

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

136. szám
2022. október 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. 12. 12.	2022. november hónap adatai
2023. 01. 12.	2022. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2023. 02. 13.	2022. január 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 paraméterei 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

KIUGRÓ BEFEKTETŐI JELENÉT ELLENSÚLYOZZA A VISSZAFOGOTT KERESLETET AZ OKTÓBERI INGATLANPIACON

Visszahúzódó kereslet mellett az év idei leggyengébb hónapját zárta az ingatlanpiac októberben. Az ingatlanközvetítő hálózat által országosan becsült 8 326 adásvétel az előző hónaphoz képest 9%-os, az előző év októberéhez hasonlóan 28%-os csökkenést mutat. A hitelkamatok drágulása és az energiaválság okozta aggályok egyre több ingatlanvásárlót bizonytalanítottak el mind a vásárlástól, mind a pénzügyi segítség igénybevételétől, valamint sokan csak kevesebb hitelt tudnak felvenni a szükségesnél. A Duna House szakemberei emiatt gyengébb utolsó negyedévre számítanak az átalakuló ingatlanpiacon, ahol az eladóknak és a vevőknek az eddiginél is több szakértői segítségre lesz szüksége. Az év végéig még biztosan elérhető minden eddigi otthonteremtési támogatás, de várhatóan ez sem tudja majd pótolni a változó gazdasági helyzet miatti keresletcsökkenés okozta lassulást. A finansziális nehézségeket a Credipass jelzáloghitel előrejelzése is alátámasztja. Az október hónapra becsült 68 milliárd forint lakáscélú jelzáloghitel éves szinten 37%-os csökkenést, míg az idei szeptemberhez képest 17%-kal gyengébb havi adatot jelent.

Az országosan egyre szűkülő vásárlói jelenlétet a befektetői aktivitás fokozódása ellensúlyozza. Az erősödő befektetési kedvet alátámasztja, hogy Budapesten az októberi tranzakciók több mint felét, az ország többi részén közel harmadát a vevői oldalon a befektetői motiváció generálta. A fővárosi és a vidéki befektetők is átlagosan 60 négyzetméteres ingatlanokra szerződnek, ugyanakkor a vidékiek a budapestiek által költött keretnek kevesebb mint a feléből, átlagosan 23,4 millió forintból tesznek szert befektetésükre.

Kevesebben költenek 70 millió forint feletti ingatlanokra a budai oldalon, míg Pesten azonos arányban vitték a vevők a 25-30, a 30-35 és a 70 millió forint feletti értéket képviselő lakásokat. Ez utóbbi aránya azonban tavaly októberhez képest 6 százalékpontot emelkedett. Budán a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanokat keresik a legtöbben, a pesti oldalon a 20-40 és a 40-60 négyzetméter közötti méretkategória fedi le az októberi tranzakciók több mint 70 százalékát. A Duna House ügyfelei között végzett felmérés alapján a budapesti ingatlanpiac felett átvette az uralmat a befektetők által kedvelt tágabb értelemben vett belváros, itt keresnek a legtöbben eladó ingatlant. A pesti eladások 26%-a 1 millió forint feletti négyzetméteráron realizálódott, ami az előző évi adatokhoz képest 17 százalékpontos emelkedést mutat, míg Budán ez az érték az összes tranzakció több mint felét, 52%-át fedi le. A fővárosban mind a budai, mind a pesti belvárosi területeken 1 millió forintba nőtt a használt téglalapítványú lakások átlagos októberi értékesítési ára négyzetméterenként, itt a tulajdonosok 4-5%-ot engedtek az alku során, de a hirdetési áron csak minimálisan változtattak. A pesti oldalon azonban a végső árból és a hirdetés során is 6-6%-ra nőtt a mozgástér.

Jelenlegi piaci környezetben az értékesítési adatok alapján a vevők mozgástere egyre tágul. A kelet-magyarországi és pesti panelotthonokat kínáló még mindig csak minimálisan változtatnak az irányáron a hirdetési folyamat során, azonban a nyugat-magyarországi és a budai panelek tulajdonosai már 5-6%-ot is csökkentenek az ingatlanok hirdetési árain a sikeres tranzakciózárás érdekében. Az alku mértéke a fővárosi és vidéki panelek esetében 4-5%, míg a kelet-magyarországi téglalapítványúak esetében akár 7%-ot is hajlandóak engedni a tulajdonosok a komoly érdeklődők számára.

Az októberi adatok alapján az előző év azonos időszakához képest gyorsuló tendenciát mutat a piac. Az ingatlanok eladási ideje országosan egyik ingatlantípusnál sem éri el az 5 hónapot. A leghosszabb ideig Budapest belvárosában tart az értékesítés, míg a pesti oldal panellakás-kínálatát kapkodják el a leghamarabb.

