

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

151. szám
2024. január 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 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. 03. 12.	2024. február hónap adatai
2024. 04. 12.	2024. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2024. 05. 12.	2024. április 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

BELOBBANTOTTA AZ INGATLANOK IRÁNTI KERESLETET AZ ÚJ TÁMOGATÁSI RENDSZER

Aktívan, a tavalyi évnél 43%-kal erősebb forgalommal kezdte az évet a hazai ingatlanpiac, a jelzáloghitelek összege pedig ennél is erősebb, 80%-os növekedést mutat. A Duna House által becsült 8 354 tranzakció a tavalyi utolsó hónaphoz képest is 6%-os, 2023 januárjához mérten pedig óriási, 43%-os bővülést jelez. Az aktív évkezdetet a tavalyról elhalasztott, valamint a tudatosan januárra előkészített tranzakciók, az új, bővülő otthoneremtési kedvezmények által generált forgalom és a csökkenő kamatpálya nyújtotta bizalmi erősödés magyarázza. A Duna House várakozása szerint az első negyedévben biztosan fokozódó ingatlanpiaccal számolhatnak a lakásvásárlók és eladók egyaránt, amelyet a csökkenő kamatpályának köszönhetően 6% alatt elérhető hitelkamatok is tovább erősíthetnek. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján a nagyon aktív év vége után még tovább tudott erősíteni januárban a hitelpiac. A pénzügyi közvetítő 73,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel volument becsül az év első hónapjára, amely év/év összehasonlítás alapon 80%-kal erősebb piacot mutat az előző évhez képest. Az első negyedévben a hitelpiaci előrejelzések és a jelenleg indított ügyletek alapján pedig már érződni fog a bejelentett önkéntes THM plafon és az új otthoneremtési támogatásokkal elérhető kedvező hitelkonstrukciók pozitív hatása is, amely jelentősen aktívabbá fogja tenni a hiteles vásárlókat az ingatlanpiacon, így növelve tovább az ingatlanpiaci tranzakciók számát.

Az idei év januárjában egyértelműen érezhető a megújult otthoneremtési támogatások hatása a keresletet illetően. A Duna House Keresletindexe az előző év végéhez képest majdnem megduplázódott, 45-ről 87-re emelkedett, amely az előző évi értékekhez képest is jónak mondható, a gyenge, 67 pontos 2023. januárhoz mérten pedig 20 pontos emelkedést mutat.

Az előző év januárjához képest a vidéki területeken a panellakások tekintetében áremelkedést mutattak a Duna House értékesítési adatai 2024 első hónapjában. A házgyári lakások esetében így 473-507 ezer forintos négyzetméterár között alakul a vidéki átlag. A téglalapításúak terén keleten stagnálást, nyugaton enyhülést mutatnak az adatok. A panellakásokat 1-5%-os hirdetésár-csökkentés és 3-4% vevői alku jellemezte vidéken, míg a téglalapításúak tekintetében keleten és nyugaton egyaránt 6%-ot engedtek az irányárból a tulajdonosok, ezen felül pedig Kelet-Magyarországon 8, a nyugati területeken 6%-os alkunak is teret hagytak. A házgyári lakásokat illetően a fővárosban Budán enyhe árcsökkenést, Pesten emelkedést mutatnak az adatok. Pesten így 702 ezer forintra nőtt, Budán 778 ezer forintra csökkent a négyzetméterenkénti átlag. A téglalapítású lakásoknál Buda kivételével mindenütt emelkedett idén januárban az átlagos négyzetméterár. Budán 4%-ot engedtek a tulajdonosok a hirdetés során az árból, Pesten 5%, a belvárosban 6% volt az árcsökkenés, ami mellé 4%-os vevői alku is társult a fővárosi téglalapítású ingatlanok esetében. A januári értékesítési adatok alapján az előző év azonos időszakához képest emelkedett az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő.

Országosan a jó állapotú ingatlanokat vásárolták inkább az ügyfelek az év első hónapjában. Nyugat-Magyarország kivételével, ahol a második legkeresettebb ingatlanállapot a lakható kategória volt, minden területen a nagyon jó állapotúakat vitték inkább a jó állapotúak után. Az értékesítési adatok alapján a felújítandó ingatlanok aránya keleten volt a leggyengébb, a felújítási kedv nyugaton volt a legerősebb, 13%.

A fővárosban ingatlant vásárlók között 24%-os többségben voltak jelen a Babaváró, vagyis a 30-40 éves korosztály képviselői. A legfőbb vevői motiváció 36%-kal a befektetési célú vásárlás volt, emellett a tavalyihoz képest 1 százalékpontot erősödött az első lakásukat vásárlók aránya. Befektetési céllal 57,7 millió forintot, első lakásra 38,9 millió forintot fordítottak az ügyfelek. A vidéki területeken a vevői motivációt tekintve az első lakásukat vásárlók 26%-os jelenlétükkel megelőzték a befektetési céllal szerződőket, akiknek aktivitása a tavalyi év azonos időszakához képest 13 százalékponttal mérséklődött. Az első lakásukat vásárlók 30,6 millió forintot fordítottak ingatlanra, a befektetési célú vételekre 27 millió forintot szántak az ügyfelek.

