

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

154. szám
2024. április 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

2024. 06. 12.

2024. május hónap adatai

2024. 07. 12.

2024. II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

2024. 08. 12.

2024. július 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

AKTÍV KERESLETTEL ÉS FOKOZÓDÓ TRANZAKCIÓSZÁMOKKAL FOLYTATJA A FELÍVELÉST AZ INGATLANPIAC

Stabilan tartja magát a második negyedévben is az ingatlanpiaci érdeklődés a Duna House Keresletindexe szerint. A tranzakciós számokat illetően sincs ez másként, enyhébb ütemben, de tovább folytatódott az ingatlanpiaci felívelés. Az ingatlanközvetítő által áprilisra becsült 11 200 tranzakcióval az év eddigi legerősebb hónapját zárta a szegmens, ami az előző év áprilisához mérten jelentős, 65%-os növekedést jelent. A jelzáloghitel-piacon fokozódó intenzitással folytatódott a volumennövekedés, a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján idén áprilisban már 105 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, ennél magasabb összeg az NHP Zöld Otthon Program időszakában, 2022 júniusában volt utoljára. Az áprilisi adat az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz képest 170%-os, a frissen közzétett előző havi értékhez mérten pedig 7%-os emelkedést jelent.

Az érdeklődés fokozódásával folytatódott a négyzetméterárak emelkedése mind a vidéki területeken, mind a fővárosban. Házgyári lakást vidéken 534-587 ezer Ft/m² közötti átlagos négyzetméteráron, téglalapítású lakást keleten 350, nyugaton 365 ezer Ft/m² áron lehetett vásárolni. A fővárosi panellakásokért Budán 962 ezer forintos átlagos négyzetméterár, a pesti oldalon pedig 791 ezer Ft/m²-t kellett fizetni. Az előző év áprilisához képest, a téglalapítású lakásoknál a pesti oldal kerületei kivételével szintén mindenütt nőtt idén az átlagos négyzetméterár, így az, aki fővárosi téglalakás vásárlását tervezi, elhelyezkedéstől függően 713-1,1 millió forint közötti költségre számíthat.

A budapesti ingatlanvásárlók választása ebben a hónapban is zömében a 40-60 négyzetméteres otthonokra esett, de Pesten keresettek voltak a 20-40 négyzetméter közötti kisebb lakások is. Az ingatlanközvetítő közreműködésével áprilisban zárt tranzakciók között a budai oldalon majdnem minden második ingatlan 70 millió forint feletti értéket képviselt, míg a pesti kerületekben inkább a 40-50 millió forint közötti áron megvásárolható lakásokra volt nagyobb kereslet. A preferált lokációt illetően 2024 áprilisában fokozódott a XIII. kerület iránti kereslet, a fővárosi ingatlanvásárlók többsége, 18,4%-a jelölte meg Angyalföldet választott kerületként az ingatlankeresés során. Népszerűségét tekintve a második helyen Újbuda végzett. A befektetők körében kedvelt belvárosi kerületek, Terézváros és Erzsébetváros ezúttal a harmadik, illetve ötödik helyet szerezték meg a rangsorban a Duna House kerületek közötti népszerűséget vizsgáló felmérése szerint.

A fővároshoz képest az agglomeráció és a vidéki területek ingatlanpiaca még mindig megfizethetőbb alternatívát nyújt az otthonteremtők számára, amit a négyzetméterárakon túl az átlagos ingatlanérték változása is alátámaszt. Ennek ellenére a tranzakciós adatok szerint már az adásvételek tárgyát képező ingatlanok több mint negyede országosan (Közép-Magyarország kivételével) 40 millió forint feletti értéket képviselt, Pest vármegyében pedig már az eladások felét az 50 millió forint feletti értékű ingatlanok fedték le.

Budapesten a legfőbb vevői motiváció 32%-kal a befektetési célú vásárlás volt, emellett magas, 28%-os volt az első lakásukat vásárlók aránya is. Befektetési céllal 62,5 millió forintot, első lakásra 47,2 millió forintot költöttek az ügyfelek. Az első lakásukat vásárlók vidéken is aktívak voltak, az áprilisi adásvételek több mint negyede köttetett e célból, mégis többségben voltak a nagyobb ingatlanba költöző vásárlók. A vidéki területeken az első lakás megvásárlására átlagosan 30,8 millió forintot fordítottak az ügyfelek, míg nagyobb otthonra 52,4 millió Ft-ot szántak. Az eladók motivációjának vizsgálata során megállapítható, hogy Budapesten a nagyobb ingatlanba költözés volt a döntő eladási ok, a tulajdonosok 16%-a örökségétől vált meg idén áprilisban a fővárosban. Vidéken a legfőbb eladási okok között azonos arányban, 26-26%-kal az örökölt ingatlan értékesítése és a korábbi, befektetésként szerzett ingatlan eladása szerepelt.

