

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

152. szám
2024. február 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 változtathatók 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. 04. 12.	2024. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2024. 05. 12.	2024. április hónap adatai
2024. 06. 12.	2024. május 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

FOKOZOTT KERESLET MELLETT KÉT ÉVES CSÚCSON A HAZAI INGATLANPIAC

Februárban folytatódott az erős éveleji tendencia, ami nem csak az érdeklődés tekintetében, de már a tranzakciószámokat illetően is jelentős eredményeket hozott. A tavalyi évnél drasztikusan, 72%-kal erősebb forgalommal zárt februárban a hazai ingatlanpiac, amely éppen egy éve volt mélyponton. A Duna House által becsült 10 754 tranzakció 2024 januárjához képest 29%-kal volt erősebb, és újra átlépte a 10 ezres határt, ami utoljára 20 hónapja történt meg. A Duna House várakozása szerint az első negyedévben biztosan kitart majd az otthonteremtési támogatások és a csökkenő hitelkamatok okozta fokozódó ingatlanpiaci aktivitás. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján idén februárban 70 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, amely januárhoz képest 5%-os csökkenést jelent, viszont a tavalyi, februári mélyponthoz képest még így is több mint a duplájára nőtt, 112%-ot emelkedett. A hiteles vásárlóknál egyértelműen érezhető a csökkenő kamatok okozta bizalom, amely így az ingatlantranzakciók számában is emelkedést jelenthet.

Folytatódott az év eleji lendület az év második hónapjában is, azonban a nézelődők elkezdtek lemorzsolódní és helyükbe léptek a komoly érdeklődők, akik valós vásárlási szándékkal érkeztek a piacra. A Duna House Keresletindexe ennek megfelelően enyhe, 3 pontos enyhülést mutat az előző hónaphoz képest, azonban éppen megegyezik az elmúlt 12 év hullámmozgás ingatlanpiacának februári értékeiből számított átlaggal.

Az új év az erősebb kereslettel együtt az ingatlanárak országos emelkedését is meghozta. A vidéki házigyári lakások esetében lokációtól függően 1-4%-os irányváltás és 3-4%-os alku is társult a magasabb négyzetméterárakhoz, míg a tégláépítések tulajdonosai magasabb, 5-8%-os mértékben is csökkentették az árat a hirdetés során, ami mellé 6-7%-os vevői alkunak is teret hagytak. A belvárosi tégláépítések kivételével a fővárosi kerületek ingatlanjait illetően is áremelkedést mutatnak az adatok, az irányváltás 2-6, az alku mértéke 2-4% között alakult. Változás történt a minőségi preferenciát illetően is, ugyanis a fővárosban elérte a 10%-ot a megvásárolt ingatlanok között a felújítást igénylő lakások aránya, amire utoljára 2022-ben volt példa. Emellett átrendeződött a budapesti piac a kerületek népszerűségét illetően is: háttérbe szorult a befektetők által kedvelt belváros és élre törtek a saját célra vásárlók között preferált területek. Továbbra is Angyalföld vezeti a sort, azonban Újbuda, a II. kerület, valamint Zuglói keresettség az ötödik és hatodik helyre tolta az erzsébet- és terézvárosi ingatlanokat.

A fővárosi ingatlanvásárlók többsége a 40-50 év közötti korcsoportba tartozott, míg a 30-40 éves korosztály jelenléte felére csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A legfőbb vevői motiváció a befektetési célú vásárlás volt, emellett a tavalyihoz mérten 7 százalékponttal, 24%-ra növekedett az első lakásukat vásárlók aránya. Befektetési céllal 50,1 millió forintot, első lakásra 44,6 millió forintot költöttek az ügyfelek.

Vidéken azonos arányban szerepeltek az adásvételek vevői oldalán a 30-40, valamint a 40-50 év közötti korosztály képviselői. A legerősebb vevői motiváció címet ezúttal két kategória, a befektetési célú vásárlás és az első lakás szerzése adta, szorosan utánuk következett a nagyobb ingatlanba költözők csoportja. Az első lakásukat vásárlók aránya 3 százalékponttal emelkedett tavaly februárhoz képest, míg a befektetők jelenléte 9 százalékponttal enyhült. Az első lakásukat vásárlók 32,9 millió forintot fordítottak ingatlanra, befektetési célú vételekre 36,9 millió forintot, nagyobb ingatlanra 56,6 millió Ft-ot szántak az ügyfelek a vidéki területeken.

A legfőbb eladási ok a fővárosban a korábbi ingatlanbefektetés, vidéken pedig változatlanul az örökölt ingatlan értékesítése volt. A budapestiek körében jelentős volt továbbá a nagyobb ingatlanba költözők aránya is, jelenlétük 8 százalékponttal erősödött az előző év februárjában mért adatokhoz viszonyítva.

