

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózataból

**146. szám**  
**2023. augusztus 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 közölhetők.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők: „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                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| 2023. 10. 12.        | 2023. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal) |
| 2023. 11. 13.        | 2023. október hónap adatai                                  |
| 2023. 12. 12.        | 2023. november hónap adatai                                 |

**A Duna House Barométer minden hónap 12-én (ha hétvége, akkor rákövetkező munkanapon) válik elérhetővé honlapunkon: [www.dh.hu/barometer](http://www.dh.hu/barometer)**

Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: [www.dh.hu](http://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 ügyfelek elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



## TARTALOMJEGYZÉK:

- |            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| <b>2.</b>  | Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések |
| <b>4.</b>  | Vezetői összefoglaló                           |
| <b>5.</b>  | Tranzakciós adatok                             |
| <b>6.</b>  | Tranzakciós paraméterek: Budapest              |
| <b>7.</b>  | Tranzakciós paraméterek: vidék                 |
| <b>8.</b>  | Értékesítési adatok                            |
| <b>9.</b>  | Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt  |
| <b>10.</b> | Minőségi preferencia és értékesítési idő       |
| <b>11.</b> | Vevői ügyfélprofil                             |
| <b>12.</b> | Eladói ügyfélprofil                            |

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### MÁR ELINDULT A FELFUTÁS, ÉS AZ ÚJABB CSOK-ENYHÍTÉS TOVÁBBI LENDÜLETET ADHAT AZ INGATLANPIACON

Bekövetkezett a trendforduló után várt felfutás az ingatlanpiacon. Az augusztusi ingatlan- és hitelpiaci adatok, valamint a cégcsoport ügyfélaktivitási mutatói alapján a Duna House szerint az eddigi, növekvő CSOK-os érdeklődés már az adásvételek számában is megmutatkozik. Az augusztusra becsült 8 213 tranzakció az idei év második legerősebb hónapja. A friss adat az előző évhez képest is már csak 16%-os csökkenést mutat, az előző, júliusi hónaphoz képest azonban jelentős, 35%-os emelkedést jelent. A legfrissebb CSOK-enyhítés hatásaként, valamint a Duna House ügyfélaktivitást mutató belső mérőszámai alapján további növekedés várható a következő hónapokban, így várhatóan innentől kezdve a tavalyinál is erősebb ingatlanpiaccal találkozhatnak az eladók és a vevők egyaránt. Az ingatlanpiaci erősödést alátámasztják a hitelpiaci adatok is. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján augusztusban 61 milliárd forintos volumen becsülhető, ami az idei év legerősebb jelzáloghitelpiacát jelenti.

Korrigált a panellakások árszintje idén augusztusban. A tavalyi év során a rezszívédett címke felhajtotta a házgyári lakások négyzetméterárait, amelyhez képest az elmúlt hónapban zárt eladások alapján országszerte stagnálást, enyhe mértékű csökkenést mutatnak az adatok. Kivétel ez alól Kelet-Magyarország, ahol az előző év azonos időszakához mérten 7%-kal magasabb négyzetméteráron találtak tulajdonosra a panelek. A vidéki területeken 4-5%-os irányárváltozás mellett 5-6% volt a vevői alku mozgástere. A hirdetési folyamat során a jellemzően magasabb áron kínált, budai panellakások esetében jelentkezett erősebb vevői alku idén augusztusban, ami az átlagos négyzetméterárakat is lejjebb vitte. A téglalapítvány ingatlanoknál, a vidéki területeken az előző év azonos időszakához képest 3-5%-os áremelkedés tapasztalható idén augusztusban. Az irányárváltozás egységesen 7% volt mind a keleti, mind a nyugati országrészben, az alku országszerte 8-9% volt. Az értékesített budai téglalakások átlagos négyzetméterára idén augusztusban is 1 millió forint felett volt, a belvárosi téglalapítványúké kevésbé haladta csak meg a 950 ezer Ft-ot négyzetméterenként. A legjelentősebb irányárváltozást a pesti és a belvárosi ingatlanok esetében mutatták az adatok. Az alku a fővárosi téglalakások esetében területtől függetlenül 5% volt.

A tavaly augusztusi adatokhoz képest a pesti belváros kivételével az ország teljes területén, az összes ingatlantípus tekintetében lassult a forgási sebesség. A Duna House közreműködésével augusztusban értékesített ingatlanok adatai alapján a panellakások eladási ideje a legrövidebb. A belvárosi téglalapítványúké idén augusztusban több mint egy hónappal gyorsabban, kevesebb mint 5 hónap alatt keltek el.

A budapesti adásvételek tekintetében a legfőbb vevői motiváció 29%-ban a befektetési célú vétel volt, de magas arányban, a vásárlások több mint negyedében voltak jelen a nagyobb lakásba költözők is. Az első lakást vásárlók a tavalyinál 4 százalékponttal aktívabbak voltak, a tranzakciók 20%-ban szerepeltek a vevői oldalon, ők átlagosan közel 41 millió forintot fordítottak ingatlanvásárlásra, míg a befektetési céllal szerződő ügyfelek 55 millió forint körüli összeget költöttek.

Az augusztusban zárult vidéki tranzakciók adatai alapján a legnépszerűbb vásárlói motiváció vidéken is a befektetési célú vétel (27%) volt, az első lakásukat vásárlók aránya 25%-ra nőtt tavalyhoz képest. Az első otthonukat vásárlók a vidéki területeken átlagosan 31 millió forintot költöttek, míg a befektetők 32 millió forintot szántak ingatlanvásárlásra. Az eladók motivációját a fővárosban 29 százalékkal a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése adta, 27%-ban nagyobb ingatlanba költözés miatt döntöttek az ügyfelek az eladás mellett. A vidéki területeken a Duna House által értékesített ingatlanok tekintetében a leggyakoribb eladási ok a tavalyival megegyezően, 30%-kal az örökség értékesítése volt idén augusztusban is, de magas, 27%-os arányban döntöttek korábbi befektetésük eladása mellett a tulajdonosok.

