

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

157. szám
2024. 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
2024. 09. 12.	2024. augusztus hónap adatai
2024. 10. 14.	2024. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2024. 11. 12.	2024. 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

REKORD ADÁSVÉTELLEL ÉS NYÁRIAS KERESLETTEL ZÁRT JÚLIUSBAN AZ INGATLANPIAC

A szokványosnál rövidebb ideig tartott a nyári szünet az ingatlanpiacon. A júniusi enyhülés után a Duna House által júliusra becsült 11 538 tranzakcióval az év eddigi legerősebb hónapját zárta az ingatlanpiac. A júliusi eredmények alapján az előző hónaphoz képest 23,7%-kal, az előző év azonos időszakához mérten pedig 88,9%-kal teljesített jobban a szegmens. Tranzakciószámok tekintetében nem, azonban a júliusban regisztrált új vevők számán érezteti hatását a nyár. A korábbi évek trendjeivel megegyezően, idén júliusban is enyhülést mutat hazánkban az ingatlanpiaci kereslet, amely azonban így is az elmúlt két év legerősebb júliusi értékének felel meg.

Az ingatlanpiaccal szemben a hazai jelzáloghitel-piacon érezhetőbb enyhülést hozott a nyári időszak. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai szerint idén júliusban 115 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Az MNB által júliusra becsült adathoz képest így 10%-kal csökkent a piaci aktivitás, az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz képest azonban továbbra is jelentős, 129%-os emelkedést jeleznek az adatok. Az enyhén mérséklődő tendencia a beadott hitelkérelmek mennyiségén is érezhető, ami a következő hónapokban várhatóan a folyósított hitelvolumen csökkenéséhez vezethet.

Mind a vidéki, mind a fővárosi területeken emelkedett a leggyorsabban értékesíthető ingatlantípus, vagyis a panellakások átlagos négyzetméterára a Duna House 2024. júliusi adatai szerint. A keleti országrészben 573 ezer, míg a nyugati területeken 550 ezer forintos átlagos négyzetméterárral kalkulálhatnak a vevők, a főváros budai oldalán 930 ezer forintra, Pesten 820 ezer forintra nőtt az ár. A házigyári lakások tulajdonosai vidéken 2-4%-os arányban enyhítették az irányárat, a vevő alkunak 4-5%-os teret hagytak. Irányár-változásra Budán nem, a pesti oldalon 2%-os arányban volt példa. A budai oldalon mindössze 1%-os vevői alkura volt lehetőség, a pesti oldalon vásárlóknak 3%-os mozgástere volt az irányárhoz képest.

A vidéki téглаépítésű otthonok terén is jelentős emelkedést mutatnak a hónapban értékesített ingatlanok árai az előző év azonos időszakához mérten: keleten 374, nyugaton 466 ezer forint volt a négyzetméterenkénti átlag. A fővárosban azonban a budai kerületek kivételével mindenütt csökkenést mutatnak a téглаépítésű értékesítési adatok. Míg egy évvel ezelőtt Budán a lakások több mint fele 600-900 ezer forint közötti négyzetméteráron kelt el, addig idén júliusban 28%-kal az 1,2-1,4 millió forint közötti árkatégória dominált. Budán ingatlanérték tekintetében is jelentős volt a változás, tavaly júliusban 39%-ban az 50-60 millió forint közötti értékű otthonokra szerződtek inkább a vevők, 2024 júliusában ugyanekkora arányban már a 70 millió forint feletti vételárú ingatlanokat választották az ügyfelek.

A hazai ingatlanpiacon országosan a jó állapotú ingatlanok felé irányult a kereslet. A felújítandó ingatlanok aránya a fővárosi és a nyugat-magyarországi tranzakciók között 8-8% volt, míg keleten és Pest vármegyében 9-9%-ban döntöttek a vevők felújítandó otthon vásárlása mellett.

A fővárosban ingatlant vásárlók 32%-át a befektetési cél motiválta, emellett a tavalyival megegyező mértékben szerződtek első lakásukra is az ügyfelek. Ingatlanbefektetésre 66,4 millió forintot, első lakásra 46,5 millió forintot szántak átlagosan. A Duna House közreműködésével zárult vidéki adásvételek adatai szerint zömében a befektetési cél (29%) motiválta ingatlanszerzésre a vevőket, több mint negyedük nagyobb ingatlanra szerződött. Az első lakásukat szerzők aránya a tavalyi 28%-ról 19%-ra csökkent. A befektetők 31,9 millió forintot, a nagyobbba költöző ügyfelek 55,1 milliót, míg az első lakásukat vásárlók 37,6 millió forintot fordítottak otthonteremtésre.

A fővárosban a legfőbb eladási okok között 29%-kal a nagyobb ingatlanba költözés, míg 27%-kal a korábbi befektetés értékesítése szerepelt, míg a vidéki területeken a leggyakoribb eladói motiváció 24-24%-os aránnyal a nagyobb ingatlanba költözés mellett a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt.

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

11 538 tranzakcióval az év eddigi legerősebb hónapját zárta júliusban az ingatlanpiac.

