

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

121. szám

2021. 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

2021.09.13.	2021. augusztus hónap adatai
2021.10.12.	2021. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2021.11.12.	2021. október hónap adatai

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

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



## TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelem, várható megjelenések
- 4.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Duna House Tranzakciószám Becslés
- 6.** Tranzakciós paraméterek Budapest
- 8.** Tranzakciós paraméterek vidék
- 9.** Lakásár adatok
- 10.** Kereslet Index és Érdeklődés a kerületek iránt
- 11.** Minőségi preferencia és Értékesítési idő
- 12.** Ügyfélprofil: Vevők
- 13.** Ügyfélprofil: Eladók

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### A NYARALÓK ÉS AZ EGYKOR BEFEKTETÉSI CÉLLAL VÁSÁROLT LAKÁSOK TARTJÁK ÉBREN NYÁRON AZ INGATLANPIACOT

A Duna House becslése szerint júliusban megtorpant, és év eleji szintre csökkent az adásvételek száma a lakóingatlanpiacon. Az ingatlanközvetítő cég által jelzett 11 185 darab tranzakció pontosan megegyezik az idén januári és a tavaly nyár eleji adattal, amikor is a koronavírus okozta blokk után, újra elkezdett élénkülni a piac. Az előző évek júliusaihoz képest viszont 12-15%-os csökkenést mutat.

A szakemberek szerint a visszaesés oka elsősorban a járványügyi helyzet miatti, hosszabb bezártság utáni kiszabadulás, a szokásosnál is erősebb szabadságolási és nyaralási hullám. Mindez azonban csak átmenetileg lassítja az ingatlanpiaci tranzakciók átfutási idejét, a Duna House várakozásai szerint az őszi szezonban újra a tavaszhoz hasonló aktív ingatlanpiaci forgalommal számolhatnak az eladók és a vevők. A jelenleg 75 ponton álló Keresletindex is hiába az elmúlt évek júliusi hónapjainak legalacsonyabb értéke, így is a koronavírus előtti, 2019-eshez hasonló keresletet mutat az ingatlanpiacon.

Az ingatlanpiac megtorpanásával ellentétben a jelzáloghitelpiac továbbra is rekordokat dönt. Az MNB tényadatai szerint több mint 364 milliárd forint értékű jelzáloghitel realizálódott a piacon az április-júniusi időszakban. A Duna House Pénzügyek szakértői a júliusra becsült összeget 115-130 milliárd forintra teszik, ami így megközelítheti a magyar ügyfelek által, júniusban ténylegesen felvett 136 milliárd forintot. Magyarországon jelenleg óriási potenciál van a hitelpiac növekedésében, amire a jegybank tervei és törekvései is alapoznak. GDP arányosan ugyanis a lakosság lakáshitelállománya európai, de még V4-es összehasonlításban is messze elmarad az átlagtól. A jelzáloghitelpiacot az otthonteremtési támogatások intenzív kereslete mellett – ami csak önmagában is 10-15%-os növekedést jelent az előző évi adatokhoz képest –, az összesen várhatóan újra felfutó ingatlanpiaci erősödés is tovább húzhatja.

Júliusban az ingatlanpiaci aktivitás átcsoportosult Nyugat-Magyarország területére, ahol 18-20%-kal nőtt az ingatlanok átlagos négyzetméterára. Ehhez nagyban hozzájárult, hogy jelentősen megélnkült a kereslet a Balaton-parti és a Velenicei-tó menti nyaralók iránt, amelyeket ma már – a fogyasztói szokások megváltozása és a pandémia hatására – nem csak szezonálisan, hanem életvitelszerűen is használnak az új tulajdonosok. Habár az üdülővezetekben a határ a csillagos ég, a vidéki városok ingatlanárai mérséklék ezt a nagy kiugrást, így országos viszonylatban a tavalyihoz hasonló képet láthatunk. Az ingatlanok 38%-a 250 ezer forint alatti négyzetméteráron cserélt gazdát, ugyanakkor a vevők negyede 15-20 millió forint között vásárolt lakást vidéken. Ezzel szemben Budapesten és agglomerációjában a 40-50 millió forint jelenti az átlagértéket ingatlanvásárlás során. Míg a fővárosban az eladott ingatlanok 55%-a 500-800 ezer forintos négyzetméterár közé esett, addig Pest megyében alig egyharmadát értékesítették ilyen áron. De elmondható, hogy az agglomerációban kiegyenlített az ingatlanpiac, már nincs kiugró érték egyik kategóriában sem.

Vásárlói szempontból továbbra is az első lakás vásárlása, a befektetés és a nagyobb otthonba való költözés a legfőbb motiváció, eladói részről viszont jelentősen megemelkedett a befektetés értékesítésének száma. Júliusban így már az egykori befektetők 28%-a akarta a most tapasztalható magas áron realizálni az ingatlan árának emelkedéséből származó hozamát Budapesten, 24%-a pedig vidéken, míg a tavalyi év azonos időszakában ez az arány 10%, illetve 9% volt.

#### További információk:

**Benedikt Károly** • PR és elemzési vezető

+36 30 811 0690

[benedikt.karoly@dh.hu](mailto:benedikt.karoly@dh.hu)

Duna House Holding Nyrt.

