGY
2023. 09. 12.	2023. augusztus hónap adatai
2023. 10. 12.	2023. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2023. 11. 13.	2023. október 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 ALKU MELLETT JELENTŐS IRÁNYÁR-CSÖKKENTÉSBE FOGTAK AZ ELADÓK

A nyári hónapokra jellemző visszafogottabb aktivitással telt a július a hazai ingatlanpiacon. 2023 júliusában a Duna House saját adatain alapuló becslése alapján országosan 6 107 adásvétel történt, amely az előző év ugyanezen időszakához képest 32%-os visszaesést jelent a tranzakciók számában. Az előző hónaphoz képest a szezonaritásnak megfelelő, 15%-os csökkenést mutatnak az adatok. A Duna House statisztikái szerint a jövő évvel kapcsolatban bejelentett változások miatt a fokozott érdeklődés már kimutatható, az első hetekben 16%-kal erősebb vevői aktivitást mértek az ingatlanközvetítő vállalatnál, ez azonban a tranzakciók számában várhatóan csak a következő hónapokban fog megmutatkozni. Fokozódik azonban az aktivitás a hitelpiacon, július hónapban a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján 53 milliárd forintos volumen becsülhető, ami az előző havi becsült adathoz képest 10%-kal erősebb hitelpiacot jelent. A pénzügyi szakértők közreműködésével 2023 második negyedében indított hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya országos megoszlásban az előző negyedévi 25,6%-ról 28,3%-ra nőtt, a kedvezményt még biztosan kihasználni tervezők miatt pedig e téren is további erősödés várható.

A sikeres üzletzárás érdekében országszerte egyre több tulajdonos viszi lejjebb eladásra váró ingatlanai irányárát a hirdetési folyamat során. A fővárosi téglalapítványú lakások esetében 5-11%-os mértékben is hajlandóak engedni a hirdetési árból a tulajdonosok, amely mellé 4-9%-os vevői alku is társul. Ennek ellenére a tavalyi év azonos időszakához képest idén júliusban a budai panelek kivételével a főváros teljes területén emelkedést mutatnak az eladott lakások átlagos négyzetméterárai. Buda téglalapítványú ingatlanjai egymillió feletti négyzetméteráron találtak új tulajdonost, míg a pesti belváros lakásainak átlagos ára már az 1,2 millió Ft/m²-t is megközelítette a Duna House értékesítési adatai szerint. Házgyári lakáshoz a pesti oldalon lehetett a legkedvezőbb négyzetméteráron hozzájutni, ennél az ingatlantípusnál a főváros kerületeiben 3-9%-ot csökkentettek az eladók a hirdetési áron, valamint 3-4%-ban engedtek a vevői alkunak. Az legtöbb szerződést 50-60 millió forint közötti értéket képviselő ingatlanokra kötötték az ügyfelek Budán, a pesti oldalon 23-23%-ban 40-50 millió, valamint 70 millió forint feletti áron keltek el az ingatlanok.

Vidéken is a fővárosihoz hasonló trend tapasztalható, a tulajdonosok a panellakások tekintetében 2-7%-os, a téglalapítványúak esetében 4-6%-os irányárváltoztatásra voltak hajlandóak, ráadásul a vásárlók a csökkentett irányárból további 5-8%-ot is le tudtak alkudni országrészről és ingatlantípustól függően.

Júliusban visszatért a megszokottakhoz a fővárosi kerületek iránti érdeklődés. Ismét élre tört a XIII. kerület, amelyet ezúttal a pesti belváros befektetők által kedvelt területei, Erzsébetváros és Terézváros követtek. A júniusban népszerű budai kerületek a negyedik, illetve az ötödik helyre szorultak vissza a rangsorban.

A budapesti adásvételek esetében a legfőbb vevői motiváció 37%-ban a befektetési célú vétel volt, de magas arányban, a vásárlások közel negyedében voltak jelen az első lakást vásárlók is. A nagyobb lakásba költözők a tranzakciók 23%-ban szerepeltek a vevői oldalon, ők átlagosan közel 100 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra, míg a befektetési céllal szerződő ügyfelek 55 millió forint körüli összeget költöttek.

Vidéken, a júliusi ingatlanpiacon a legnépszerűbb vásárlói motiváció 28%-kal az első lakás vásárlása volt. Az első otthonukat vásárlók a vidéki területeken átlagosan 30 millió forintot költöttek, nagyobb ingatlanra 43,8 millió forintot fordítottak.