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

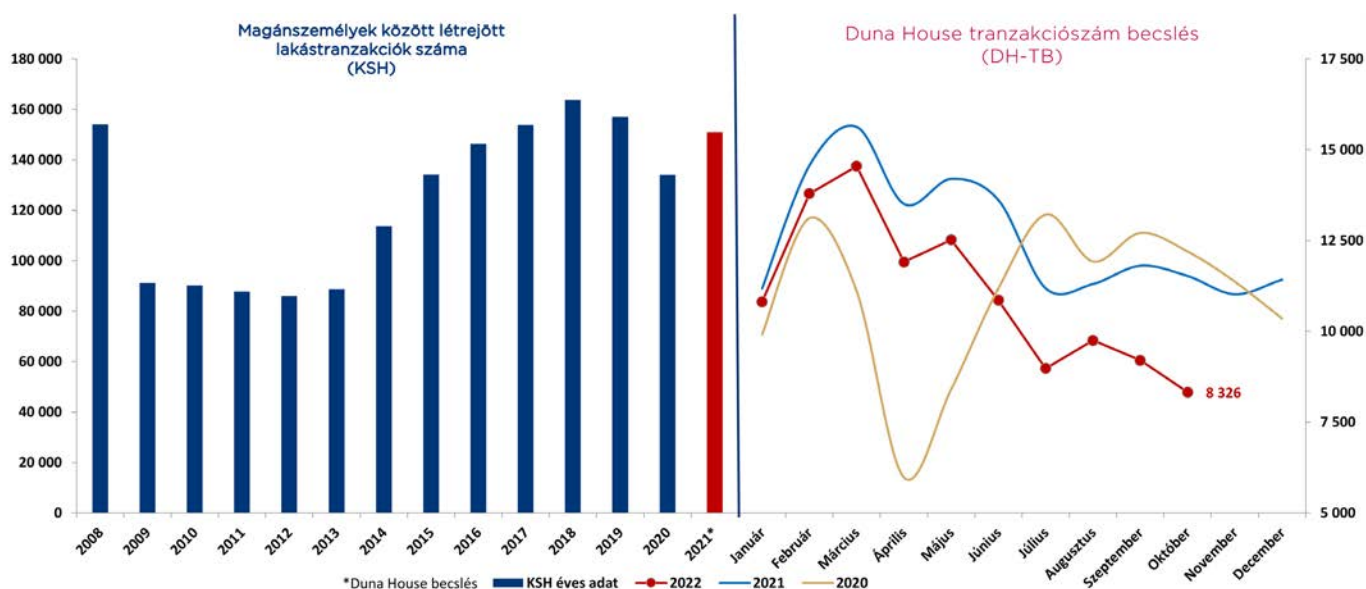
ÉRDEKES ADATOK:

- **A budapesti tranzakciók több mint fele befektetési célú vásárlás volt.**
- **Kevesebb család vált nagyobb ingatlanra vidéken, mint tavaly ilyenkor.**
- **Budán és a Belvárosban már a használt lakások ára is meghaladja az 1 millió Ft/m²-es határt.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2022 októberében, országosan 8 326 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 68 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A Duna House becslése alapján tovább lassult, így eddig az idei év leggyengébb hónapját zárta az ingatlanpiac októberben. Az ingatlanközvetítő hálózat által országosan becsült 8326 adásvétel az előző hónaphoz képest 9%-os, az előző év októberéhez hasonlóan 28%-os csökkenést mutat. Az elmúlt 10 évben csak 2012-ben és 2013-ban volt ennél kevesebb tranzakció októberben. Az év végéig még biztosan elérhető minden eddigi otthonteremtési támogatás, de várhatóan ez sem tudja pótolni a változó gazdasági helyzet miatti keresletcsökkenés okozta lassulást. A hitelkamatok drágulása és az energiaválság okozta bizonytalanság miatt így egy gyengébb utolsó negyedévre számítanak a Duna House szakemberei, amely miatt az eladóknak és vevőknek az eddiginél is több szakértői segítségre lesz szüksége.

A cégcsoport európai pénzügyi márkájának a Credipass-nak a hazai adatai alapján október hónapban a jelzáloghitelpiacon is folytatódott a csökkenés. Az október hónapra becsült 68 milliárd forint lakáscélú jelzáloghitel éves szinten 37%-os csökkenést jelent, míg az idei szeptemberhez képest 17%-kal gyengébb havi adatot jelent. A hitelpiacon az ingatlanpiacnál erősebb visszaesést a kamatkörnyezet változása okozza, amely nagyon sok ingatlanvásárlót bizonytalanított el a pénzügyi segítség igénybevételétől, valamint sokan így csak kevesebb hitelt tudnak felvenni. Utóbbit megerősítik a Credipass harmadik negyedéves hitelpiaci mutatói, amely szerint országosan csökkent a felvett hitelösszegek nagysága.

