

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

**134. szám**  
**2022. 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 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
2022. 10. 12.	2022. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2022. 11. 14.	2022. október hónap adatai
2022. 12. 12.	2022. 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)**

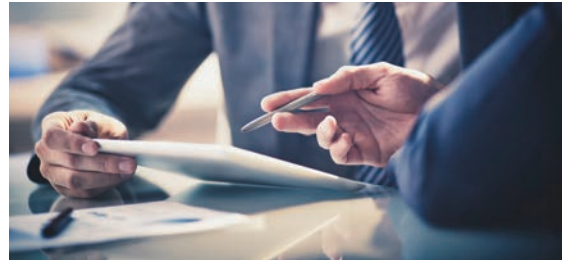
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: [www.dh.hu](http://www.dh.hu)

## 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 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

### A NYÁR VÉGÉRE ERŐRE KAPOTT AZ ÁTRENDEZŐDÉS ELŐTT ÁLLÓ INGATLANPIAC

A nyár közepén tapasztalt mélypont után erősödött az ingatlanpiaci forgalom augusztusban a Duna House becslése alapján. Az ingatlanközvetítő cégcsoport által becsült 9 748 adásvétel az előző hónaphoz képest több mint 8%-os emelkedést, az előző év hasonló időszakához képest azonban még mindig 14%-kal gyengébb forgalmat mutat. Bár az elmúlt 5 évben mindig erősebb volt az augusztus, a hagyományos tendenciának megfelelően a szakemberek további bővülést várnak az átalakulás előtt álló őszi ingatlanpiacon. A rezsiköltségek változása elsődlegesen a keresleti oldalon jelentkezett azonnal, a kínálatban a következő hónapokban, a fűtési szezon első postázott közüzemi számlái után várható jelentősebb hatás.

A jelzáloghitel-piacon is erősen érezhető a nyári szezon. A Duna House Pénzügyek becslése alapján 2022 augusztusában 90 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, ami a júliusi hónappal megegyező nagyságrendet mutat. Az erősebb nyári visszaesést a pénzügyi szakértők szerint az ingatlanpiac nyári lassulása okozta és az a tény, hogy az év elején lekötött Zöld Otthon Hitelek szerződéses folyamata és folyósítása befolyással volt a kommunikált szerződött hitelállományra az első félévben.

Fokozatosan erősödik a befektetők jelenléte az ingatlanpiaci tranzakciókban mind Budapesten, mind vidéken. A fővárosban augusztusban is népszerűek voltak a belvárosi kerületek, valamint az ezekben található 20-40 négyzetméteres kislakások, míg a 120 négyzetméter feletti ingatlanok szinte teljesen kiestek a vásárlók által kedvelt körből Pesten. A befektetett összeg azonban a júliusi 54 millióhoz képest 46 millió forintra csökkent átlagosan idén augusztusban.

A rezsiarak emelkedése ellenére Budapesten és vidéken is a befektetési célú vásárlás után a tranzakciók 21-21%-át ebben a hónapban is a nagyobb otthonba költözés ösztönözte. Az átalakulás első jelei azonban már látszanak a vidéki ingatlanpiacon, hiszen a júliusihoz képest 6 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 10 százalékponttal csökkent a nagyobb ingatlanba költözők aránya. A vidéken vagy a nagyvárosok agglomerációjában nyugalmat kereső, otthonteremtési céllal vásárlók esetleges kivárása is érezhető a vevői motiváció, valamint a tranzakciós paraméterek alakulásán.

Az augusztusi értékesítési adatok alapján az ingatlanok forgási sebessége az előző év azonos időszakához képest jelentős gyorsulást mutat, a júliusi tempót azonban nem minden terület és nem minden ingatlantípus tudta tovább fokozni. Az energiaárak emelkedéséből egyelőre kimaradó panellakásokat viszik el a leghamarabb, Nyugat-Magyarországon, illetve a főváros pesti oldalán már két hónap sem kell, de az ország többi területén sincs szükség 2,5 hónapnál többre a sikeres üzletzáráshoz ennél az ingatlantípusnál. A használt téglalakások eladási idejét vizsgálva Budán stagnált a lendület, Pesten némiképp emelkedett az értékesítéshez szükséges idő, a főváros belvárosi kerületeiben pedig közel fél évre is szükség lehet.

Az ingatlanárak alakulásán nem érzékelhető a sokak által áhított trendváltás, az alacsony fenntartási költségű ingatlanok, például a panellakások árazásában az előző évhez képest országosan átlagosan 37%-os emelkedés látható idén augusztusban.