**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**

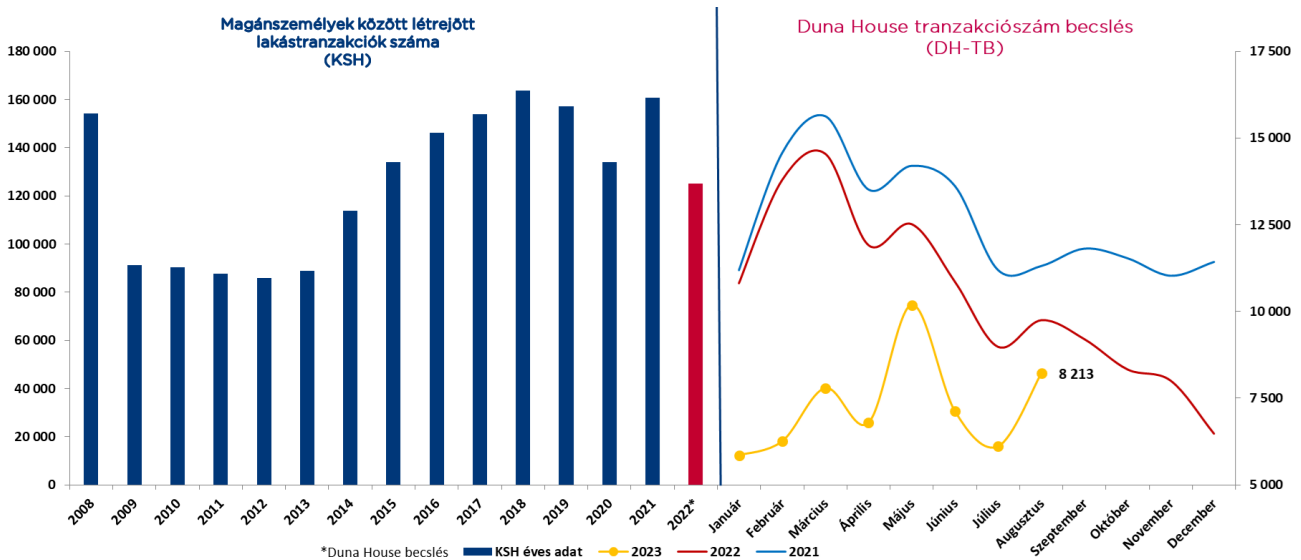
## ÉRDEKES ADATOK:

- **A fővárosban 41, vidéken 31 millió forint kiadást jelent átlagosan az első otthon megvásárlása.**
- **A budain 50-60, a pesti oldalon a 35-40 millió forint értékű ingatlanokra szerződnek főként a vásárlók.**
- **A vidéki területeken az ügyfelek 11-14%-a választott felújítandó ingatlant augusztusban.**

# TRANZAKCIÓS ADATOK

## DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2023 augusztusában, országosan 8 213 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 61 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Az augusztusi ingatlan- és hitelpiaci adatok, valamint a cégcsoport ügyfélaktivitási mutatói alapján a Duna House szerint bekövetkezett a trendforduló után várt felfutás az ingatlanpiacon és az eddigi, növekvő CSOK-os érdeklődés már az adásvételek számában is megmutatkozik. Az augusztusra becsült 8 213 tranzakció az idei év második legerősebb hónapja, annak ellenére, hogy hagyományosan ez a nyári hónap messze nem a legerősebb szokott lenni. A friss adat az előző évhez képest is már csak 16%-os csökkenést mutat, az előző, júliusi hónaphoz képest azonban jelentős, 35%-os emelkedést jelent. A Duna House ügyfélaktivitást mutató belső mérőszámai alapján további növekedés várható a következő hónapokban, így várhatóan innentől kezdve a tavalyinál is erősebb ingatlanpiaccal találkozhatnak az eladók és vevők egyaránt, köszönhetően az év végéig kivezetésre kerülő – a városokat erősen érintő – támogatásoknak.

Az ingatlanpiaci erősödést alátámasztják a hitelpiaci adatok is. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján augusztusban 61 milliárd forintos volumen becsülhető, ami az idei év legerősebb jelzáloghitelpiacát jelenti. Az előző hónaphoz képest ez 15%-os növekedést jelent, ráadásul a hitelpiacon az ingatlanpiaci változások kisebb késéssel jelentkeznek, így a cégcsoport szakemberei itt további jelentős bővülést várnak.

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

|      | JANUÁR | FEBRUÁR | MÁRCIUS | ÁPRILIS | MÁJUS  | JÚNIUS | JÚLIUS | AUGUSZTUS | SEPTEMBER | OKTÓBER | NOVEMBER | DECEMBER |
|------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|-----------|-----------|---------|----------|----------|
| 2020 | 9 917  | 13 117  | 11 100  | 5 971   | 8 400  | 11 186 | 13 215 | 11 923    | 12 708    | 12 200  | 11 369   | 10 354   |
| 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     |           |         |          |          |

**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 újjépítésű piac fellendülésével az elsőszerződött 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.

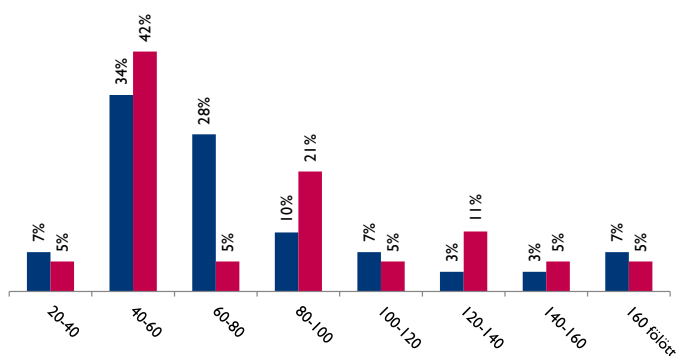
**Figyelem!** A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

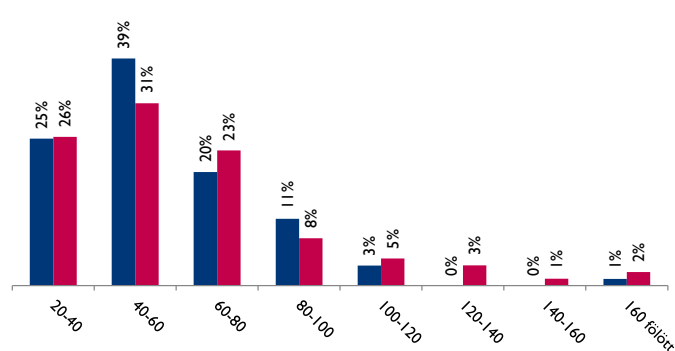
Idén augusztusban a főváros budai oldalán zárult ingatlanpiaci tranzakciók jelentős részében, 42%-ban 40-60 négyzetméter közötti lakások szerepeltek, számottevő, 23 százalékpontos csökkenés tapasztalható ugyanakkor a 60-80 m<sup>2</sup>-es ingatlanok iránti érdeklődés tekintetében. A legtöbb értékesített otthon a 600-800 Ft/m<sup>2</sup> kategóriába tartozott, de azonos, 16-16%-os arányban keltek el a 800-900, az 1,2-1,4, valamint az 1,4-1,6 millió forintos négyzetméterárú lakások is. Az eladott ingatlanok zöme 50-60 millió forintos értéket képviselt, a tavalyi 28%-ról 16%-ra csökkent a 70 millió forint feletti ingatlanok aránya idén. Pesten szintén a 40-60 négyzetméteres otthonokra szorultak a leginkább az ügyfelek, 31%-ban 600-800 ezer forintos négyzetméteráron. Ingatlanérték szempontjából a 35-40 millió forintos kategória vezet a pesti oldalon, ahol a drágább, 70 millió forint feletti lakásokat 2022 azonos időszakához képest 8 százalékponttal kevesebben vitték idén augusztusban.