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

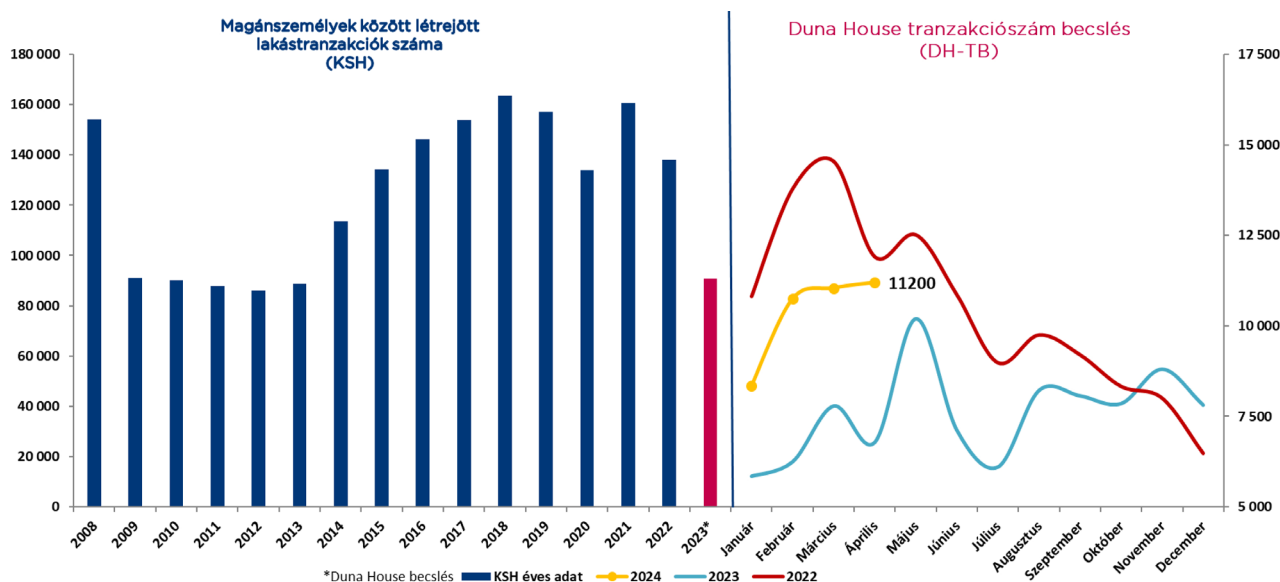
ÉRDEKES ADATOK:

- **11 200 tranzakcióval az év legerősebb hónapját zárta áprilisban az ingatlanpiac.**
- **A Pest vármegyében értékesített ingatlanok fele 50 millió forint feletti értéket képviselt áprilisban.**
- **105 milliárd Ft szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott áprilisban a Credipass szerint.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 áprilisában, országosan 11 200 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 105 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Enyhébb ütemben, de tovább folytatódott az ingatlanpiaci felívelés a második negyedév első hónapjában is, a Duna House által áprilisra becsült 11 200 tranzakcióval az év eddigi legerősebb hónapját zárta az ingatlanpiac. Ez az adat az előző hónaphoz képest mindössze 1%-os erősödést, az előző év áprilisához képest azonban jelentős, 65%-os növekedést mutat.

A jelzáloghitel-piacon fokozódó intenzitással folytatódott a volumennövekedés, a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján idén áprilisban már 105 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Az áprilisi adat az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz képest 170%-os, az előző hónaphoz mérten pedig 17%-os emelkedést jelent.

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
2021	11 185	14 569	15 630	13 511	14 198	13 615	11 185	11 304	11 807	11 526	11 022	11 422
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	8 067	7 853	8 800	7 813
2024	8 354	10 754	11 045	11 200								

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.

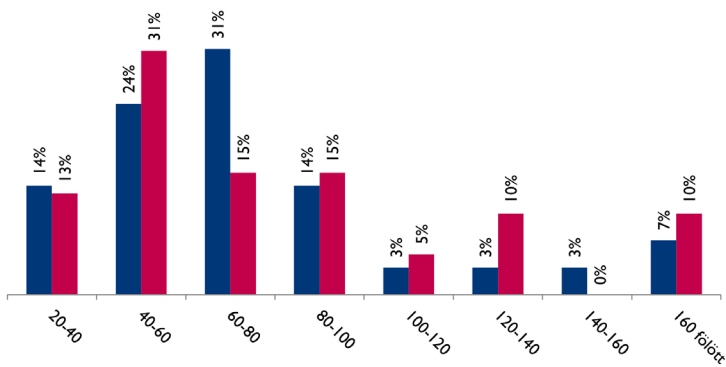
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