1016 Budapest Gellérthegy u. 17.

+36 1 555 2222

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



### 3 ÉRDEKES ADAT:

A panelotthonok átlagos négyzetméterára keleten 2,5%-kal mérséklődött, míg nyugaton 20%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.

Vásárlási célból Kőbánya népszerűbb, mint az I. kerület.

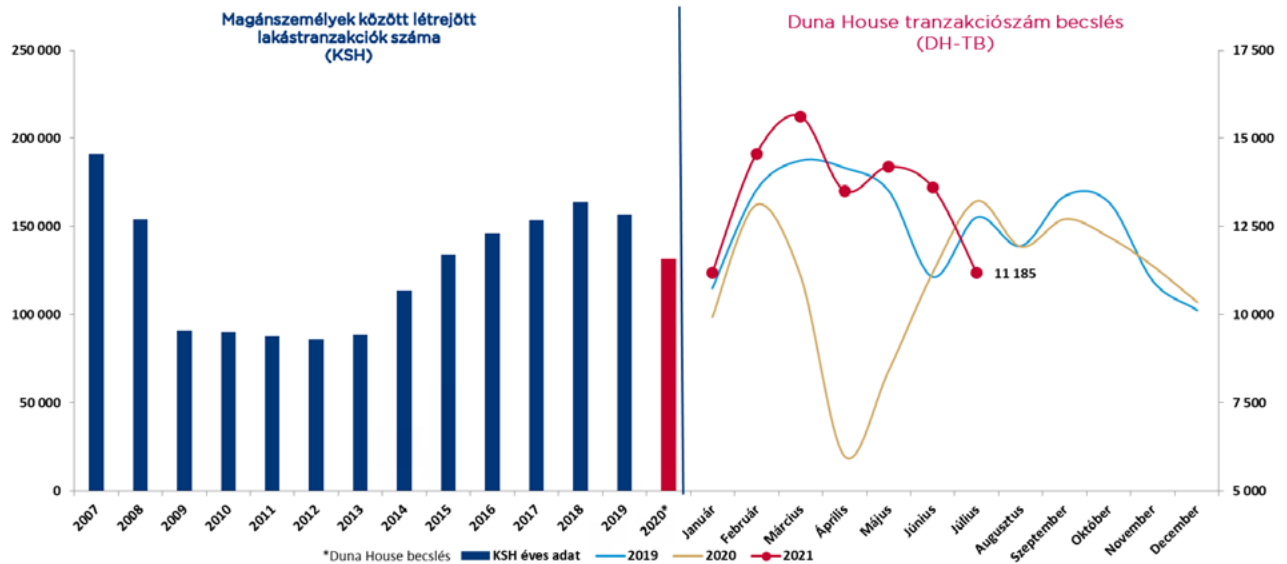
A jelzálogpiac március óta minden hónapban meghaladja a 100 milliárdos értéket.



## TRANZAKCIÓS ADATOK

### Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2021. júliusában, országosan 11 185 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 115 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A nyár második hónapjában megtorpant és év eleji szintre csökkent az adásvételek száma a lakóingatlanpiacon a Duna House becslése szerint. Az ingatlanközvetítő cég által jelzett 11 185 darab tranzakció pontosan megegyezik az idén januári adattal, az előző évek júliusaihoz képest pedig 12-15%-os csökkenést jelent. A szakemberek szerint a visszaesés oka elsősorban az a szokásosnál is erősebb szabadságolási hullám, amely jelenleg jelentősen lassítja az ingatlanpiaci tranzakciókat. Éves szinten, az első 7 hónap adatai alapján az idei év még így is közel 30%-kal erősebb 2020-hoz, 4%-kal 2019-hez és 2%-kal 2018-hoz képest. A Duna House várakozásai szerint az őszi szezonban újra a tavaszihoz hasonló aktív ingatlanpiaci forgalommal számolhatnak az eladók és a vevők.

A lakáscélú jelzáloghitelpiacon egyelőre abszolút nem érzékelhető a nyári szezon, júliusban a Duna House Pénzügyek becslése alapján az előző júniusi hónappal megegyező volumen, azaz 115 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott Magyarországon. Ezzel március óta minden hónapban meghaladja a piac a 100 milliárdos határt. Az év első 7 hónapjában 690 milliárd forintot tesz ki a hazai jelzáloghitelpiac, amely alapján a tavalyi év ugyanezen időszakához képest 163 milliárd forinttal több hitelt vettek fel a magyarok.

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
<b>2019</b>	10 741	13 532	14 373	14 166	13 512	11 069	12 764	11 945	13 364	13 182	10 945	10 127
<b>2020</b>	9 917	13 117	11 100	5 971	8 400	11 186	13 215	11 923	12 708	12 200	11 369	10 354
<b>2021</b>	11 185	14 569	15 630	13 511	14 198	13 615	11 185					

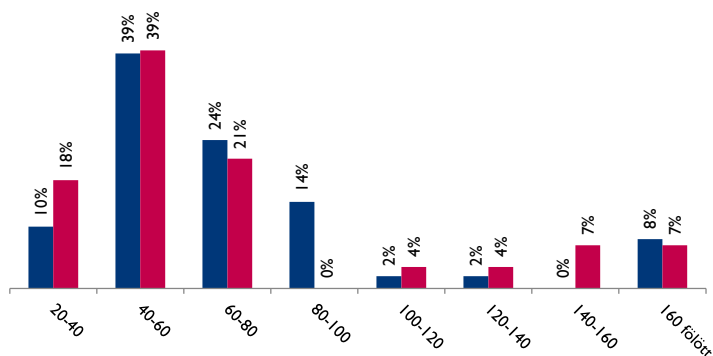
**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Mivel a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az 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.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