**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:

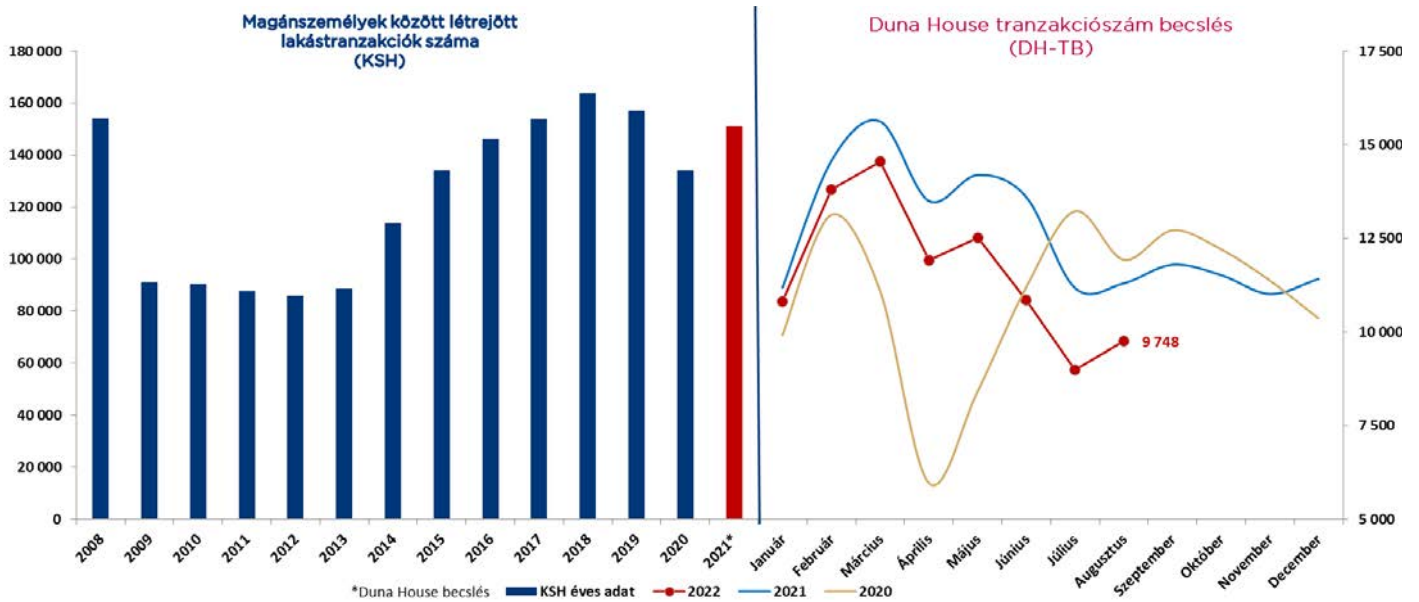
- **A budapesti tranzakciók több mint 40 százaléka befektetési célú vásárlás volt.**
- **Vidéken kétszer akkora a felújítási kedv, mint a fővárosban.**
- **Duplájára nőtt a 60 év feletti ingatlanvásárlók aránya vidéken.**



# TRANZAKCIÓS ADATOK

## DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2022 augusztusában, országosan 9 748 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 90 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A júliusi mélypont után erősödött az ingatlanpiaci forgalom a nyár utolsó hónapjában a Duna House becslése alapján. 2022 augusztusában 9 748 adásvételt becsül az ingatlanközvetítő cégcsoport, amely előző hónaphoz képest több mint 8%-os emelkedést, az előző év hasonló időszakához képest azonban még mindig 14%-kal gyengébb forgalmat mutat. Az elmúlt 5 évben mindig erősebb volt az augusztusi forgalom, ennél kevesebb tranzakcióval 2014-ben zárt utoljára a piac. A szakemberek pozitív jelként értékelik az előző hónap mélypontjáról való emelkedést és további bővülést várnak az őszi ingatlanpiacon, ami hagyományosan erősebb a nyári hónapoknál. A rezsiköltségek változása az ingatlanpiacon elsődlegesen a keresleti oldalon jelentkezett azonnal, a kínálatban a következő hónapokban várhatóan folyamatosan erősödő hatással lesz a piacra.

A jelzáloghitel-piacon is erősen érezhető a nyári szezon. A Duna House Pénzügyek becslése alapján 2022 augusztusában 90 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, ami a júliusi hónappal megegyező nagyságrendet mutat. Az erősebb nyári visszaesést, az MNB tényadata szerint 91,8 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott júliusban, a pénzügyi szakértők szerint az ingatlanpiac nyári lassulása okozta és az a tény, hogy az év elején lekötött Zöld Otthon Hitelek szerződéses folyamata és folyósítása erősen hatással volt a kommunikált szerződött hitelállományra az első félévben. A végjátékban azonban a vártnál lassabb kifizetés érzékelhető, ami volumenében milliárdos számítás hiányt okozott júliusban, és várhatóan az augusztusra is kihatással lesz.

### 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
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				

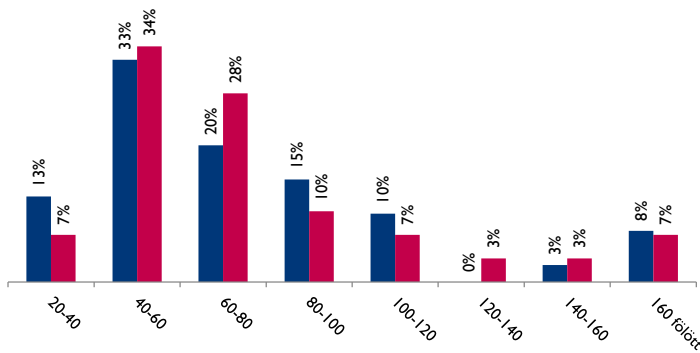
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiaci alakulásának mindenkori legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által közvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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.