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	9 200	8 326		

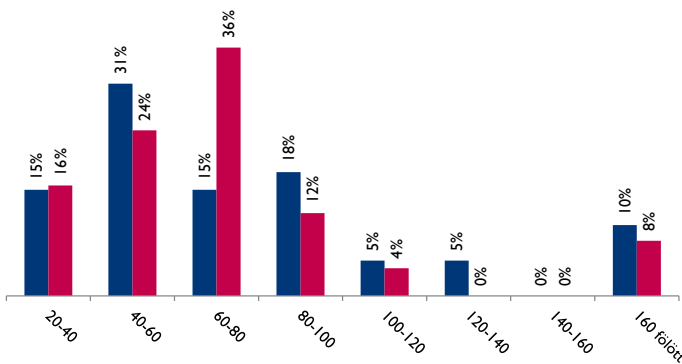
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkori legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által közvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci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

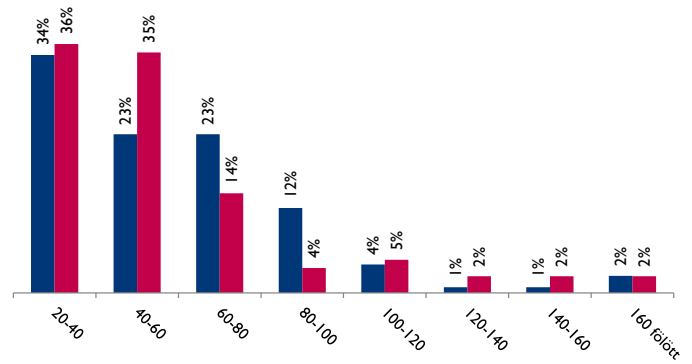
Míg a főváros budai oldalán a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanokat keresik a legtöbben (36%), addig a pesti oldalon a 20-40 és a 40-60 négyzetméter közötti méretkategória fedi le az októberi tranzakciók több mint 70 százalékát. Budán az eladások 52%-a 1 millió forint feletti négyzetméteráron realizálódott, míg Pesten ez az érték mindössze 26%, ami az előző évi adatokhoz képest így is 17 százalékpontos emelkedést mutat. Kevesebben költenek 70 millió forint feletti ingatlanokra a budai oldalon, tavaly ilyenkor az értékesített lakások 31, idén 28%-a tartozott ebbe az árkategóriába. Pesten azonban azonos arányban (17%) vitték a vevők a 25-30, a 30-35 és a 70 millió forint feletti értéket képviselő lakásokat. Ez utóbbi aránya azonban tavaly októberhez képest 6 százalékpontot emelkedett.

BUDA

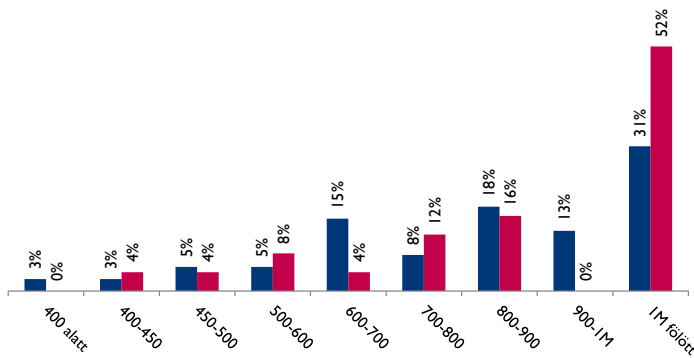


lakásméret (m²)

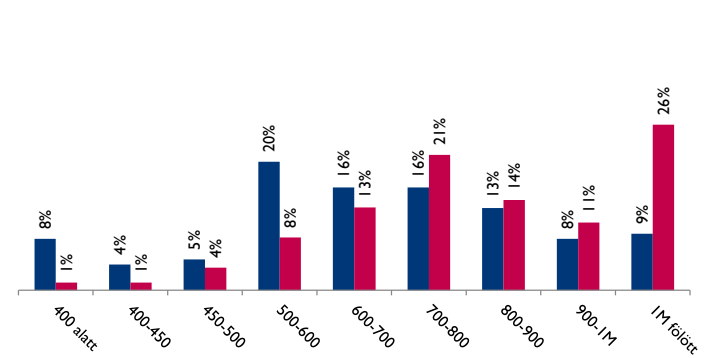
PEST



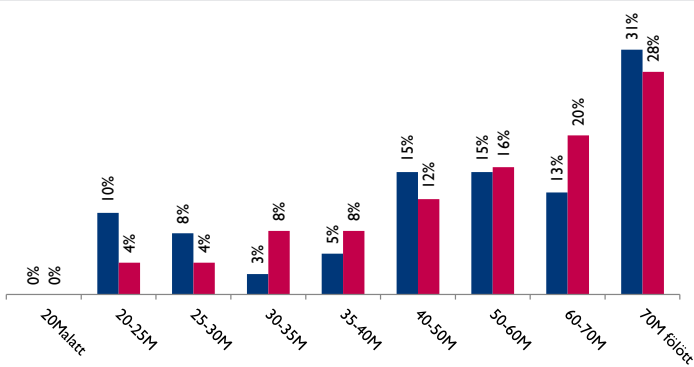
lakásméret (m²)



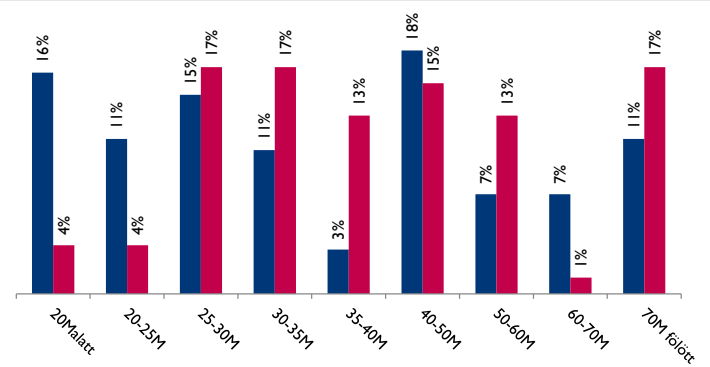
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