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

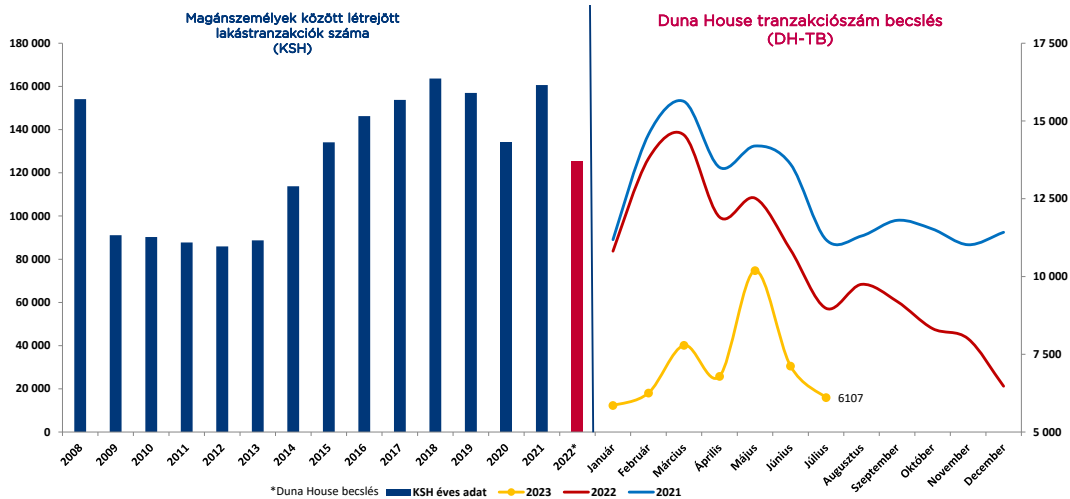
ÉRDEKES ADATOK:

- **Júliusban 100 millió forintot szántak otthonteremtésre a nagyobb ingatlanba költözők a fővárosban.**
- **Újra az érdeklődés középpontjába került a XIII. kerület és a pesti belváros.**
- **Vidéken és a fővárosban is emelkedett az első lakásukat vásárlók aránya.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2023 júliusában, országosan 6 107 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 53 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A nyári hónapokra jellemző visszafogottabb aktivitással telt a július a hazai ingatlanpiacon, az előző hónapban bejelentett otthonteremtési változások hatása egyelőre csak a érdeklődés növekedésében látszik meg. 2023 júliusában a Duna House saját adatain alapuló becslése alapján országosan 6 107 adásvétel történt, amely az előző év ugyanezen időszakához képest 32%-os visszaesést jelent a tranzakciók számában. Az előző hónaphoz képest a szezonálisnak megfelelő, 15%-os csökkenést mutatnak az adatok. A Duna House statisztikái szerint a jövő évvel kapcsolatban bejelentett változások miatt a fokozott érdeklődés már kimutatható, az első hetekben 16%-kal erősebb vevői aktivitást mértek az ingatlanközvetítő vállalatnál, ez azonban a tranzakciók számában várhatóan csak a következő hónapokban fog megmutatkozni.

Július hónapban a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján 53 milliárd forintos volumen becsülhető, ami az előző havi becsült adathoz képest 10%-kal erősebb hitelpiacot jelent. Az erősebb hitelműveleteket elsősorban a májusi ingatlanpiaci fellendülés okozta, éves tekintetben azonban, bár csökkenő mértékben, de még így is 42%-os mínuszban van a piac. A változások első jelei már itt is érzékelhetőek, a pénzügyi szakértők közreműködésével 2023 második negyedévében indított hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya országos megoszlásban az előző negyedévi 25,6%-ról 28,3%-ra nőtt, a kedvezményt még biztosan kihasználni tervezők miatt pedig e téren is további erősödés várható.

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					

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.

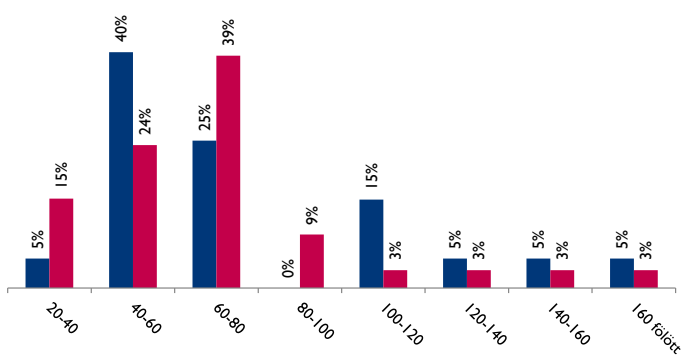
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

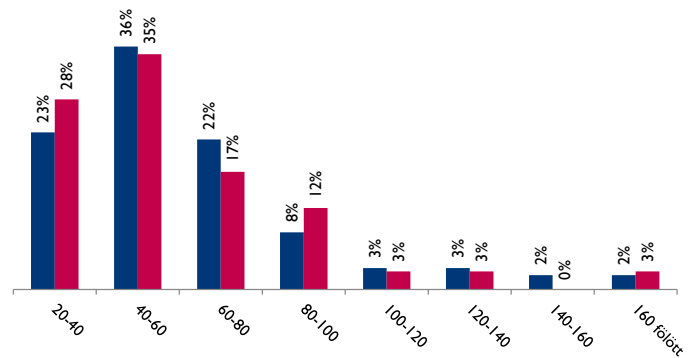
A tavalyi év azonos időszakával ellentétben, - amikor a 40-60 négyzetméteres kislakások domináltak az eladások 40%-ban a főváros budai oldalán - 2023 júliusában a 60-80 négyzetméteres ingatlanokat vásárolták inkább a Duna House ügyfelei. Az értékesített budai otthonok 27%-a a 800-900 ezer forint közötti négyzetméterár-kategóriába tartozott, de jelentős arányban, 24%-ban keltek el a lakások 600-800 ezer Ft/m² áron is. Az legtöbb szerződést 50-60 millió forint közötti értéket képviselő ingatlanokra kötötték az ügyfelek. A pesti oldalon továbbra is főként a 40-60 négyzetméteres lakásokat keresték, negyedük 600-800 ezer forint közötti négyzetméteráron talált új tulajdonosra. 23-23%-ban 40-50 millió, valamint 70 millió forint feletti áron keltek el Pesten az ingatlanok.