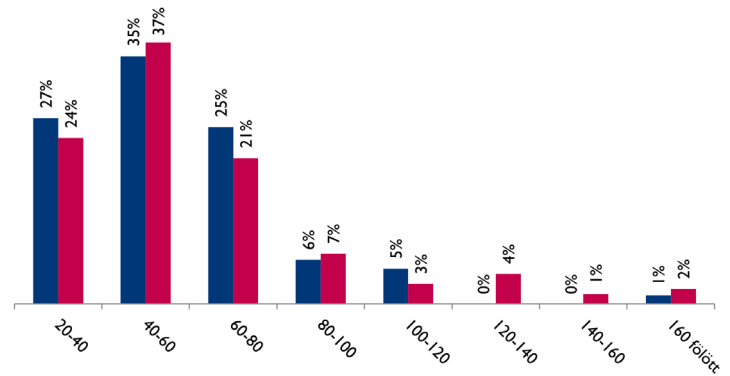
A budapesti ingatlantranzakciók között 2024 áprilisában, a budai oldalon 31%-os arányban szerepeltek a 40-60 négyzetméteres alapterülettel rendelkező ingatlanok. A területen értékesített lakások többsége, 23%-a 900 ezer és 1 millió forint közötti négyzetméteráron cserélt gazdát. Többségében, az esetek 46%-ban 70 millió forint feletti értékű képviselő ingatlanok képezték az adásvételek tárgyát Budán. A Duna túlso partján is főként a 40-60 négyzetméteres lakásokra (37%) irányult a kereslet, de a vevők előszeretettel választották a 20-40 négyzetméteres alapterületű ingatlanokat (24%) is. A szerződéskötések 35%-a 600-800 ezer forintos négyzetméteráron zárult, a leggyakoribb ingatlanérték a 40-50 millió forint közötti kategória (29%) volt 2024 áprilisában a pesti kerületekben.

BUDA

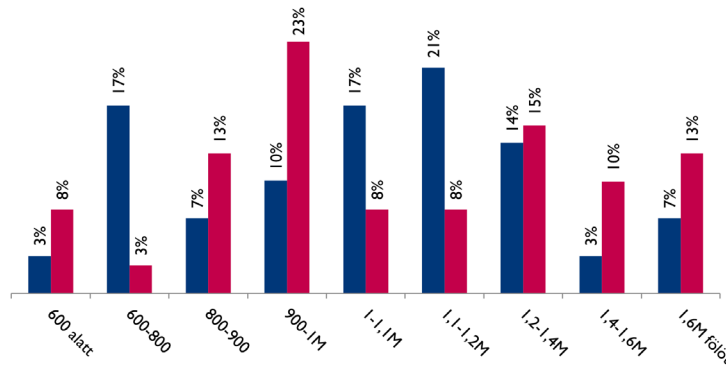


lakásméret (m²)

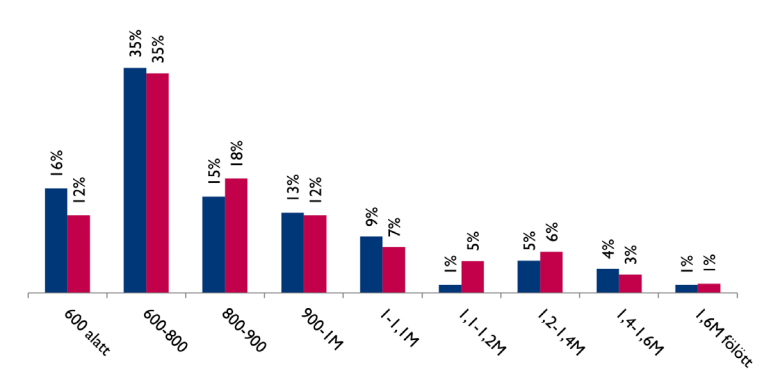
PEST



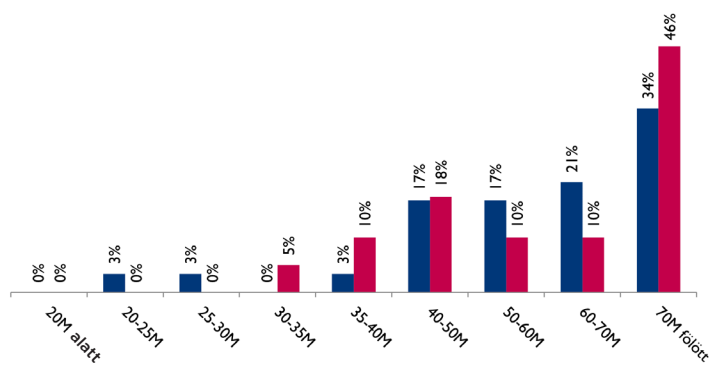
lakásméret (m²)



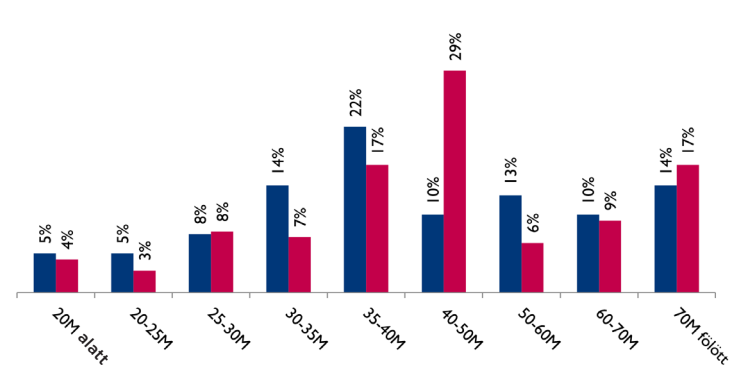
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. április ■ 2024. április