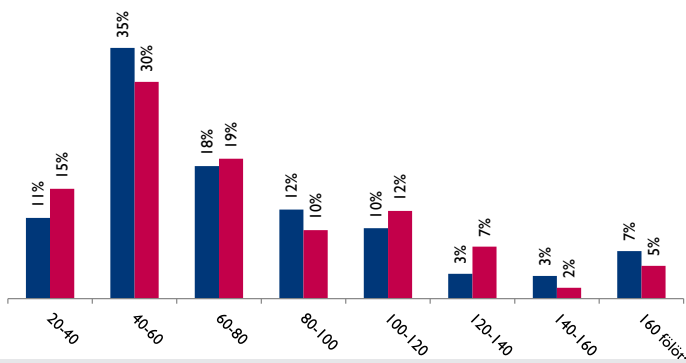
■ 2021. október ■ 2022. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

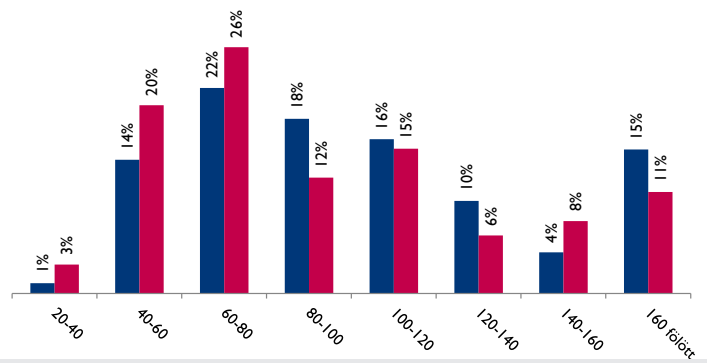
A vidéken országosan (Közép-Magyarország kivételével) zárult ingatlaneladások között a tavalyi adatokhoz képest 5 százalékpontot csökkent a 40-60 négyzetméter közötti alapterületű otthonok aránya, azonban így is ez a méretkategória volt a legnépszerűbb idén októberben. Míg tavaly októberben a legnépszerűbb árkategória a 15-20 millió forint közöttieké volt, addig idén a legtöbb tranzakció 40 milliós érték felett zárult, 32%-ban 250 ezer forintos négyzetméterár alatt, de a 600 ezer forintos négyzetméterárát meghaladók csoportja is jelentős, 19%-ot fed le. Pest megyében változatlanul az 50 millió forint feletti ingatlanok aránya volt a legmagasabb, közel 40%. Az eladások harmada 600 ezer forint feletti négyzetméterárú otthonokra zárult. A legkeresettebb lakásméret idén októberben a 60-80 négyzetméter közötti lakásoké és házaké, de számos 40-60 négyzetméter közötti ingatlan is új gazdára talált.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

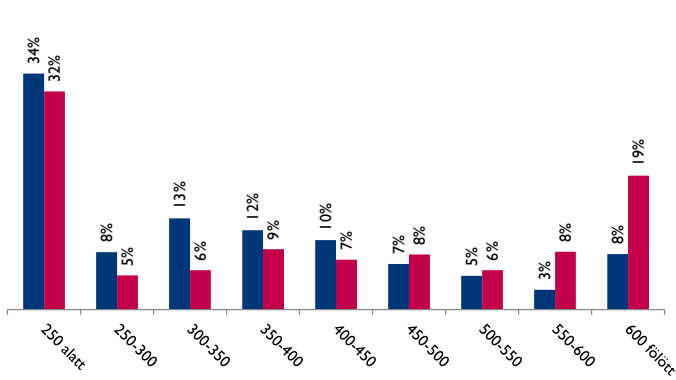


lakásméret (m²)

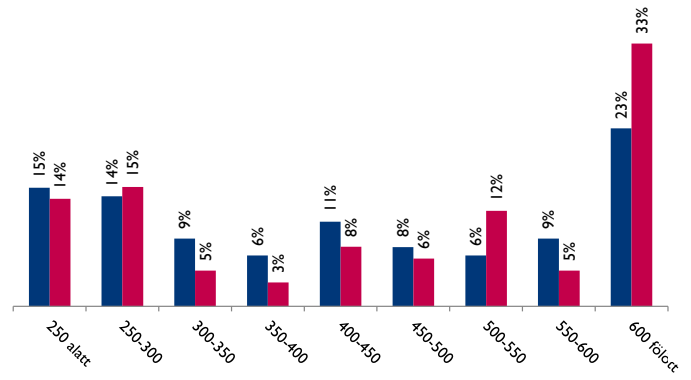
PEST MEGYE



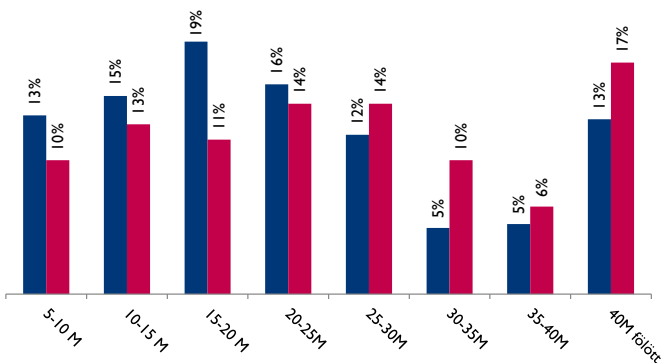
lakásméret (m²)