BUDA

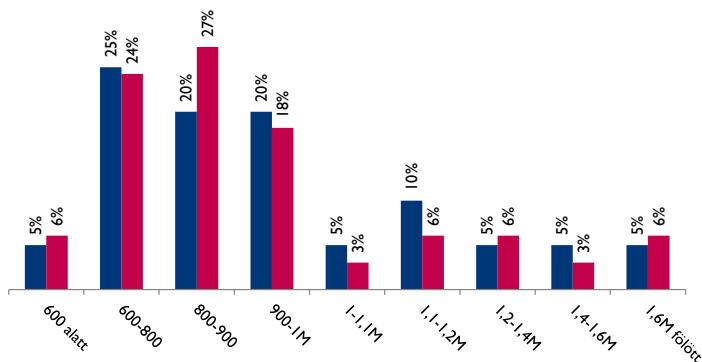


lakásméret (m²)

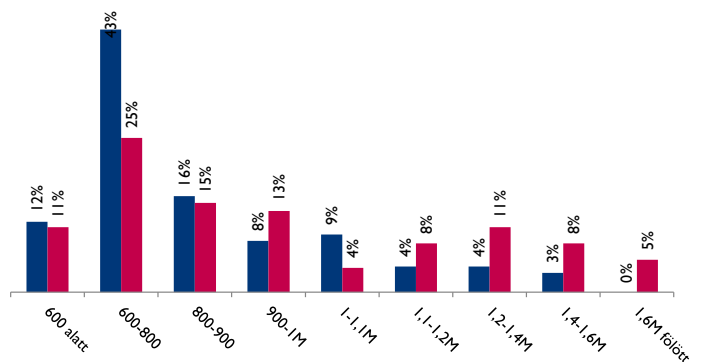
PEST



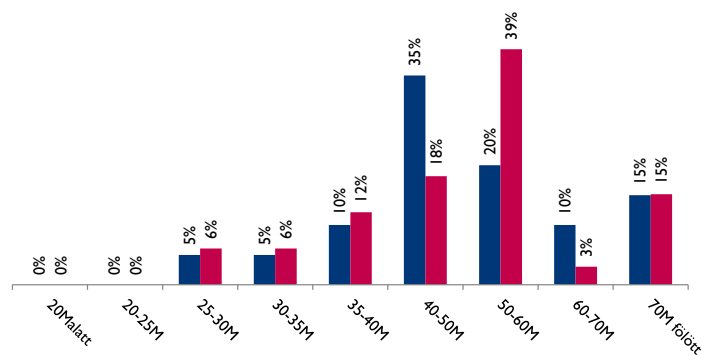
lakásméret (m²)



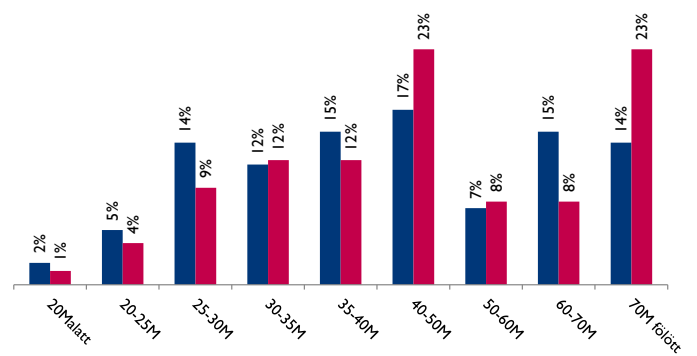
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