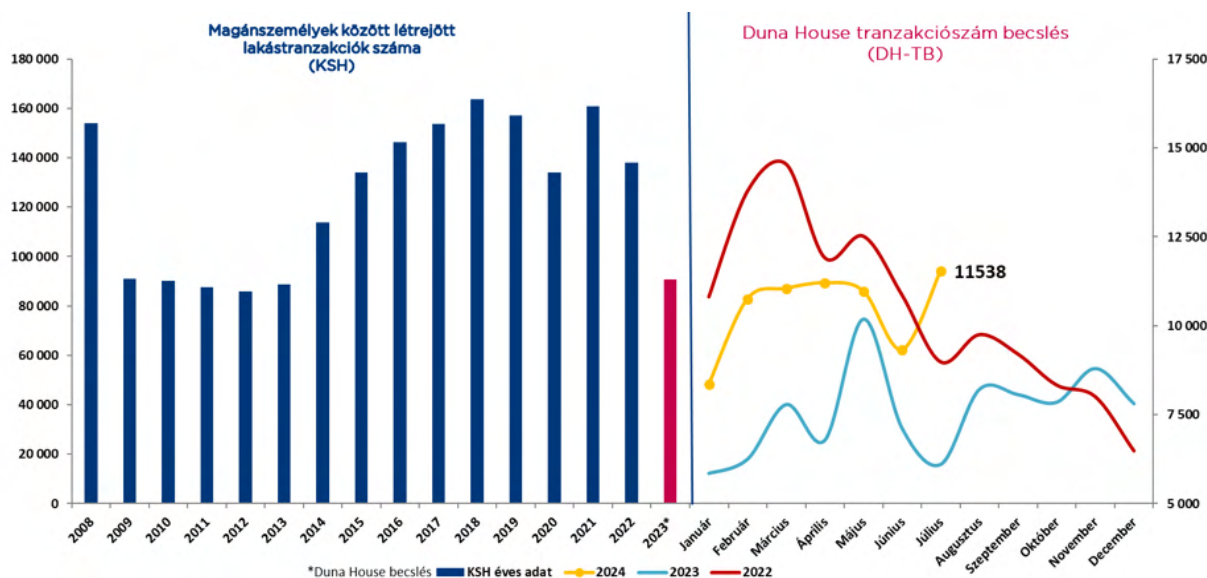
Az elmúlt két év azonos időszakához képest erősebb volt a júliusi ingatlanpiaci kereslet.

Tavaly júliusban az 50-60 millió Ft közötti, idén a 70 millió forint feletti otthonokra szerződtek inkább a vevők Budán.

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 júliusában, országosan 11 538 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 115 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A szokványosnál rövidebb ideig tartott a nyári szünet az ingatlanpiacon. A júniusi enyhülés után a Duna House által júliusra becsült 11 538 tranzakcióval az év eddigi legerősebb hónapját zárta az ingatlanpiac, ami a korábbi, 2024. áprilisban mért, éves csúcstól így további 3%-kal haladta meg. A júliusi eredmények alapján az előző hónaphoz képest 23,7%-kal, az előző év azonos időszakához mérten pedig 88,9%-kal teljesített jobban a szegmens.

Az ingatlanpiaccal szemben a hazai jelzáloghitel-piacon érezhetőbb enyhülést hozott a nyári időszak. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai szerint idén júliusban 115 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Az MNB által júniusra becsült adathoz képest így 10%-kal csökkent a piaci aktivitás, az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz képest azonban továbbra is jelentős, 129%-os emelkedést jeleznek az adatok. Az enyhén mérséklődő tendencia a beadott hitelkérelmek mennyiségén is érezhető, ami a következő hónapokban várhatóan a folyósított hitelvolumen csökkenéséhez vezethet.

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	11 046	11 200	10 969	9 323	11 538					

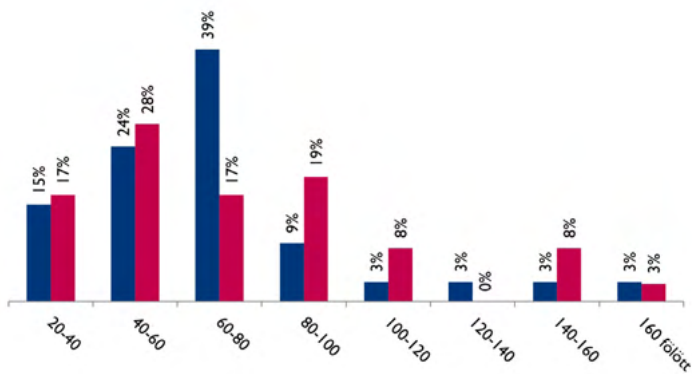
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 újjépítési piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására. Jelzáloghitel előrejelzés: A Credipass által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