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

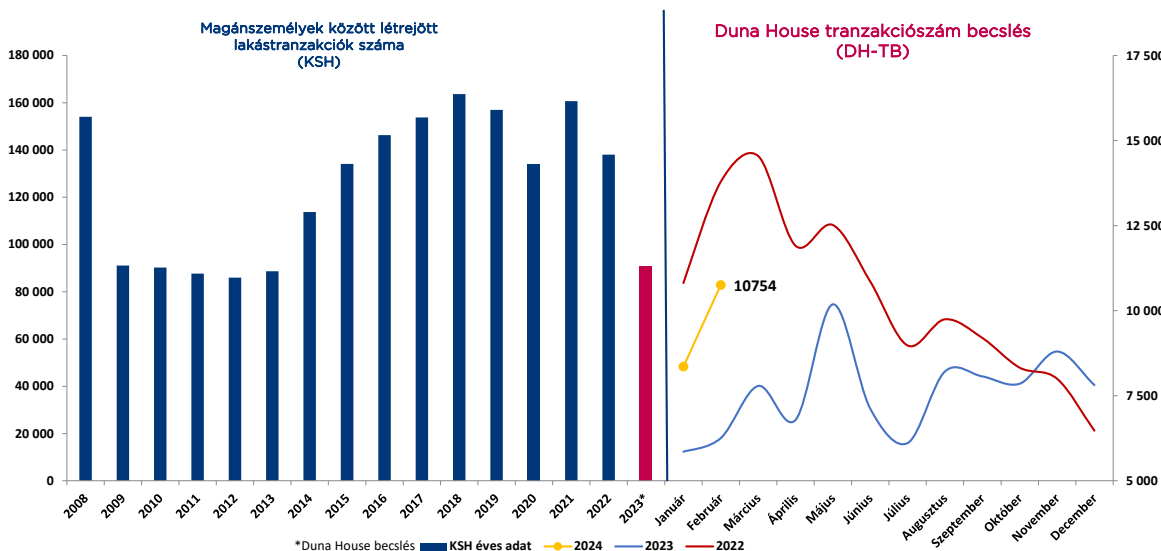
ÉRDEKES ADATOK:

- **20 hónap után újra 10 ezer tranzakció felett zárt az ingatlanpiac.**
- **Az adásvételek felében jó állapotú ingatlanokra szerződtek az ügyfelek Kelet-Magyarországon.**
- **Felére csökkent a 30-40 év közötti vásárlók aránya a fővárosban tavaly februárhoz képest.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 februárjában, országosan 10 754 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 70 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Februárban folytatódott az erős éveleji tendencia. A tavalyi évnél drasztikusan, 72%-kal erősebb forgalommal zárt februárban a hazai ingatlanpiac, amely tavaly év elején ebben az időszakban volt a mélyponton. A Duna House által becsült 10 754 tranzakció 2024 januárjához képest 29%-kal volt erősebb, és újra átlépte a 10 ezres határt, ami utoljára 20 hónapja, 2022 júniusában történt meg. A Duna House várakozása szerint az első negyedévben biztosan kitart a fokozódó ingatlanpiaci aktivitás, amit az otthonteremtési támogatások és a csökkenő hitelkamatok okoznak. A vevői érdeklődés továbbra is erős, amely márciusban további sikeres tranzakciókat eredményezhet.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján idén februárban 70 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, amely januárhoz képest 5%-os csökkenést jelent, viszont a tavalyi februári mélyponthoz képest még így is több mint a duplájára nőtt, 112%-ot emelkedett. A tavalyi év végi CSOK kivezetések áthúzó hatása után, a következő hónapokban már az új otthonteremtési támogatások húzhatják felfelé a hitelpiacot. A hiteles vásárlóknál egyértelműen érezhető a csökkenő kamatok okozta bizalom, amely így az ingatlantranzakciók számában is emelkedést jelenthet.

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										

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.

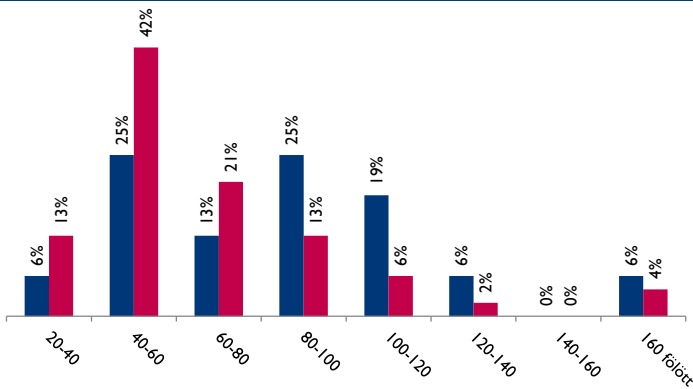
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