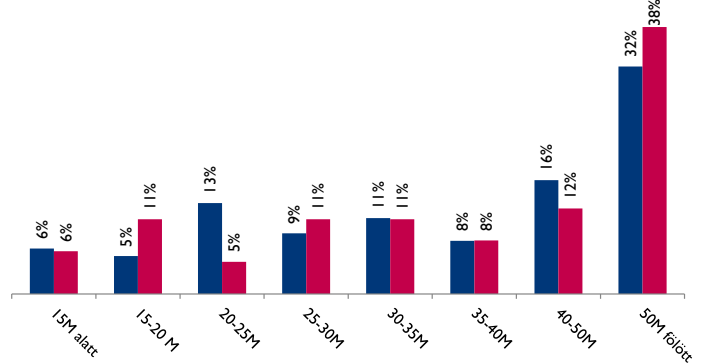
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

■ 2021. október ■ 2022. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A Duna House országos hálózatának értékesítési adatai alapján idén októberben a vidéki és a budapesti panel-lakások átlagos négyzetméterára jelentősen meghaladja az előző évi értékeket. Keleten 504, nyugaton 514 ezer forintba kerül átlagosan egy házgyári lakás négyzetmétere, míg Budapesten 739-950 ezer forintra rúg az átlagos négyzetméterár. Az alku mértéke a fővárosi panelek esetében 4%, vidéken a vevők mozgástere valamivel nagyobb. A kelet-magyarországi és pesti panelotthonokat kínálóok még mindig csak minimálisan változtatnak az irányáron a hirdetési folyamat során, azonban a nyugat-magyarországi és a budai panelek tulajdonosai már 5-6%-ot is csökkentenek az ingatlanok hirdetési árain a sikeres tranzakciózárás érdekében.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. október	17 907 000	356 000	2%	5%	18 310 000	341 000	1%	4%
2022. október	25 630 000	504 000	2%	5%	26 425 000	514 000	5%	5%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. október	21 397 000	416 000	5%	3%	22 434 000	421 000	1%	3%
2022. október	23 988 000	297 000	2%	7%	27 241 000	355 000	3%	8%

A pesti oldalon értékesített otthonok kivételével a fővárosban 1 millió forintra nőtt a használt téglalapítású lakások átlagos négyzetméterára. A belvárosban átlagosan 1,1 millió forintba került négyzetméterenként az ingatlanvásárlás, a tulajdonosok 4%-ot engedtek az alku során, de a hirdetési áron csak minimálisan változtattak. A budai téglalakásoknál 5%-os alku mellett szintén a hirdetési ár 2%-os csökkenése tapasztalható, míg a pesti oldalon 700 ezer forintos átlagos négyzetméterár mellett a végső árból és a hirdetés során is 6-6% volt a mozgástér. Kelet-Magyarországon 300 ezer forint alá csökkent a téglalapításúak átlagos négyzetméterára és akár 7%-ot is hajlandóak engedni a tulajdonosok az alku során. Nyugaton 355 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár, ami az előző hónaphoz képest is további csökkenést mutat.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. október	35 920 000	626 000	1%	2%	29 654 000	560 000	1%	4%
2022. október	47 167 000	950 000	6%	4%	35 506 000	739 000	2%	4%