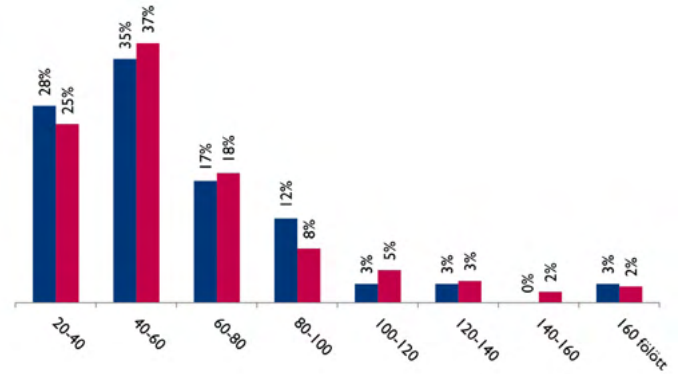
A Duna House értékesítési adatai alapján az elmúlt hónapban a budai oldalon zömében a 40-60 négyzetméter nagyságú lakásokra volt erős kereslet, az új tulajdonoshoz került ingatlanok 28%-a tartozott ide. Míg egy évvel ezelőtt Budán a lakások több mint fele 600-900 ezer forint közötti négyzetméteráron kelt el, addig idén júliusban 28%-kal az 1,2-1,4 millió forint közötti árkatégória dominált. Ingatlanérték tekintetében is jelentős volt a változás, tavaly júliusban 39%-ban az 50-60 millió forint közötti értékű otthonokra szerződtek inkább a vevők, 2024 júliusában ugyanekkora arányban már a 70 millió forint feletti vételárú ingatlanokat választották a Duna House ügyfelei. A pesti oldal tranzakciói között 37%-kal szintén a 40-60 m² közöttiek csoportja volt a legjelentősebb, az ingatlanok többsége 600-800 ezer Ft/m² áron került eladásra, a leggyakoribb ingatlanérték Pesten is a 70 millió forint feletti volt.

BUDA

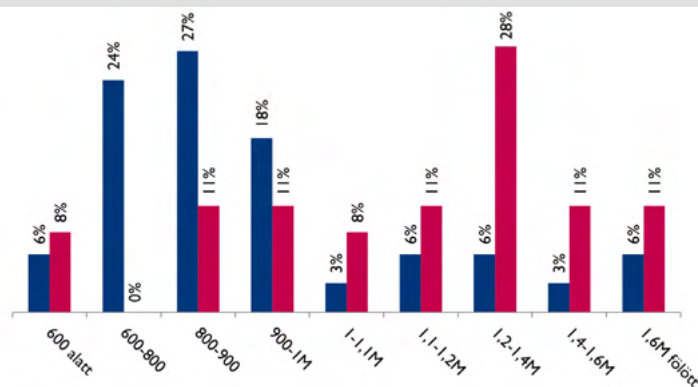


lakásméret (m²)

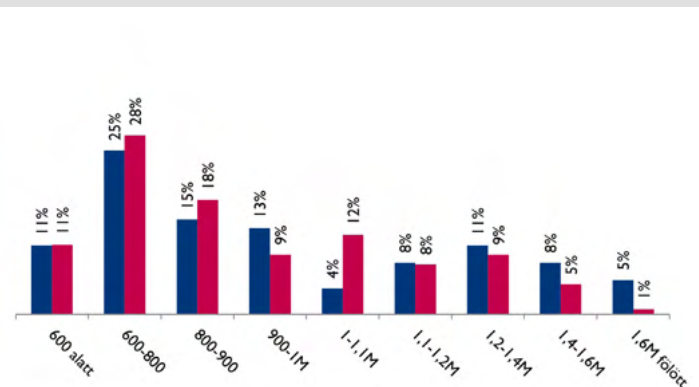
PEST



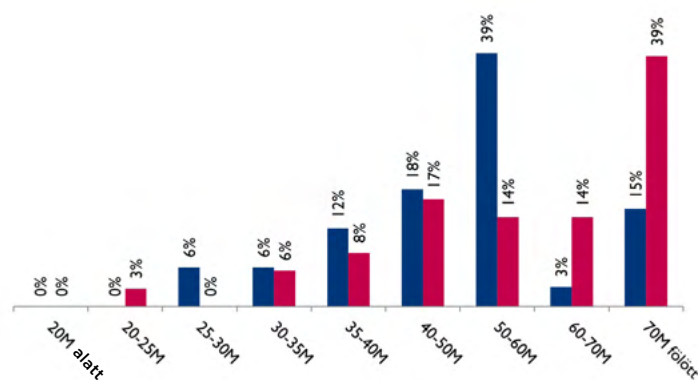
lakásméret (m²)



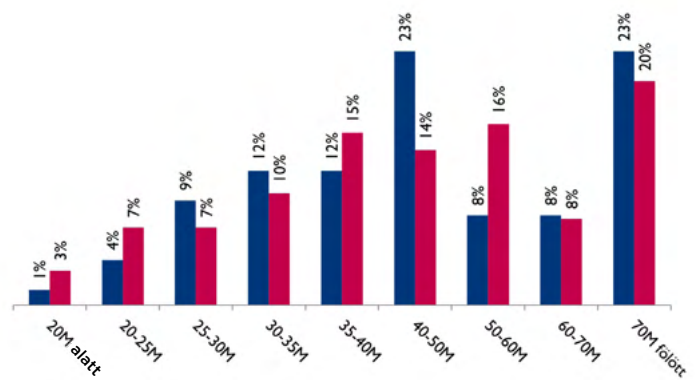
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