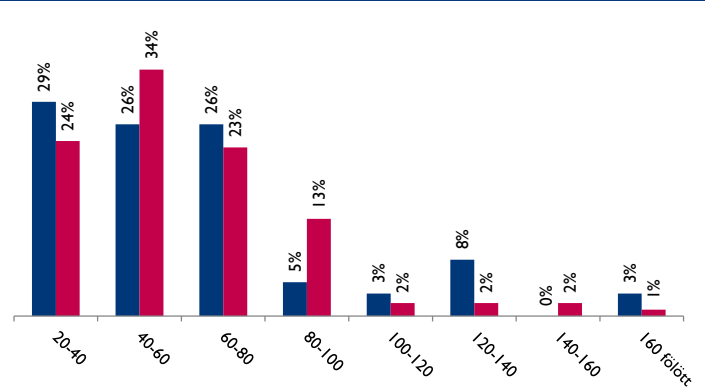
2024 februárjában a fővárosi ingatlanadások között, a budai oldalon 42%-ban a 40-60 négyzetméteres alapterülettel rendelkező otthonok aránya dominált, a lakások többsége, 25%-a 1,2 és 1,4 millió forint közötti négyzetméteráron talált tulajdonosra. Lakásár tekintetében vegyes képet mutatnak az adatok, az értékesített ingatlanok 27%-a 40-50 millió forint közötti, míg szintén 27%-uk a magasabb, 70 millió forint feletti érték kategóriába tartozott. A pesti oldalon zárult tranzakciók 34%-ban szintén a 40-60 négyzetméter közötti lakások szerepeltek, de 23-24%-os arányban keresettek voltak még a 60-80 négyzetméter közöttiek, valamint a 20-40 négyzetméteres kislakások is. Az adásvételek 34%-a 600-800 ezer forintos négyzetméteráron kötött, a leggyakoribb ingatlanérték (23%) a 70 millió forint feletti kategória volt 2024 februárjában Pest kerületeiben.

BUDA

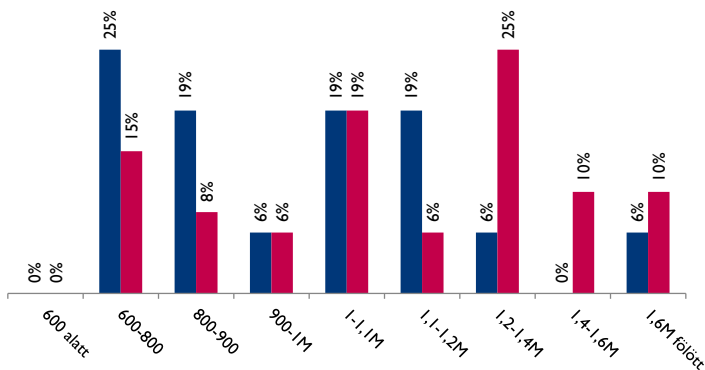


lakásméret (m²)

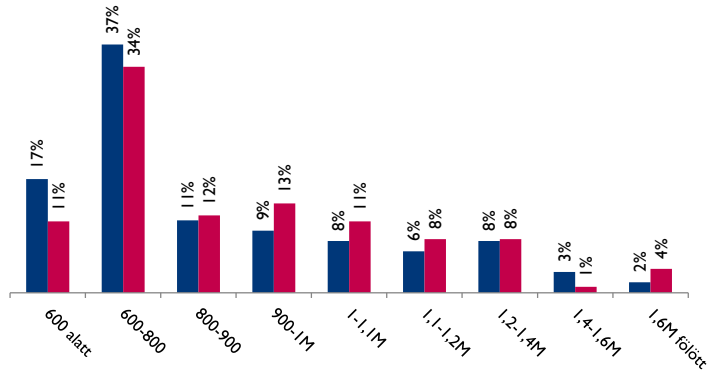
PEST



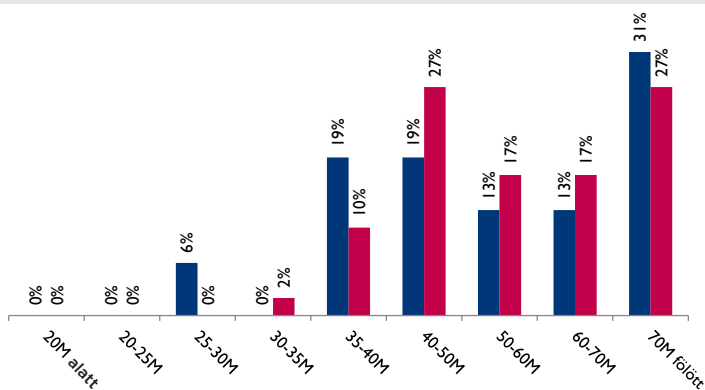
lakásméret (m²)



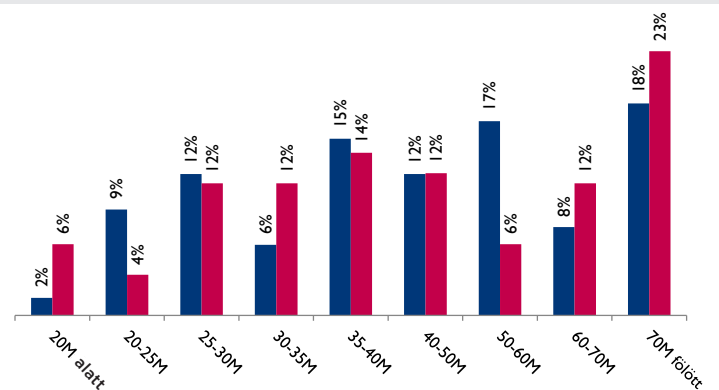
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