Budán az értékesített ingatlanok többsége 80 négyzetméter alatti volt, és a vásárlók legalább 25 millió forintot fizettek értékük. Az ingatlanok harmada (36%) 900 ezer forint feletti négyzetméteráron cserélt gazdát idén júliusban. Pesten a tavalyi évhez hasonlóan alakultak az adás-vételek. Lakásméret tekintetében a 20-60 négyzetméter közötti otthonok voltak a legnépszerűbbek. Az értékesített ingatlanok 55%-a 500-800 ezer forintos négyzetméterár közé esett. A tranzakciók 53%-a 30 millió forint alatt kötött.

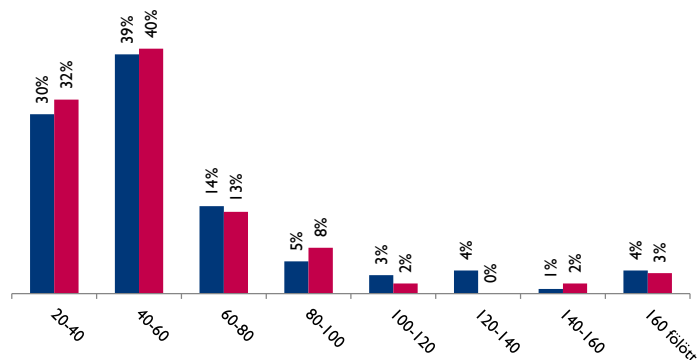
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

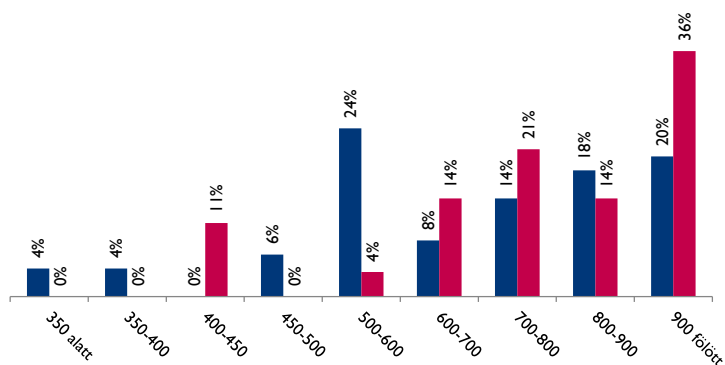


### PEST

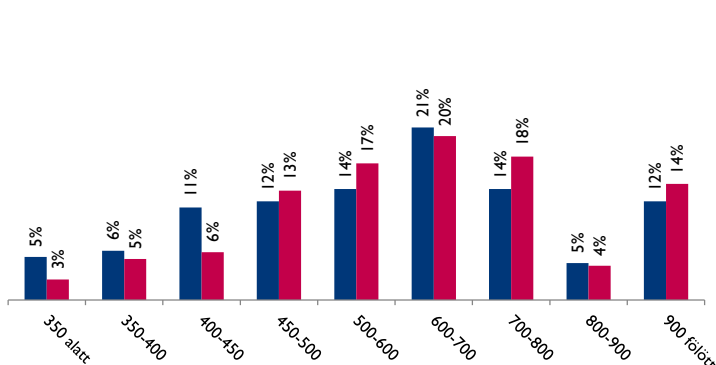
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



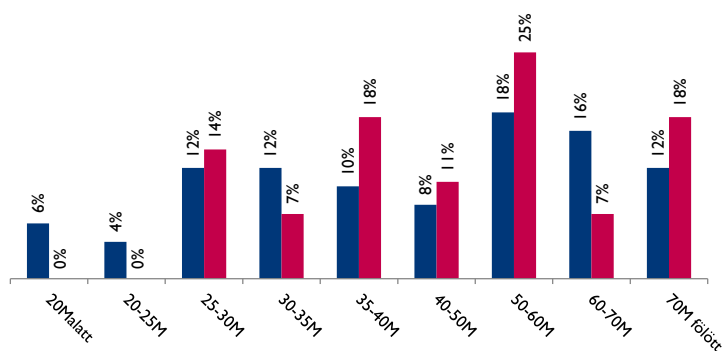
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



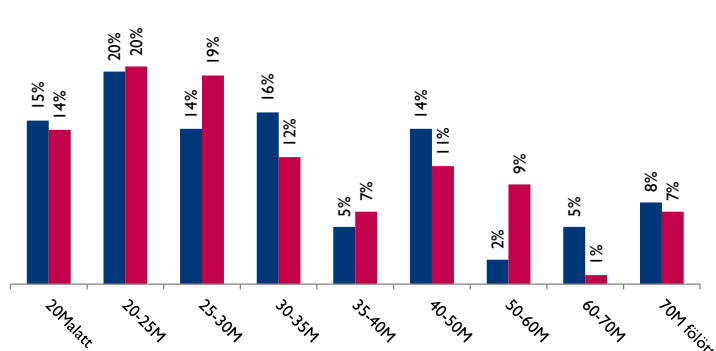
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2020. július  
■ 2021. július

# SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

## DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

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

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

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

### KIKNEK AJÁNLJUK?

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

Elemzéseinket ajánljuk:

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

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

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

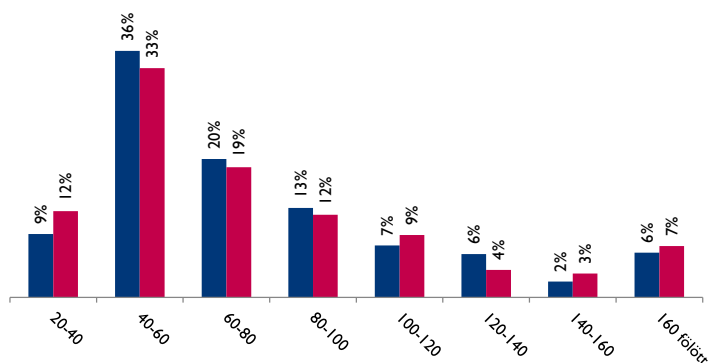
## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Országos viszonylatban (Közép-Magyarország kivételével) hasonló képet látunk idén júliusban, mint tavaly ilyenkor. Az ingatlanok 38%-a 250 ezer forint alatti négyzetméteráron cserélt gazdát. Lakásméret tekintetében a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek. Csökkent a 15 millió forint alatti lakáskategóriák aránya, a tavalyi 39%-ról 30%-ra mérséklődött. Ezzel egyidejűleg 8 százalékponttal nőtt a 15-25 millió forint közötti ingatlanok kereslete az előző év azonos időszakához viszonyítva.

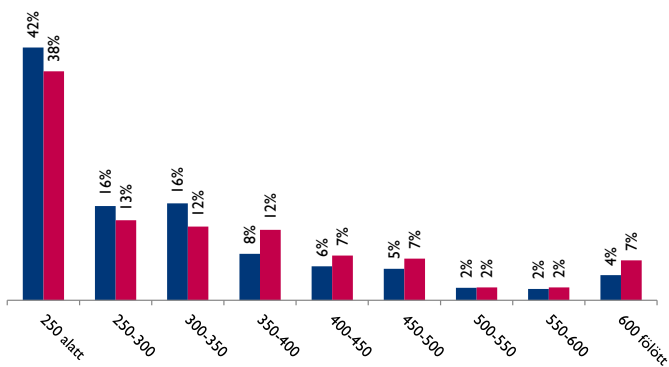
Négyzetméterár szempontjából Pest megyében kiegyenlített az ingatlanpiac, már nincs kiugró érték egyik kategóriában sem. Míg tavaly júliusban a tranzakciók egyharmada 250 ezer forint alatti négyzetméteráron kötött, addig idén a 250 ezer forint alatti és a 600 ezer forint feletti kategóriák voltak a legnépszerűbbek, 19, illetve 18 százalékkal. A 40 millió forint felett értékesített ingatlanok aránya 16 százalékponttal nőtt egy év alatt, arányuk elérte a 40%-ot. Habár 2020 júliusához képest csökkent arányuk, a legkeresettebb lakásméret továbbra is a 60-80 négyzetméter közötti, a vásárlók 21%-a vásárolt ilyen otthonot. Ezzel szemben 5, illetve 7 százalékponttal nőtt a 40-60 és a 80-100 négyzetméteres ingatlanok kereslete, 18, illetve 16%-ra.

### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

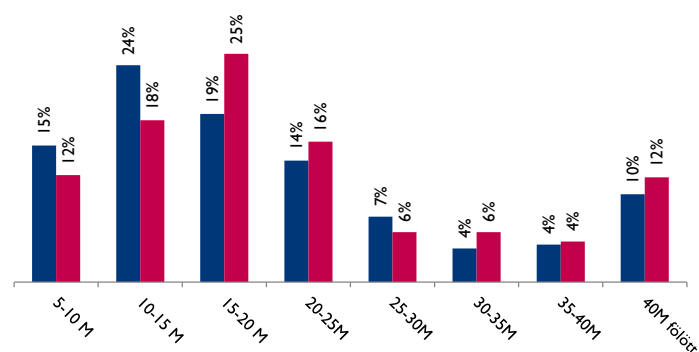
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



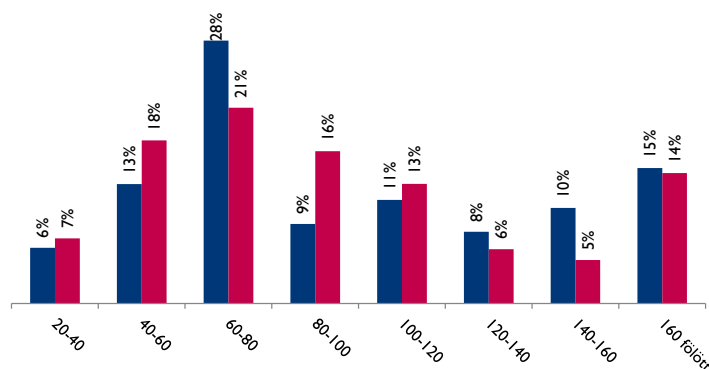
Lakásár (millió Ft)