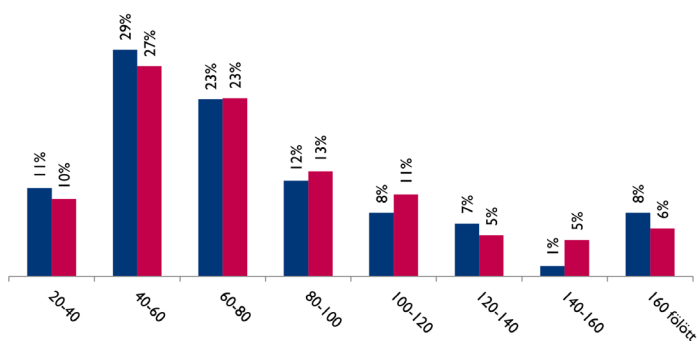
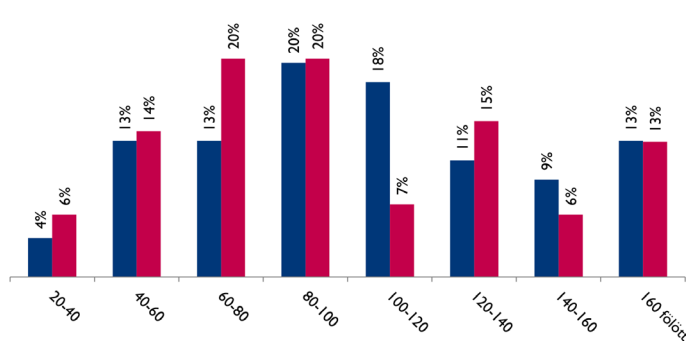
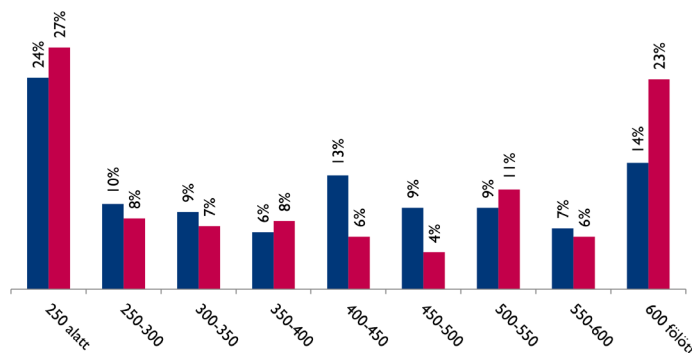
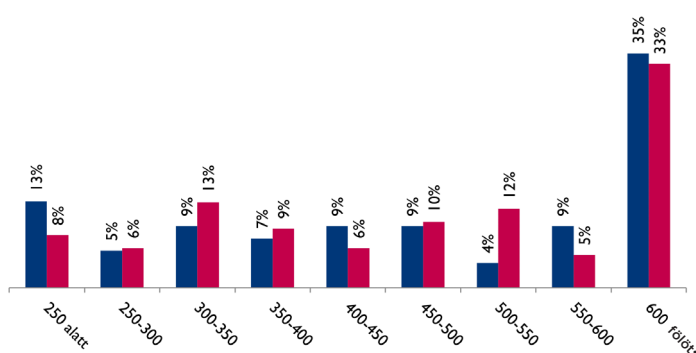
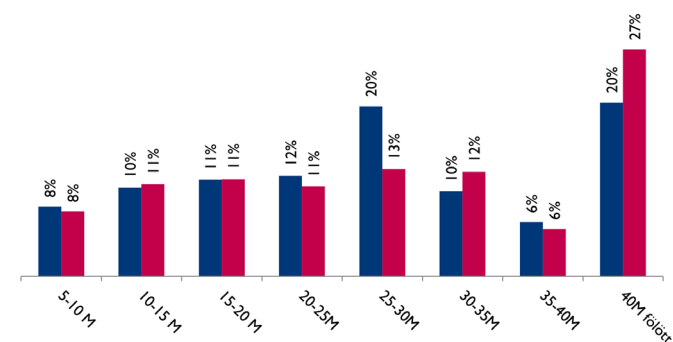
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

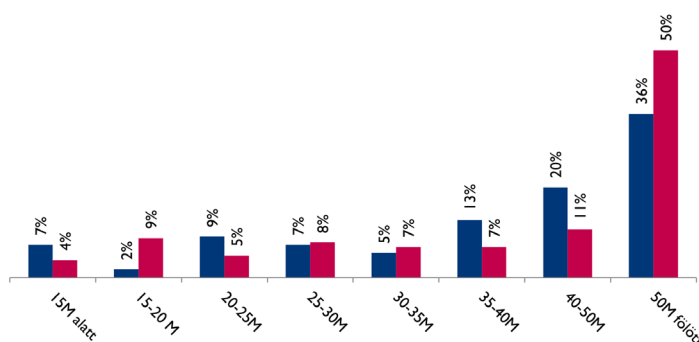
2024 áprilisában a fővároshoz hasonlóan Közép-Magyarország kivételével, országosan is a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanokat (27%) választották inkább a vevők, az ügyletek 23%-ban a 60-80 négyzetméter közötti kategóriába tartozó otthonok szerepeltek. Az új tulajdonoshoz került ingatlanok 27%-a a 250 ezer Ft/m² alatti kategóriába tartozott, míg a tranzakciók 23%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron zárult. A 2024 áprilisi tranzakciók többsége, 27%-a 40 millió forint feletti értéket képviselt vidéken. Pest vármegyében azonos arányban, 20-20%-ban választották az ügyfelek a 60-80, valamint a 80-100 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokat. A négyzetméterárakat illetően az üzletzárások harmada a 600 ezer forint feletti kategóriába tartozott, azonban számottevően, 14 százalékponttal emelkedett az 50 millió forint feletti ingatlanok aránya, így már az eladások fele realizálódott ebben az érték kategóriában.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. április ■ 2024. április