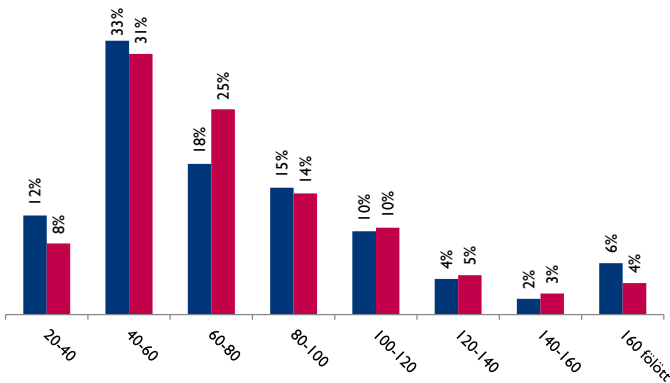
■ 2023. február ■ 2024. február

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

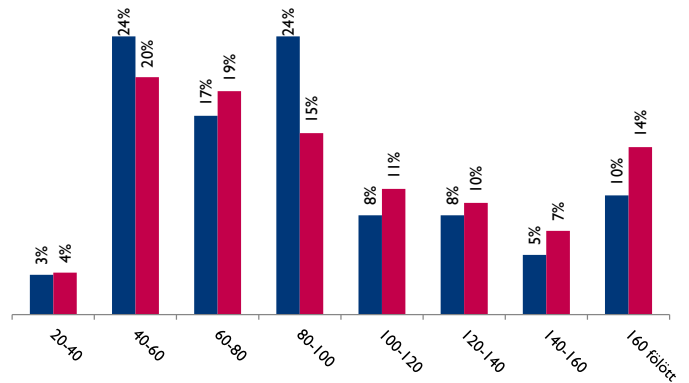
Közép-Magyarország kivételével, országosan is főként a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanokat választották a vevők, de az ügyletek 25%-ban megjelent a 60-80 négyzetméter közötti kategória is. Az értékesített otthonok mindössze 17%-a tartozott a 250 ezer Ft/m² alatti kategóriába, 26%-uk 600 ezer forint feletti négyzetméteráron talált új tulajdonosra. Ingatlanérték tekintetében ezen a területen is a drágább, 40 millió forint feletti árkatégória dominált (29%). Pest vármegyében az eladott házak és lakások 20%-a a 40-60, valamint 19%-uk a 60-80 négyzetméter közötti csoportba tartozott. A tranzakciók közel fele, 46%-a 600 ezer forint feletti áron zárult négyzetméterenként. Szintén a vásárlók közel fele, 46%-a költött 50 millió Ft feletti értékben ingatlanra 2024 februárjában Pest vármegyében a Duna House értékesítési adatai alapján.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

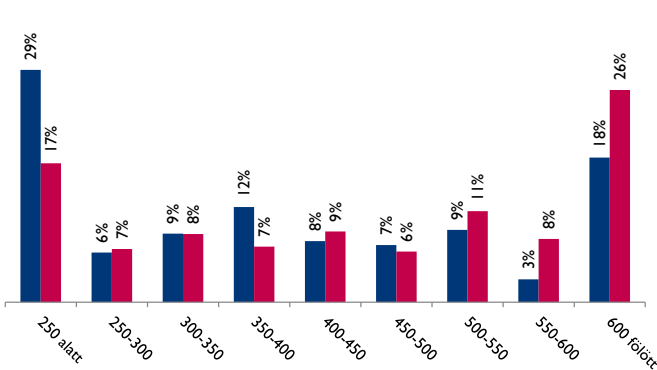


lakásméret (m²)

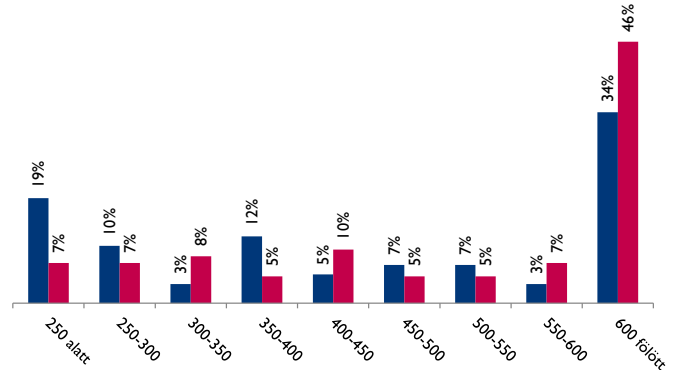
PEST VÁRMEGYE



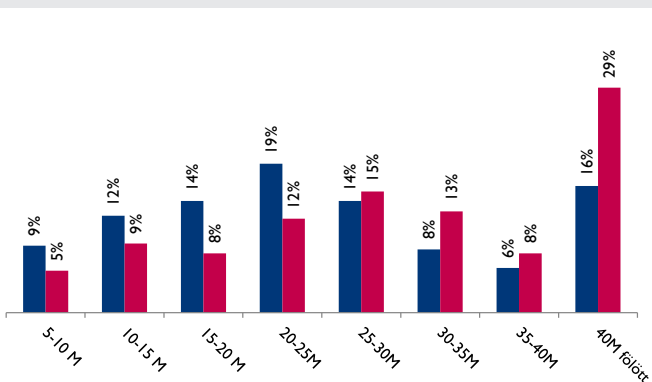
lakásméret (m²)