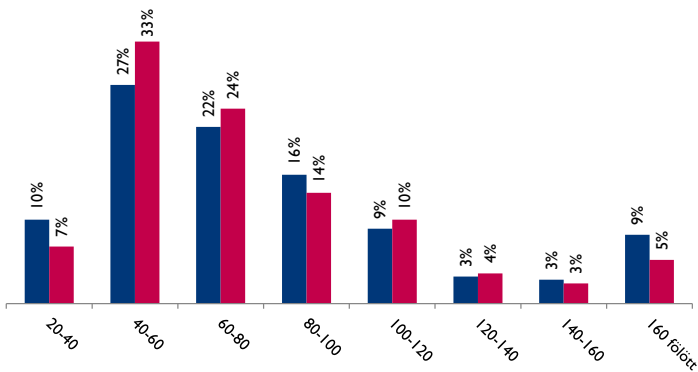
■ 2022. július ■ 2023. július

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

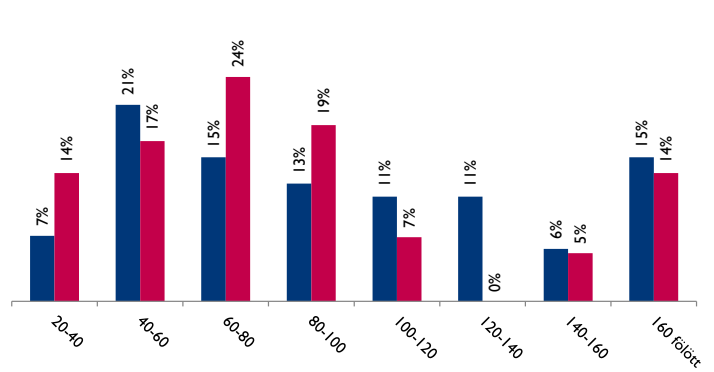
Közép-Magyarország kivételével, országosan főként a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanokat választották a vevők. A területen értékesített otthonok többsége, 22%-a 250 ezer forintos négyzetméterár alatt, ötödük 40 millió forint feletti áron kelt el. Pest vármegyében a 60-80 m² alapterületű ingatlanok álltak a kereslet középpontjában, a tranzakciók jelentős hányada, 31%-a 600 ezer forint feletti áron talált tulajdonost négyzetméterenként. Ez az arány a tavalyihoz képest számottevő, 11 százalékpontos visszaesést mutat. Hasonló mértékű a változás az ingatlanérték tekintetében is, szintén 11 százalékponttal kevesebben választottak 50 millió Ft feletti ingatlant idén júliusban Pest vármegyében.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

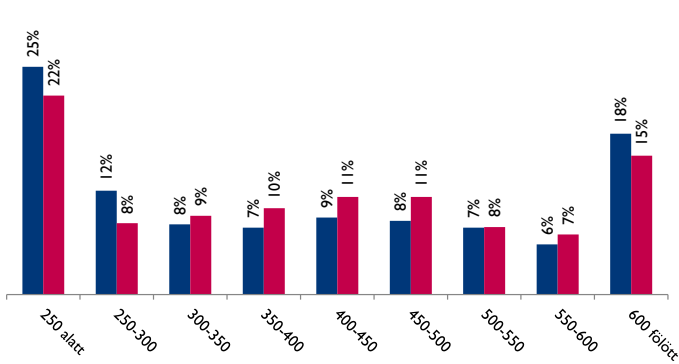


lakásméret (m²)

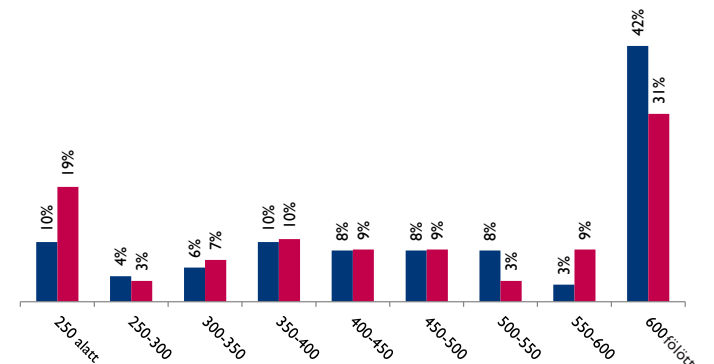
PEST MEGYE



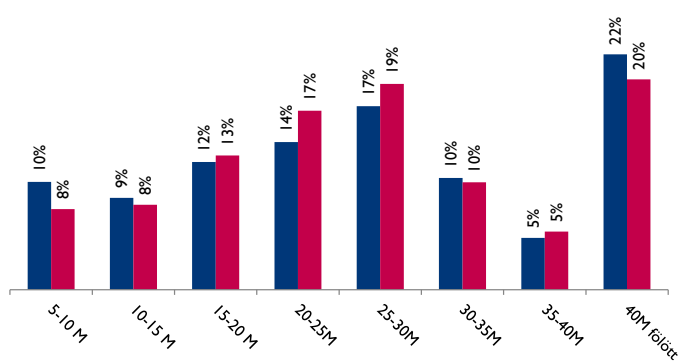
lakásméret (m²)



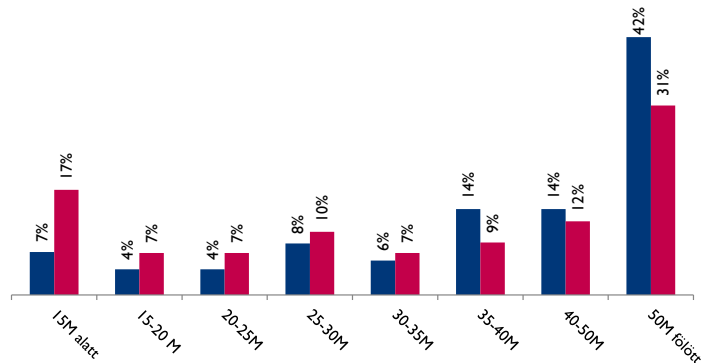
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2022. július ■ 2023. július

