

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

155. szám
2024. május 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. 07. 12.	2024. II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2024. 08. 12.	2024. július hónap adatai
2024. 09. 12.	2024. augusztus 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

KITARTÓ KERESLET ÉS NORMÁL TEMPÓ AZ INGATLANPIACON

Normál tempóra váltott májusban a hazai ingatlanpiac, míg a jelzáloghitel-piacon további erősödést mutatnak a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai. A Duna House által becsült 10 969 tranzakció 2%-os enyhülést jelez, azonban az előző év azonos időszakához mérten még mindig több mint 7,5%-kal teljesített jobban a szegmens idén májusban. Az év első 5 hónapjában már több mint 50 ezer lakóingatlan cserélt tulajdonost, amely éves szinten megfelelő ütemet jelent az ingatlanközvetítő által előre jelzett 110-130 ezer várt tranzakció megvalósulásához.

A tranzakciószámokkal együtt enyhülést mutat a hazai ingatlanpiaci kereslet is, ugyanis az áprilisban tapasztalt érdeklődésnél 6 ponttal mérsékeltebb szinten, 78 ponton áll jelenleg a Duna House Keresletindexe. A korábbi évek görbéjét tekintve május-június tájékán szokványosnak mondható az ingatlanok iránti figyelem apadása, a jelenlegi érték azonban az azonos időszakra vonatkozó 2023-as, de még a 2022-es aktivitásnál is magasabb szintre tehető idén májusban.

A főváros budai oldalán értékesített téglaeépítésű lakások és a hazánk keleti felén található házigyári lakások kivételével országszerte a négyzetméterárak emelkedését mutatják az értékesítési adatok. Míg az előző év azonos időszakához viszonyítva változatlan négyzetméterárak (469 ezer Ft/m²) láthatóak a kelet-magyarországi panellakásokat illetően, addig a nyugati országrészben 16%-kal magasabb, 573 ezer forintos egységáron lehetett lakótelepi lakáshoz jutni. Emelkedtek az átlagos négyzetméterárak a fővárosi panellakásokat illetően is, Budán 971 ezer forintra, Pesten 757 ezer forintra nőtt az ár az előző év azonos időszakához képest idén májusban. Irányár-változásra a pesti oldalon 1%-os arányban volt példa, míg a budai panelek esetében voltak olyan tulajdonosok is, akik felfelé módosították a hirdetési áron.

A vidéki téglaeépítésűek esetében keleten érezhető nagyobb áremelkedés a tavalyi év azonos időszakához képest, míg nyugaton enyhébb mértékben nőttek csak a négyzetméterárak. A téglaeépítésű lakásoknál a fővárosban a budai oldal kerületi kivételével mindenütt nőtt idén májusban az átlagos négyzetméterár. Budán 2%-kal csökkentették, Pesten 4%-ban enyhítették a tulajdonosok a hirdetési árat, míg a belvárosban mindössze 2% volt ez az érték. A vevői alku a budai kerületekben 6% volt, Pesten és a belvárosi területeken 3-3%-ot engedtek az eladók a 2024. májusi tranzakciók alapján.

A budai kerületeké volt a főszerep az elmúlt hónapban a fővárosi ingatlanpiacon, bár a vevői érdeklődés erősségében rekorder XIII. kerületet ezúttal sem sikerült megelőzniük. A fővárosi ingatlanvásárlók közül a legtöbben (17,2%), Angyalföldet jelölték meg preferált kerületként az ingatlankeresés során, a második helyen az előző hónaphoz hasonlóan Újbuda végzett. A belvárosi kerületek helyett azonban ezúttal a budai II. kerület került a dobogó legalsó fokára a Duna House kerületek közötti népszerűséget vizsgáló felmérése alapján.

A vevők 39%-át a befektetési cél motiválta a fővárosban, emellett magas 21%-os volt a nagyobb ingatlanba költözők aránya is. Befektetési céllal 48,5 millió forintot, nagyobb lakásra 88,8 millió forintot költöttek átlagosan az ügyfelek. A vidéki szerződéskötések alapján a 30-40 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb idén májusban. A vevők többsége, 31%-a első lakására szerződött, ők átlagosan 33,3 millió forintot fordítottak otthonteremtésre.

Az ingatlanközvetítő közreműködését kérő eladók zöme országszerte a 60 év feletti korosztályból került ki, a májusi értékesítési adatok szerint a legfőbb eladási okok között 31%-kal a korábbi befektetés értékesítése állt a fővárosban, míg a leggyakoribb eladói motiváció vidéken az örökölt ingatlan értékesítése volt 31%-kal.

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

Az év első 5 hónapjában már több mint 50 ezer lakóingatlan cserélt tulajdonost.