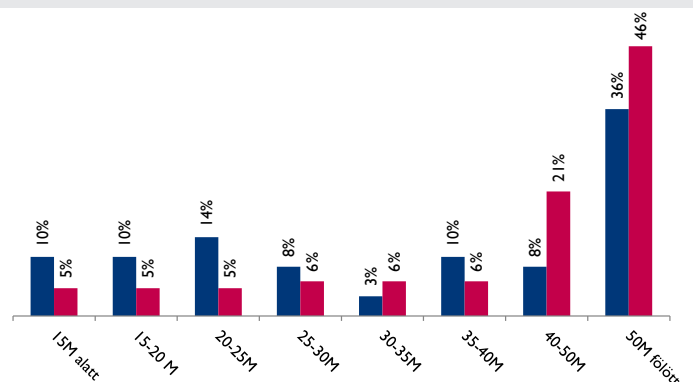
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. február ■ 2024. február

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az új év az erősebb kereslettel együtt az ingatlanárak emelkedését is meghozta vidéken. Panellakást a keleti területeken 557 ezer forintos, míg a nyugati országrészben 524 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett vásárolni 2024 februárjában. A kelet-magyarországi tulajdonosok csekély, 1%-os mértékben voltak hajlandóak változtatni a hirdetési áron, azonban a vevői alkunak 4%-ban is teret hagytak. A nyugati vármegyékben házgyári lakást értékesítők ugyanakkor akár 4%-os arányban is csökkentették az árat a hirdetési folyamat során, azonban emellett már csak 3%-os alku fért bele számukra a végső vételár tekintetében. A téglalapításuk átlagos egységára is emelkedett, keleten 416, nyugaton 433 ezer Ft/m² áron lehetett téglalakást vásárolni. Ennél az ingatlantípusnál azonban magasabb, 5-8%-os irányárváltozás is megjelent, 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. február	20 881 000	453 000	1%	4%	23 677 000	452 000	1%	5%
2024. február	30 568 000	557 000	1%	4%	27 028 000	524 000	4%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. február	23 661 000	278 000	5%	7%	29 203 000	342 000	10%	8%
2024. február	32 454 000	416 000	8%	7%	36 019 000	433 000	5%	6%

A főváros panellakásait illetően is áremelkedés tapasztalható, Budán 788 ezer forintra, Pesten 704 ezer forintra nőtt a négyzetméterenkénti átlag az előző év azonos időszakához képest idén februárban. A budai paneltulajdonosok hajlottak jobban az árcsökkentésre, azonban az alkunak a pesti lakáseladók engedtek nagyobb arányban. A téglalapítású lakásoknál a belvárosi területek kivételével mindenütt emelkedett idén februárban az átlagos négyzetméterár. Budán 3%-ot engedtek a tulajdonosok a hirdetés során az árból, Pesten 6%-ban enyhítették az eladók a hirdetési árat, míg a belvárosban volt a legalacsonyabb (3%) ez az érték. A vevői alku illetően a drágább, budai és belvárosi területeken 4%-os alku volt jellemző, míg a pesti kerületekben mindössze 3%-ot engedtek az eladók.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. február	40 167 000	749 000	10%	6%	39 000 000	614 000	2%	5%
2024. február	44 390 000	788 000	3%	2%	37 503 000	704 000	2%	3%

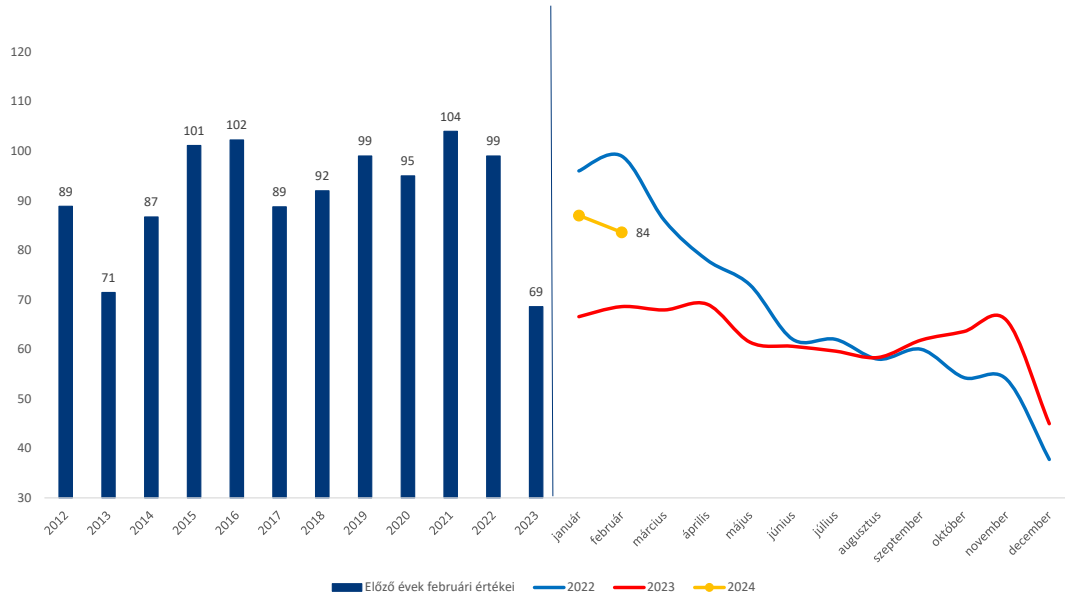
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. február	95 725 000	1029 000	6%	5%	46 518 000	723 000	5%	4%	58 208 000	1043 000	0%	3%
2024. február	76 566 000	1176 000	3%	4%	50 713 000	845 000	6%	3%	66 046 000	978 000	3%	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