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A Duna House közreműködésével zárult tranzakciók adatai alapján idén júliusban a tavalyinál magasabb négyzetméteráron, 476 ezer forintért lehetett panellakáshoz jutni a keleti országrészben, míg a nyugati területek házgyári lakásait a 2022. júliusinál alacsonyabb, 503 ezer forintos négyzetméteráron lehetett megvásárolni. A keleti országrészben 2%-os irányárváltozás mellett átlagosan 8%-os alku érvényesítettek a vevők. A hirdetési folyamat során nyugaton jelentősebb mértékben (7%) csökkentették az eladók az irányárát, ezen túl 5% volt a vevők mozgásterét az alku során. A fővárosi lakótelepi lakások négyzetméterára Budán 777 ezer forintra mérséklődött az előző év júliusához képest, a pesti panelek azonban a tavalyi azonos időszakhoz mérten drágábban, 735 ezer forintos áron keltek el négyzetméterenként. Budapesten 3-9%-os irányárváltozás realizálódott a hirdetési folyamat során. Az alku mértéke a fővárosban 3-4% között alakult ennél az ingatlantípusnál.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. július	22 407 000	414 000	0%	5%	26 181 000	514 000	1%	3%
2023. július	23 750 000	476 000	2%	8%	27 367 000	503 000	7%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. július	27 481 000	283 000	3%	10%	31 435 000	357 000	1%	4%
2023. július	26 887 000	306 000	6%	7%	29 423 000	358 000	4%	6%

A keleti vármegyékben téglalapítású ingatlan is magasabb egységáron lehetett vásárolni, mint tavaly, azonban az eladók az előző év azonos időszakában mért adat dupláját, 6%-ot engedtek a hirdetési folyamat során az irányárból, amelyhez további 7% vevői alku társult. A nyugati országrészben az árak stagnálása jellemezte a téglalapítású ingatlanokat, ugyanakkor az irányár változása 4% volt idén júliusban, az alku mértéke pedig 6%. Az értékesített budai téglalakások átlagos négyzetméterára idén júliusban is 1 millió forint felett volt, a belvárosi téglalapításúak átlagos négyzetméterára megközelítette az 1,2 millió forintot. A pesti téglalakások is magasabb négyzetméteráron keltek el. A legjelentősebb irányárváltozást (11%) a budai ingatlanok esetében mutatták az adatok, de a pesti oldalon és a belvárosban is 5-6%-ot engedtek a tulajdonosok a hirdetés során. Az alku a fővárosi téglalakások esetében 4-9% között mozgott.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. július	41 450 000	834 000	0%	4%	36 100 000	656 000	2%	4%
2023. július	44 775 000	777 000	3%	4%	34 196 000	735 000	9%	3%

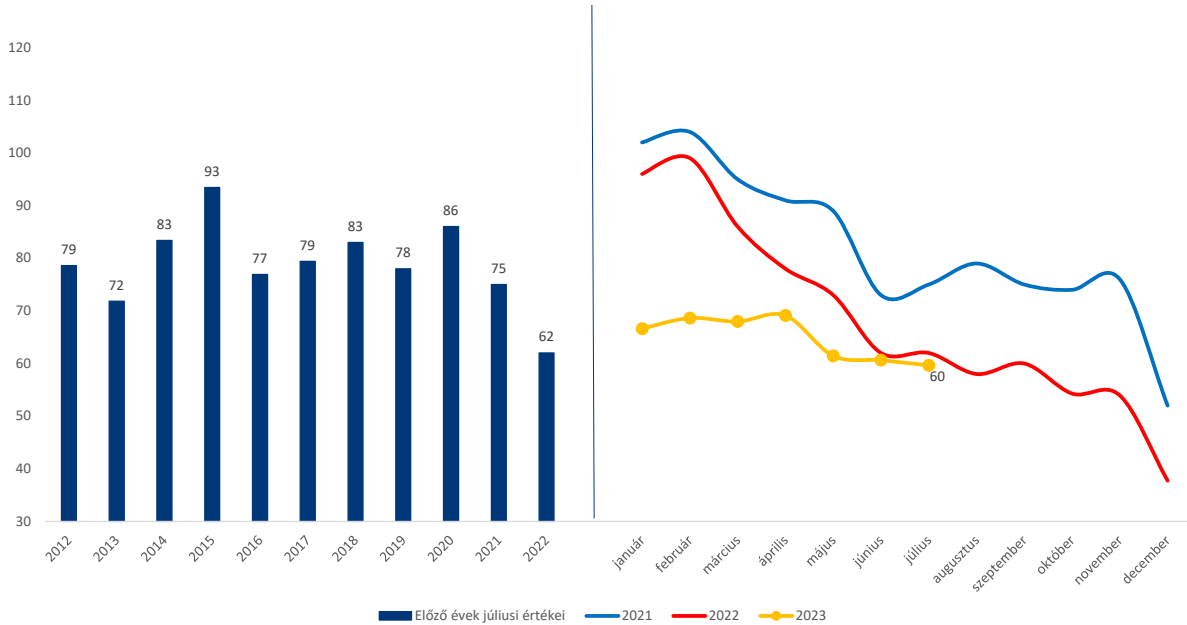
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. július	88 021 000	851 000	1%	4%	46 078 000	760 000	3%	3%	63 016 000	831 000	0%	2%
2023. július	73 466 000	1 008 000	11%	4%	50 427 000	856 000	5%	9%	89 148 000	1 163 000	6%	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

Az előző hónapokhoz képest stagnálást mutat a vevői keresletet mutató index a Duna House adatai alapján. Az idén júliusban 60 ponton álló mutató továbbra is az elmúlt 10 év legalacsonyabb értékén áll, azonban az idén még aktuális otthonteremtési támogatásokat igénybe vevő vásárlók várhatóan emelik majd a vevői aktivitást az év hátralévő részében.