## BUDA

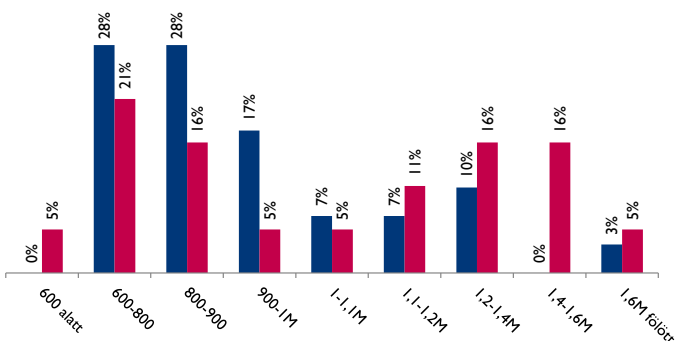


lakásméret (m<sup>2</sup>)

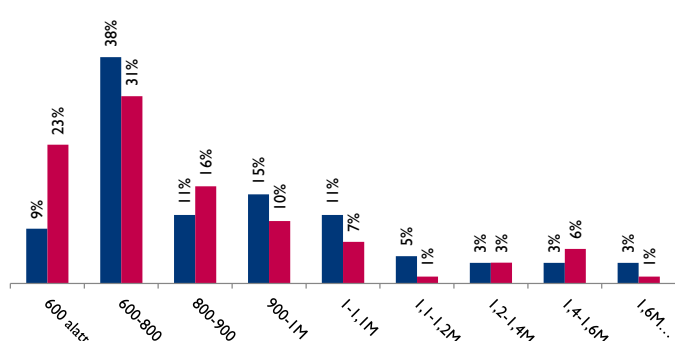
## PEST



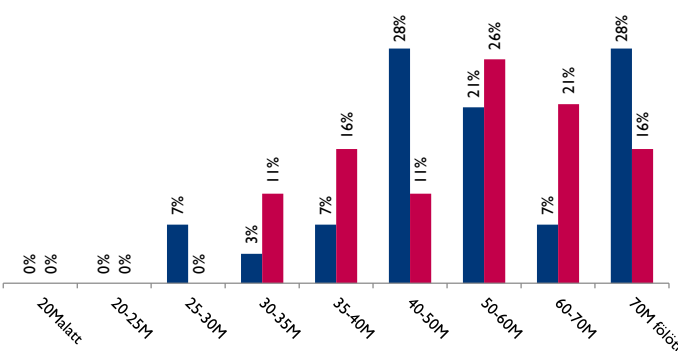
lakásméret (m<sup>2</sup>)



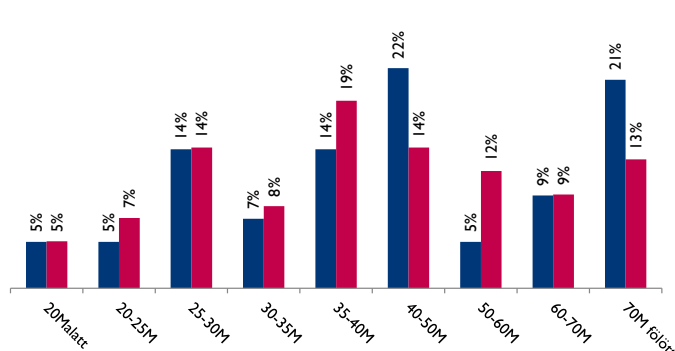
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