Folytatódott az év eleji lendület az év második hónapjában is, azonban a nézelődők elkezdtek lemorzsolódní és helyükbe léptek a komoly érdeklődők, akik valós vásárlási szándékkal érkeztek a piacra. A Duna House Keresletindexe ennek megfelelően enyhe, 3 pontos enyhülést mutat az előző hónaphoz képest, azonban éppen megegyezik az elmúlt 12 év hullámzó ingatlanpiacának februári értékeiből számított átlaggal.

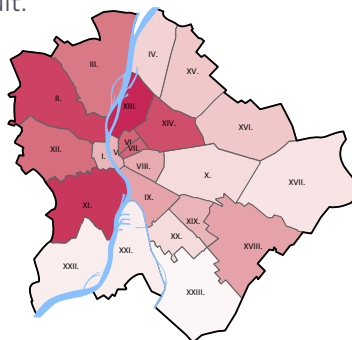


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

2024 februárjában újra átrendeződött a fővárosi ingatlanpiac, háttérbe szorult a befektetők által kedvelt belváros és élre törtek a saját célra vásárlók között preferált területek. A fővárosi ingatlanvásárlók legnagyobb része, 17,3%-a jelölte meg továbbra is választott kerületként a XIII. kerületet. A második helyen Újbuda végzett, 17,1%-os népszerűséggel. A dobogó harmadik fokára az idei év második hónapjában azonban 16,2%-kal a budai II. kerület került.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



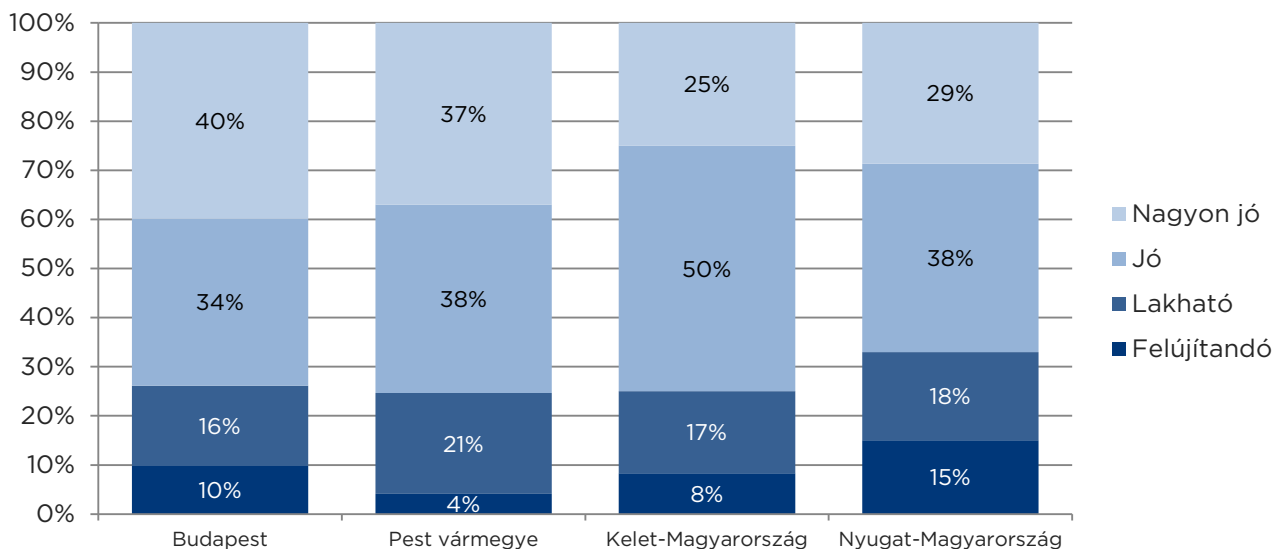
KERÜLET	2023. FEBRUÁR	2024. FEBRUÁR
I. ker.	10,0%	8,2%
II. ker.	18,9%	16,2%
III. ker.	13,2%	12,7%
IV. ker.	8,3%	5,9%
V. ker.	13,6%	8,5%
VI. ker.	17,2%	14,1%
VII. ker.	16,7%	14,1%
VIII. ker.	12,4%	8,9%
IX. ker.	14,1%	9,9%
X. ker.	6,0%	5,6%
XI. ker.	14,8%	17,1%
XII. ker.	14,8%	13,0%
XIII. ker.	18,4%	17,3%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