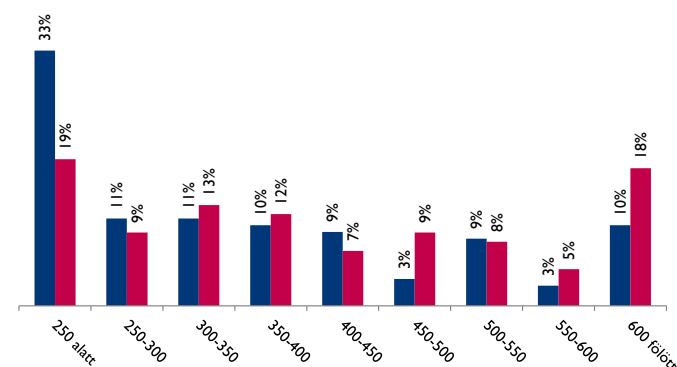
■ 2020. július  
■ 2021. július

### PEST MEGYE

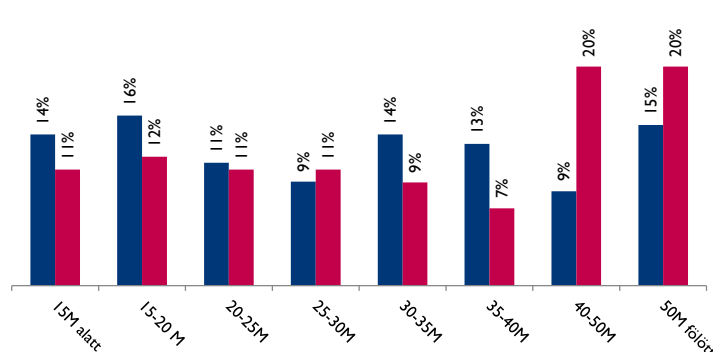
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.



## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK - ÁRAK, ALKU

A júliusban értékesített panelotthonok átlagos négyzetméterára keleten 2,5%-kal mérséklődött, míg nyugaton 20%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Téglalakások esetében az átlagos négyzetméterár keleten 4,5, nyugaton 18%-kal emelkedett a hónap értékesítési mutatói alapján. A vevői alku mértéke mérséklődött.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2020. Július	16 814 000	320 000	4%	5%	15 848 000	289 000	2%	5%
2021. Július	16 843 000	312 000	0%	4%	18 230 000	346 000	2%	3%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2020. Július	21 970 000	354 000	3%	8%	17 627 000	327 000	2%	3%
2021. Július	19 956 000	370 000	1%	4%	20 558 000	387 000	2%	5%

Budán a panelotthonok átlagos négyzetméterára 18,5%-kal nőtt, az átlagos lakásár pedig 29,8 millióról 36,4 millióra ugrott. Pesten stagnált az átlagos négyzetméterár, miközben az eladott panelek átlagos lakására kb. 1,5 millió forinttal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Stagnálás figyelhető meg a pesti használt téglalakások négyzetméterárának tekintetében is, miközben Budán 9, a belvárosban pedig 19%-os növekedés történt a tavalyi év júliusához viszonyítva. A vevői alku mértéke a fővárosban is mérséklődött.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2020. Július	29 789 000	568 000	5%	6%	24 789 000	505 000	5%	5%
2021. Július	36 435 000	673 000	0%	3%	26 157 000	505 000	2%	3%

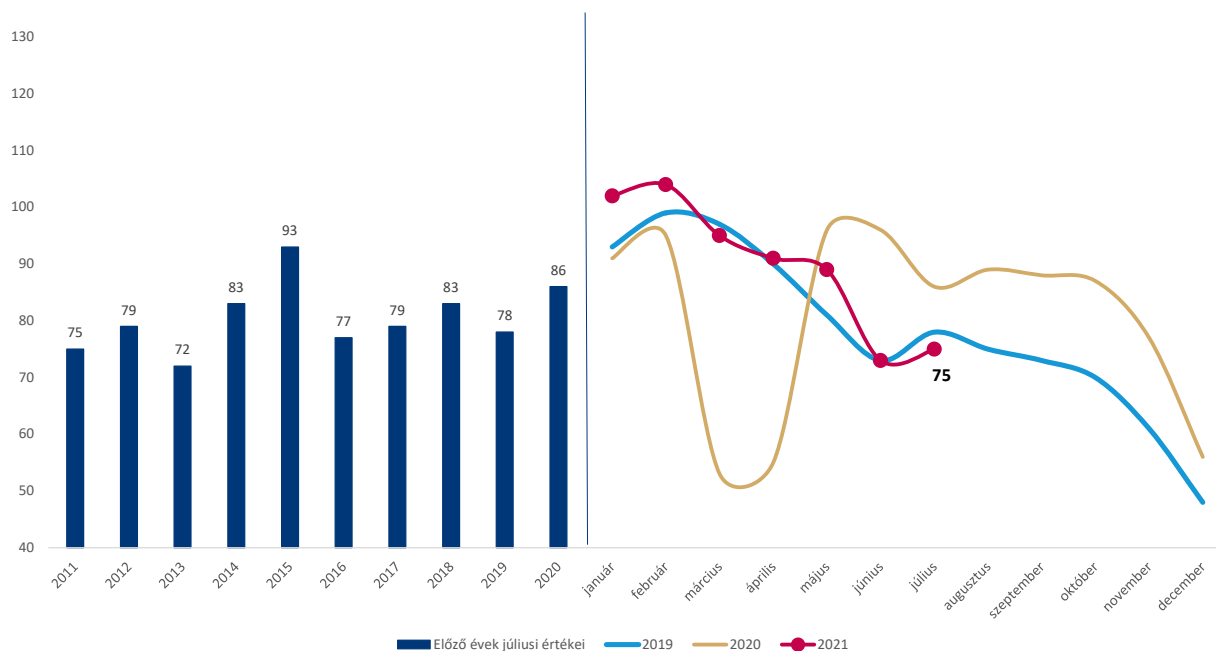
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2020. Július	49 632 000	799 000	6%	5%	33 836 000	637 000	5%	5%	39 871 000	726 000	4%	6%
2021. Július	49 832 000	873 000	2%	3%	30 957 000	634 000	5%	4%	46 001 000	861 000	1%	6%