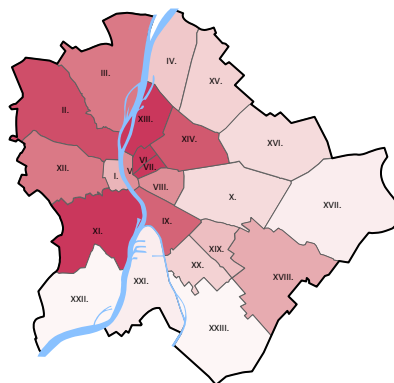


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma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

Az előző hónap eredményei után visszatért a megszokottakhoz a fővárosi kerületek iránti érdeklődés. Ismét élre tört a XIII. kerület, amelyet ezúttal a pesti belváros befektetők által kedvelt területei, Erzsébetváros és Terézváros követett. A júniusban népszerű budai kerületek a negyedik, illetve az ötödik helyre szorultak vissza a rangsorban.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



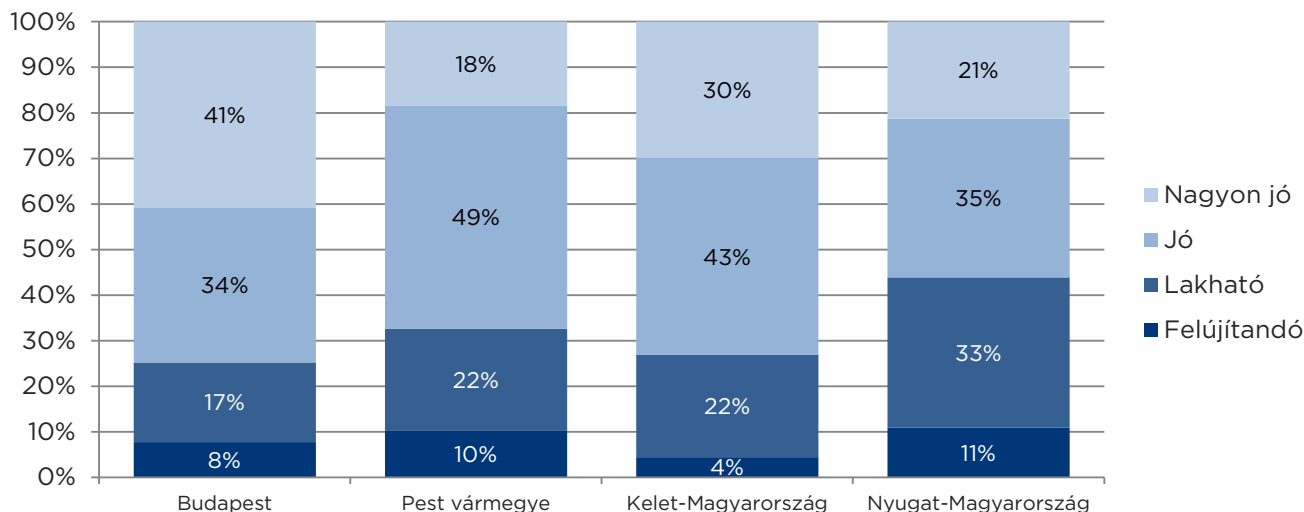
KERÜLET	2022. JÚLIUS	2023. JÚLIUS
I. ker.	8,1%	8,7%
II. ker.	13,2%	14,9%
III. ker.	12,0%	12,6%
IV. ker.	8,5%	7,4%
V. ker.	14,6%	11,1%
VI. ker.	19,5%	16,3%
VII. ker.	19,8%	16,5%
VIII. ker.	13,9%	10,9%
IX. ker.	13,1%	13,9%
X. ker.	6,2%	6,0%
XI. ker.	17,8%	16,1%
XII. ker.	12,0%	12,2%
XIII. ker.	23,3%	16,8%
XIV. ker.	15,4%	14,7%
XV. ker.	6,8%	6,5%
XVI. ker.	5,1%	6,0%
XVII. ker.	4,8%	4,4%
XVIII. ker.	7,6%	9,1%
XIX. ker.	6,8%	8,0%
XX. ker.	7,3%	6,4%
XXI. ker.	4,0%	4,3%
XXII. ker.	3,8%	4,0%
XXIII. ker.	3,5%	2,7%