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

2024 februárjában 40%-kal a nagyon jó kategóriájú ingatlanok vezették a keresletet a fővárosban, míg országosan a jó állapotú ingatlanokat vásárolták inkább az ügyfelek, a legnagyobb, 50%-os arányban Kelet-Magyarországon. A Duna House értékesítési adatai alapján a felújítandó ingatlanok aránya Pest vármegyében volt a legcsekélyebb, 4%, míg a nyugati területeken 15%-ra emelkedett a felújítási kedv. A fővárosban pedig elérte a 10%-ot a felújítást igénylők aránya a megvásárolt ingatlanok között, amire utoljára 2022-ben volt példa.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A februári értékesítési adatok alapján az előző év azonos időszakához mérten minden területen, minden ingatlantípus tekintetében emelkedett az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. A leggyorsabban, átlagosan 3,6 hónap alatt a vidéki területeken található panellakások cseréltek gazdát, azonban a házigyári lakások értékesítéséhez Budapesten akár 4,5 hónapra is szükség lehet. A leghosszabb ideig, 5 hónapig a budai oldal téглаépítésű ingatlanjainak eladása húzódik, a pesti kerületekben és a belvárosban, valamint a keleti és nyugati országrészben ennél valamivel kevesebb, 4,6 hónap is elegendő lehet a tranzakciózáráshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. február	57	73	90	59
2024. február	109	109	145	128

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

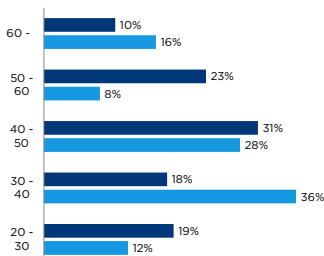
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. február	126	128	112	105	108
2024. február	141	142	150	139	141

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 tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

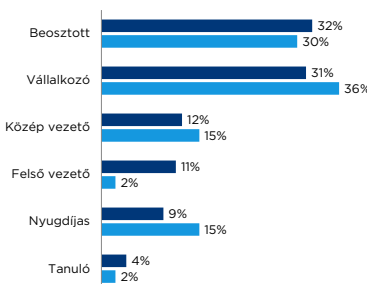
A fővárosi ingatlanvásárlók többsége, 31%-a a 40-50 év közötti korcsoporthoz tartozott, míg a 30-40 éves korosztály jelenléte felére csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A budapesti vevői kört közel azonos arányban alkották a beosztottként, illetve a vállalkozóként dolgozó ügyfelek. A legfőbb vevői motiváció 34%-kal a befektetési célú vásárlás volt, emellett a tavalyihoz mérten 7 százalékponttal, 24%-ra növekedett az első lakásukat vásárlók aránya. Befektetési céllal 50,1 millió forintot, első lakásra 44,6 millió forintot költöttek az ügyfelek.

VEVŐK KORA: BP.



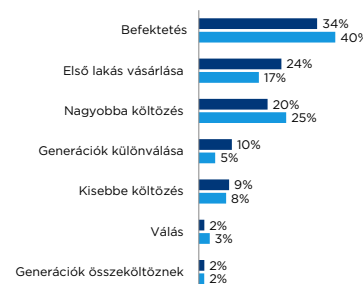
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	44 510 000	49
30 - 40	57 495 000	68
40 - 50	64 103 000	65
50 - 60	57 010 000	57
60 -	89 720 000	76

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	49 789 000	68
Felső vezető	79 375 000	70
Közép vezető	59 683 000	54
Nyugdíjas	44 940 000	55
Tanuló	26 950 000	44
Vállalkozó	67 271 000	60

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

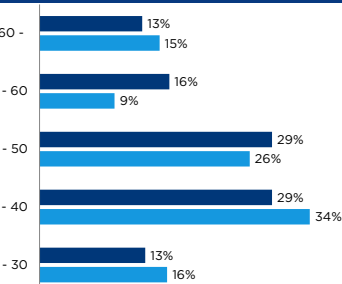


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	50 146 000	52
Első lakás vásárlása	44 632 000	52
Generációk különválása	46 013 000	53
Generációk összeköltöznek	64 000 000	82
Kisebbe költözés	62 106 000	52
Nagyobba költözés	92 594 000	101
Válás	71 000 000	80

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

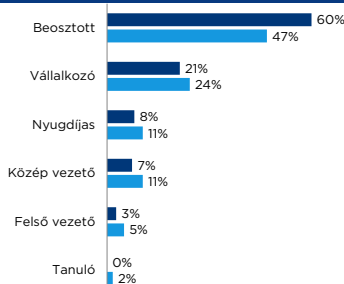
A 2024 februárjában zárult vidéki tranzakciók adatai szerint a vevők között azonos arányban, 29-29%-ban voltak jelen a 30-40, valamint a 40-50 év közötti korosztály képviselői, a vásárlók zöme 60%-a beosztottként dolgozott. A vidéki területeken a legerősebb vevői motiváció címet ezúttal két kategória, a befektetési célú vásárlás és az első lakás szerzése adta, szoroson utánuk következett a nagyobb ingatlanba költözők csoportja. Az első lakásukat vásárlók aránya 3 százalékponttal emelkedett tavaly ilyenkorhoz képest, míg a befektetők jelenléte 9 százalékpontot enyhült. Az első lakásukat vásárlók 32,9 millió forintot fordítottak ingatlanra, befektetési célú vételekre 36,9 millió forintot, nagyobb ingatlanra 56,6 millió Ft-ot szántak az ügyfelek.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	37 816 000	87
30 - 40	38 694 000	86
40 - 50	45 985 000	83
50 - 60	32 109 000	69
60 -	42 787 000	86