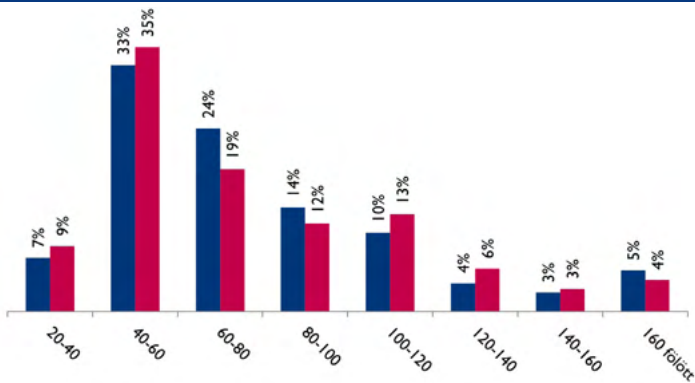
■ 2023. július ■ 2024. július

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

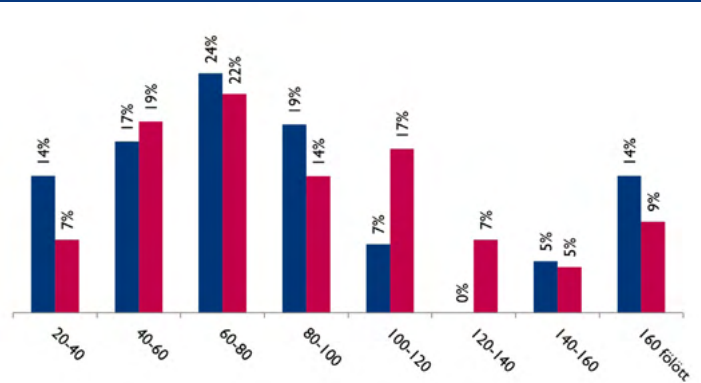
Közép-Magyarország kivételével, országosan is a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt volt markáns kereslet (35%). Az adásvételek mindössze 18%-a kötöttet 250 ezer Ft/m² áron, a legtöbb értékesített ingatlan (28%) ezúttal a skála másik végén elhelyezkedő, 600 ezer Ft/m² feletti árkategóriába tartozott. Ingatlanérték tekintetében 30%-os többséggel a 40 millió forint feletti érték kategória dominált. Pest vármegyében a Duna House értékesítési adatai szerint 2024 júliusában az eladott otthonok 22%-a 60-80 négyzetméteres ételtérrel rendelkezett, 19%-uk a 40-60 négyzetméter közöttiek csoportjába tartozott. A négyzetméterárakat illetően az üzletzárások közel fele, 45%-a a 600 ezer forint feletti kategóriába tartozott. 8 százalékponttal emelkedett tavalyhoz képest az eladott 50 millió forint feletti értéket képviselő ingatlanok aránya Pest vármegyében.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

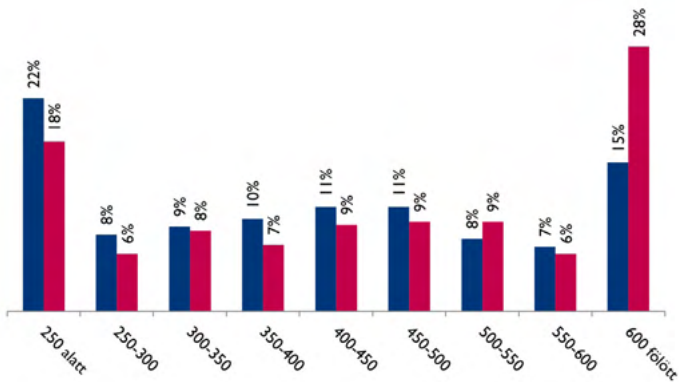


lakásméret (m²)