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

**Módszertan:** Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül köttetett.

## VEVŐK - KERESLETINDEX

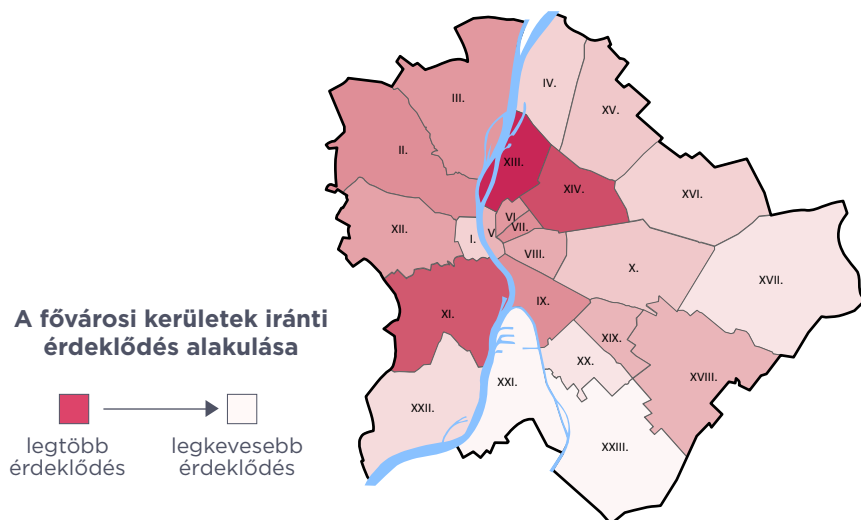
A Duna House keresletindexe jelenleg 75 ponton áll, ami ugyan az elmúlt évek júliusi hónapjainak legalacsonyabb értéke, de így is a koronavírus előtti, 2019-eshez hasonló keresletet mutat az ingatlanpiacon.



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

Idén júliusban Angyalföld volt a legnépszerűbb, az érdeklődők 19,7%-a jelölte meg ezt a kerületet. A népszerűségi listán a XIII. kerület Zugló és Újbuda követi. A IX. és a X. kerület iránt nőtt az érdeklődés, utóbbi még a Várkerületnél is népszerűbb volt.



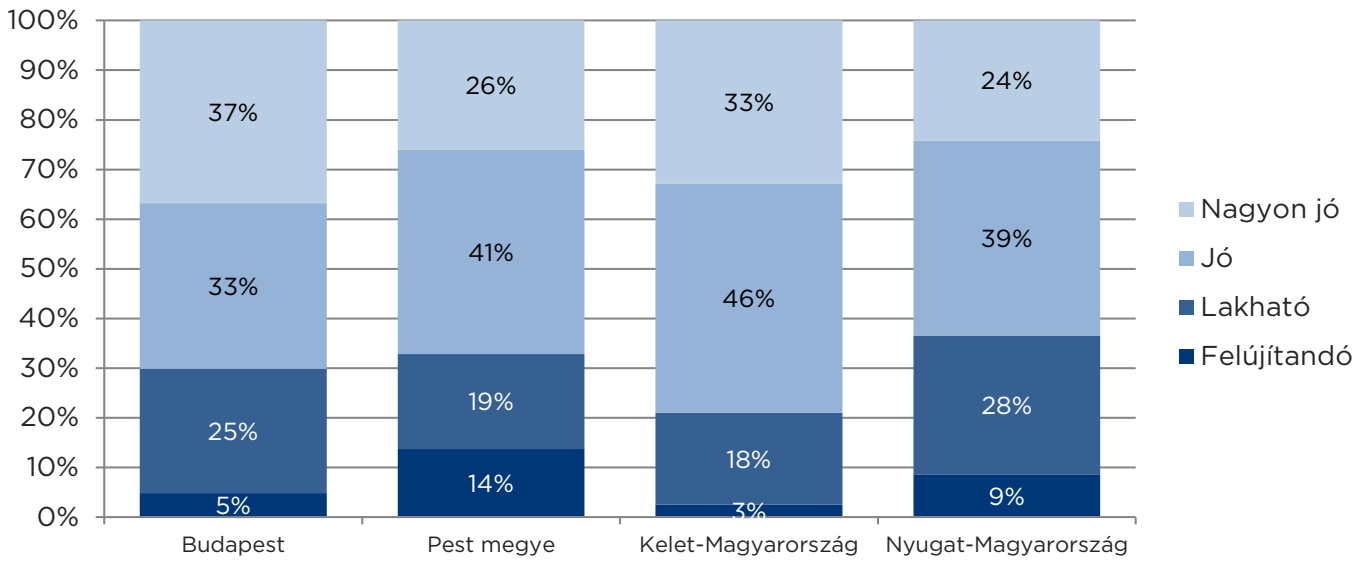
KERÜLET	2020. JÚLIUS	2021. JÚLIUS
Budapest 1. ker.	8,5%	6,8%
Budapest 2. ker.	15,9%	12,7%
Budapest 3. ker.	10,8%	11,7%
Budapest 4. ker.	7,5%	6,7%
Budapest 5. ker.	8,4%	8,9%
Budapest 6. ker.	11,8%	12,0%
Budapest 7. ker.	12,4%	12,5%
Budapest 8. ker.	10,6%	9,7%
Budapest 9. ker.	10,4%	12,3%
Budapest 10. ker.	4,8%	7,4%
Budapest 11. ker.	17,0%	16,6%
Budapest 12. ker.	13,3%	10,8%
Budapest 13. ker.	16,8%	19,7%
Budapest 14. ker.	14,5%	17,5%
Budapest 15. ker.	7,7%	7,6%
Budapest 16. ker.	6,6%	6,4%
Budapest 17. ker.	4,7%	4,9%
Budapest 18. ker.	8,7%	9,0%
Budapest 19. ker.	7,1%	8,7%
Budapest 20. ker.	5,7%	4,7%
Budapest 21. ker.	2,5%	3,1%
Budapest 22. ker.	4,7%	5,7%
Budapest 23. ker.	1,9%	1,9%