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

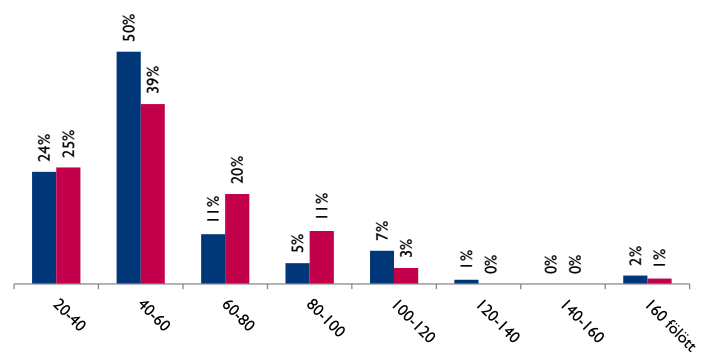
A fővárosban a Duna House augusztusi adatai szerint a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanoké volt a többség a tranzakciók között. A budai oldalon keresettek voltak még a 60-80 m<sup>2</sup>-es, Pesten pedig a befektetők által kedvelt 20-40 m<sup>2</sup> nagyságú lakások is. A piac átrendeződését mutatja, hogy az igazán nagy alapterületű, 120 négyzetméter feletti ingatlanok csak minimális részét fedték le az augusztusi eladásoknak. A budai oldalon a legtöbb ingatlan (31%) a 800-900 ezer Ft/m<sup>2</sup>-es árszámban talált új tulajdonosra, míg 2021 azonos időszakában 900 ezer feletti négyzetméteráron vásároltak többet. A tranzakciók 28-28%-a a 40-50 millió forint közötti és a 70 millió Ft feletti értékű ingatlanokat érintette. Míg a pesti oldalon tavaly augusztusban az olcsóbb, 35 millió forint alatti árkatagóriájú otthonok voltak kelendőbbek, addig idén a budai adatokkal megegyezően a 40-50 millió Ft közötti és a 70 millió Ft felett kezdődő ingatlanokat vitték a vevők. A leggyakoribb négyzetméterár-kategória (41%) a 900 ezer forint feletti volt Pesten.

## BUDA

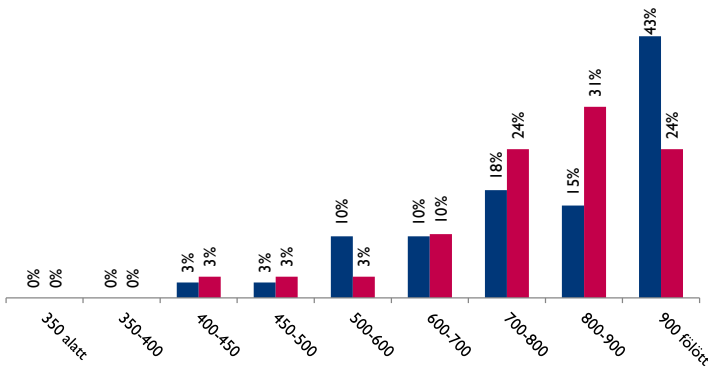


lakásméret (m<sup>2</sup>)

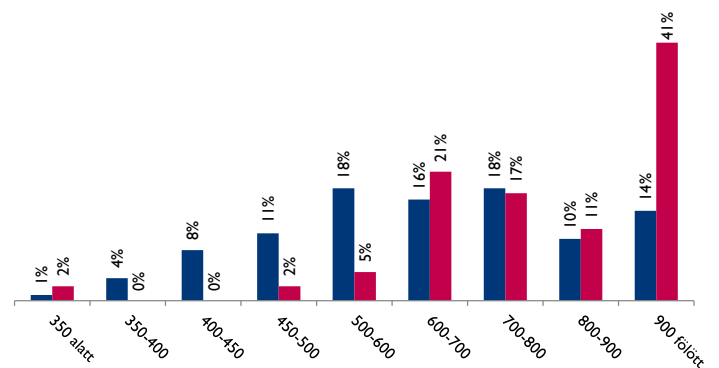
## PEST



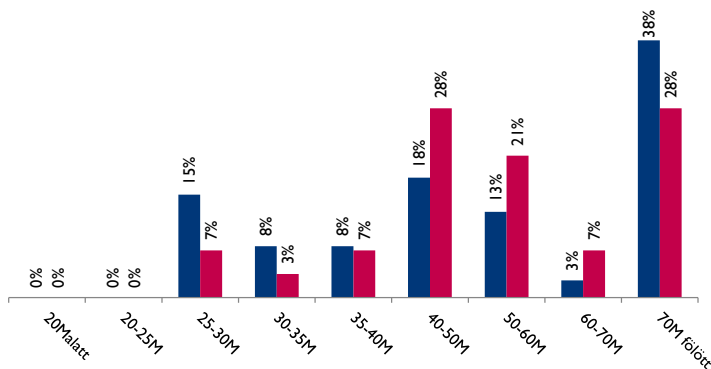
lakásméret (m<sup>2</sup>)



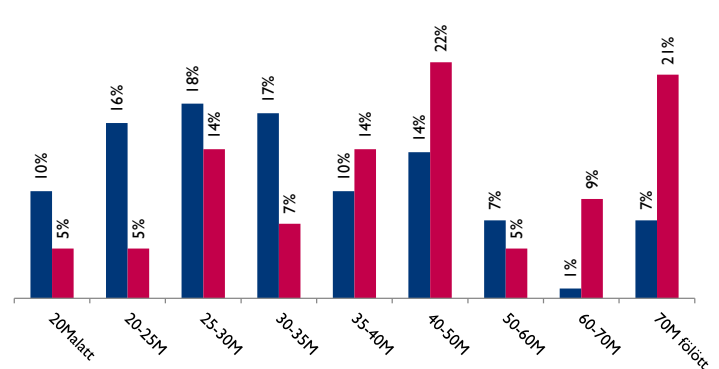
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