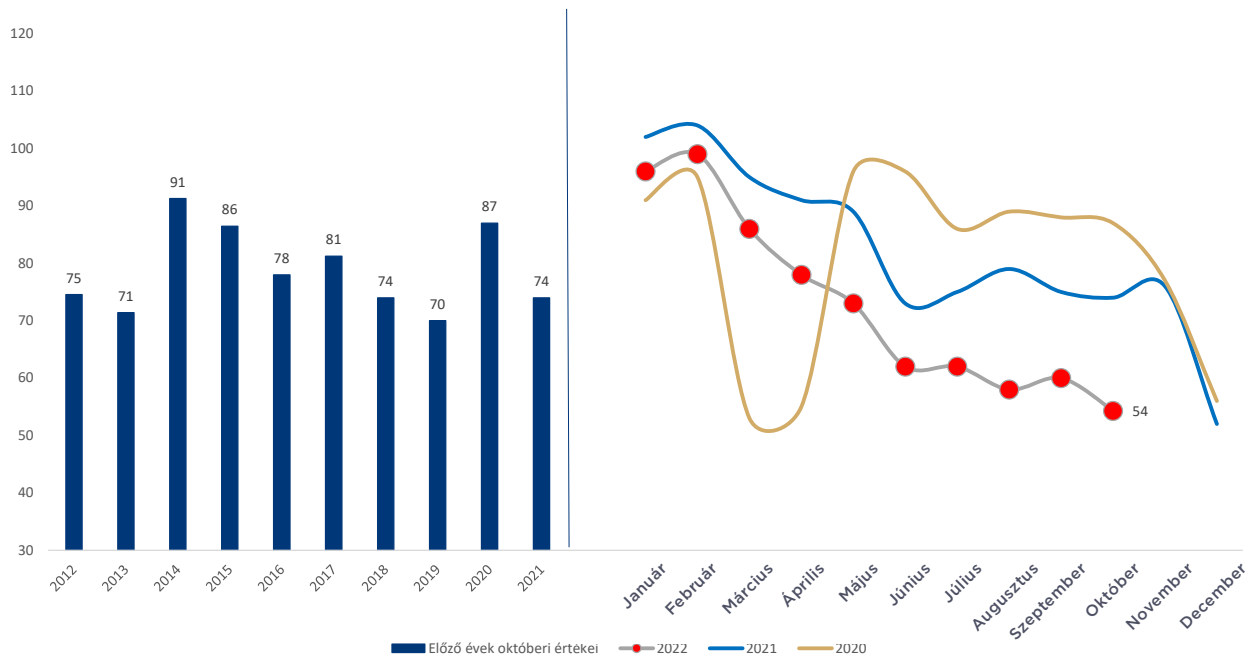
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2021. október	65 977 000	983 000	1%	4%	33 263 000	684 000	3%	4%	65 893 000	891 000	4%	5%
2022. október	79 777 000	1 053 000	2%	5%	46 091 000	701 000	6%	6%	65 339 000	1 168 000	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 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 kötöttet.

VEVŐK: KERESLETINDEX

További lassuló tendenciát mutat az ingatlanpiac. Idén októberben az elmúlt 10 év legalacsonyabb értékét mutatja a Duna House keresletindexe, amely az előző havi 60 pontos érték helyett ezúttal 54 ponton zárt. Az energiaválság okozta bizonytalanság és az emelkedő kamatkörnyezet okozta finanszírozási nehézségek egyre szűkülő vásárlói jelentőséget eredményeznek az ingatlanpiacon.

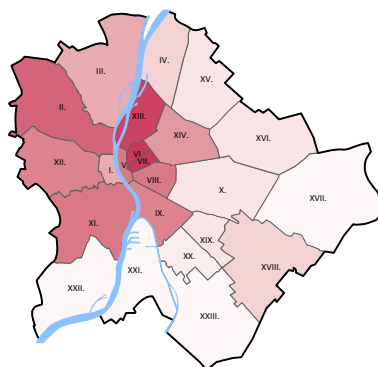


A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma 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

Átvette az uralmat a budapesti ingatlanpiac felett a tágabb értelemben vett belváros. Erzsébetváros és Terézváros letaszította az élről a sokáig legkedveltebbnek tartott XIII. kerületet, amely ezúttal csak a harmadik lett a kerületek közötti népszerűségi listán. A budai II. és XI. kerület foglalják el a negyedik, illetve az ötödik helyet a rangsorban.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



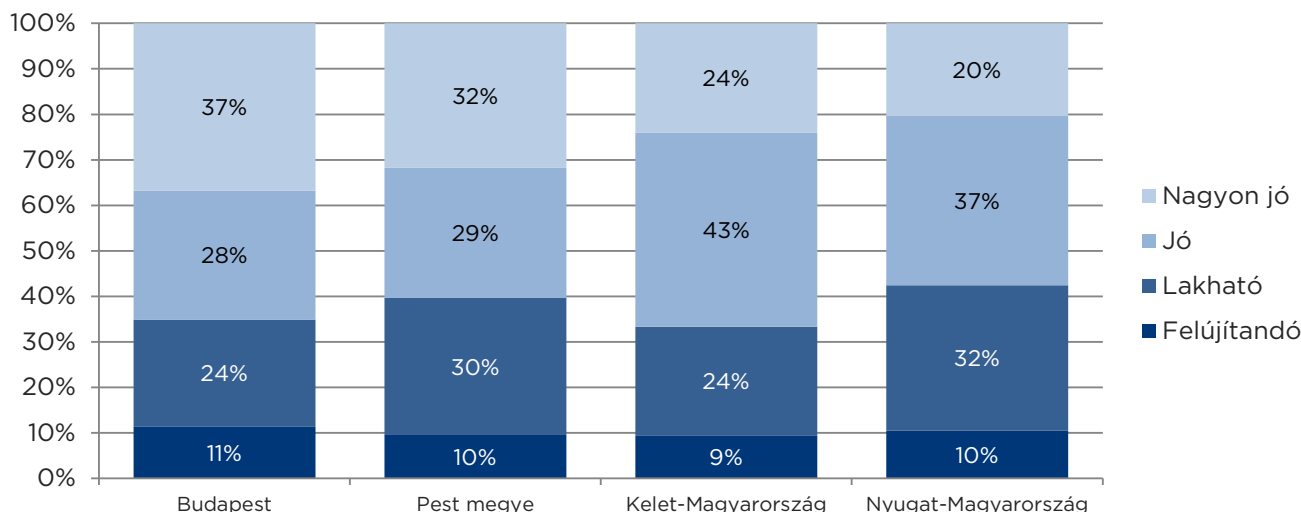
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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	2021. OKTÓBER	2022. OKTÓBER
I. ker.	6,8%	10,9%
II. ker.	13,5%	18,4%
III. ker.	12,0%	11,7%
IV. ker.	7,5%	7,1%
V. ker.	9,2%	15,8%
VI. ker.	13,3%	21,6%
VII. ker.	13,3%	22,5%
VIII. ker.	8,5%	16,5%
IX. ker.	10,6%	15,3%
X. ker.	5,8%	5,6%
XI. ker.	15,9%	16,6%
XII. ker.	11,9%	15,4%
XIII. ker.	17,8%	20,8%
XIV. ker.	18,7%	13,6%
XV. ker.	7,5%	5,4%
XVI. ker.	7,3%	5,9%
XVII. ker.	4,6%	3,8%
XVIII. ker.	8,3%	7,0%
XIX. ker.	7,0%	5,8%
XX. ker.	5,8%	4,8%
XXI. ker.	2,6%	2,1%
XXII. ker.	3,9%	4,0%
XXIII. ker.	1,6%	2,3%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