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	33 903 000	78
Felső vezető	40 438 000	57
Közép vezető	48 828 000	83
Nyugdíjas	35 083 000	74
Tanuló	-	-
Vállalkozó	57 541 000	103

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	36 935 000	69
Első lakás vásárlása	32 947 000	81
Generációk különválása	39 606 000	76
Generációk összeköltöznek	40 167 000	99
Kisebbe költözés	36 518 000	67
Nagyobba költözés	56 609 000	117
Válás	32 929 000	59

■ 2023. február ■ 2024. február

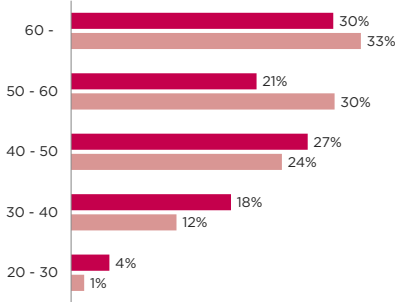
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

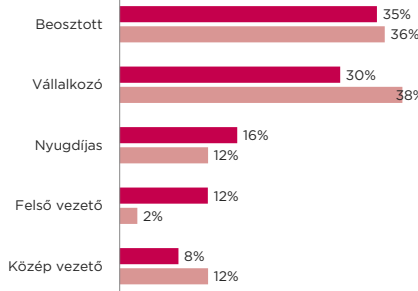
A Duna House februári értékesítési adatai szerint a fővárosi eladók között a 60 év feletti korosztály jelenléte volt a leg-erősebb (30%). Az eladók 35%-a beosztottként, 30%-uk vállalkozóként dolgozó ügyfél volt. Zömében, 35%-ban korábbi befektetéseiket értékesítették a tulajdonosok, de 27%-uk nagyobb ingatlanba költözés miatt vált meg jelenlegi otthonától. A nagyobb ingatlanba költözők jelenléte 8 százalékpontot erősödött a tavaly februári adatokhoz viszonyítva.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	43 850 000	45
30 - 40	47 458 000	49
40 - 50	58 138 000	63
50 - 60	62 021 000	66
60 -	60 829 000	61

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	45 348 000	54
Felső vezető	84 300 000	70
Közép vezető	67 688 000	67
Nyugdíjas	52 655 000	52
Vállalkozó	72 310 000	70

ELADÓK OKA: BP.

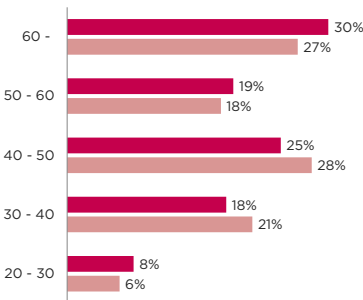


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	65 684 000	68
Generációk különválása	56 899 000	69
Generációk összeköltöznek	37 586 000	46
Kisebbe költözés	104 245 000	91
Nagyobba költözés	56 054 000	56
Örökölt ing. értékesítés	47 141 000	55
Válás	43 900 000	39

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

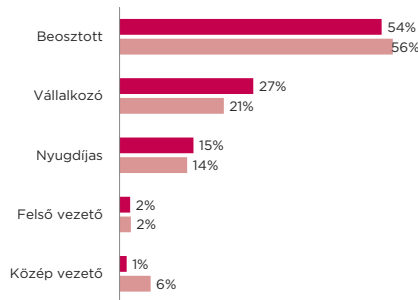
A Duna House által értékesített ingatlanok eladói között 30%-os arányban voltak jelen a 60 év felettek a vidéki területeken. 54%-ban a beosztottként dolgozók váltak meg otthonaiktól, a legfőbb eladási ok, 27%-kal az örökölt ingatlan értékesítése volt, az eladók 22%-a korábbi ingatlanbefektetését bocsátotta áruba.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	33 834 000	82
30 - 40	36 981 000	75
40 - 50	39 497 000	89
50 - 60	40 114 000	76
60 -	41 076 000	87

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	32 348 000	76
Felső vezető	52 334 000	84
Közép vezető	64 000 000	113
Nyugdíjas	43 884 000	97
Vállalkozó	52 299 000	92

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	38 373 000	67
Generációk különválása	50 423 000	100
Generációk összeköltöznek	38 240 000	107
Kisebbe költözés	54 325 000	104
Nagyobba költözés	43 400 000	78
Örökölt ing. értékesítés	26 695 000	78
Válás	47 905 000	109

■ 2023. február ■ 2024. február

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