**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

Idén júliusban visszaesett a felújítandó állapotú ingatlanok iránti érdeklődés, egyedül Pest megyében volt 10% feletti az arányuk. A nagyon jó és jó állapotú ingatlanok a tranzakciók 63-79%-át tették ki az ország egyes részein.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az értékesítési idő tekintetében az ország minden részén átlagosan legalább 3 hónapot kellett várni egy-egy tranzakció zárásához. A panelotthonok átlagosan 3-4 hónap alatt keltek el, míg a használt téglalakások esetében 4-5 hónap volt az átlagos értékesítési idő.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2020. július	91	109	103	97
2021. július	102	84	128	109

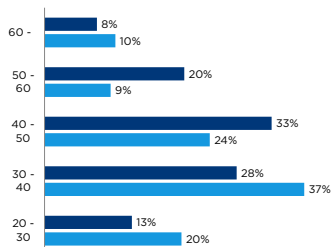
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2020. július	107	116	107	123	173
2021. július	126	118	146	128	154

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.

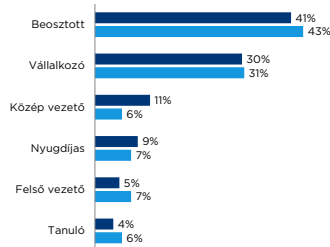
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Életkor tekintetében idén júliusban megnőtt a 40-50 és az 50-60 év közöttiek aránya, összesítve a vevők 53%-át alkották a tavalyi 33% helyett. A státusz és a vásárlás oka tekintetében a tavalyi év azonos időszakához hasonló adatokat látunk. A budapesti vásárlók 41%-a beosztott volt, őket a vállalkozók követték 30%-kal. A legfőbb motiváció az első lakás vásárlása, a befektetési céllal történő vásárlás és a nagyobb lakásba költözés volt, együttesen a tranzakciók háromnegyedét (76%) tették ki.

### VEVŐK KORA BP.



### VEVŐK STÁTUSZA BP.



### VÁSÁRLÁS OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	49 460 000	81
30-40	36 350 000	57
40-50	39 862 000	57
50-60	47 563 000	76

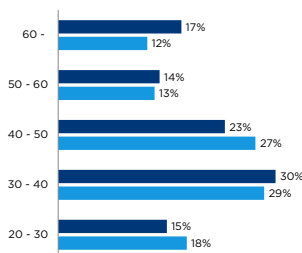
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	34 482 000	52
Felső vezető	82 375 000	107
Közép vezető	29 774 000	50
Nyugdíjas	40 072 000	46
Tanuló	33 934 000	54
Vállalkozó	48 003 000	82

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	34 873 000	48
Első lakás vásárlása	33 537 000	52
Generációk különválása	31 477 000	47
Generációk összeköltöznek	28 800 000	50
Kisebbe költözés	35 379 000	47
Nagyobba költözés	69 666 000	116
Válás	38 160 000	63

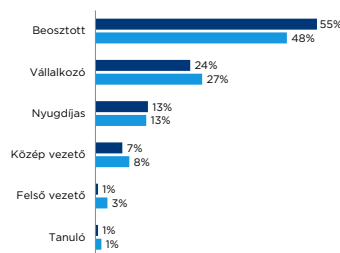
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vásárlók többségét a 30-40 év közöttiek adták. A fővároshoz hasonlóan vidéken is a vevők többsége beosztott volt, arányuk 7 százalékponttal 55%-ra nőtt idén júliusban. A vásárlások legfőbb oka a befektetési céllal történő vásárlás és a nagyobb ingatlanba költözés volt, arányuk szinte megegyezik (28%, illetve 26%). Az első lakást vásárlók aránya visszaesett a tavalyi ilyenkor mért adatokhoz képest.