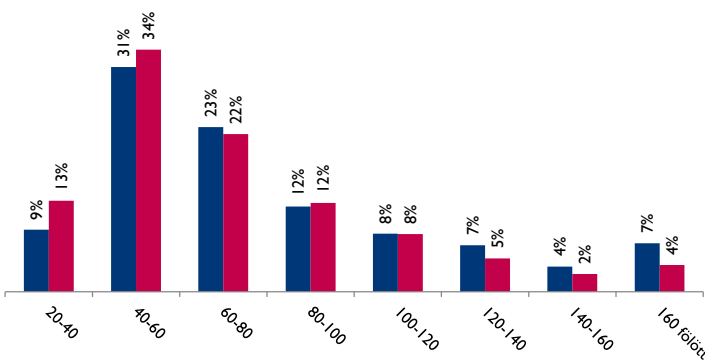
■ 2021. augusztus ■ 2022. augusztus

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

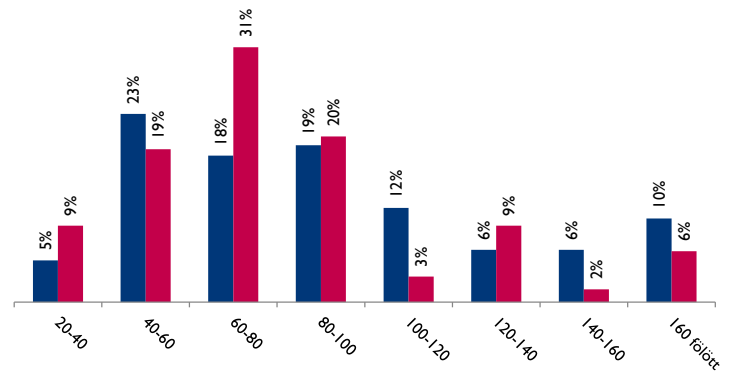
A Pest megyében zárult ingatlaneladások 31%-a a 60-80 négyzetméter közötti otthonokat érintette, amelyek főként, 47%-ban 600 ezer forint feletti négyzetméteráron találtak új tulajdonosra. Míg tavaly augusztusban az értékesített ingatlanok 19%-a kelt el 50 millió feletti áron a megyében, addig idén augusztusban már a tranzakciók 36%-a tartozott ebbe az árcsoportba. Közép-Magyarország kivételével, országosan a 40-60, illetve a 60-80 négyzetméter nagyságú ingatlanok voltak a legkeresettebbek. Az augusztusi tranzakciók között a vezető árkategóriába tartozó, 250 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatti áron kelt el az ingatlanok 25%-a, de a 600 ezer forint feletti ársáv is jelentős részét, 20%-át fedte le az eladásoknak. Míg tavaly ilyenkor az értékesített ingatlanok többsége a 15-20 milliós kategóriába tartozott, idén a 40 millió forint feletti otthonokat keresték a legtöbben (20%).

## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

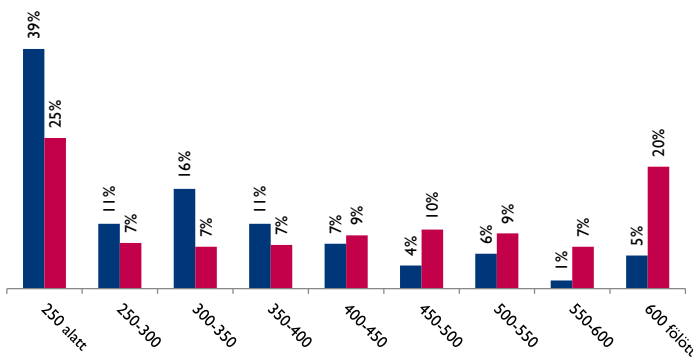


lakásméret (m<sup>2</sup>)

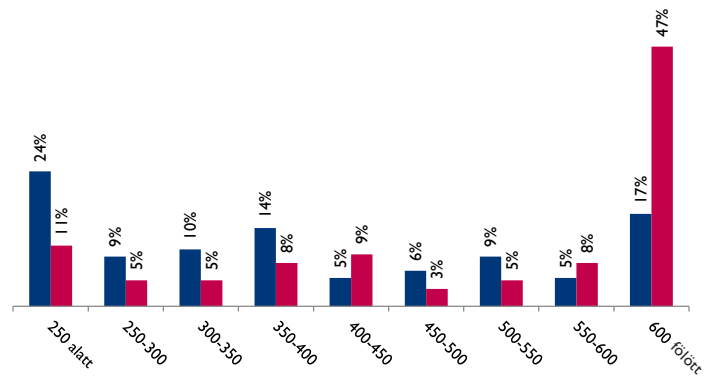
## PEST MEGYE



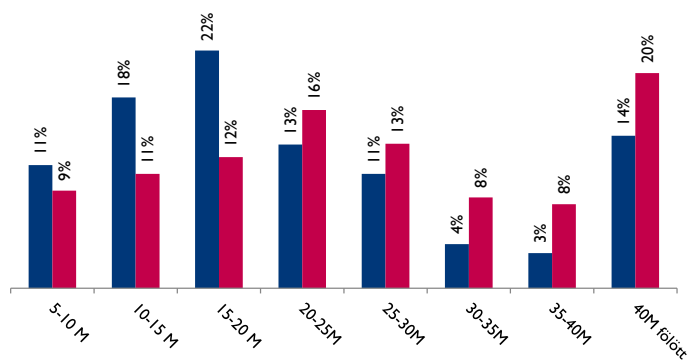
lakásméret (m<sup>2</sup>)



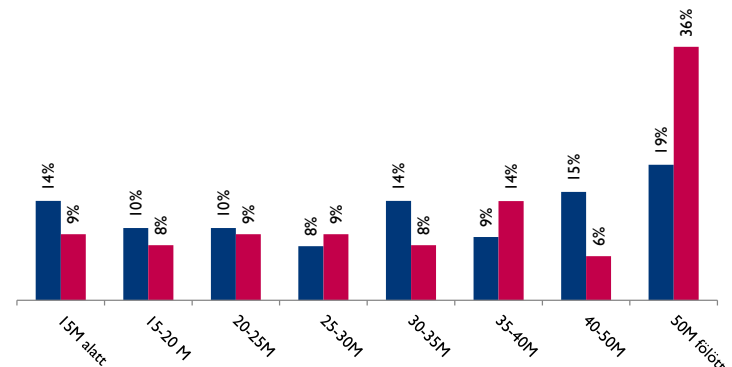
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2021. augusztus ■ 2022. augusztus