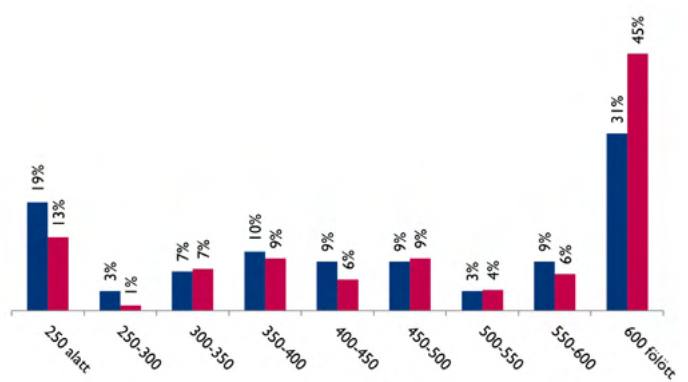
PEST VÁRMEGYE



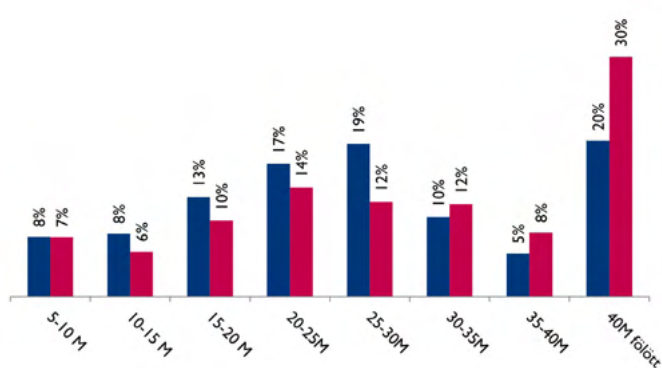
lakásméret (m²)



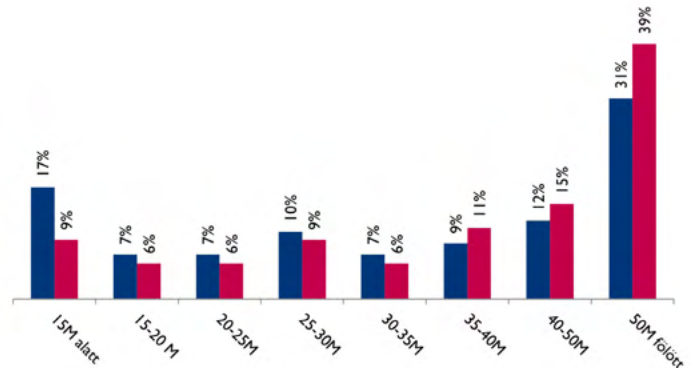
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. július ■ 2024. július

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Mind a vidéki, mind a fővárosi területeken emelkedett a panellakások átlagos négyzetméterára a Duna House 2024. júliusi adatai szerint. A keleti országrészben 573 ezer forintos, míg a nyugati területeken 550 ezer forintos átlagos négyzetméterárral kalkulálhatnak a vevők, amelyhez az előbbinél 4%-os irányár-változás és szintén 4%-os vevői alku társult. Nyugaton feleakkora arányban enyhítették a tulajdonosok az irányárat, az alkunak viszont egy százalékponttal erősebb, 5%-os teret hagytak. A téglaeépítésű ingatlanok terén is jelentősen növekedtek az árak az előző év azonos időszakához mérten: keleten 374, nyugaton 466 ezer forint volt a négyzetméterenkénti átlag. A tulajdonosok 4-6%-os arányban csökkentették a hirdetési árat az értékesítési folyamat során és emellé 6-8%-os alkulehetőséget is hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Július	23 750 000	476 000	2%	8%	27 367 000	503 000	7%	5%
2024. Július	31 005 000	573 000	4%	4%	27 902 000	550 000	2%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Július	26 887 000	306 000	6%	7%	29 423 000	358 000	4%	6%
2024. Július	32 067 000	374 000	6%	8%	37 571 000	466 000	4%	6%

A panellakások ára a fővárosban is emelkedett, Budán 930 ezer forintra, Pesten 820 ezer forintra nőtt az ár az előző év azonos időszakához képest idén júliusban. Irányár-változásra a budai oldalon nem, a pesti oldalon 2%-os arányban volt példa. A budai oldalon 1%-os vevői alkura volt lehetőség, a pesti oldalon vásárlóknak 3%-os mozgástere volt az irányárhoz képest. A téglaeépítésű lakásoknál a budai oldal kerületei kivételével mindenütt csökkent idén júliusban az átlagos négyzetméterár. Budán 2%-kal, Pesten és a belvárosban 4%-kal enyhítették a tulajdonosok a hirdetési árat. A vevői alku a budai kerületekben 7% volt, a belvárosi és az egyéb pesti területeken 4-5%-ot engedtek az eladók a 2024. júliusi tranzakciók alapján.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Július	44 775 000	777 000	3%	4%	34 196 000	735 000	9%	3%
2024. Július	40 900 000	930 000	0%	1%	38 600 000	820 000	2%	3%