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

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A júliusban zárult ingatlaneladások adatai alapján visszatértek a budapesti kereslet középpontjába a nagyon jó állapotú otthonok, az adásvételek 41%-ban ilyen állapotú ingatlanra szerződtek a vevők. Az ország többi területén, 35-49%-os arányban a jó állapotú ingatlanokat vásárolták inkább. A felújítási kedv Kelet-Magyarországon 4%-ra csökkent, Pest vármegyében és a nyugati országrészben azonban jelentős, 10-11% volt.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House közreműködésével júliusban értékesített ingatlanok adatai alapján a panellakások eladási ideje a leg-rövidebb. Vidéken átlagosan kevesebb, mint három hónap szükséges a szerződéskötéshez, a fővárosban valamivel tovább tart a folyamat, de még így sem kell több egy negyedévnél. A téglaeépítésűek forgási sebessége a pesti és a budai oldalon megegyezően kevesebb, mint 4 hónap, a pesti belvárosi területeken 4,5 hónap. A vidéki területek közül keleten több, mint 5 hónap szükséges az adásvételhez, míg a nyugati területeken tavaly júliusához hasonlóan valamivel több, mint 4 hónap a téglaeépítésűek értékesítési ideje.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2022. július	61	62	73	72
2023. július	75	89	83	92

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

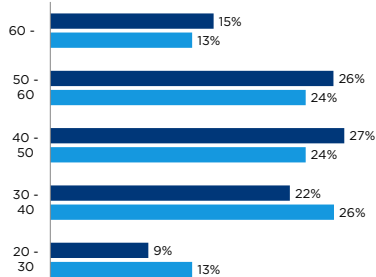
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2022. július	124	129	91	93	163
2023. július	155	127	116	111	136

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

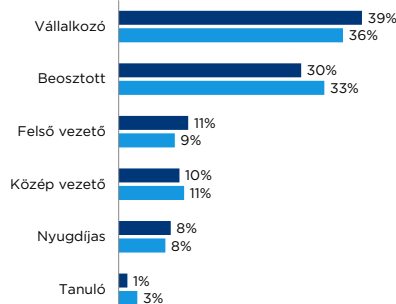
A budapesti adásvételek vevői oldalán idén júliusban közel azonos arányban szerepeltek a 40-50, valamint az 50-60 év közöttiek. Az esetek 39%-ban vállalkozóként dolgozók vásároltak maguknak új otthon a fővárosban. A legfőbb vevői motiváció 37%-ban a befektetési célú vétel volt, de magas arányban, a vásárlások közel negyedében voltak jelen az első lakást vásárlók is. A nagyobb lakásba költözők a tranzakciók 23%-ban szerepeltek a vevői oldalon, ők átlagosan közel 100 millió forintot költöttek ingatlanvásárlásra, míg a befektetési céllal szerződő ügyfelek 55 millió forint körüli összeget költöttek.

VEVŐK KORA: BP.



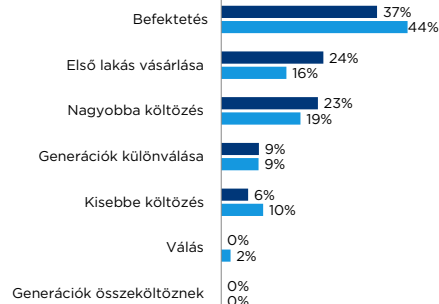
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	51 467 000	63
30 - 40	55 596 000	76
40 - 50	73 581 000	72
50 - 60	50 872 000	51
60 -	54 966 000	53

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	54 584 000	68
Felső vezető	84 375 000	72
Közép vezető	51 700 000	66
Nyugdíjas	48 584 000	46
Tanuló	39 000 000	66
Vállalkozó	63 484 000	65

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

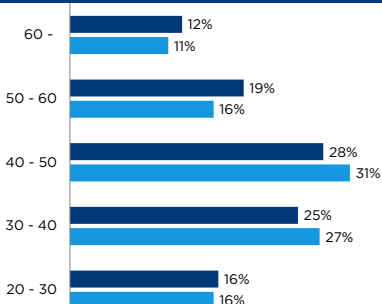


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	54 852 000	56
Első lakás vásárlása	41 629 000	53
Generációk különválása	43 986 000	48
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	37 000 000	44
Nagyobba költözés	99 774 000	110
Válás	-	-

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

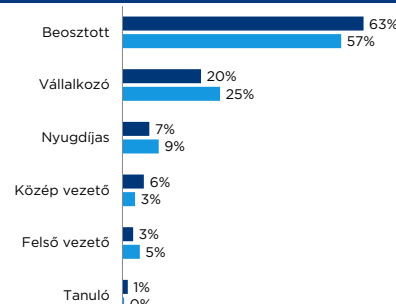
Vidéken, a júliusi ingatlanpiacon a 40-50 év közöttiek csoportja volt a legaktívabb, főként beosztottak szerepeltek a vevői oldalon. A legnépszerűbb vásárlói motiváció 28%-kal az első lakás vásárlása volt. Az első otthonukat vásárlók a vidéki területeken átlagosan 30 millió forintot költöttek, nagyobb ingatlanra 43,8 millió forintot fordítottak.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	30 511 000	81
30 - 40	33 143 000	83
40 - 50	34 653 000	88
50 - 60	29 722 000	64
60 -	25 923 000	65