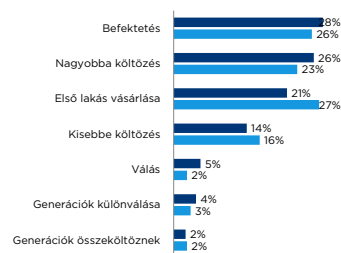
### VEVŐK KORA VIDÉK



### VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



### VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	16 894 000	84
30-40	26 293 000	92
40-50	29 936 000	73
50-60	24 261 000	72
60-	26 738 000	70

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	22 920 000	77
Felső vezető	18 000 000	34
Közép vezető	27 419 000	77
Nyugdíjas	22 504 000	66
Tanuló	19 350 000	45
Vállalkozó	29 281 000	93

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	20 892 000	63
Első lakás vásárlása	19 079 000	79
Generációk különválása	26 956 000	85
Generációk összeköltöznek	22 688 000	94
Kisebbe költözés	20 079 000	60
Nagyobba költözés	33 768 000	108
Válás	26 837 000	84

■ 2021. július  
■ 2020. július

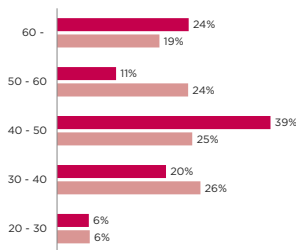
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás 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 mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek, elsősorban a trendek meghatározására szolgálnak. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

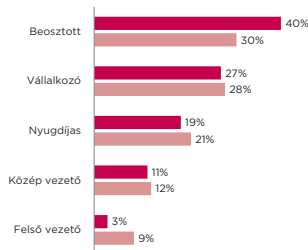
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Idén júliusban a legnépesebb eladói kört a 40-50 év közöttiek adták, arányuk 25%-ról 39%-ra nőtt egy év alatt. Emelkedett a beosztottak aránya is, míg a felsővezetők mindössze 3%-át adják a júliusi eladói csoportnak. A vezető eladási ok a nagyobb lakásba költözés volt, ám a második helyen már az ingatlanbefektetés értékesítése áll, amelynek aránya a tavalyi 10%-ról 28%-ra ugrott, és tulajdonosaik átlagosan 45,7 millió forintot kaptak az otthonukért.

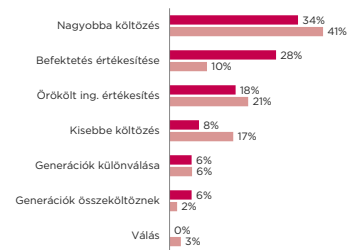
### ELADÓK KORA BP.



### ELADÓK STÁTUSZA BP.



### ELADÓK OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	27 572 000	45
30-40	32 883 000	49
40-50	43 571 000	62
50-60	38 010 000	54
60-	39 038 000	63

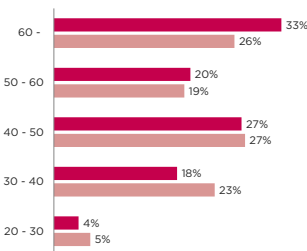
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	29 801 000	47
Felső vezető	25 150 000	28
Közép vezető	37 650 000	53
Nyugdíjas	41 970 000	55
Vállalkozó	49 243 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	45 665 000	56
Generációk különválása	59 225 000	119
Generációk összeköltöznek	37 100 000	67
Kisebbe költözés	56 819 000	120
Nagyobba költözés	34 814 000	50
Örökölt ing. értékesítés	37 063 000	52

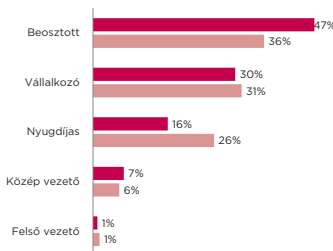
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a legnépesebb eladói kört a 60 év felettek adták, minden harmadik eladó ebből a korosztályból került ki. A beosztott státuszúak aránya tovább nőtt a tavalyi adatokhoz képest, míg a nyugdíjasok aránya csökkent. A fő értékesítési ok már nem az örökölt ingatlan értékesítése volt, mint tavaly, hanem a nagyobb ingatlanba költözés. A fővároshoz hasonlóan a második helyen itt is az ingatlanbefektetés értékesítése áll 24%-kal. Ezen eladók átlagosan 17 millió forinttal kaptak kevesebbet ingatlanjukért, mint fővárosi társaik.

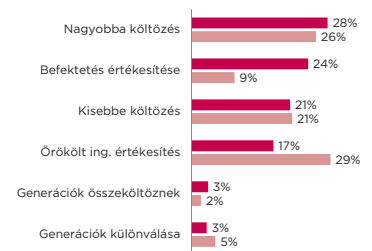
### ELADÓK KORA VIDÉK



### ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



### ELADÓK OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	24 247 000	60
30-40	23 168 000	74
40-50	24 375 000	75
50-60	24 255 000	85
60-	23 264 000	84

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	21 890 000	74
Felső vezető	21 000 000	51
Közép vezető	36 102 000	92
Nyugdíjas	17 954 000	77
Vállalkozó	33 906 000	98

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	28 668 000	73
Generációk különválása	20 173 000	84
Generációk összeköltöznek	19 700 000	78
Kisebbe költözés	28 398 000	116
Nagyobba költözés	24 055 000	69
Örökölt ing. értékesítés	18 606 000	72
Válás	26 189 000	118

■ 2021. július  
■ 2020. 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 mintavételre alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.



**DUNA HOUSE®**

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

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