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 2292
www.dh.hu

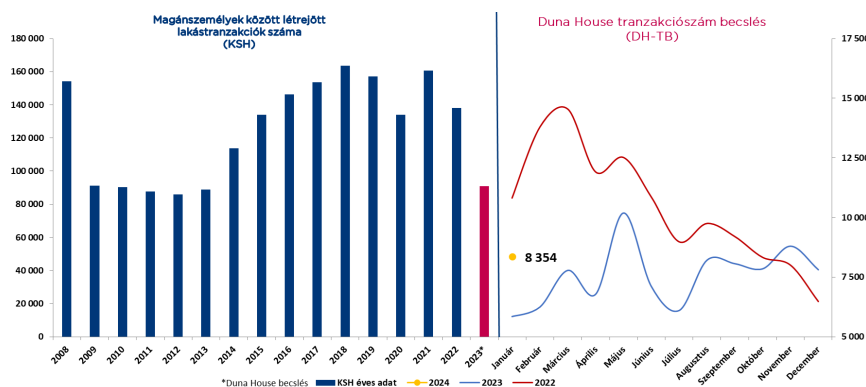
ÉRDEKES ADATOK:

- **Az év végéhez képest közel duplájára emelkedett az ingatlanok iránti kereslet januárban.**
- **2023 januárjához mérten 80%-os növekedést mutat idén januárban a jelzáloghitelek volumene.**
- **A kelet-magyarországi tranzakciók közel felében jó állapotú ingatlanokra szerződtek az ügyfelek.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 januárjában, országosan 8 354 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 73,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Erősen indult 2024: A tavalyi évnél 43%-kal erősebb forgalommal kezdte az évet a hazai ingatlanpiac, a jelzáloghitelek összege pedig ennél is erősebb, 80%-os növekedést mutat.

A Duna House által becsült 8 354 tranzakció a tavalyi utolsó hónaphoz képest is további 6%-os növekedést mutat, 2023 januárjához képest pedig óriási, 43%-os a bővülés, amit az okozhat, hogy a tavalyi évben januárban volt az ingatlanpiacon a mélypont, a DH adatai szerint az egész 2023-at nézve a január volt a leggyengébb hónap. Az ingatlanpiaci adatok eddig is megerősítették a 2024-es aktív évkezdést, amit a tavalyról elhalasztott tranzakciók és az új, bővülő otthonteremtési kedvezmények generálhattak. A januári erős tranzakciós adatok azonban bizonyították, hogy vélhetőleg sok adásvételt már tudatosan januárra készítettek elő a felek. A Duna House várakozása szerint az első negyedévben biztosan fokozódó ingatlanpiaccal számolhatnak a lakásvásárlók és eladók egyaránt, amelyet a csökkenő kamatpálya tovább erősíthet.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján a nagyon aktív év vége után még erre is rá tudott erősíteni januárban a hitelpiac. A pénzügyi közvetítő 73,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel volument becsül az év első hónapjára, amely év/év összehasonlításon alapon 80%-kal erősebb piacot mutat az előző évhez képest. A Credipass szakemberei által jelzett trend beigazolódni látszik, miszerint a decemberben kifutó állami támogatások jelentősen erősítették az első hónap/hónapok adatait. Az első negyedévben a hitelpiaci előrejelzések és a jelenleg indított ügyletek alapján pedig már érződni fog a bejelentett önkéntes THM plafon és az új otthonteremtési támogatásokkal elérhető kedvező hitelkonstrukciók pozitív hatása is, amely jelentősen aktívabbá fogja tenni a hiteles vásárlókat az ingatlanpiacon, így növelve tovább az ingatlanpiaci tranzakciók számát.

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											

A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Mivel a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

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

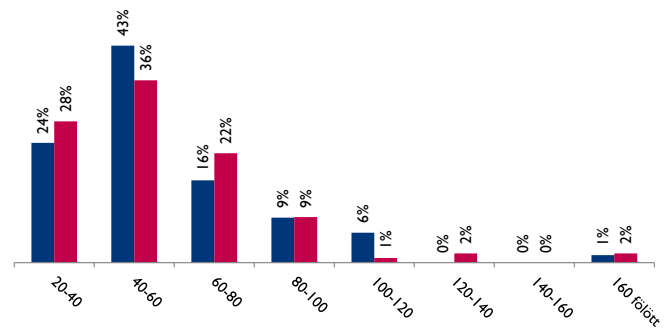
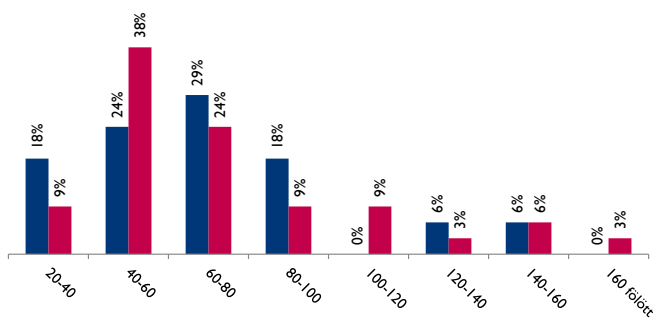
Jelzáloghitel előrejelzés: A Credipass által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