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A Duna House országos hálózatának értékesítési adatai alapján idén augusztusban a panellakások drágulása mind vidéken, mind Budapesten nagyobb mértékű, mint a téglalakások esetében. Vidéken ebben a hónapban 472-509 ezer forintért kelt el ez az ingatlantípus négyzetméterenként, a fővárosban, a pesti oldalon az átlagár 665 ezer Ft/m<sup>2</sup> volt. A legmagasabb árú panellakások Budán találhatóak, ahol 862 ezer forintba kerül egy négyzetméter. Az irányárváltozás minimális, a vevői alku országosan 4%.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. augusztus</b>	18 498 000	342 000	0%	4%	19 391 000	338 000	2%	3%
<b>2022. augusztus</b>	23 487 000	472 000	1%	4%	25 144 000	509 000	1%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. augusztus</b>	25 363 000	370 000	1%	4%	18 663 000	332 000	1%	7%
<b>2022. augusztus</b>	25 497 000	333 000	1%	6%	27 988 000	371 000	2%	6%

A használt téglaoththonok a legmagasabb négyzetméteráron, 927 ezer Ft-ért a főváros belvárosi területein keltek el, míg a budai oldalon 907 ezer forintért kapható egy négyzetméter. Egyedül a budai téglalapítványok átlagos négyzetméterárai nem változtak idén augusztusban az előző év azonos időszakához képest, Budapest többi részén és az ország nyugati felén ez az ingatlantípus is drágább lett. Kelet-Magyarországon 333, nyugaton 371 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár, a főváros pesti oldalán pedig 824 ezer forintba került a használt téglalakások négyzetmétere. A vevői alku a főváros belvárosában stagnált, Budán és Pesten, valamint az ország nyugati részén csökkent a tavalyihoz képest. A vevői alku a keleti országrészben a téglalakásoknál a júliusi 10% után idén augusztusban 6%-ra mérséklődött, ez az érték azonban a tavalyi augusztusi adatokhoz képest így is 2 százalékpontos emelkedést mutat.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. augusztus</b>	31 639 000	661 000	1%	3%	27 965 000	516 000	2%	3%
<b>2022. augusztus</b>	42 329 000	862 000	4%	4%	35 500 000	665 000	4%	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>2021. augusztus</b>	72 113 000	904 000	3%	5%	33 369 000	661 000	2%	4%	51 975 000	824 000	1%	4%
<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%

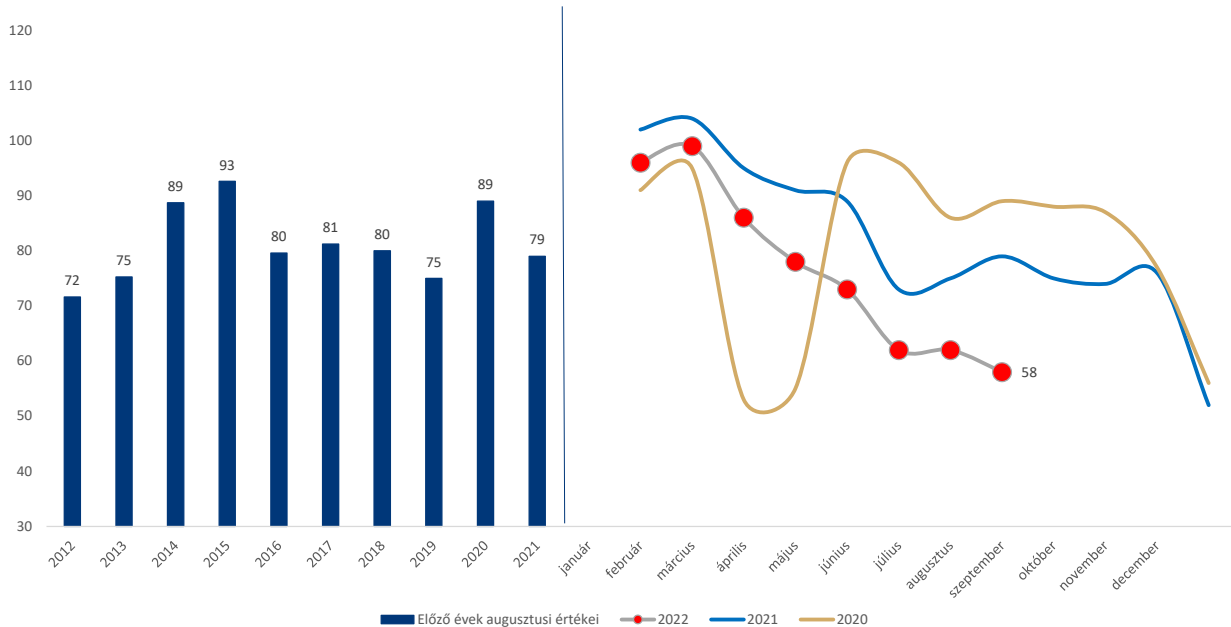
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

**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

Bár az ingatlanpiaci tranzakciók száma emelkedett augusztusban, a Duna House keresletindexe 4 ponttal csökkent a júliusi értékhez képest, jelenleg 58 ponton áll. A nyár utolsó hónapjában erősödött az aktivitás az átalakulás előtt álló piacon, a keresletindex csökkenését a munkanapok számának szempontjából bővebb augusztus magyarázza.