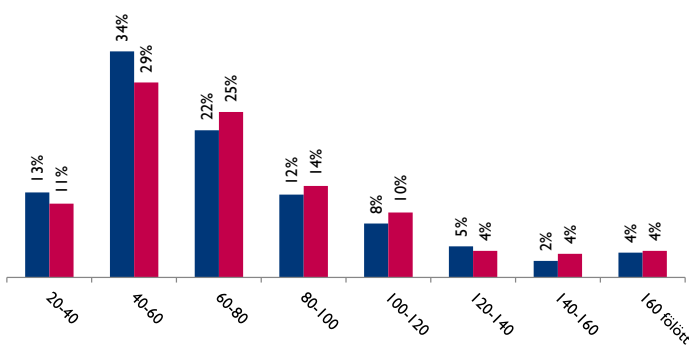
■ 2022. augusztus ■ 2023. augusztus

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

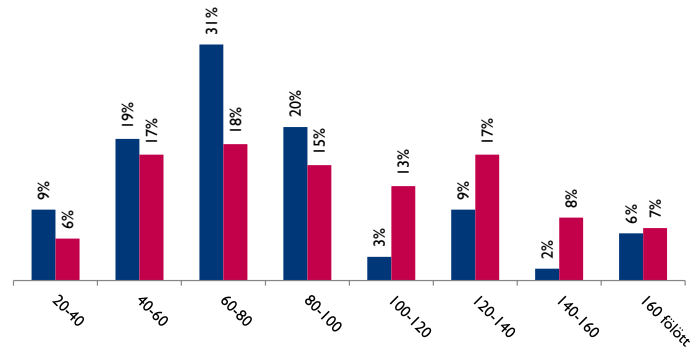
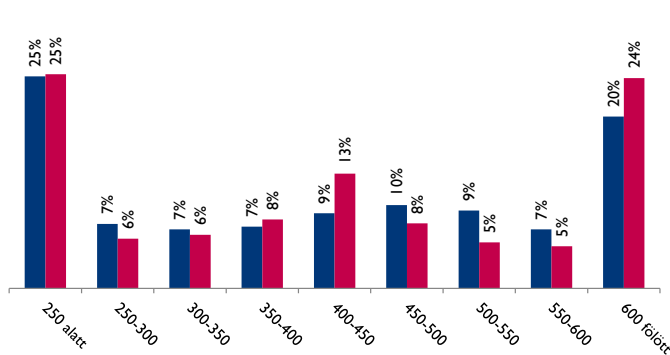
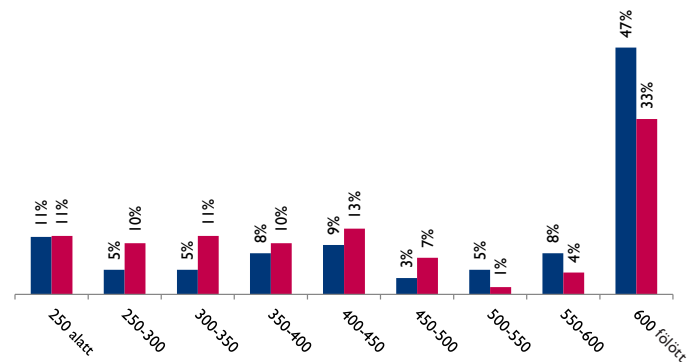
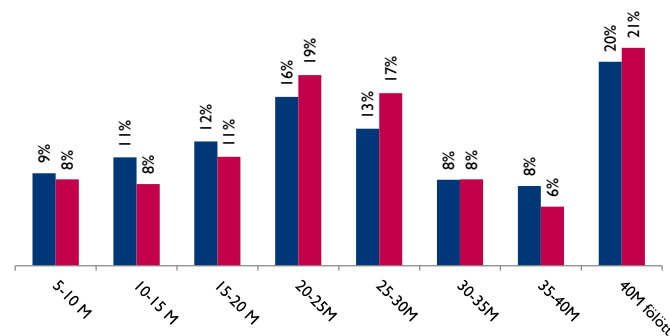
# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország kivételével, országosan főként a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű ingatlanokat választották a vevők. A területen elkelt otthonok negyede 250 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatt, 24%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron talált tulajdonosra, 21%-uk 40 millió forint feletti értéket képviselt. Pest vármegyében a 60-80 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok álltak a kereslet középpontjában, de népszerűek voltak a 40-60, és a 120-140 négyzetméter közötti otthonok is. A tranzakciók jelentős hányada, 33%-a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron kelt el. A vásárlók 35%-a 50 millió Ft feletti ingatlanra szerződött idén augusztusban Pest vármegyében.

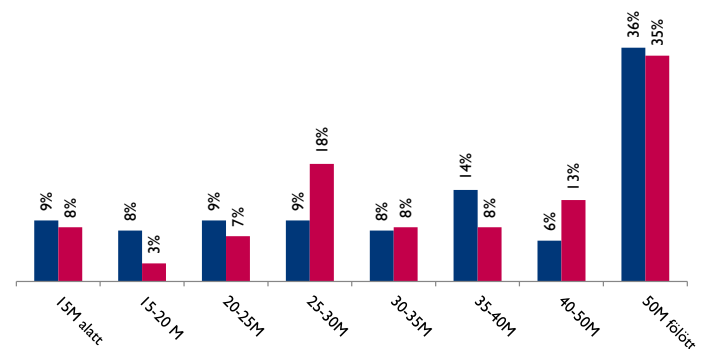
## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m<sup>2</sup>)

## PEST VÁRMEGYE

lakásméret (m<sup>2</sup>)m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)

lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2022. augusztus ■ 2023. augusztus

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

Korrigált a panellakások árszintje idén augusztusban. A tavalyi év során a rezsivédett címke felhajtotta a házgyári lakások négyzetméterárait, amelyhez képest az elmúlt hónapban zárt eladások alapján országszerte stagnálást, enyhe mértékű csökkenést mutatnak az adatok. Kivétel ez alól Kelet-Magyarország, ahol az előző év azonos időszakához mérten 7%-kal magasabb négyzetméteráron, 505 ezer Ft/m<sup>2</sup>-ért találtak tulajdonosra a panelek. A nyugati területek házgyári lakásait a 2022. augusztusnál alacsonyabb, 500 ezer forintos négyzetméteráron lehetett megvásárolni. A vidéki területeken 4-5%-os irányárváltozás mellett 5-6% volt a vevői alku mozgástere. A hirdetési folyamat során a jellemzően magasabb áron kínált, budai panellakások esetében jelentkezett erősebb vevői alku idén augusztusban, ami az átlagos négyzetméterárakat is lejjebb vitte. Az elmúlt hónapban budai panellakást 716 ezer forintos, míg pesti lakótelepi ingatlant 663 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett vásárolni.

| PANEL: ORSZÁGOS        |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| KELET                  |            |                   |                  |      | NYUGAT     |                   |                  |      |
|                        | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku |
| <b>2022. augusztus</b> | 23 487 000 | 472 000           | 1%               | 4%   | 25 144 000 | 509 000           | 1%               | 4%   |
| <b>2023. augusztus</b> | 25 442 000 | 505 000           | 5%               | 5%   | 24 968 000 | 500 000           | 4%               | 6%   |

| HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| KELET                    |            |                   |                  |      | NYUGAT     |                   |                  |      |
|                          | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku |
| <b>2022. augusztus</b>   | 25 497 000 | 333 000           | 1%               | 6%   | 27 988 000 | 371 000           | 2%               | 6%   |
| <b>2023. augusztus</b>   | 27 843 000 | 342 000           | 7%               | 8%   | 31 850 000 | 391 000           | 7%               | 9%   |

A vidéki területeken az előző év azonos időszakához képest 3-5%-os áremelkedés tapasztalható idén augusztusban. A keleti vármegyékben téglalapítvány ingatlanra 342 ezer forintos négyzetméteráron, míg a nyugati területeken 391 ezer Ft/m<sup>2</sup>-ért szerződhetek az ügyfelek. Az irányárváltozás egységesen 7% volt mind a keleti, mind a nyugati országrészben, az alku keleten 8%, nyugaton 9% volt. Az értékesített budai téglalakások átlagos négyzetméterára idén augusztusban is 1 millió forint felett volt, a belvárosi téglalapítványoké kevéssel haladta csak meg a 950 ezer forintot négyzetméterenként. A pesti téglalakások a tavalyinál alacsonyabb, 747 ezer forintos egységáron keltek el. A legjelentősebb irányárváltozást (6%) a pesti és a belvárosi ingatlanok esetében mutatták az adatok. Az alku a fővárosi téglalakások esetében területtől függetlenül 5% volt.