A Duna House értékesítési adatai szerint a 2024 januárjában zárult tranzakciók között a főváros budai oldalán a legjelentősebb, 38%-os arányban a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok szerepeltek. Az adásvételek 24%-ban 60-80 négyzetméteres lakásokra szerződtek az ügyfelek. Az ingatlanok 21%-a 1,2-1,4 millió forint közötti áron kelt el négyzetméterenként, de jellemző volt még a 600-800 ezer forint közötti négyzetméterár-kategória is. Az ingatlanok zöme, 41%-a 70 millió forint feletti értéket képviselt Budán. A pesti kerületekben szintén többségben voltak (36%) a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű lakások, az esetek 35%-ban 600-800 ezer Ft/m² közötti áron találtak itt gazdára az ingatlanok. A pesti oldalon változatosan alakult az eladott ingatlanok értéke, 17-17%-os arányban voltak jelen a tranzakciók között a 40-50 és a 70 millió forint feletti otthonok, 16-16%-ban a 25-30 és a 30-35 millió forint közötti értéket képviselő lakásokat keresték.

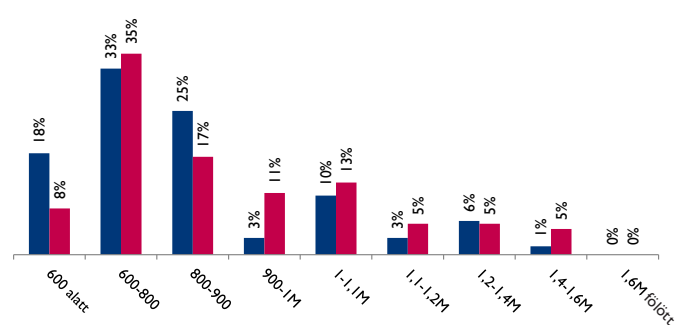
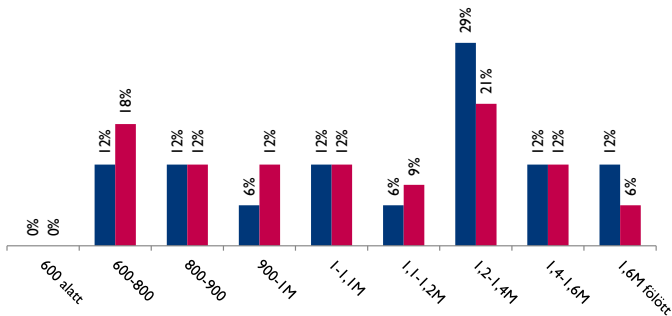
BUDA

PEST



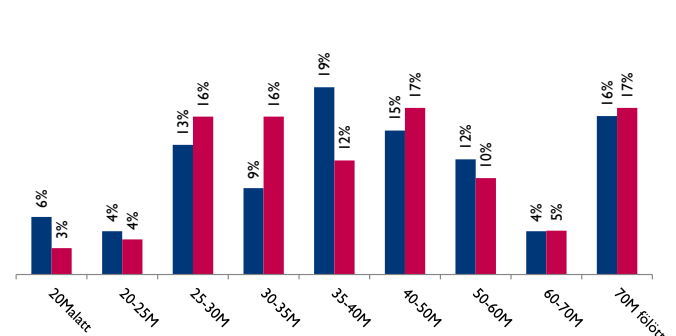
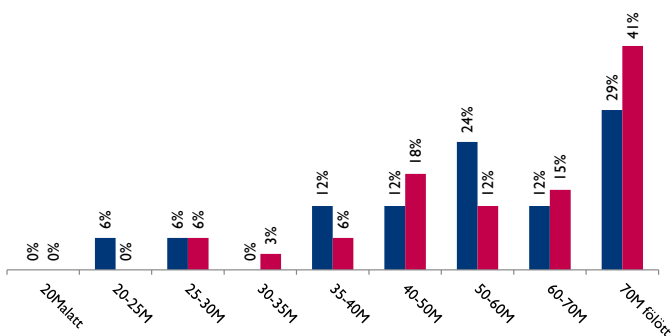
lakásméret (m²)

lakásméret (m²)



m² ár (ezer Ft)

m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

lakásár (millió Ft)