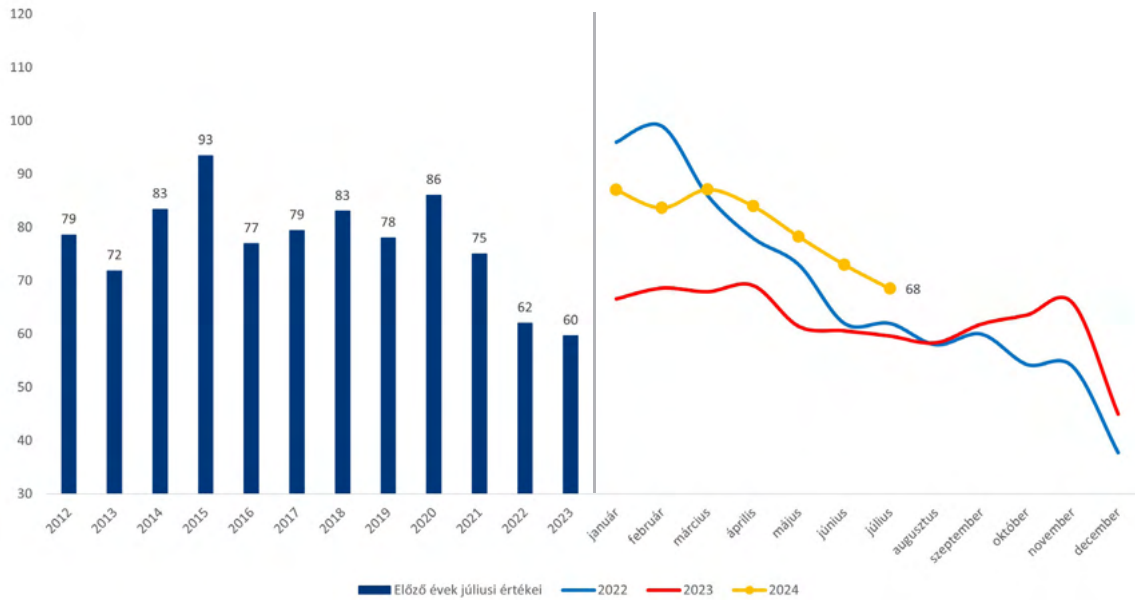
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Július	73 466 000	1008 000	11%	4%	50 427 000	856 000	5%	9%	89 148 000	1163 000	6%	5%
2024. Július	88 630 000	1135 000	2%	7%	48 975 000	781 000	4%	5%	75 041 000	1125 000	4%	4%

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

Tranzakciószámok tekintetében nem, azonban a júliusban regisztrált új vevők számán érezteti hatását a nyár. A korábbi évek trendjeivel megegyezően, idén júliusban is enyhülést mutat hazánkban az ingatlanpiaci kereslet. A Duna House Keresletindexe jelenleg 68 ponton áll, ami így is az elmúlt két év legerősebb júliusi értékének felel meg.

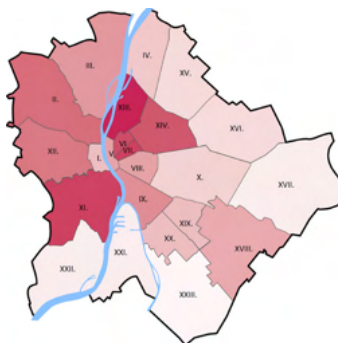


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma 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-vétel tranzakciószámával. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Idén júliusban sem engedte át Angyalföld a legkeresettebb fővárosi kerület címet, az ingatlanvásárlók 18%-a jelölte meg preferált területként a XIII. kerületet a Duna House felmérése szerint. A második helyen ezúttal a befektetői körben is népszerű, Erzsébetváros végzett, míg a harmadik az újpépítésű lakást keresők számára is előnyös Újbuda lett.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



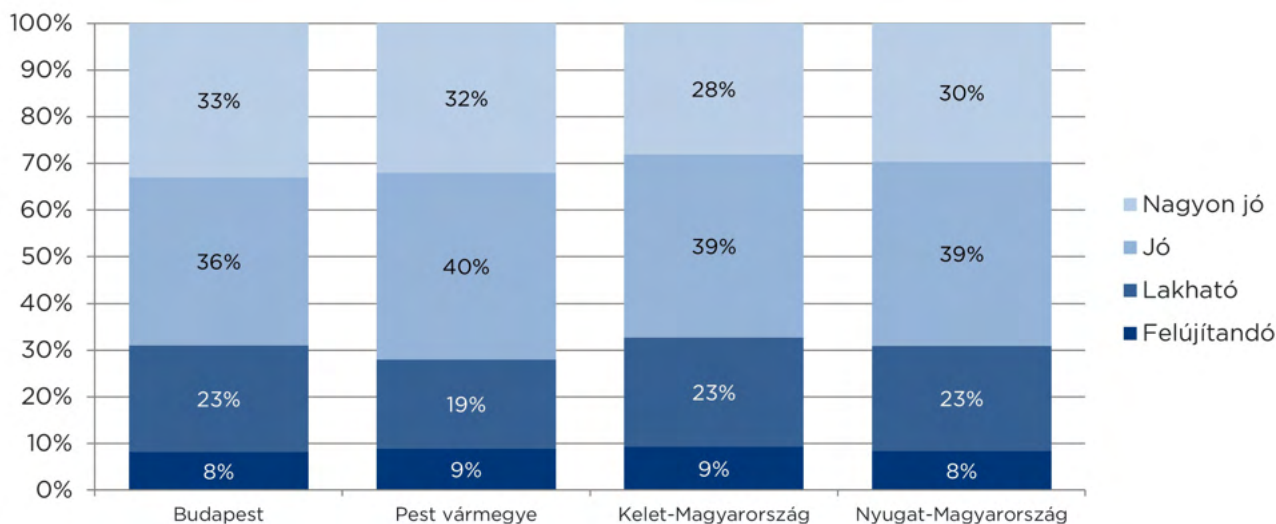
KERÜLET	2023. JÚLIUS	2024. JÚLIUS
I. ker.	8,7%	8,3%
II. ker.	14,9%	13,9%
III. ker.	12,6%	11,4%
IV. ker.	7,4%	7,4%
V. ker.	11,1%	10,8%
VI. ker.	16,3%	16,6%
VII. ker.	16,5%	17,3%
VIII. ker.	10,9%	10,7%
IX. ker.	13,9%	11,7%
X. ker.	6,0%	7,1%
XI. ker.	16,1%	17,0%
XII. ker.	12,2%	13,2%
XIII. ker.	16,8%	18,0%
XIV. ker.	14,7%	15,5%
XV. ker.	6,5%	5,9%
XVI. ker.	6,0%	6,1%
XVII. ker.	4,4%	4,9%
XVIII. ker.	9,1%	9,8%
XIX. ker.	8,0%	8,5%
XX. ker.	6,4%	8,1%
XXI. ker.	4,3%	4,5%
XXII. ker.	4,0%	4,9%
XXIII. ker.	2,7%	2,9%