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	29 494 000	79
Felső vezető	78 000 000	135
Közép vezető	31 413 000	76
Nyugdíjas	31 187 000	66
Tanuló	24 150 000	51
Vállalkozó	40 170 000	97

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	26 317 000	56
Első lakás vásárlása	29 950 000	76
Generációk különválása	29 314 000	66
Generációk összeköltöznek	31 062 000	93
Kisebbe költözés	29 000 000	68
Nagyobba költözés	43 842 000	128
Válás	31 125 000	76

■ 2022. július ■ 2023. július

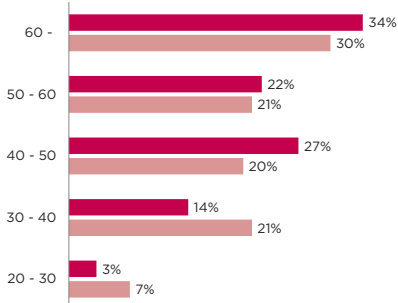
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

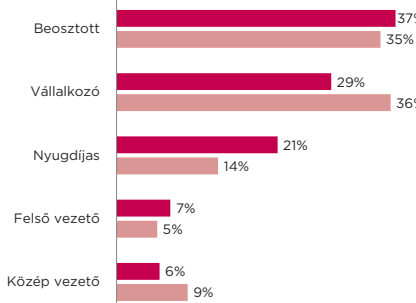
A júliusi ügyleteket vizsgálva a 60 év felettek jelenléte volt a legerősebb a fővárosi eladók között. A budapesti tranzakciók 37%-ban beosztottként dolgozók értékesítették otthonaikat. Az eladók motivációját 32 százalékban a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése adta, 20%-ban nagyobb ingatlanba költözés miatt döntöttek az ügyfelek az eladás mellett.

ELADÓK KORA: BP.



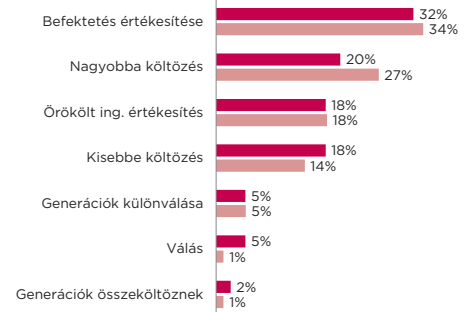
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	49 667 000	60
30 - 40	68 554 000	62
40 - 50	43 278 000	51
50 - 60	53 043 000	66
60 -	63 378 000	68

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	47 808 000	56
Felső vezető	149 200 000	117
Közép vezető	84 175 000	82
Nyugdíjas	53 087 000	70
Vállalkozó	51 708 000	52

ELADÓK OKA: BP.

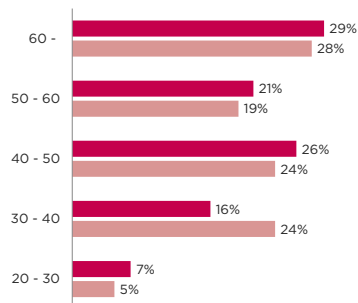


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	60 334 000	58
Generációk különválása	69 375 000	126
Generációk összeköltöznek	33 250 000	38
Kisebbe költözés	58 187 000	75
Nagyobba költözés	55 242 000	55
Örökölt ing. értékesítés	52 040 000	58
Válás	58 688 000	50

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

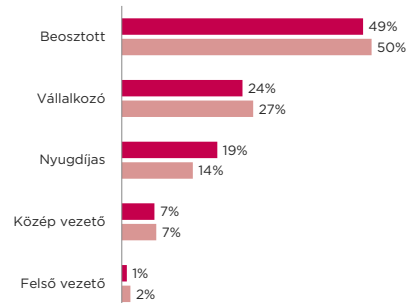
A Duna House által értékesített ingatlanok eladói között a 60 év felettek 29%-os arányban voltak jelen a vidéki területeken. Közel 50%-ban a beosztottként dolgozók váltak meg otthonuktól. A leggyakoribb eladási ok vidéken az örökség értékesítése volt idén júliusban, de magas, 23%-os arányban döntöttek korábbi befektetésük eladása mellett a tulajdonosok.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	23 216 000	66
30 - 40	32 899 000	82
40 - 50	32 126 000	77
50 - 60	34 312 000	90
60 -	28 760 000	81

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	27 585 000	80
Felső vezető	54 750 000	90
Közép vezető	39 939 000	93
Nyugdíjas	28 282 000	82
Vállalkozó	39 183 000	88

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	38 113 000	82
Generációk különválása	29 475 000	107
Generációk összeköltöznek	22 667 000	65
Kisebbe költözés	38 611 000	106
Nagyobba költözés	32 624 000	69
Örökölt ing. értékesítés	22 747 000	77
Válás	40 075 000	151

■ 2022. július ■ 2023. július

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értéknél tekinthetőek. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése adatsorban az elmúlt hónapokban kimutatható jelentős változás.