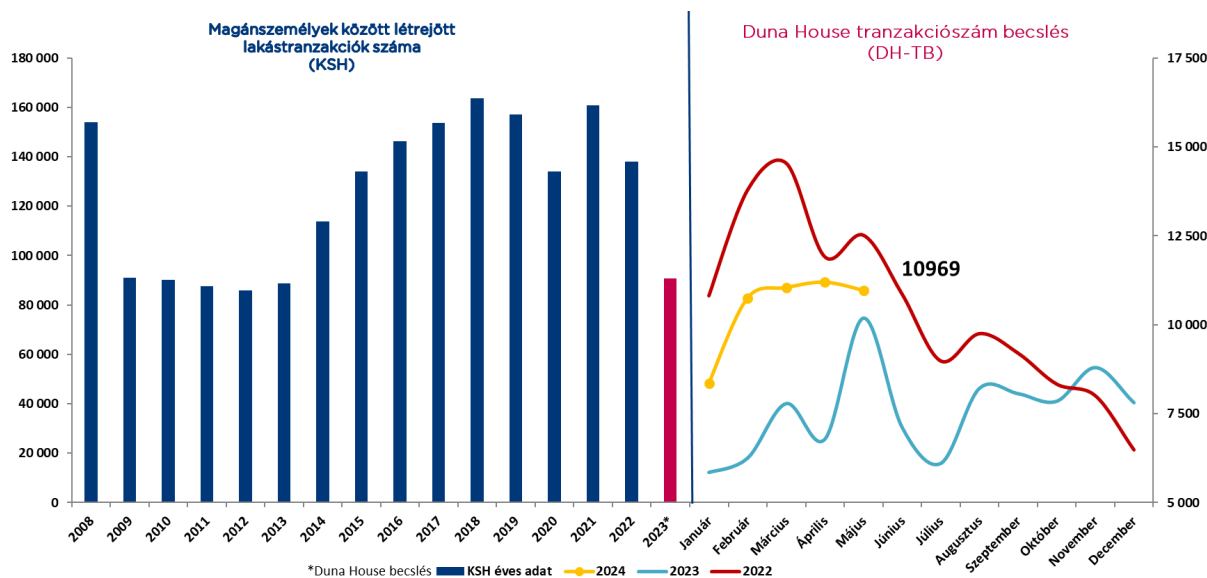
Idén májusban már 110 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott a Credipass szerint.

A fővárosi vevők 39%-a befektetési céllal szerződött idén májusban.

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 májusában, országosan 10 969 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 110 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Normál tempóra váltott májusban a hazai ingatlanpiac. A Duna House által becsült 10 969 tranzakcióval minimális, 2%-os enyhülés érezhető csupán az előző havi lendülethez képest, azonban az előző év azonos időszakához mérten még mindig több mint 7,5%-kal teljesített jobban a szegmens idén. Az év első 5 hónapjában már több mint 50 ezer lakóingatlan cserélt tulajdonost, amely éves szinten így tartja az ingatlanközvetítő által előre jelzett 110-130 ezer várt tranzakcióhoz szükséges ütemet.

Az ingatlanpiaccal szemben a jelzáloghitel-piacon további erősödést mutatnak a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai, mely alapján idén májusban már 110 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. A májusi adat az előző év azonos időszakában mért MNB adathoz képest 123%-os, az áprilisi Credipass becsléshez képest 5%-os emelkedést jelent.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA

	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
2021	11 185	14 569	15 630	13 511	14 198	13 615	11 185	11 304	11 807	11 526	11 022	11 422
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	8 067	7 853	8 800	7 813
2024	8 354	10 754	11 045	11 200	10 969							

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

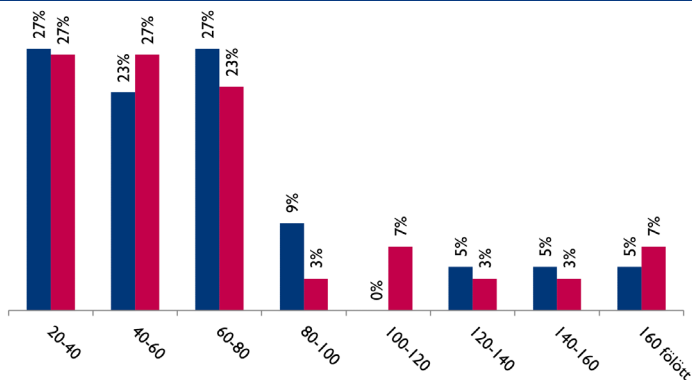
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

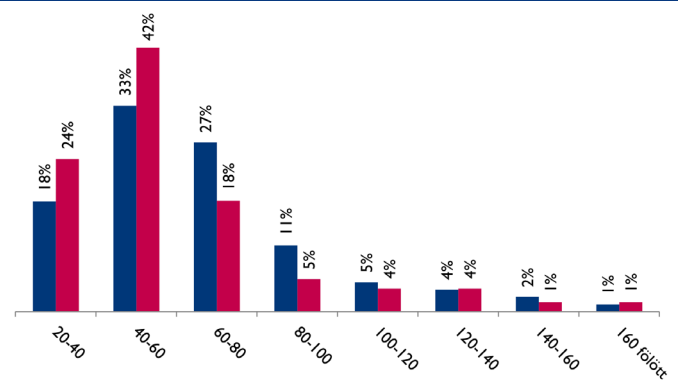
A Duna House közreműködésével, 2024 májusában zárult adásvételek adatai alapján a főváros budai oldalán azonos, 27-27%-os arányban szerződtek a vevők 20-40 és 40-60 négyzetméter közötti otthonokra, valamint keresettek voltak még a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok is (23%). Az elkelt lakások és házak harmadáért 1,2-1,4 millió forint közötti négyzetméterárát fizettek a vásárlók, a végső vételár tekintetében pedig szintén az értékesített ingatlanok harmada tartozott a legdrágább, 70 millió forint feletti árkategóriába. A Pesten gazdára talált ingatlanok zöme, 42%-a 40-60 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkezett, az adásvételek közel negyede 20-40 m²-es életteret biztosított az új tulajdonosok számára. A szerződéskötések 32%-ban 600-800 ezer forint közötti négyzetméterárban sikerült megállapodnia a feleknek, az ingatlanok 19%-a 70 millió forint feletti értéket képviselt, de hasonlóan népszerűek voltak még a 40-50 millió forintos lakások is (18%) 2024 májusában.