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

A Duna House 2024. júliusi értékesítési adatai alapján a hazai ingatlanpiacon országos tekintetben a jó állapotú ingatlanok felé irányult a kereslet, a második legnépszerűbb állapot a nagyon jó kategória volt. A felújítandó ingatlanok aránya a fővárosi és a nyugat-magyarországi tranzakciók között 8-8% volt, míg keleten és Pest vármegyében 9-9%-ban döntöttek a vevők felújítandó otthon vásárlása mellett.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A Duna House júliusi adatai alapján továbbra is a leggyorsabban értékesíthető ingatlantípusnak a panellakás számít. Vidéken átlagosan valamivel több mint 3 hónapra volt szükség, míg a fővárosi lakótelepi lakások esetében kevesebb mint 3 hónap is elegendő volt a sikeres értékesítéshez. A téглаépítésű lakások és házak eladásához Budapesten átlagosan 4 hónap körüli idő szükséges, a vidéki területeken lassabb volt a forgási sebesség, átlagosan 4,5 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. Július	75	89	83	92
2024. Július	88	104	96	80

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

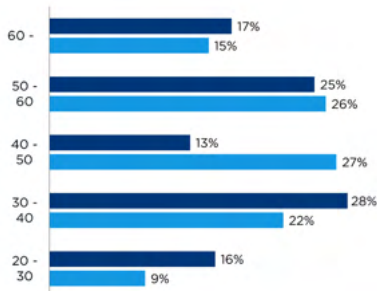
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. Július	155	127	116	111	136
2024. Július	138	134	132	121	119

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

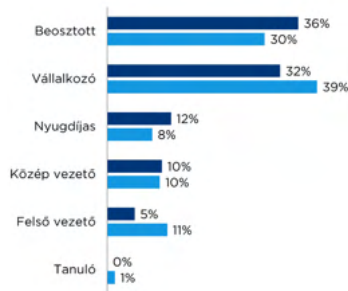
A fővárosban ingatlant vásárlók 28%-a a 30-40 év közötti korcsoporthoz tartozott idén júliusban a Duna House adatai alapján, de az 50-60 éves korosztály is jelentős, 25%-os arányban volt jelen az elmúlt hónapban. A budapesti vásárlók 36%-a beosztottként dolgozott, közel harmaduk vállalkozó volt. Az ingatlanvásárlók 32%-át a befektetési cél motiválta a fővárosban, emellett a tavalyival megegyező mértékben szerződtek első lakásukra is az ügyfelek. Ingatlanbefektetésre 66,4 millió forintot, első lakásra 46,5 millió forintot szántak átlagosan az ügyfelek.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	44 185 000	54
30 - 40	62 043 000	70
40 - 50	75 318 000	66
50 - 60	53 910 000	64
60 -	73 245 000	65

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	49 471 000	53
Felső vezető	98 000 000	100
Közép vezető	62 942 000	68
Nyugdíjas	47 522 000	58
Tanuló	52 300 000	54
Vállalkozó	83 874 000	79

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

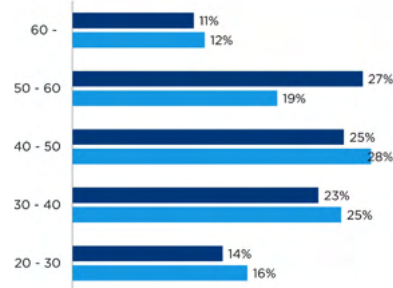


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	66 451 000	60
Első lakás vásárlása	46 534 000	57
Generációk különválása	42 727 000	50
Generációk összeköltöznek	57 000 000	83
Kisebbe költözés	87 767 000	75
Nagyobba költözés	79 734 000	91
Válás	59 550 000	55