A szeptemberi adatokhoz képest Budapest kivételével az ország minden területén csökkent vagy stagnált az értékesített felújítandó ingatlanok aránya. Budapesten 4 százalékponttal többen vállalkoztak felújításra, mint augusztusban. A legkeresettebb állapot a fővárosban és Pest megyében a nagyon jó kategória, míg Kelet- és Nyugat-Magyarországon a jó állapotú ingatlanokkal is megelégszenek a vevők.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az októberi értékesítési adatok alapján az előző év azonos időszakához képest gyorsuló tendenciát mutat a piac. Az ingatlanok eladási ideje országosan egyik ingatlantípusnál sem éri el az 5 hónapot. A leghosszabb ideig Budapest belvárosában tart az értékesítés, a tavalyi év októberében tapasztaltakkal megegyezően 141 nap szükséges a tranzakciózáráshoz. A pesti oldal panellakás-kínálatát kapkodják el a leghamarabb, átlagosan 51 nap alatt érkeznek rájuk vevő, de a budai panelek eladásához is elegendő valamivel több mint 2 hónap. A vidéki ingatlanpiacon kínált panellakások is rövid időn belül, átlagosan 2 hónap alatt találnak új tulajdonosra, de a téглаépítésűek is kevesebb mint 4 hónap alatt keltek el. Ugyanezt az ingatlantípust Budapesten 3 hónapba telik értékesíteni.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2021. október	111	80	105	88
2022. október	71	57	69	51

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

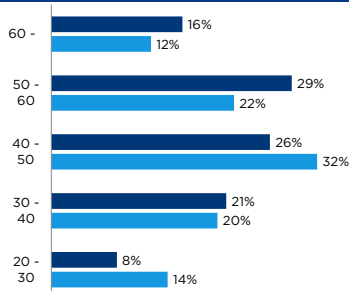
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2021. október	121	99	131	121	141
2022. október	119	113	91	94	141

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 becslött értéknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

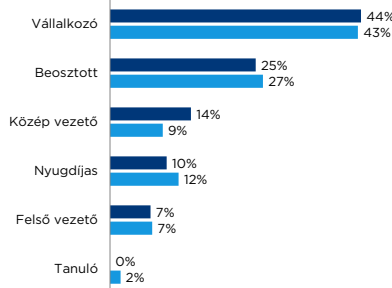
A budapesti ingatlanpiac októberi tranzakcióinak több mint felében, 55%-ban a vevői motivációt a befektetési célú vásárlás adta, átlagosan 55 millió forintot költöttek ebből a célból a vásárlók, 60 m² nagyságú ingatlanra. Az elmúlt hónapban a legtöbb vevő az 50-60, valamint a 40-50 év közötti korcsoportból került ki, többségük (44%) vállalkozóként dolgozik. Az előző év azonos időszakához viszonyítva 9 százalékpontot esett a nagyobb ingatlanba költözők aránya.

VEVŐK KORA: BP.



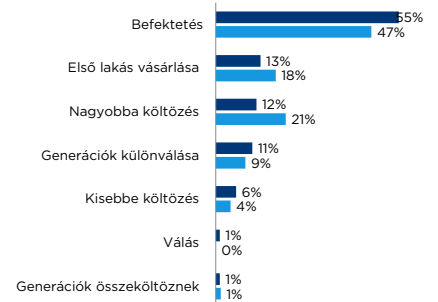
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	46 900 000	56
30 - 40	53 663 000	65
40 - 50	45 450 000	47
50 - 60	76 943 000	96
60 -	57 929 000	53

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	40 562 000	54
Felső vezető	49 080 000	53
Közép vezető	52 230 000	56
Nyugdíjas	44 439 000	54
Tanuló	-	-
Vállalkozó	69 070 000	70