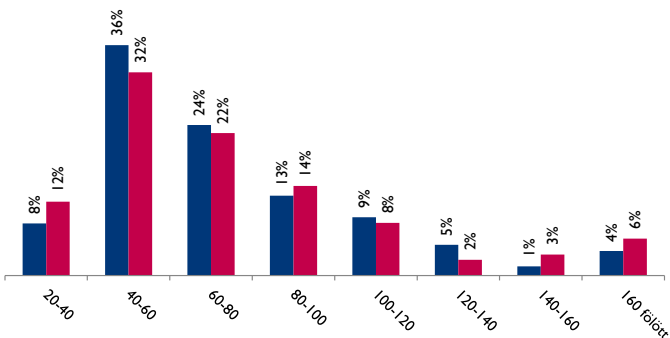
■ 2023. január ■ 2024. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

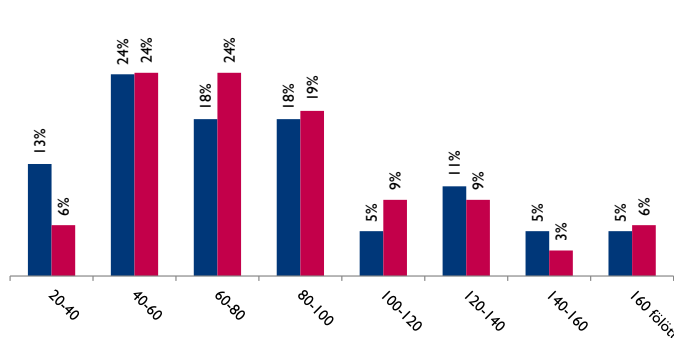
2024 januárjában Közép-Magyarország kivételével, országosan inkább (32%) a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanokat választották a vevők, keresett volt még a 60-80 négyzetméter közötti kategória is. Az eladott otthonok 24%-a 250 ezer Ft/m² alatti, 20%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron talált gazdára, 17-17%-uk a 20-25 millió forint közötti, illetve a 40 millió forint feletti vételárkategóriába tartozott. Pest vármegyében az eladott házak és lakások 24-24%-a a 40-60, valamint a 60-80 négyzetméter közötti csoportba tartozott. Az értékesített otthonok 43%-a 600 ezer forint feletti áron zárult négyzetméterenként. Ingatlanérték tekintetében a vásárlók 36%-a 50 millió Ft feletti ingatlanra szerződött idén januárban Pest vármegyében.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

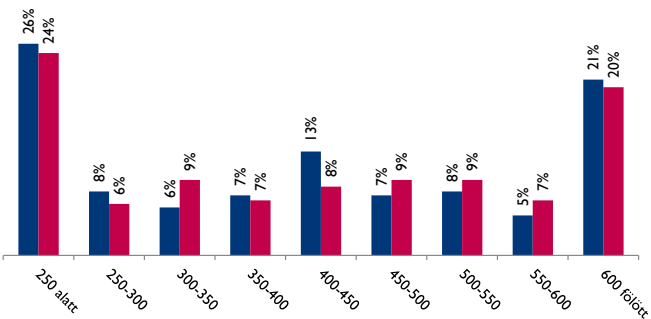


lakásméret (m²)

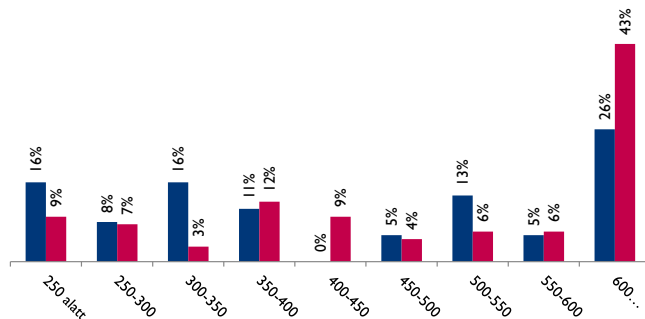
PEST VÁRMEGYE



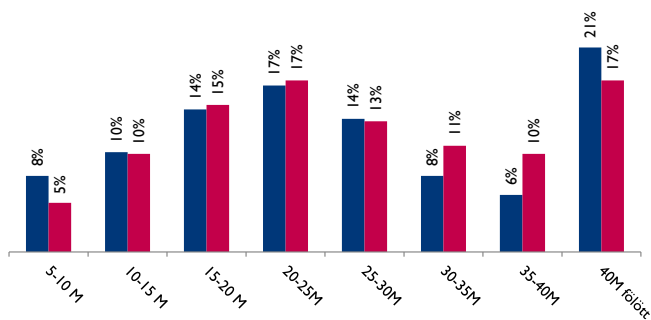
lakásméret (m²)