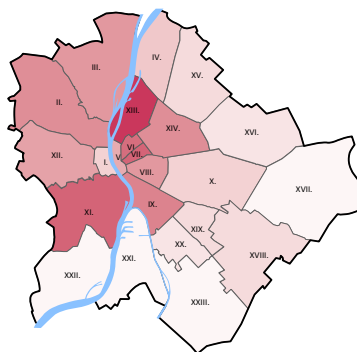


**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma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

## ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

A kerületek iránti érdeklődés 2022 augusztusában is a befektetők erősödő jelenlétét mutatja. A legnépszerűbb fővárosi kerület, a csúcstartó XIII. kerület (21,5%), a második helyen Erzsébetváros áll 17,3%-kal, a harmadik helyen pedig ezúttal a XI. kerület végzett. Az előző hónapban a harmadik legkeresettebb, Terézváros augusztusban a negyedik lett a sorban.

### A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



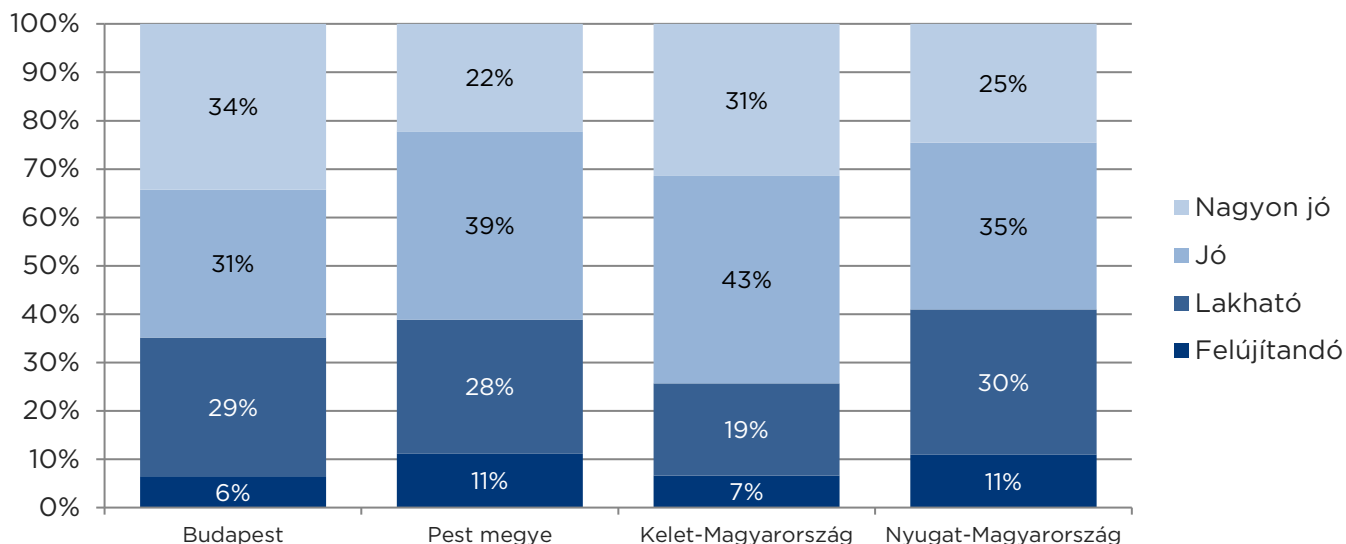
KERÜLET	2021. AUGUSZTUS	2022. AUGUSZTUS
I. ker.	6,8%	7,0%
II. ker.	13,8%	13,3%
III. ker.	13,1%	12,3%
IV. ker.	6,7%	8,4%
V. ker.	7,8%	10,8%
VI. ker.	11,2%	16,1%
VII. ker.	12,2%	17,3%
VIII. ker.	9,1%	12,8%
IX. ker.	11,0%	14,7%
X. ker.	6,3%	7,4%
XI. ker.	14,2%	17,2%
XII. ker.	11,9%	12,2%
XIII. ker.	17,7%	21,5%
XIV. ker.	16,2%	13,3%
XV. ker.	6,3%	6,2%
XVI. ker.	5,7%	5,2%
XVII. ker.	5,8%	3,5%
XVIII. ker.	9,7%	6,6%
XIX. ker.	8,1%	6,1%
XX. ker.	6,7%	5,2%
XXI. ker.	3,3%	3,1%
XXII. ker.	4,1%	3,8%
XXIII. ker.	2,1%	2,0%

**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

Augusztusban sem változott a trend, az ingatlanvásárlók felújítási kedve továbbra is gyengének mondható. Budapesten a legalacsonyabb (6%), Nyugat-Magyarországon és Pest megyében pedig közel kétszeres arányban, a vásárlók 11%-a választott felújítandó otthont. A fővárosban inkább a kiváló állapotú ingatlanok iránt érdeklődnek, míg vidéken és Pest megyében a jó állapot is kielégítő a vásárlók számára.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az augusztusi értékesítési adatok alapján megállapítható, hogy az ingatlanpiac forgási sebessége az előző év azonos időszakához képest jelentős gyorsulást mutat. Az energiaárak emelkedéséből egyelőre kimaradó panellakásokat viszik el a leghamarabb, átlagosan 57-59 nap alatt kelnek el Nyugat-Magyarországon, illetve a főváros pesti oldalán, de az ország többi területén sincs szükség 2,5 hónapnál többre a sikeres üzletzáráshoz ennél az ingatlantípusnál. A használt téglalakások eladási ideje is rövidült az előző évhez képest idén augusztusban a fővárosban és vidéken is. Budán és Pesten átlagosan 92-102 napba telik eljutni a szerződéskötésig. A téglaoththonoknál vidéken, a keleti és a nyugati országrészben közel 4 hónap kell az eladáshoz, a főváros belvárosi kerületeiben azonban közel fél évre is szükség lehet.