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az érdeklődés fokozódásával folytatódott az ingatlanárak emelkedése mind a vidéki területeken, mind a fővárosban. A kelet-magyarországi panellakások négyzetméterára 587 ezer forintra nőtt átlagosan, míg a nyugati területeken 534 ezer forintos négyzetméteráron lehetett házigyári lakáshoz jutni 2024 áprilisában. A panellakásokat vidéken 5-7%-os vevői alkuval vásárolták az ügyfelek, a hirdetési folyamat során az eladók keleten nem változtattak, míg a nyugati országrészben 5%-ban módosították az irányárat. A téglalapításúak átlagos négyzetméterárai is növekedtek az előző év azonos időszakához képest, keleten 350, nyugaton 365 ezer Ft/m² áron lehetett téglalakást vásárolni. Ennél az ingatlantípusnál 4-5%-os irányárváltozás is jellemző volt, ami mellé 6-7%-os alku társult.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Április	26 800 000	469 000	4%	6%	27 554 000	482 000	2%	6%
2024. Április	29 577 000	587 000	0%	5%	27 700 000	534 000	5%	7%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Április	25 323 000	339 000	6%	8%	30 478 000	305 000	3%	8%
2024. Április	30 264 000	350 000	4%	6%	31 530 000	365 000	5%	7%

Növekedtek az átlagos négyzetméterárak a fővárosi panellakásokat illetően is, Budán 962 ezer forintra, Pesten 791 ezer forintra emelkedett az ár az előző év azonos időszakához képest idén áprilisban. A fővárosban egységesen mindössze 1-1%-ot engedtek az árból a hirdetés során a paneltulajdonosok. A budai oldalon nem volt lehetőség vevői alkura, a pesti oldalon vásárlóknak 4%-os mozgástere volt az irányárhoz képest. A téglalapítású lakásoknál a pesti oldal kerületei kivételével mindenütt nőtt idén áprilisban az átlagos négyzetméterár. Budán 8%-kal csökkentették, Pesten 4%-ban enyhítették a tulajdonosok a hirdetési árat, míg a belvárosban 5% volt ez az érték. A vevői alku a budai kerületekben mindössze 4% volt, Pesten és a belvárosi területeken 5-5%-ot engedtek az eladók a 2024. áprilisi tranzakciók alapján.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Április	53 950 000	800 000	5%	5%	38 231 000	701 000	4%	3%
2024. Április	45 955 000	962 000	1%	0%	40 639 000	791 000	1%	4%

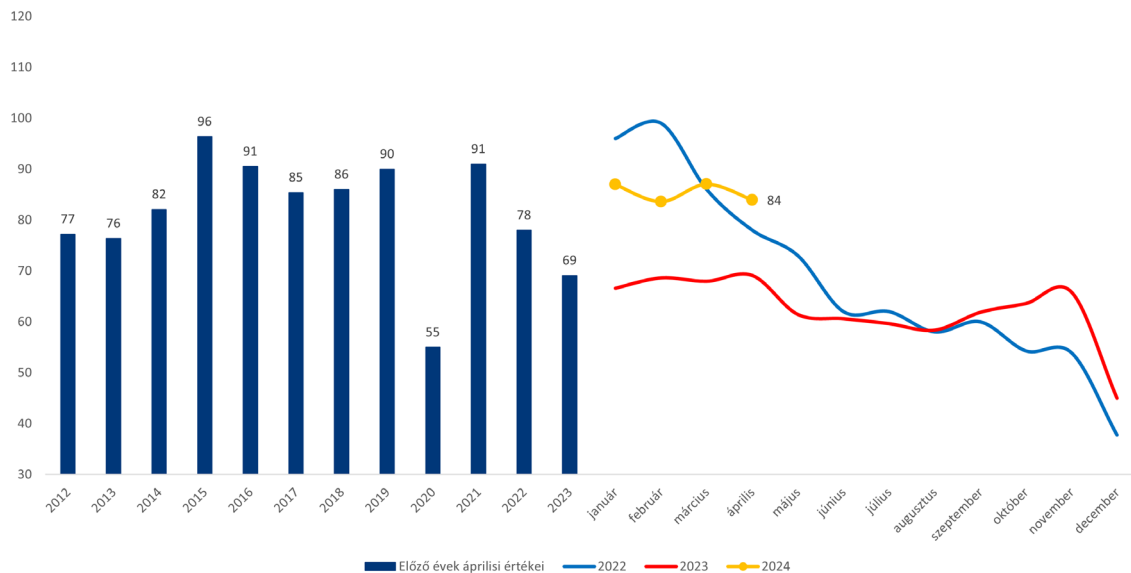
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Április	73 855 000	919 000	4%	5%	46 818 000	822 000	4%	5%	55 338 000	858 000	4%	5%
2024. Április	102 296 000	1 110 000	8%	4%	49 000 000	713 000	4%	5%	53 127 000	945 000	5%	5%