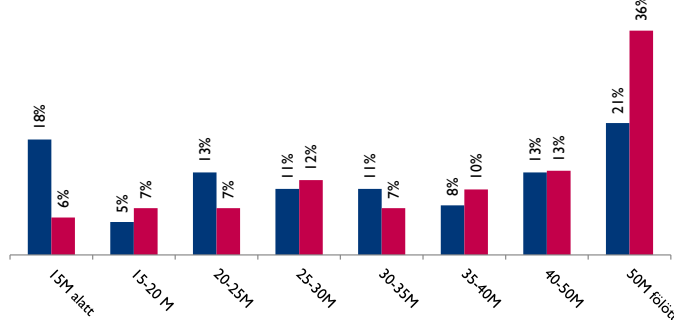
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. január ■ 2024. január

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Az előző év januárjához képest 2024 első hónapjában a vidéki területeken a panellakások tekintetében áremelkedést mutattak a Duna House értékesítési adatai. A házgyári lakások esetében így 473-507 ezer forintos négyzetméterár között alakul az átlag. A téglalapítású terén keleten stagnálást (383 ezer Ft/m²), nyugaton enyhülést (359 ezer Ft/m²) mutatnak az adatok. A panellakásoknál 1-5%-kal csökkentették az árat a hirdetési folyamat során az eladók, a végső árat pedig 3-4% vevői alku mérsékelte. A téglalapításúak tekintetében keleten és nyugaton egyaránt 6%-ot engedtek az irányból a tulajdonosok, ezen felül pedig Kelet-Magyarországon 8, a nyugati területeken 6%-os alkunak is teret hagytak.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. január	23 129 000	423 000	1%	5%	24 454 000	470 000	3%	3%
2024. január	24 319 000	473 000	5%	3%	26 191 000	507 000	1%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. január	30 200 000	383 000	6%	12%	28 614 000	370 000	6%	8%
2024. január	29 448 000	383 000	6%	8%	30 530 000	359 000	6%	6%

A főváros panellakásait illetően Budán enyhe árcsökkenést, Pesten emelkedést mutatnak az adatok. Pesten így 702 ezer forintra nőtt, Budán 778 ezer forintra csökkent a négyzetméterenkénti átlag. A téglalapítású lakásoknál Buda kivételével mindenütt emelkedett idén januárban az átlagos négyzetméterár. Budán 4%-ot engedtek a tulajdonosok a hirdetés során az árból, Pesten 5%-os volt az árcsökkenés, a belvárosban 6% volt ez az érték, ami mellé 4%-os vevői alku is társult a fővárosi ingatlanok esetében.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. január	35 667 000	782 000	3%	3%	35 242 000	636 000	4%	6%
2024. január	28 000 000	778 000	14%	0%	39 620 000	702 000	5%	4%

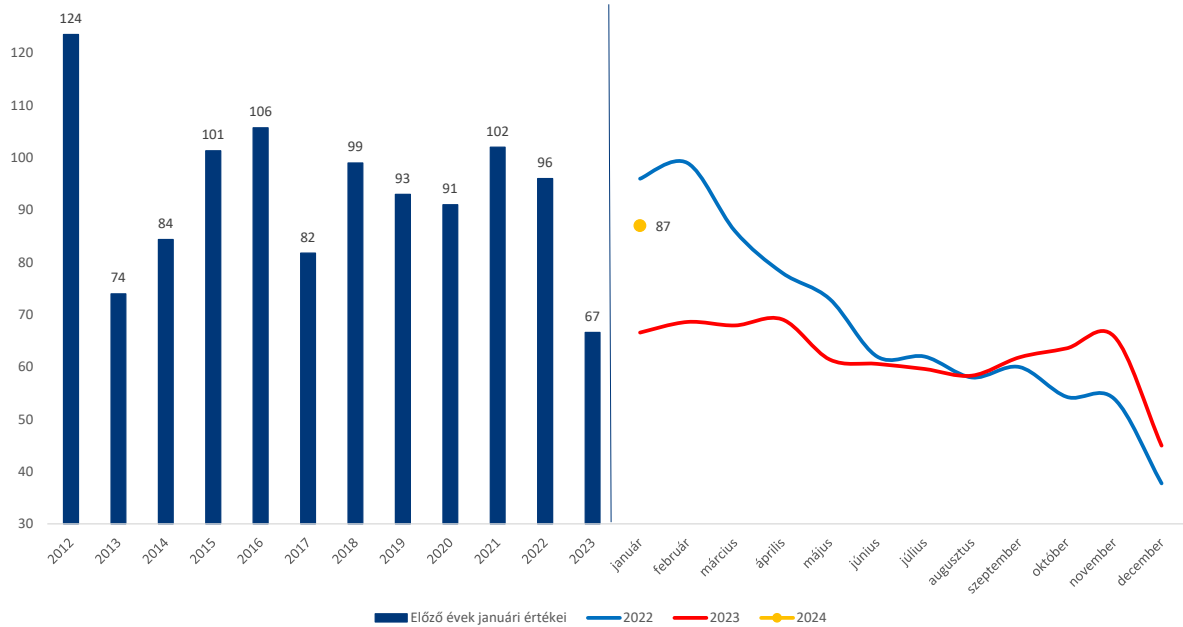
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. január	98 723 000	1 307 000	5%	5%	44 341 000	718 000	5%	5%	66 707 000	1 017 000	2%	3%
2024. január	76 021 000	1 051 000	4%	4%	43 435 000	806 000	5%	4%	55 060 000	1 046 000	6%	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 árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül köttetett.