### PANEL

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2021. augusztus	80	87	114	98
2022. augusztus	70	57	79	59

### HASZNÁLT TÉGLA

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

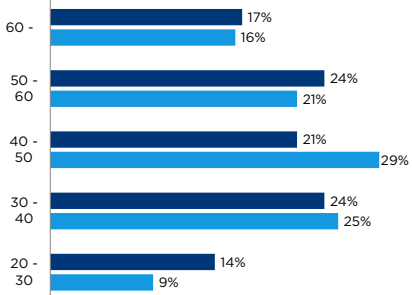
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2021. augusztus	128	116	145	123	146
2022. augusztus	118	115	92	102	177

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékeknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

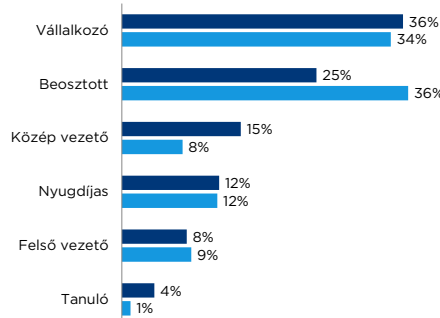
A legszélesebb vevői réteget 2022 augusztusában 24-24%-ban a 30-40 és 50-60 év közöttiek adták a fővárosban. A vásárlók 36%-a vállalkozó, 25%-uk beosztottként dolgozik. Az idei, augusztusi tranzakciók alapján Budapesten továbbra is magas a befektetési célú ingatlanvásárlások aránya (41%), a befektetett összeg azonban a júliusi 54 milli-óhoz képest 46 millióra csökkent átlagosan idén augusztusban. A rezsirak emelkedése ellenére a vásárlások 21%-át ebben a hónapban is a nagyobb otthonba költözés motiválta.

### VEVŐK KORA: BP.



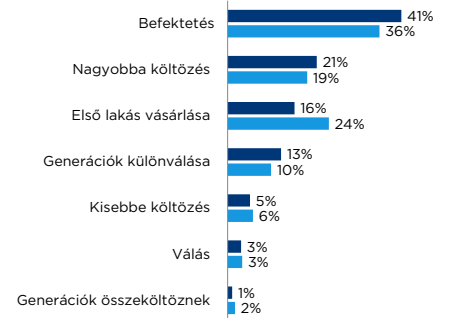
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	24 773 000	39
30 - 40	57 399 000	90
40 - 50	68 145 000	78
50 - 60	46 650 000	61
60 -	30 415 000	41

### VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	49 450 000	63
Felső vezető	61 405 000	76
Közép vezető	52 062 000	55
Nyugdíjas	43 834 000	54
Tanuló	39 834 000	50
Vállalkozó	46 804 000	56

### VÁSÁRLÁS OKA: BP.

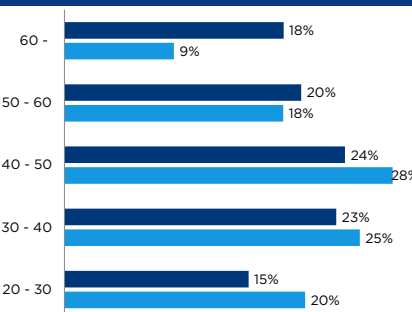


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	46 265 000	56
Első lakás vásárlása	36 367 000	46
Generációk különválása	50 218 000	55
Generációk összeköltöznek	58 000 000	68
Kisebbe költözés	32 040 000	40
Nagyobba költözés	76 951 000	90
Válás	40 667 000	39

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

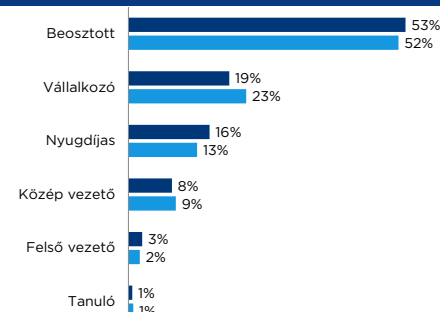
Vidéken főként a 40-50 és a 30-40 éves korosztály költött ingatlanvásárlásra augusztusban. A vevők több mint fele, 53%-a beosztott pozícióban végzi a munkáját, 19%-uk vállalkozó. A vidéki ügyletek esetében is emelkedő tendenciát mutat a befektetési célú vásárlások aránya, a tranzakciók 31%-a zárult ebből az okból. A nagyobb ingatlanba költözők aránya a júliusihoz képest 6 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 10 százalékponttal csökkent. Befektetésre idén augusztusban 24,8 millió forintot költöttek átlagosan a vidéki vásárlók, míg első lakásra 26,7 milliót szántak.