| PANEL: BUDAPEST        |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| BUDA                   |            |                   |                  |      | PEST       |                   |                  |      |
|                        | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku |
| <b>2022. augusztus</b> | 42 329 000 | 862 000           | 4%               | 4%   | 35 500 000 | 665 000           | 4%               | 4%   |
| <b>2023. augusztus</b> | 36 831 000 | 716 000           | 10%              | 10%  | 37 942 000 | 663 000           | 3%               | 4%   |

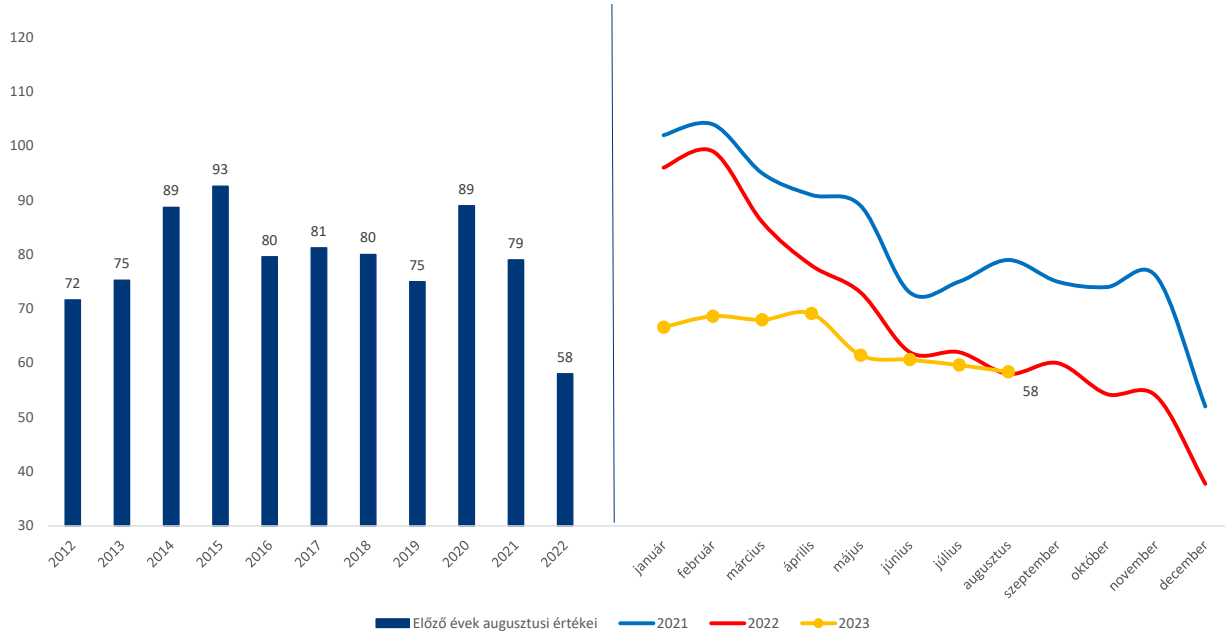
| HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| BUDA                     |            |                   |                  |      | PEST       |                   |                  |      | BELVÁROS   |                   |                  |      |
|                          | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku | lakásár    | m <sup>2</sup> ár | irányár változás | alku |
| <b>2022. augusztus</b>   | 77 834 000 | 907 000           | 1%               | 4%   | 49 858 000 | 824 000           | 2%               | 3%   | 51 822 000 | 927 000           | 2%               | 4%   |
| <b>2023. augusztus</b>   | 87 311 000 | 1 037 000         | 3%               | 5%   | 49 938 000 | 747 000           | 6%               | 5%   | 45 776 000 | 959 000           | 6%               | 5%   |

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

**Módszertan:** Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkentést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötött.

## VEVŐK: KERESLETINDEX

Az állami támogatások hatására – a Duna House adatai alapján – mért aktívabb érdeklődés ellenére, a munkanapok magasabb száma miatt a vevői keresletet mutató index a júliusnál 2 ponttal alacsonyabban, 58 ponton zárt idén augusztusban. Az elmúlt 10 évben mindössze tavaly ilyenkor tapasztaltak a szakemberek ennyire alacsony aktivitást. A legfrissebb CSOK-változások azonban vélhetően a vártnál is jobban emelik majd a vevői aktivitást az év hátralévő részében.

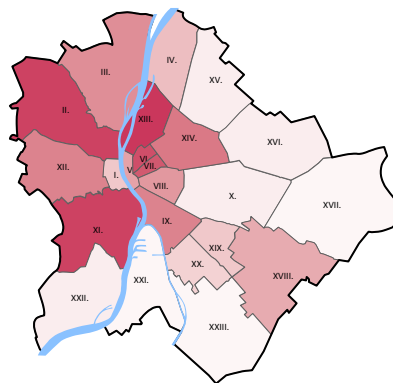


**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

## ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Kitart az érdeklődés a XIII. kerületi ingatlanok iránt, az érdeklődők 17,9%-a preferálta ezt a kerületet ingatlankeresése során. A második legkeresettebb ezúttal Újbuda lett, amit a szintén budai II. kerület követett. A pesti belváros befektetők által kedvelt területei, Terézváros és Erzsébetváros idén augusztusban a negyedik és az ötödik helyre szorult vissza.