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

Módszertan: Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkentést 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 második negyedév első hónapjának adatai alapján stabilan tartja magát a Duna House Keresletindexe. Csupán az áprilisi munkanapok száma miatt mutat az index az előző havinál 3 ponttal alacsonyabb, vagyis 84 pontos értéket, ami így éppen megegyezik a 2024 januárjában mért adattal.

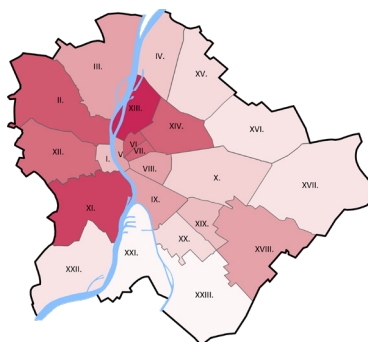


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

2024 áprilisában fokozódott a XIII. kerület iránti kereslet, a fővárosi ingatlanvásárlók többsége, 18,4%-a jelölte meg Angyalföldet preferált kerületként az ingatlankeresés során. Népszerűségét tekintve a második helyen Újbuda végzett, míg a harmadik legtöbb érdeklődés a terézvárosi ingatlanokra érkezett a Duna House kerületek közötti népszerűséget vizsgáló felmérése alapján.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



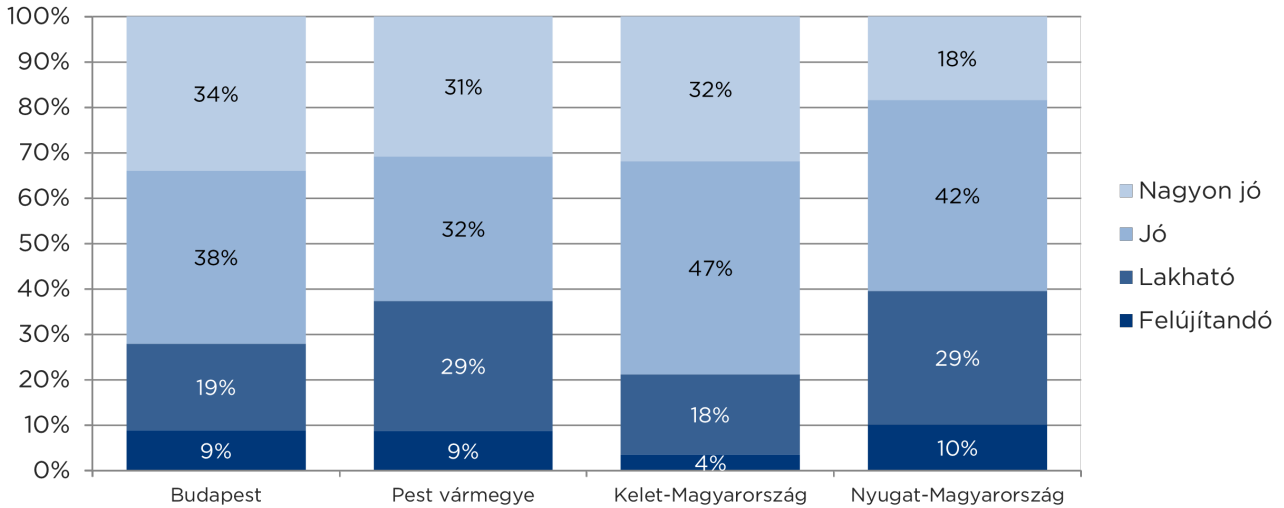
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

KERÜLET	2023. ÁPRILIS	2024. ÁPRILIS
I. ker.	8,3%	8,0%
II. ker.	15,3%	15,5%
III. ker.	11,5%	10,3%
IV. ker.	8,7%	7,3%
V. ker.	9,4%	10,0%
VI. ker.	13,5%	15,8%
VII. ker.	12,7%	14,9%
VIII. ker.	10,1%	10,0%
IX. ker.	9,6%	10,4%
X. ker.	4,6%	6,8%
XI. ker.	17,0%	17,0%
XII. ker.	11,3%	14,0%
XIII. ker.	17,4%	18,4%
XIV. ker.	12,7%	14,9%
XV. ker.	5,8%	5,8%
XVI. ker.	6,1%	5,2%
XVII. ker.	5,2%	5,2%
XVIII. ker.	10,0%	10,0%
XIX. ker.	6,3%	7,9%
XX. ker.	5,5%	5,6%
XXI. ker.	4,1%	2,6%
XXII. ker.	3,8%	4,7%
XXIII. ker.	2,7%	2,3%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A 2024. áprilisi értékesítési adatok alapján országsszerte a jó állapotú ingatlanokat részesítették előnyben a vásárlók. Nyugat-Magyarország kivételével, ahol a jó állapotúakat a lakható ingatlanok követték, országosan a második legkevesebb típus a nagyon jó kategória volt. A Duna House értékesítési adatai alapján a felújítandó ingatlanok aránya keleten volt a legcsekélyebb, 4%, míg a nyugati területeken 10%-ra emelkedett a felújítási kedv. A fővárosban és Pest vármegyében egységesen 9-9%-ban szerepeltek a felújítandó otthonok a tranzakciók között áprilisban.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az áprilisi értékesítési adatok alapján a leggyorsabban, közel 3 hónap alatt a vidéki területeken található panellakások cseréltek gazdát, azonban a házgyári lakások értékesítéséhez a fővárosban akár 3,6 hónapra is szükség lehet. Tovább húzódik ugyanakkor országsszerte a téglaeépítésű ingatlanok értékesítése. A legtöbb időre, 4,6 hónapra a budai oldalon található lakások értékesítéséhez volt szükség, a pesti kerületekben és a belvárosban, valamint a keleti és nyugati országrészben közel 4 hónap kellett az üzletzáráshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. Április	72	77	85	65
2024. Április	86	93	114	104