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

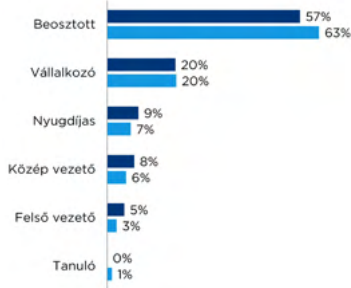
A Duna House közreműködésével zárult vidéki szerződéskötések adatai szerint 27%-kal az 50-60 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb idén júliusban, 25%-os aránnyal a 40-50 év közöttiek szerepeltek. A vevők 57%-a beosztottként dolgozott, zömében a befektetési cél (29%) motiválta ingatlanszerzésre a vidéki ügyfeleket, több mint negyedük nagyobb ingatlanra szerződött. A befektetők 31,9 millió forintot, a nagyobbba költöző ügyfelek 55,1 milliót, míg az első lakásukat vásárlók 37,6 millió forintot fordítottak otthonteremtésre. Az első lakásukat szerzők aránya a tavalyi 28%-ról 19%-ra csökkent.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	34 815 000	85
30 - 40	43 143 000	94
40 - 50	41 346 000	72
50 - 60	42 359 000	74
60 -	39 749 000	95

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	34 840 000	77
Felső vezető	67 424 000	105
Közép vezető	43 021 000	91
Nyugdíjas	41 588 000	77
Tanuló	69 900 000	52
Vállalkozó	46 619 000	82

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	31 918 000	60
Első lakás vásárlása	37 694 000	84
Generációk különválása	27 502 000	71
Generációk összeköltöznek	48 525 000	134
Kisebbe költözés	33 784 000	72
Nagyobba költözés	55 163 000	104
Válás	44 225 000	84

2023. július

2024. július

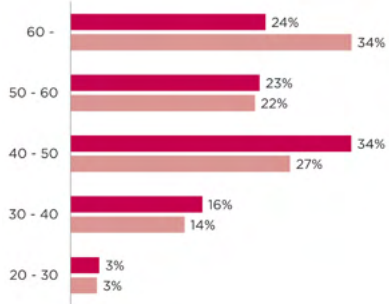
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

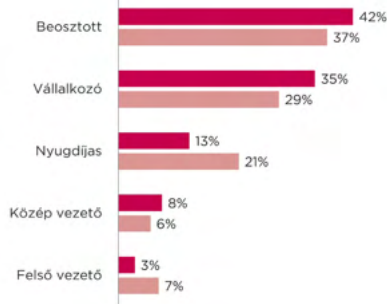
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosban értékesített ingatlanok tulajdonosainak több mint harmada 40-50 év közötti volt, 42%-ban a beosztotként dolgozók váltak meg otthonaiktól, a legfőbb eladási okok között 29%-kal a nagyobb ingatlanba költözés, míg 27%-kal a korábbi befektetés értékesítése szerepelt.

ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	33 740 000	42
30 - 40	49 741 000	61
40 - 50	63 437 000	69
50 - 60	69 690 000	72
60 -	66 666 000	64

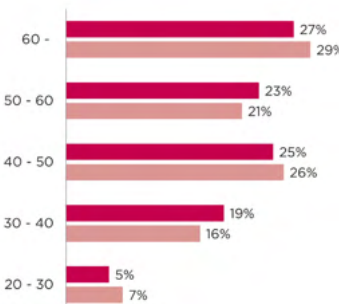
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	44 079 000	57
Felső vezető	101 334 000	112
Közép vezető	58 150 000	73
Nyugdíjas	69 616 000	65
Vállalkozó	83 340 000	70

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	70 939 000	62
Generációk különválása	43 655 000	67
Generációk összeköltöznek	86 125 000	96
Kisebbe költözés	91 812 000	93
Nagyobba költözés	55 875 000	58
Örökölt ing. értékesítés	46 491 000	60
Válás	58 925 000	95

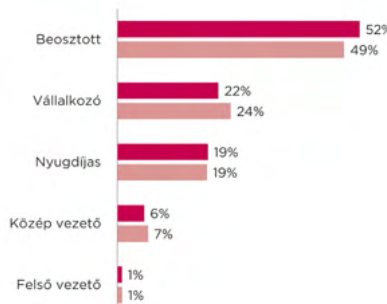
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A Duna House 2024 júliusi adatai szerint a vidéki adásvételek 27%-ban 60 év felettek szerepeltek az eladói oldalon, a megbízók 52%-a beosztotként dolgozott. A leggyakoribb eladói motiváció 24-24%-os aránnyal a nagyobb ingatlanba költözés mellett a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	45 429 000	65
30 - 40	35 363 000	73
40 - 50	46 937 000	93
50 - 60	41 200 000	87
60 -	35 744 000	79

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	34 757 000	76
Felső vezető	69 234 000	68
Közép vezető	54 512 000	94
Nyugdíjas	32 649 000	81
Vállalkozó	59 070 000	98

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	38 071 000	75
Generációk különválása	50 554 000	90
Generációk összeköltöznek	46 479 000	78
Kisebbe költözés	56 072 000	103
Nagyobba költözés	44 058 000	80
Örökölt ing. értékesítés	29 647 000	81
Válás	42 520 000	82

■ 2023. július ■ 2024. 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 értékeknek 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