### A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



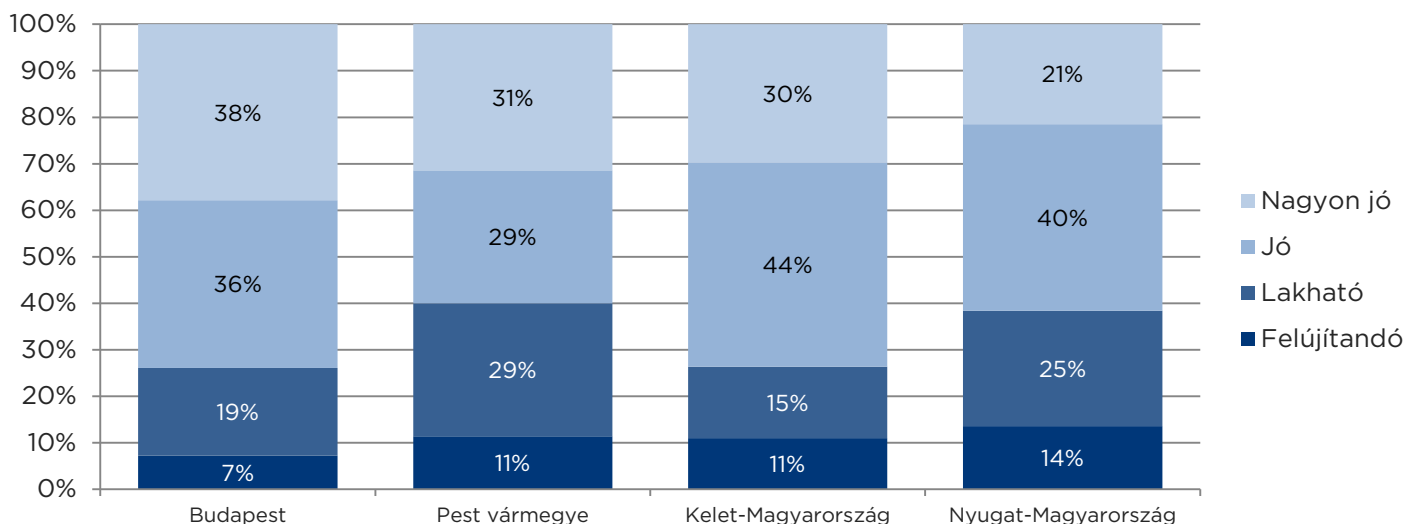
**Módszertan:** Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerültek elemzésre. A DH Csoport által lebonyolított ingatlan tranzakciók területi megoszlása eltérhet a teljes piac területi megoszlásától. A DH Csoport főként Budapesten és más nagyvárosokban végzi ingatlanközvetítői tevékenységét. A DH Csoport nem végez korrekciókat a saját és a piaci ingatlan tranzakciók területi megoszlásában fellépő eltérések kezelésére.

| KERÜLET     | 2022. AUGUSZTUS | 2023. AUGUSZTUS |
|-------------|-----------------|-----------------|
| I. ker.     | 7,0%            | 7,5%            |
| II. ker.    | 13,3%           | 16,7%           |
| III. ker.   | 12,3%           | 11,4%           |
| IV. ker.    | 8,4%            | 8,0%            |
| V. ker.     | 10,8%           | 10,4%           |
| VI. ker.    | 16,1%           | 16,1%           |
| VII. ker.   | 17,3%           | 15,4%           |
| VIII. ker.  | 12,8%           | 10,9%           |
| IX. ker.    | 14,7%           | 12,3%           |
| X. ker.     | 7,4%            | 4,6%            |
| XI. ker.    | 17,2%           | 17,1%           |
| XII. ker.   | 12,2%           | 12,8%           |
| XIII. ker.  | 21,5%           | 17,9%           |
| XIV. ker.   | 13,3%           | 12,9%           |
| XV. ker.    | 6,2%            | 4,4%            |
| XVI. ker.   | 5,2%            | 4,7%            |
| XVII. ker.  | 3,5%            | 3,1%            |
| XVIII. ker. | 6,6%            | 9,5%            |
| XIX. ker.   | 6,1%            | 7,5%            |
| XX. ker.    | 5,2%            | 6,5%            |
| XXI. ker.   | 3,1%            | 3,8%            |
| XXII. ker.  | 3,8%            | 4,4%            |
| XXIII. ker. | 2,0%            | 2,6%            |

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

Az augusztusban kötött adásvételek adatai alapján a budapesti kereslet középpontjában 38%-kal a nagyon jó állapotú otthonok álltak, és ezúttal Pest vármegye is csatlakozott a trendhez, két százalékponttal többen szerződtek itt nagyon jó állapotú ingatlanra a korábban népszerű jó állapotúak helyett. Vidéken továbbra is a jó állapot dominál, 40-44%-os arányban. A felújítási kedv a fővárosban a legalacsonyabb, Pest vármegyében és Kelet-Magyarországon 11-11%, míg a nyugati országrészben a vevők 14%-a választott felújítandó otthont.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A tavaly augusztusi adatokhoz képest a pesti belváros kivételével az ország teljes területén, az összes ingatlantípus tekintetében lassult a forgási sebesség. A Duna House közreműködésével augusztusban értékesített ingatlanok adatai alapján a panellakások eladási ideje a legrövidebb. Vidéken átlagosan kevesebb, mint három hónap szükséges a szerződéskötéshez, a fővárosban ennél több időre van szükség. A téglalapításúak a vidéki területeken 4,5 hónap alatt találtak új tulajdonost, a fővárosban kevesebb mint 4 hónap is elegendő. A belvárosi téglalapításúak értékesítési ideje az előző év azonos időszakában közel 6 hónap volt, idén augusztusban ennél gyorsabban keltek el az itt található téglalapításúak, de még is közel 5 hónap szükséges a szerződéskötéshez.

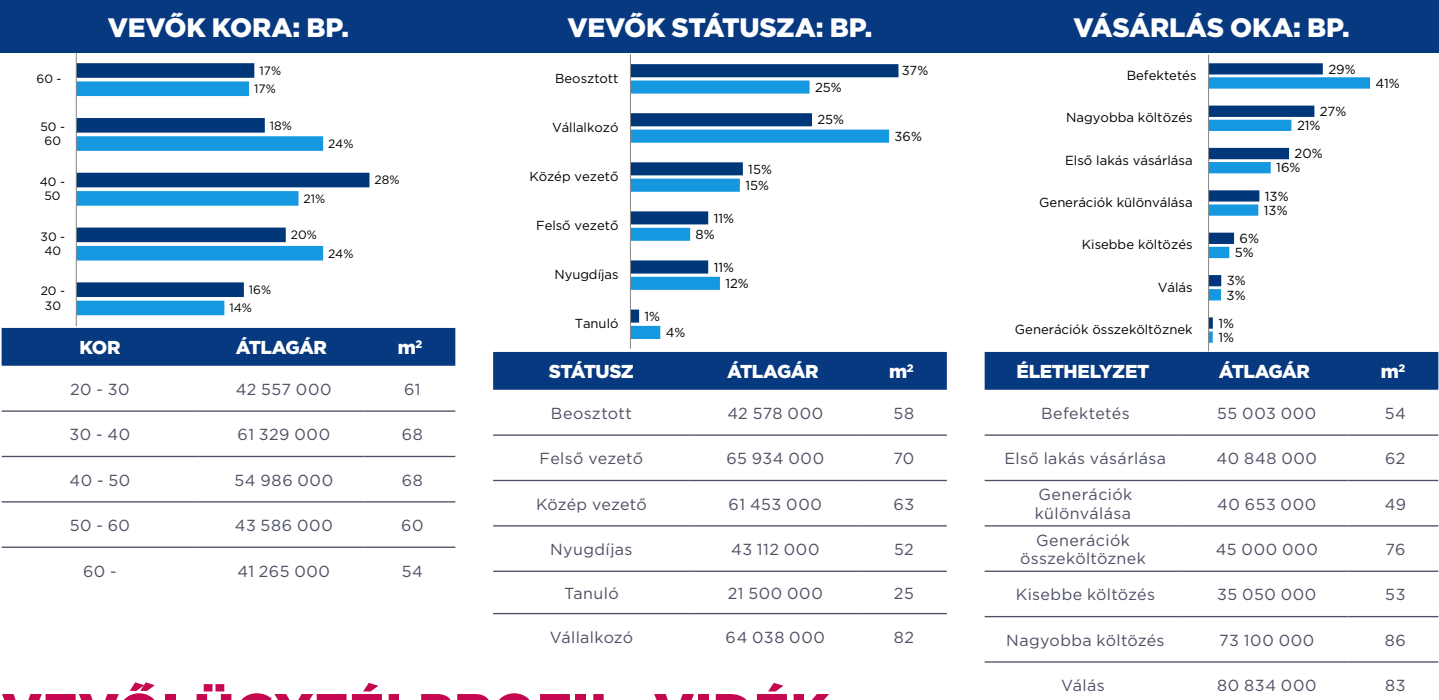
| PANEL                   |       |        |      |      |
|-------------------------|-------|--------|------|------|
| ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP) |       |        |      |      |
|                         | KELET | NYUGAT | BUDA | PEST |
| 2022. augusztus         | 70    | 57     | 79   | 59   |
| 2023. augusztus         | 78    | 86     | 94   | 101  |