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

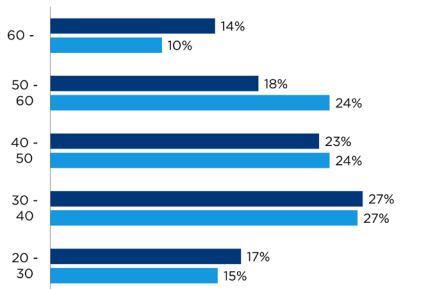
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. Április	143	131	112	102	130
2024. Április	118	121	138	117	117

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 becslött értéknek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

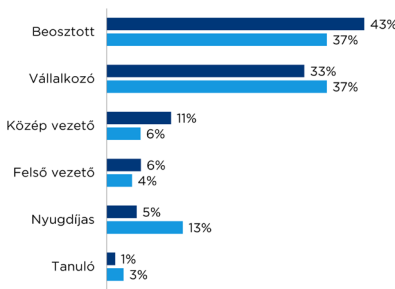
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosban az ingatlanvásárlók 27%-a a 30-40 év közötti korcsoporthoz tartozott, de a 40-50 éves korosztály is aktív volt idén áprilisban (23%). A budapesti vevői kör 43%-a beosztottként dolgozókból állt, harmaduk vállalkozó volt. A legfőbb vevői motiváció 32%-kal a befektetési célú vásárlás volt, emellett magas 28%-os volt az első lakásukat vásárlók aránya is. Befektetési céllal 62,5 millió forintot, első lakásra 47,2 millió forintot költöttek az ügyfelek.

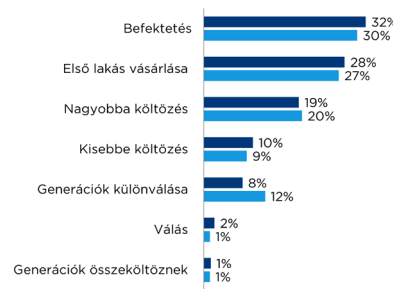
VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	37 308 000	43
30 - 40	64 660 000	74
40 - 50	62 538 000	67
50 - 60	51 559 000	60
60 -	56 024 000	67

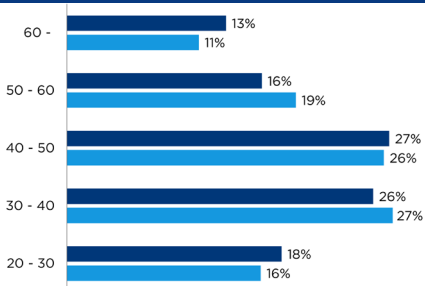
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	44 950 000	52
Felső vezető	84 875 000	78
Közép vezető	61 487 000	81
Nyugdíjas	50 700 000	59
Tanuló	36 250 000	48
Vállalkozó	74 798 000	89

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	62 567 000	78
Első lakás vásárlása	47 266 000	52
Generációk különválása	39 637 000	53
Generációk összeköltöznek	124 250 000	116
Kisebbe költözés	50 304 000	57
Nagyobba költözés	82 383 000	82
Válás	99 667 000	115

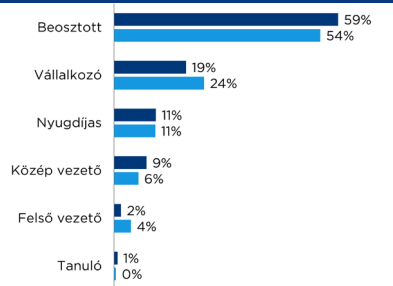
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki tranzakciók adatai szerint a legaktívabb vásárlói csoport 27%-kal a 40-50 éves korosztály volt idén áprilisban, de a 30-40 év közötti korcsoport is hasonló, 26%-os arányban volt jelen. A vevők 59%-a beosztottként dolgozott, főként a nagyobb ingatlanba költözés (30%) és az első lakás megvásárlása (26%) motiválta ingatlanszerzésre a vidéki ügyfeleket. Az első lakásukat vásárlók 30,8 millió forintot fordítottak ingatlanra, nagyobb otthonra 52,4 millió Ft-ot szántak az ügyfelek.

VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	34 617 000	90
30 - 40	39 289 000	95
40 - 50	41 648 000	87
50 - 60	38 481 000	80
60 -	34 133 000	71

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	33 882 000	87
Felső vezető	78 900 000	152
Közép vezető	44 218 000	91
Nyugdíjas	32 782 000	67
Tanuló	31 834 000	95
Vállalkozó	47 902 000	93

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	27 539 000	67
Első lakás vásárlása	30 858 000	80
Generációk különválása	29 913 000	69
Generációk összeköltöznek	68 741 000	161
Kisebbe költözés	31 038 000	62
Nagyobba költözés	52 482 000	115
Válás	26 917 000	73

2023. április 2024. április

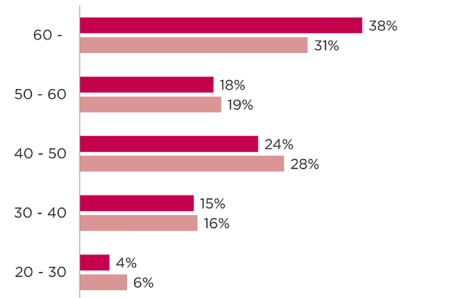
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

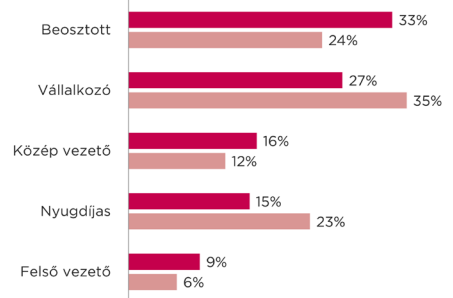
A Duna House áprilisi értékesítési adatai szerint a fővárosi eladók többsége a 60 év feletti korosztályból került ki, ők a tranzakciók 38%-ban vettek részt. Az eladók 33%-a beosztottként, 27%-uk vállalkozóként dolgozó ügyfél volt. A korábbi ingatlanbefektetéseket értékesítők aránya 6 százalékponttal, 38%-ra csökkent az előző év azonos időszakához képest. Nagyobb ingatlanba költözés miatt az eladók 26%-a értékesítette otthonát, a tulajdonosok 16%-a örökségétől vált meg idén áprilisban a fővárosban.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	46 277 000	47
30 - 40	48 052 000	60
40 - 50	64 050 000	71
50 - 60	78 692 000	83
60 -	52 195 000	61

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	43 780 000	54
Felső vezető	87 100 000	82
Közép vezető	59 513 000	65
Nyugdíjas	57 436 000	69
Vállalkozó	65 279 000	87

ELADÓK OKA: BP.

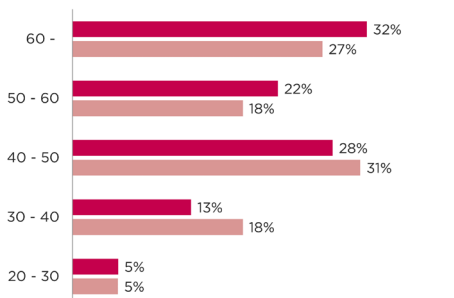


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	63 253 000	69
Generációk különválása	91 900 000	81
Generációk összeköltöznek	47 400 000	53
Kisebbe költözés	67 712 000	98
Nagyobba költözés	49 182 000	55
Örökölt ing. értékesítés	50 185 000	69
Válás	64 500 000	61

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

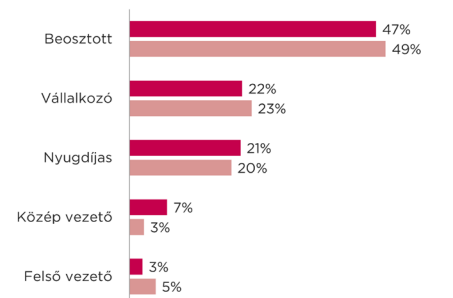
A Duna House közreműködésével, vidéken értékesített ingatlanok tulajdonosai között 32%-os arányban voltak jelen a 60 év felettek. 47%-ban a beosztottként dolgozók váltak meg otthonaiktól, a legfőbb eladási okok között azonos arányban, 26-26%-kal az örökölt ingatlan értékesítése és a korábbi, befektetésként szerzett ingatlan eladása szerepelt.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	29 925 000	100
30 - 40	32 368 000	82
40 - 50	37 564 000	87
50 - 60	31 266 000	80
60 -	37 502 000	88

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	32 458 000	85
Felső vezető	44 913 000	134
Közép vezető	52 828 000	90
Nyugdíjas	31 054 000	84
Vállalkozó	46 870 000	89

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	41 677 000	83
Generációk különválása	40 975 000	111
Generációk összeköltöznek	37 184 000	71
Kisebbe költözés	38 817 000	106
Nagyobba költözés	41 158 000	77
Örökölt ing. értékesítés	27 425 000	85
Válás	49 904 000	98

■ 2023. április ■ 2024. április

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.

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