BUDA

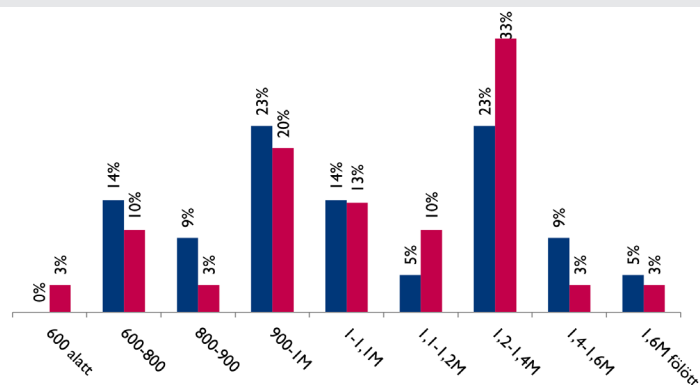


lakásméret (m²)

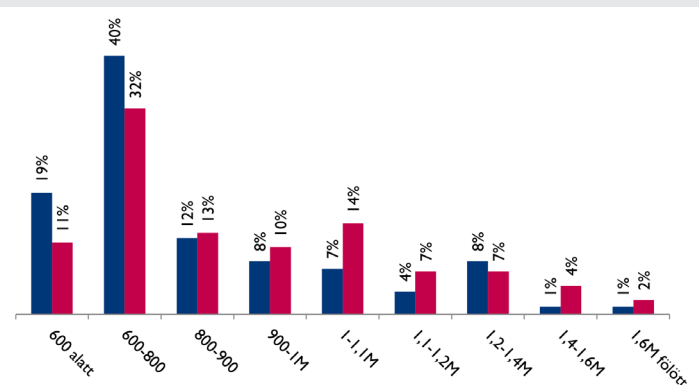
PEST



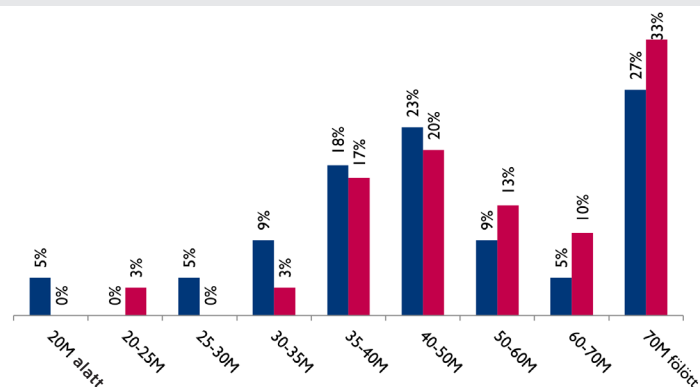
lakásméret (m²)



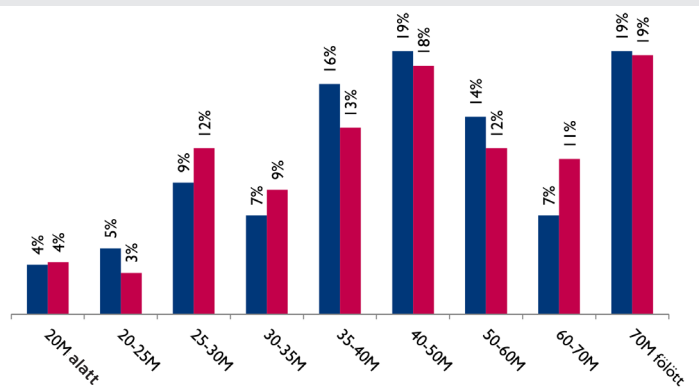
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