VEVŐK: KERESLETINDEX

Az idei év januárjában egyértelműen érezhető a megújult otthonteremtési támogatások hatása a keresletet illetően. A Duna House Keresletindexe az előző év végéhez képest majdnem megduplázódott, 45-ről 87-re emelkedett, amely az előző évi értékekhez képest is jónak mondható, a gyenge, 67 pontos 2023. januárhoz mérten pedig 20 pontos emelkedést mutat.

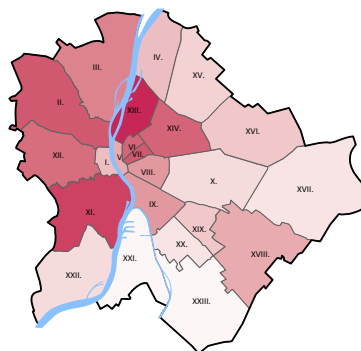


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresletindex hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Keresletindex 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 januárjában Angyalföld iránt érdeklődött a fővárosi ingatlanvásárlók legnagyobb hányada, 18,1%-uk jelölte meg preferált kerületként a XIII. kerületet. A második helyen ezúttal Újbuda végzett, 16,7%-os népszerűséggel. A dobogó harmadik fokán az idei év első hónapjában a befektetők által is kedvelt, pesti belvárosi kerület, Erzsébetváros végzett.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



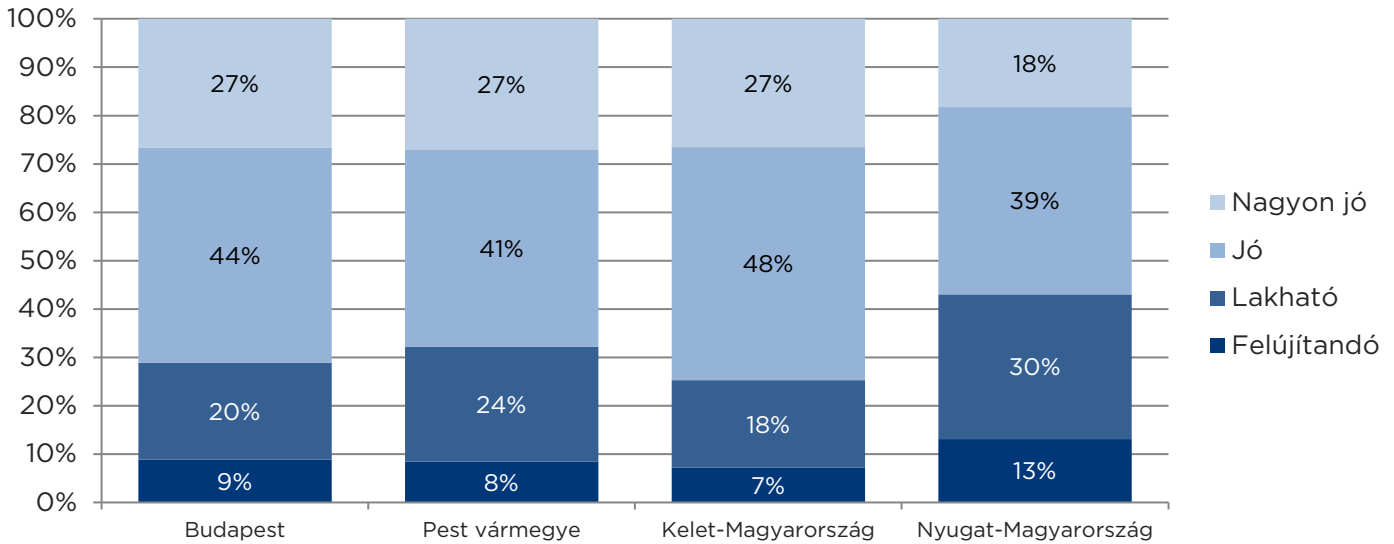
KERÜLET	2023. JANUÁR	2024. JANUÁR
I. ker.	9,6%	7,7%
II. ker.	16,9%	15,1%
III. ker.	12,5%	12,5%
IV. ker.	8,2%	7,5%
V. ker.	13,5%	9,4%
VI. ker.	17,9%	14,5%
VII. ker.	17,4%	15,5%
VIII. ker.	11,7%	10,5%
IX. ker.	14,4%	10,7%
X. ker.	6,1%	5,2%
XI. ker.	16,3%	16,7%
XII. ker.	14,9%	13,8%
XIII. ker.	20,6%	18,1%
XIV. ker.	13,9%	14,7%
XV. ker.	6,3%	6,0%
XVI. ker.	6,1%	6,6%
XVII. ker.	4,9%	4,6%
XVIII. ker.	9,8%	8,8%
XIX. ker.	8,8%	7,0%
XX. ker.	7,1%	4,6%
XXI. ker.	3,4%	2,8%
XXII. ker.	4,7%	4,8%
XXIII. ker.	3,1%	1,5%