| HASZNÁLT TÉGLA          |       |        |      |      |          |
|-------------------------|-------|--------|------|------|----------|
| ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP) |       |        |      |      |          |
|                         | KELET | NYUGAT | BUDA | PEST | BELVÁROS |
| 2022. augusztus         | 118   | 115    | 92   | 102  | 177      |
| 2023. augusztus         | 138   | 136    | 114  | 117  | 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 értékelnek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

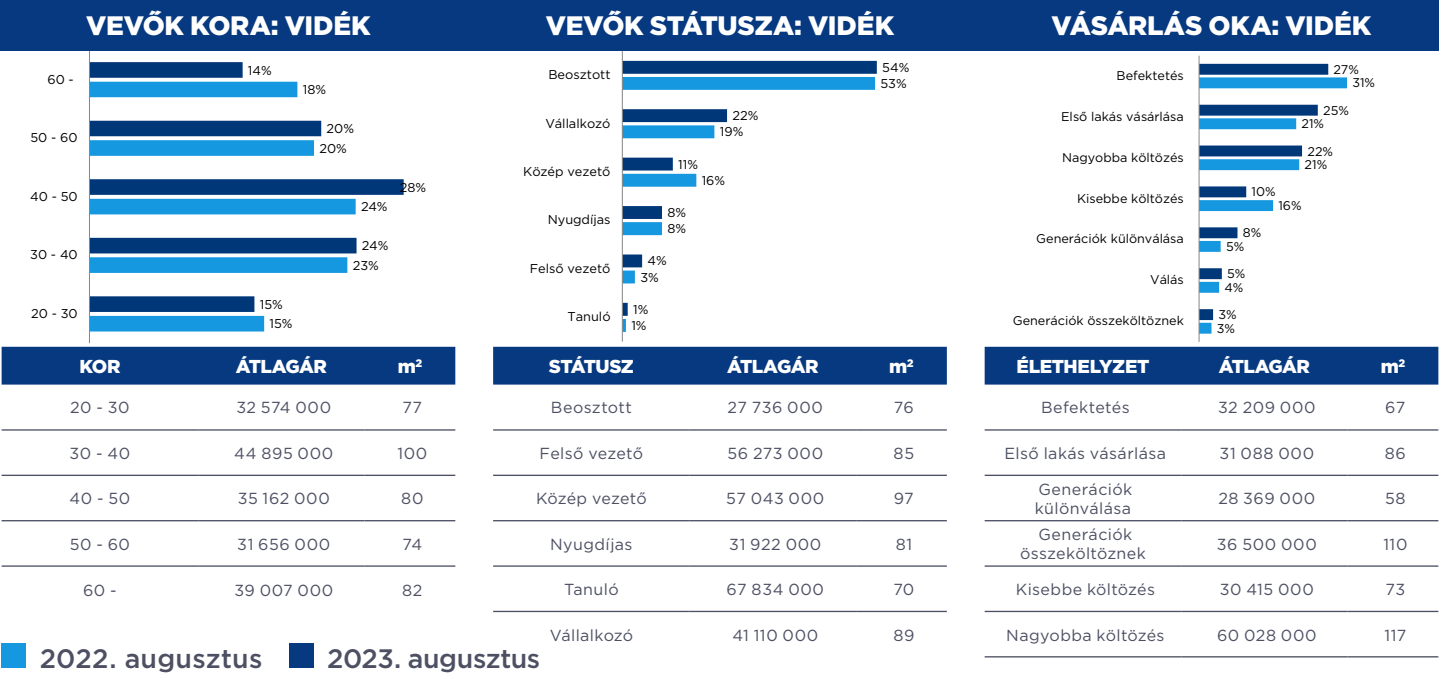
# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

A budapesti adásvételek vevői oldalán idén augusztusban többségében a 40-50 év közöttiek szerepeltek, de a Babaváró korosztály, a 30-40 év közöttiek is jelentős, 20%-os arányban voltak jelen. Az esetek 37%-ban beosztottként dolgozók vásároltak maguknak új otthont a fővárosban. A legfőbb vevői motiváció 29%-ban a befektetési célú vétel volt, de magas arányban, a vásárlások több mint negyedében voltak jelen a nagyobb lakásba költözők is. Az első lakást vásárlók a tavalyinál 4 százalékponttal aktívabbak voltak, a tranzakciók 20%-ban szerepeltek a vevői oldalon, ők átlagosan közel 41 millió forintot költöttek ingatlanvásárlásra, míg a befektetési céllal szerződő ügyfelek 55 millió forint körüli összeget költöttek.



# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

Az augusztusban zárult vidéki tranzakciók adatai alapján a 40-50 év közöttiek csoportja volt a legaktívabb, 24%-ban pedig a 30-40 év közöttiek voltak jelen. A vásárlók több mint fele beosztottként dolgozott. A legnépszerűbb vásárlói motiváció vidéken is a befektetési célú vétel (27%) volt, az első lakásukat vásárlók aránya 25%-ra nőtt tavalyhoz képest. Az első otthonukat vásárlók a vidéki területeken átlagosan 31 millió forintot költöttek, míg a befektetők 32 millió forintot szántak ingatlanvásárlásra.



2022. augusztus 2023. augusztus

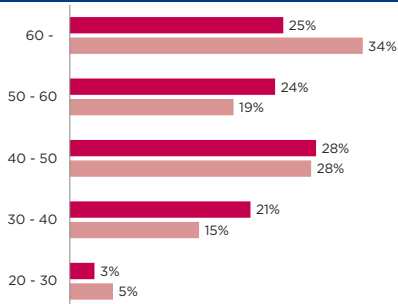
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

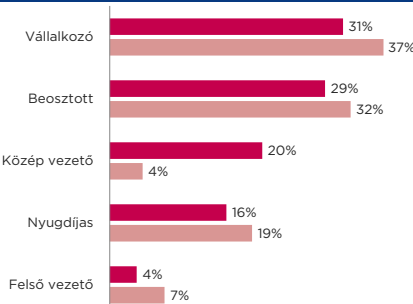
Az eladó adatai tekintetében az augusztusi ügyleteket vizsgálva a 40-50 év felettiiek jelenléte volt a legerősebb. A budapesti tranzakciók 31%-ban vállalkozóként dolgozók értékesítették otthonaikat. Az eladók motivációját 29 százalékban a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése adta, 27%-ban nagyobb ingatlanba költözés miatt döntöttek az ügyletek az eladás mellett.

### ELADÓK KORA: BP.



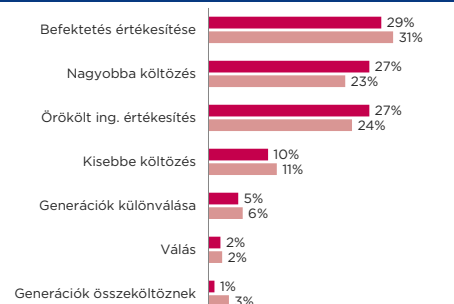
| KOR     | ÁTLAGÁR    | m² |
|---------|------------|----|
| 20 - 30 | 33 667 000 | 56 |
| 30 - 40 | 44 291 000 | 61 |
| 40 - 50 | 60 928 000 | 72 |
| 50 - 60 | 63 072 000 | 76 |
| 60 -    | 45 271 000 | 56 |

### ELADÓK STÁTUSZA: BP.



| STÁTUSZ      | ÁTLAGÁR    | m² |
|--------------|------------|----|
| Beosztott    | 43 684 000 | 60 |
| Felső vezető | 68 500 000 | 92 |
| Közép vezető | 58 342 000 | 63 |
| Nyugdíjas    | 36 947 000 | 52 |
| Vállalkozó   | 53 335 000 | 66 |

### ELADÓK OKA: BP.

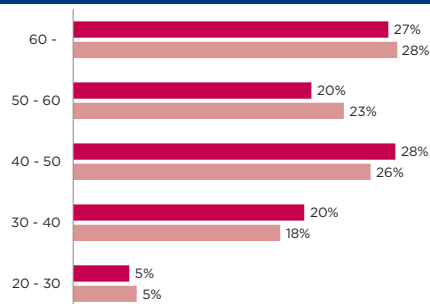


| ÉLETHELYZET               | ÁTLAGÁR    | m²  |
|---------------------------|------------|-----|
| Befektetés értékesítése   | 46 535 000 | 51  |
| Generációk különválása    | 69 256 000 | 68  |
| Generációk összeköltöznek | 18 500 000 | 44  |
| Kisebbe költözés          | 66 280 000 | 104 |
| Nagyobba költözés         | 54 552 000 | 62  |
| Örökölt ing. értékesítés  | 46 790 000 | 69  |
| Válás                     | 83 250 000 | 98  |

## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

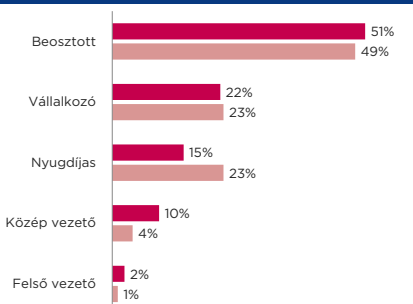
A vidéki területeken a Duna House által értékesített ingatlanok eladói között közel azonos arányban voltak jelen a 40-50 év közöttiek és a 60 év felettiiek. 51%-ban a beosztottként dolgozók váltak meg otthonuktól. A leggyakoribb eladási ok vidéken a tavalyival megegyezően, 30%-kal az örökség értékesítése volt idén augusztusban is, de magas, 27%-os arányban döntöttek korábbi befektetésük eladása mellett a tulajdonosok.

### ELADÓK KORA: VIDÉK



| KOR     | ÁTLAGÁR    | m² |
|---------|------------|----|
| 20 - 30 | 29 697 000 | 66 |
| 30 - 40 | 37 850 000 | 88 |
| 40 - 50 | 34 514 000 | 80 |
| 50 - 60 | 30 157 000 | 79 |
| 60 -    | 35 198 000 | 82 |

### ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



| STÁTUSZ      | ÁTLAGÁR    | m²  |
|--------------|------------|-----|
| Beosztott    | 28 468 000 | 79  |
| Felső vezető | 77 000 000 | 105 |
| Közép vezető | 47 316 000 | 75  |
| Nyugdíjas    | 30 762 000 | 91  |
| Vállalkozó   | 52 452 000 | 93  |

### ELADÓK OKA: VIDÉK



| ÉLETHELYZET               | ÁTLAGÁR    | m²  |
|---------------------------|------------|-----|
| Befektetés értékesítése   | 41 725 000 | 76  |
| Generációk különválása    | 41 834 000 | 109 |
| Generációk összeköltöznek | 29 934 000 | 93  |
| Kisebbe költözés          | 41 710 000 | 110 |
| Nagyobba költözés         | 34 906 000 | 70  |
| Örökölt ing. értékesítés  | 26 788 000 | 81  |
| Válás                     | 44 700 000 | 101 |

■ 2022. augusztus ■ 2023. augusztus

Az itt felhasznált adatok az ügyletek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek 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 ügyfélprofillal 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](mailto:elemzes@dh.hu)**





**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. • Telefon: +36 1 555 2222 • Fax: +36 1 555 2220

**[www.dh.hu](http://www.dh.hu)**