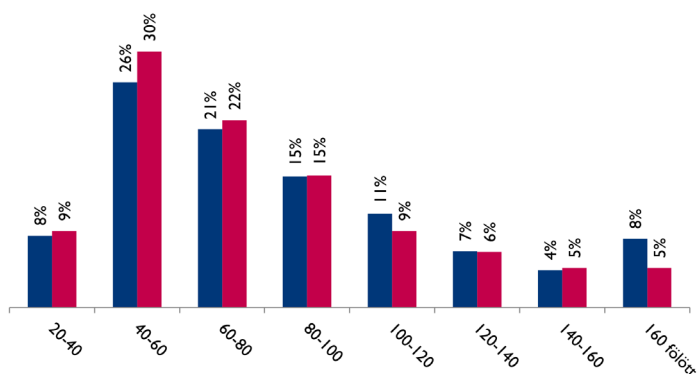
■ 2023. május ■ 2024. május

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

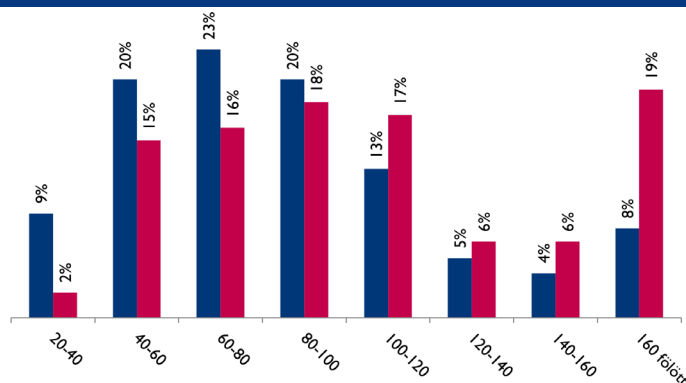
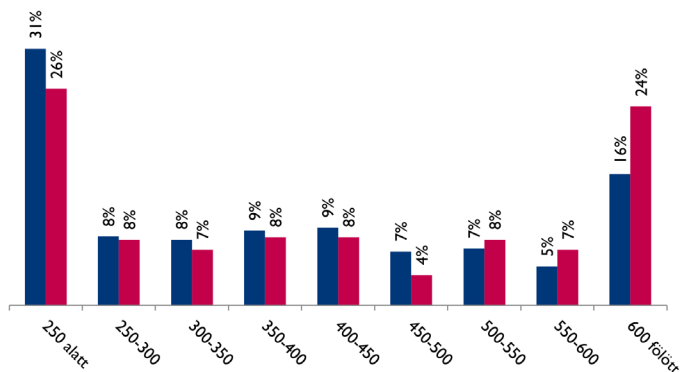
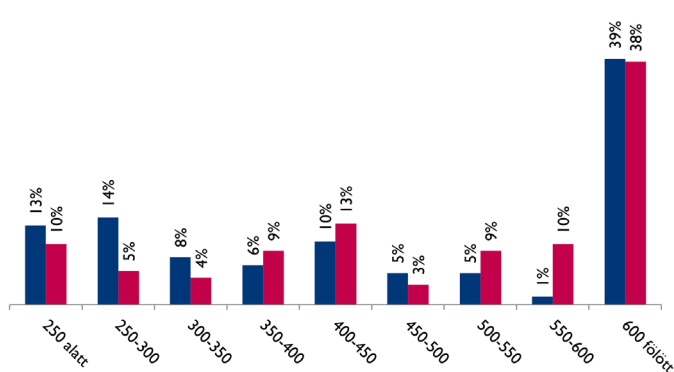
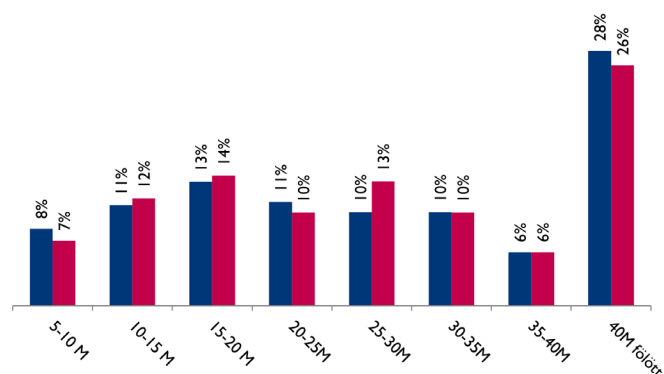
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország kivételével, országosan is erős volt a kereslet a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanok iránt (30%). Az ügyletek 22%-ban a valamivel nagyobb, 60-80 négyzetméter közötti kategóriába tartozó otthonok szerepeltek. Az adásvételek 26%-a 250 ezer forint/m² áron kötött a területen, 24%-uk azonban a skála másik végén elhelyezkedő, 600 ezer Ft/m² árkategóriába tartozott. Ingatlanérték tekintetében 26%-os többséggel a 40 millió forint feletti érték kategória dominált. Pest vármegyében a Duna House értékesítési adatai szerint 2024 májusában az értékesített otthonok 19%-a 160 m²-nél is nagyobb alapterülettel rendelkezett, 18%-uk a 80-100, 16%-uk a 60-80 négyzetméter közöttiek csoportjába tartozott. A négyzetméterárakat illetően az üzletzárások 38%-a a 600 ezer forint feletti kategóriába tartozott, azonban jelentősen, 21 százalékponttal emelkedett tavalyhoz képest az 50 millió forint feletti ingatlanok aránya Pest vármegyében.