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 januárjában országosan a jó állapotú ingatlanokat vásárolták inkább az ügyfelek, a legnagyobb, 48%-os arányban Kelet-Magyarországon. Nyugat-Magyarország kivételével, ahol a második legkeresettebb ingatlanállapot a lakható kategória volt, minden területen a nagyon jó állapotúakat vitték inkább a jó állapotúak után. Az értékesítési adatok alapján a felújítandó ingatlanok aránya keleten volt a leggyengébb, a felújítási kedv nyugaton volt a legerősebb, 13%.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A januári értékesítési adatok alapján az előző év azonos időszakához képest emelkedett az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. A leggyorsabban, átlagosan 3,2 hónap alatt a kelet-magyarországi panellakások cserélnek gazdát, míg nyugaton több, mint 3,5 hónapra van szükség a házgyári lakások értékesítéséhez, Budapesten pedig ennél egy hónappal több idő kell. A téglaeépítések tekintetében egységesebb képet mutatnak az adatok, vidéken és a fővárosban átlagosan 4,7 hónap szükséges a tranzakciózárásig.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. január	53	65	79	55
2024. január	96	109	137	139

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

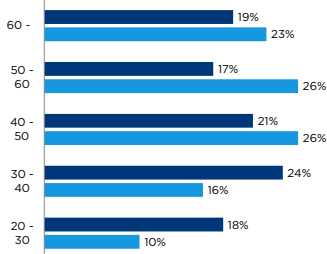
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. január	120	122	94	94	120
2024. január	147	137	141	135	150

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

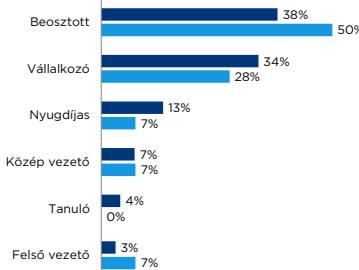
A fővárosban ingatlant vásárlók között 24%-os többségben voltak jelen a Babaváró, vagyis a 30-40 éves korosztály képviselői. A vásárlók 38%-a beosztottként dolgozott, a legfőbb vevői motiváció 36%-kal a befektetési célú vásárlás volt, emellett a tavalyihoz képest 1 százalékpontot erősödött az első lakásukat vásárlók aránya. Befektetési céllal 57,7 millió forintot, első lakásra 38,9 millió forintot fordítottak az ügyfelek.

VEVŐK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	37 245 000	50
30 - 40	60 618 000	97
40 - 50	66 949 000	65
50 - 60	53 465 000	53
60 -	38 474 000	45

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	47 411 000	61
Felső vezető	53 300 000	66
Közép vezető	50 915 000	57
Nyugdíjas	41 585 000	48
Tanuló	30 725 000	41
Vállalkozó	69 301 000	87

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

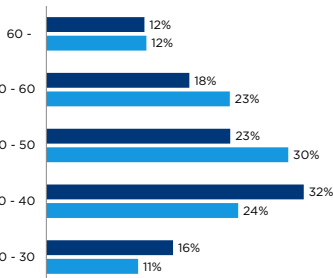


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	57 765 000	70
Első lakás vásárlása	38 899 000	51
Generációk különválása	45 034 000	47
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	45 500 000	50
Nagyobba költözés	68 105 000	86
Válás	44 800 000	52

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

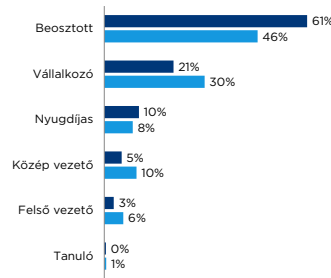
A 2024 januárjában zárult vidéki tranzakciók adatai szerint a legaktívabb vevői réteg 32%-kal szintén a 30-40 éves korosztály volt, 61%-uk beosztottként dolgozott. A vidéki területeken a vevői motivációt tekintve az első lakásukat vásárlók 26%-os jelenlétükkel megelőzték a befektetési céllal szerződőket, akiknek aktivitása a tavalyi év azonos időszakához képest 13 százalékponttal mérséklődött. Az első lakásukat vásárlók 30,6 millió forintot fordítottak ingatlanra, a befektetési célú vételekre 27 millió forintot szántak az ügyfelek.

VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	29 517 000	81
30 - 40	33 073 000	90
40 - 50	37 972 000	72
50 - 60	42 583 000	85
60 -	29 380 000	59

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	31 860 000	77
Felső vezető	32 734 000	77
Közép vezető	42 119 000	99
Nyugdíjas	27 630 000	52
Tanuló	4 500 000	30
Vállalkozó	45 335 000	90

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	27 058 000	64
Első lakás vásárlása	30 661 000	81
Generációk különválása	25 816 000	59
Generációk összeköltöznek	41 634 000	107
Kisebbe költözés	29 027 000	62
Nagyobba költözés	51 174 000	103
Válás	22 256 000	70

■ 2023. január ■ 2024. január

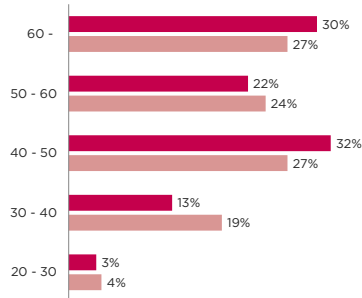
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

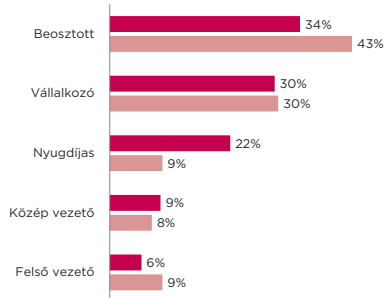
A Duna House 2024. januári adatai szerint a fővárosi eladók között a 40-50 év közötti korosztály dominált, 34%-uk beosztottként, 30%-uk vállalkozóként dolgozó ügyfél volt, többségüket (31%) a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése motiválta, de jelentős, 24%-os arányban voltak jelen a nagyobb ingatlanba vágyók is. A legnagyobb összeget azok a családok kapták az ingatlaneladás során, akik a generációk különválása miatt értékesítették otthonukat, ők 71,1 millió forintot szereztek a tranzakciózárással.

ELADÓK KORA: BP.



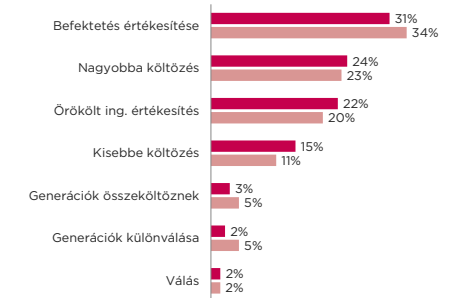
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	37 475 000	51
30 - 40	51 554 000	55
40 - 50	49 939 000	59
50 - 60	62 065 000	66
60 -	53 000 000	59

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	44 010 000	57
Felső vezető	60 920 000	68
Közép vezető	52 688 000	53
Nyugdíjas	50 974 000	61
Vállalkozó	70 213 000	90

ELADÓK OKA: BP.

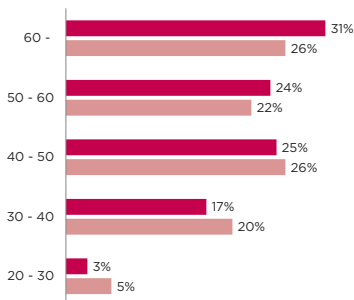


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	62 083 000	75
Generációk különválása	71 167 000	93
Generációk összeköltöznek	54 550 000	58
Kisebbe költözés	52 055 000	73
Nagyobba költözés	48 742 000	52
Örökölt ing. értékesítés	55 800 000	63
Válás	63 500 000	63

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

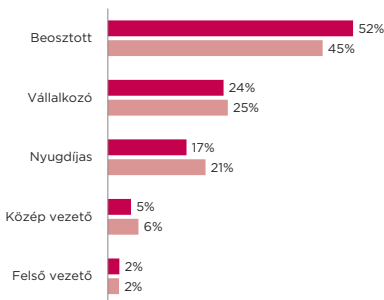
A vidéki területeken a Duna House által értékesített ingatlanok eladói között magas arányban, 31%-ban voltak jelen a 60 év felettek. 52%-ban a beosztottként dolgozók hirdették meg otthonaikat. A legfőbb eladási ok, 29%-kal az örökölt ingatlan értékesítése volt, az eladók 24%-a korábbi ingatlanbefektetését értékesítette, ők átlagosan 35,8 millió forintot kaptak az ingatlaneladás során.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	28 528 000	59
30 - 40	31 255 000	82
40 - 50	35 439 000	70
50 - 60	33 172 000	83
60 -	31 895 000	81

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	28 315 000	71
Felső vezető	31 300 000	59
Közép vezető	28 570 000	66
Nyugdíjas	33 897 000	91
Vállalkozó	43 803 000	88

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	35 870 000	75
Generációk különválása	53 500 000	91
Generációk összeköltöznek	27 300 000	82
Kisebbe költözés	43 260 000	106
Nagyobba költözés	34 018 000	66
Örökölt ing. értékesítés	26 276 000	79
Válás	33 534 000	81

■ 2023. január ■ 2024. január

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 értékné tekinthetők. 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