### VEVŐK KORA: VIDÉK



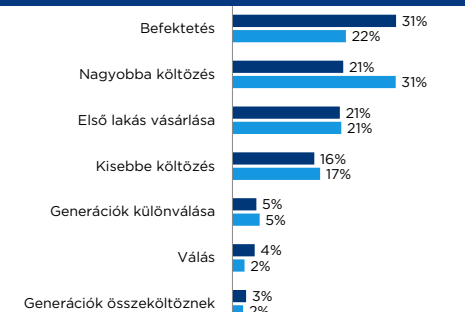
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	28 753 000	71
30 - 40	37 296 000	91
40 - 50	27 703 000	70
50 - 60	29 204 000	73
60 -	27 944 000	67

### VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	27 670 000	75
Felső vezető	45 429 000	89
Közép vezető	40 900 000	90
Nyugdíjas	25 467 000	58
Tanuló	38 450 000	54
Vállalkozó	30 886 000	78

### VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	24 828 000	55
Első lakás vásárlása	26 706 000	75
Generációk különválása	22 258 000	63
Generációk összeköltöznek	45 038 000	159
Kisebbe költözés	30 471 000	64
Nagyobba költözés	45 353 000	102
Válás	30 916 000	72

■ 2021. augusztus ■ 2022. augusztus

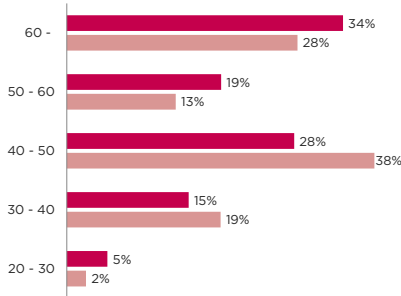
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül. Így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektető 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 értékelnek tekinthetőek.

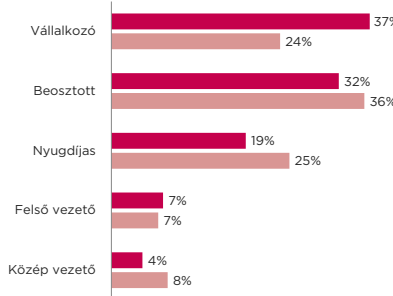
# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

Idén augusztusban a 60 év feletti korosztály (34%) mellett a 40-50 év közöttiek (28%) közül került ki a legtöbb eladó a fővárosban. Az ingatlaneladók 37%-a vállalkozó, 32% beosztottként dolgozik. Befektetési célból vásárolt ingatlant az eladók 31%-a értékesített, a tranzakciók 24%-ban örökölt ingatlant kínáltak eladásra, 23%-ban döntöttek az eladás mellett nagyobb ingatlanba költözés miatt a fővárosban. A legmagasabb átlagos áron a kisebbbe költözés miatt eladott ingatlanok keltek el, átlagosan 85 négyzetméteres otthonokat értékesítettek, ami 86 millió forint kezdőtőkét jelentett a családok számára.

## ELADÓK KORA: BP.



## ELADÓK STÁTUSZA: BP.



## ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	40 580 000	49
30 - 40	57 157 000	62
40 - 50	60 560 000	76
50 - 60	48 023 000	57
60 -	52 502 000	59

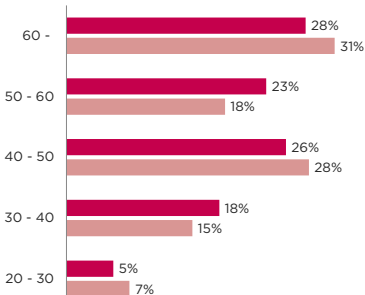
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	54 954 000	72
Felső vezető	65 561 000	71
Közép vezető	38 758 000	50
Nyugdíjas	45 293 000	60
Vállalkozó	57 916 000	61

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	49 898 000	49
Generációk különválása	66 000 000	90
Generációk összeköltöznek	35 667 000	53
Kisebbe költözés	86 550 000	85
Nagyobba költözés	48 443 000	58
Örökölt ing. értékesítés	55 993 000	76
Válás	59 250 000	77

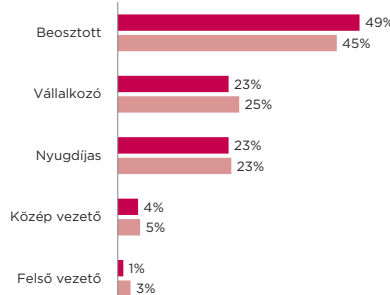
# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladók legnagyobb arányban, 28%-ban a 60 év feletti korcsoporthoz tartoztak 2022 augusztusában. Az ingatlanukat értékesítők közel fele, 49%-a beosztottként dolgozik, 23-23% pedig vállalkozó vagy nyugdíjas. A fő eladási ok vidéken az örökölt ingatlan értékesítése (30%) mellett a befektetesként vásárolt lakások értékesítése (24%), de a nagyobb otthonba költözés is jelentős számban volt jelen az augusztusi tranzakciókban. A befektetést értékesítők 38,7 millió forintot kaptak átlagosan az ingatlanjukért, az örökölt lakásokból 22,2 millió forint bevétel származott.

## ELADÓK KORA: VIDÉK



## ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



## ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	21 964 000	70
30 - 40	26 924 000	68
40 - 50	30 903 000	77
50 - 60	29 407 000	77
60 -	29 468 000	71

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	26 697 000	75
Felső vezető	61 300 000	88
Közép vezető	51 810 000	102
Nyugdíjas	25 569 000	68
Vállalkozó	41 070 000	77

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	38 707 000	70
Generációk különválása	32 117 000	93
Generációk összeköltöznek	25 543 000	61
Kisebbe költözés	32 991 000	93
Nagyobba költözés	34 232 000	71
Örökölt ing. értékesítés	22 242 000	66
Válás	35 213 000	95

■ 2021. augusztus ■ 2022. augusztus

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékeknek tekinthetőek. Az eladói ügyfélprofil adatok vizsgálatánál módszertani frissítés került bevezetésre, részben ezzel is magyarázható a befektetések értékesítése adatsorban az elmúlt hónapokban kimutatható jelentős változás.