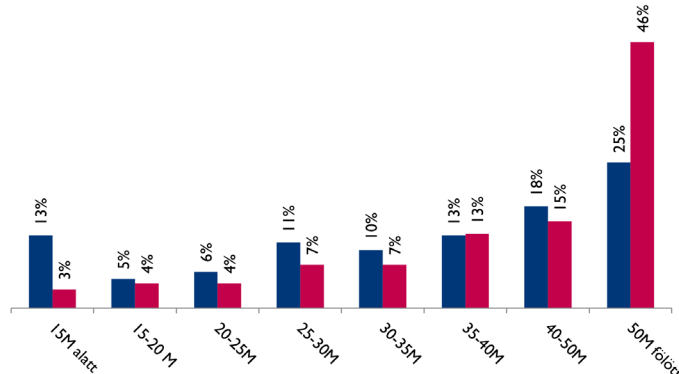
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2023. május ■ 2024. május

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A főváros budai oldalán értékesített téглаépítésű lakások és a hazánk keleti felén található házigyári lakások kivételével országszerte a négyzetméterárak emelkedését mutatják a Duna House értékesítési adatai. Míg az előző év azonos időszakához viszonyítva változatlan négyzetméterárak (469 ezer Ft/m²) láthatóak a kelet-magyarországi panellakásokat illetően, addig a nyugati országrészben 16%-kal magasabb, 573 ezer forintos egységáron lehetett lakótelepi lakáshoz jutni. Az irányárváltozás mindkét területen 3%, az alku keleten 6, nyugaton 4% volt. A vidéki téглаépítésűek esetében keleten érezhető nagyobb, 20%-os áremelkedés, míg nyugaton enyhébb, 5%-os mértékben nőttek csak a négyzetméterárak, a hirdetési árak változtatásában (5-5%) és az alku mértékében (7-7%) azonban megegyező adatokat produkált mindkét országrész idén májusban.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Május	26 929 000	468 000	1%	3%	25 753 000	495 000	-1%	4%
2024. Május	24 496 000	469 000	3%	6%	29 731 000	573 000	3%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Május	26 327 000	278 000	8%	7%	33 907 000	373 000	5%	7%
2024. Május	27 390 000	333 000	5%	7%	31 718 000	391 000	5%	7%

Emelkedtek az átlagos négyzetméterárak a fővárosi panellakásokat illetően is, Budán 971 ezer forintra, Pesten 757 ezer forintra nőtt az ár az előző év azonos időszakához képest idén májusban. Irányár-változásra a pesti oldalon 1%-os arányban volt példa, míg a budai panelek esetében voltak olyan tulajdonosok is, akik felfelé módosítottak a hirdetési áron. A budai oldalon 3%-os vevői alkura volt lehetőség, a pesti oldalon vásárlóknak 4%-os mozgástere volt az irányárhoz képest. A téглаépítésű lakásoknál a budai oldal kerületei kivételével mindenütt nőtt idén májusban az átlagos négyzetméterár. Budán 2%-kal csökkentették, Pesten 4%-ban enyhítették a tulajdonosok a hirdetési árat, míg a belvárosban mindössze 2% volt ez az érték. A vevői alku a budai kerületekben 6% volt, Pesten és a belvárosi területeken 3-3%-ot engedtek az eladók a 2024. májusi tranzakciók alapján.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Május	39 675 000	810 000	3%	5%	37 083 000	703 000	8%	3%
2024. Május	50 134 000	971 000	-1%	3%	40 375 000	757 000	1%	4%

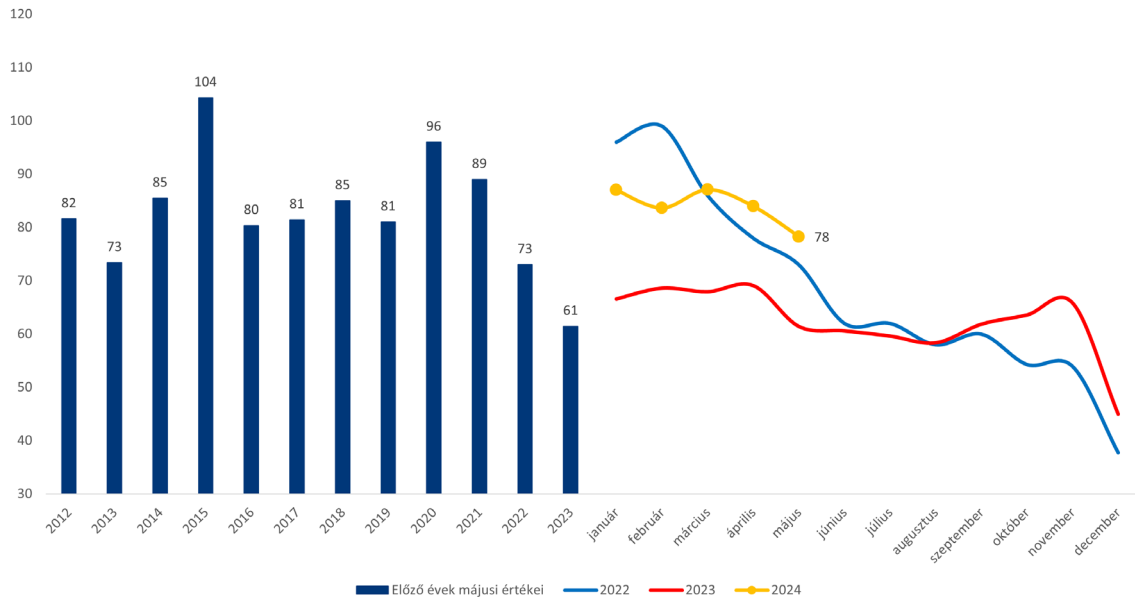
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Május	63 185 000	1 108 000	3%	5%	55 551 000	782 000	8%	4%	55 529 000	895 000	9%	3%
2024. Május	84 895 000	1 018 000	2%	6%	50 973 000	823 000	4%	3%	61 332 000	1 091 000	2%	3%

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 kötöttet.

VEVŐK: KERESLETINDEX

A korábbi évek trendjeivel megegyezően, idén májusban is enyhülést mutat a hazai ingatlanpiaci kereslet. Az áprilisban tapasztalt érdeklődésnél 6 ponttal mérsékeltebb szinten, 78 ponton áll jelenleg a Duna House Keresletindexe, ami az azonos időszakra vonatkozó 2023-as, de még a 2022-es értéknél is magasabb szinten helyezkedik el idén májusban.

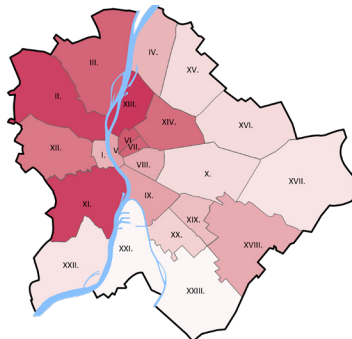


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Idén májusban ismét a budai kerületek voltak a főszerep a fővárosi ingatlanpiacon, bár a vevői érdeklődés erősségében rekorder XIII. kerületet ezúttal sem sikerült megelőzniük. A fővárosi ingatlanvásárlók közül a legtöbben (17,2%), Angyalföldet jelölték meg preferált kerületként az ingatlankeresés során, a második helyen az előző hónaphoz hasonlóan Újbuda végzett. A belvárosi kerületek helyett azonban ezúttal a budai II. kerület került a dobogó legalsó fokára a Duna House kerületek közötti népszerűséget vizsgáló felmérése alapján.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



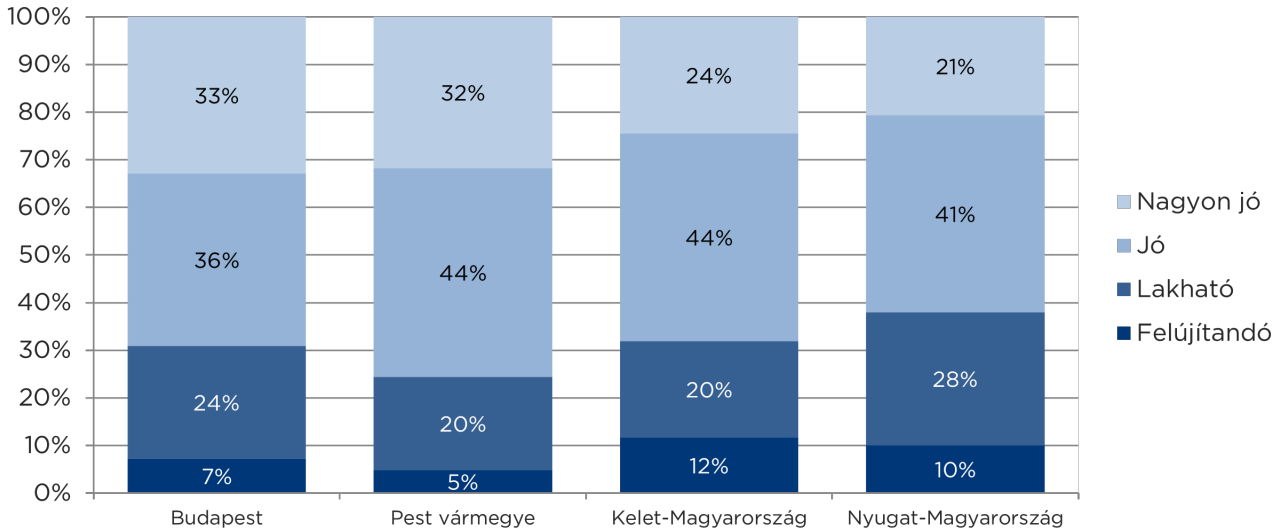
KERÜLET	2023. MÁJUS	2024. MÁJUS
I. ker.	7,2%	7,7%
II. ker.	16,5%	15,9%
III. ker.	11,4%	13,6%
IV. ker.	7,4%	7,8%
V. ker.	10,1%	9,7%
VI. ker.	16,1%	14,6%
VII. ker.	16,3%	14,1%
VIII. ker.	12,4%	8,6%
IX. ker.	12,4%	9,5%
X. ker.	5,3%	5,4%
XI. ker.	15,2%	16,1%
XII. ker.	10,5%	12,7%
XIII. ker.	16,9%	17,2%
XIV.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

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 kerületek 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. májusi értékesítési adatai alapján hazánk területén javában a jó állapotú ingatlanokat részesítették előnyben a vevők, míg a legkevesebb érdeklődő a felújítandó kategóriára érkezett. A Duna House értékesítési adatai alapján a felújítandó ingatlanok aránya Pest vármegyében volt a leggyengébb, 5%, míg a keleti területeken ezúttal 12%-ra emelkedett a felújítási kedv. A fővárosban és Nyugat-Magyarországon 7-10% volt a felújítandó otthonok aránya a májusban zárult adásvételek között.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A májusi értékesítési adatok alapján a legkevesebb időre a vidéki panellakások értékesítéséhez volt szükség, esetükben átlagosan 3 hónapnál rövidebb ideig tartott a hirdetési folyamat. A fővárosi lakótelepi lakások eladása sem húzódott sokáig, szintén 3 hónap körüli idő telt el a szerződéskötésig ennél az ingatlantípusnál. A téglalapítványú lakások és házak a főváros belvárosi területein, valamint a pesti oldal egyéb kerületeiben keltek el a leggyorsabban, átlagosan 101-106 nap alatt, míg Budán ehhez 4 hónapra volt szükség. A vidéki területeken gyorsabb volt a forgási sebesség, átlagosan 3,7 hónap kellett a sikeres üzletzáráshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. Május	57	84	79	84
2024. Május	87	79	99	89

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

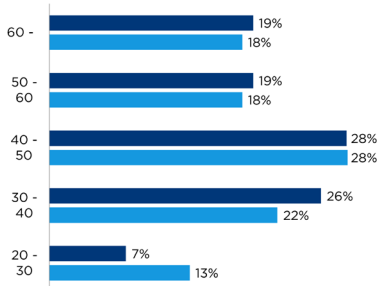
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. Május	140	136	109	113	141
2024. Május	113	109	120	106	101

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.

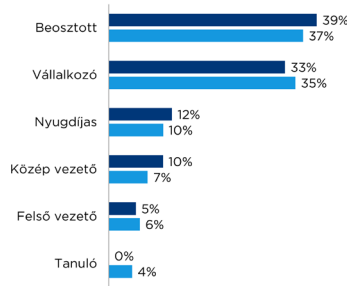
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A fővárosi vevők 28%-a a 40-50 év közötti korcsoporthoz tartozott idén májusban a Duna House adatai alapján, de a 30-40 éves korosztály is aktív volt az elmúlt hónapban (26%). A budapesti vásárlók 39%-a beosztottként dolgozott, harmaduk vállalkozó volt. Az ingatlanvásárlók 39%-át a befektetési cél motiválta a fővárosban, emellett magas 21%-os volt a nagyobb ingatlanba költözők aránya is. Befektetési céllal 48,5 millió forintot, nagyobb lakásra 88,8 millió forintot költöttek átlagosan az ügyfelek.

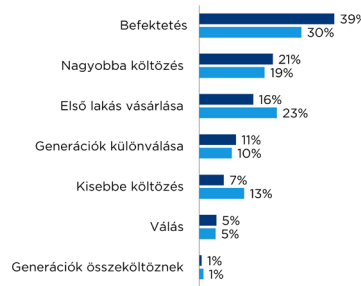
VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	49 245 000	52
30 - 40	65 702 000	75
40 - 50	60 054 000	63
50 - 60	54 941 000	62
60 -	43 111 000	50

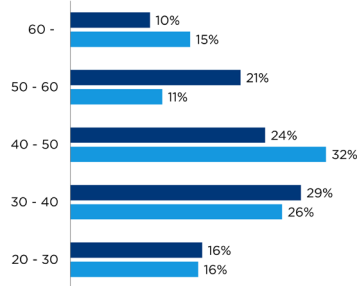
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	51 187 000	55
Felső vezető	80 695 000	70
Közép vezető	51 200 000	54
Nyugdíjas	41 183 000	52
Tanuló	-	-
Vállalkozó	65 803 000	73

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	48 504 000	54
Első lakás vásárlása	50 892 000	60
Generációk különválása	66 775 000	70
Generációk összeköltöznek	23 000 000	31
Kisebbe költözés	58 230 000	57
Nagyobba költözés	88 804 000	99
Válás	36 458 000	43

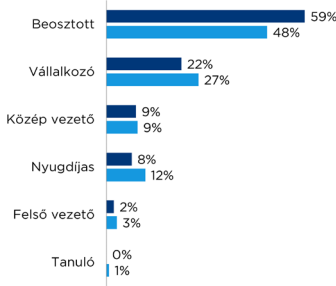
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki szerződéskötések alapján a 30-40 évesek vásárlói csoportja volt a legaktívabb idén májusban, 29%-os aránnyal. A vevők 59%-a beosztottként dolgozott, zömében az első lakás megvásárlása (31%) motiválta ingatlanszerzésre a vidéki ügyfeleket, azonban több mint negyedük nagyobbba költözés miatt szerződött. Az első lakásukat vásárlók 33,3 millió forintot fordítottak otthonteremtésre, nagyobb ingatlanra 56,4 millió Ft-ot szántak az ügyfelek.

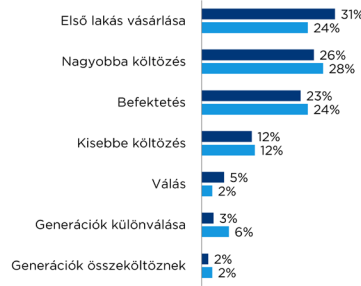
VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	35 603 000	91
30 - 40	37 578 000	89
40 - 50	41 477 000	91
50 - 60	40 813 000	81
60 -	48 796 000	95

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	32 298 000	83
Felső vezető	60 675 000	112
Közép vezető	61 274 000	115
Nyugdíjas	44 137 000	76
Tanuló	-	-
Vállalkozó	46 841 000	91

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	32 054 000	68
Első lakás vásárlása	33 395 000	84
Generációk különválása	44 700 000	96
Generációk összeköltöznek	107 160 000	185
Kisebbe költözés	33 076 000	70
Nagyobba költözés	56 406 000	116
Válás	35 109 000	78

■ 2023. május ■ 2024. május

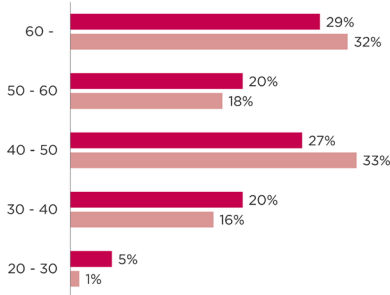
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelhetnek.

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

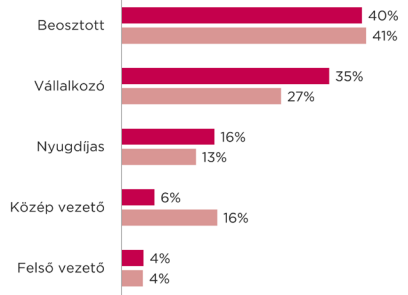
A Duna House közreműködésével, a fővárosban értékesített ingatlanok tulajdonosai között 29%-os arányban voltak jelen a 60 év feletti korosztály képviselői, 27%-ban a 40-50 év közötti eladók szerződtek. 40%-ban a beosztottként dolgozók váltak meg otthonaiktól, a legfőbb eladási okok között 31%-kal a korábbi befektetés értékesítése, valamint 28%-kal a nagyobb ingatlanba költözés dominált.

ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	40 615 000	43
30 - 40	48 792 000	59
40 - 50	53 275 000	65
50 - 60	53 769 000	62
60 -	68 347 000	69

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	44 816 000	51
Felső vezető	99 158 000	87
Közép vezető	35 600 000	45
Nyugdíjas	49 665 000	52
Vállalkozó	69 492 000	75

ELADÓK OKA: BP.

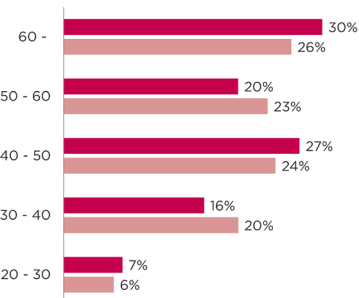


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	53 912 000	53
Generációk különválása	113 650 000	113
Generációk összeköltöznek	28 500 000	49
Kisebbe költözés	73 077 000	85
Nagyobbra költözés	54 306 000	67
Örökölt ing. értékesítés	50 378 000	56
Válás	111 625 000	97

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

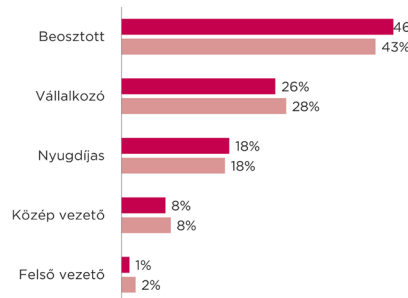
Az ingatlanközvetítő 2024 májusi adatai szerint a vidéki adásvételek 30%-ban 60 év felettek szerepeltek az eladói oldalon, a megbízók 46%-a beosztottként dolgozott. A leggyakoribb eladói motiváció az örökölt ingatlan értékesítése volt 31%-kal, míg korábbi befektetésüktől az eladók 25%-a vált meg.

ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	27 962 000	78
30 - 40	35 465 000	80
40 - 50	39 659 000	89
50 - 60	41 053 000	95
60 -	32 823 000	79

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	31 754 000	83
Felső vezető	52 705 000	116
Közép vezető	66 587 000	118
Nyugdíjas	31 058 000	75
Vállalkozó	56 912 000	95

ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	45 662 000	79
Generációk különválása	65 100 000	124
Generációk összeköltöznek	29 859 000	106
Kisebbe költözés	46 299 000	114
Nagyobbra költözés	40 522 000	73
Örökölt ing. értékesítés	28 659 000	86
Válás	54 912 000	95

■ 2023. május ■ 2024. május

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 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