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

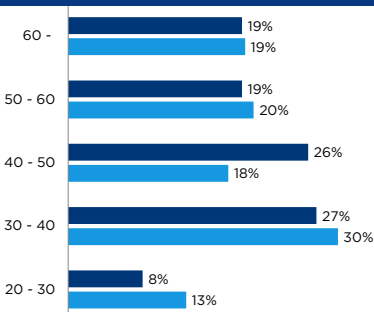


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	55 111 000	60
Első lakás vásárlása	51 119 000	63
Generációk különválása	37 000 000	39
Generációk összeköltöznek	43 000 000	50
Kisebbe költözés	39 120 000	46
Nagyobbra költözés	74 430 000	85
Válás	200 000 000	175

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

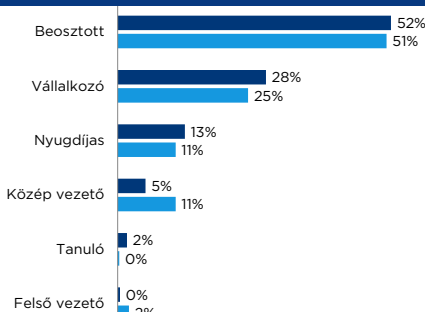
A vidéki ingatlanadások esetében idén októberben a legszélesebb vevői réteget a 30-40, valamint a 40-50 év közöttiek alkották. A tranzakciók több mint felében, 52%-ban beosztottak vásároltak új otthonot. A vevői motivációt tekintve a tavalyi adatokhoz képest nem változott a nagyobb lakásba, házba költözők aránya, a vidéki ügyletek 30%-a történt e célból, ők átlagosan 43,9 millió forintot szántak otthonteremtésre. Minimális különbséggel ugyan, de a leggyakoribb vásárlási ok (31%) azonban a befektetési célú vétel volt Budapest mellett az ország többi részén is. A vidéki befektetők a budapesti keretnek kevesebb mint a felét, átlagosan 23,4 milliót fektettek ingatlanba.

VEVŐK KORA: VIDÉK



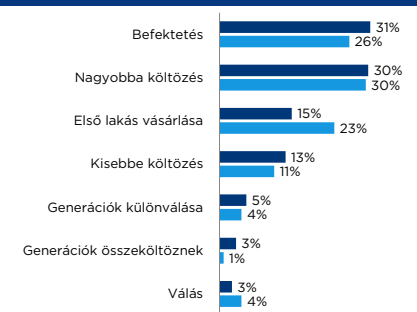
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	32 300 000	97
30 - 40	30 262 000	79
40 - 50	27 964 000	69
50 - 60	27 141 000	73
60 -	26 341 000	74

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	26 721 000	78
Felső vezető	22 000 000	49
Közép vezető	34 867 000	88
Nyugdíjas	33 102 000	81
Tanuló	30 625 000	53
Vállalkozó	42 485 000	88

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	23 420 000	60
Első lakás vásárlása	29 661 000	83
Generációk különválása	21 832 000	73
Generációk összeköltöznek	55 699 000	169
Kisebbe költözés	27 057 000	65
Nagyobbra költözés	43 900 000	105
Válás	47 750 000	70

■ 2021. október ■ 2022. október

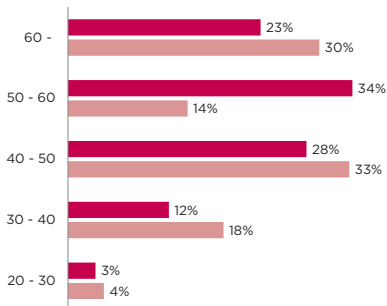
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

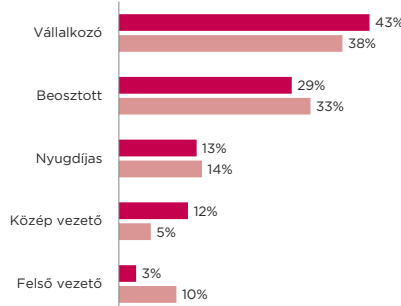
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

Idén augusztusban az 50-60 év feletti korosztály (34%) mellett a 40-50 év közöttiek (28%) közül került ki a legtöbb eladó a fővárosban. Az ingatlaneladók 43%-a vállalkozó, 29% beosztottként dolgozik. Befektetési célból vásárolt ingatlant az ügyfelek 37%-a értékesített, ez 4 százalékpontos enyhülés a tavalyi adatokhoz képest, átlagosan 62 millió forint bevételt jelentett számukra a tranzakció. A második leggyakoribb eladási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt. A tranzakciók 24%-ban kínálták eladásra régi ingatlanjukat emiatt az eladók, ami átlagosan 42,9 millió forint kezdőtőkét jelentett a családok számára a továbblépéshez.

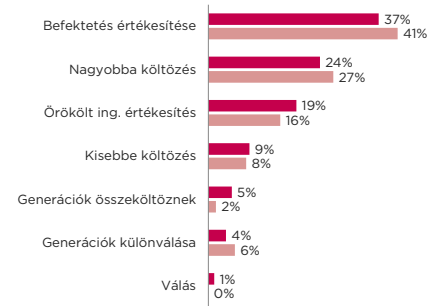
ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	30 667 000	37
30 - 40	43 710 000	51
40 - 50	53 316 000	66
50 - 60	51 664 000	60
60 -	55 299 000	63

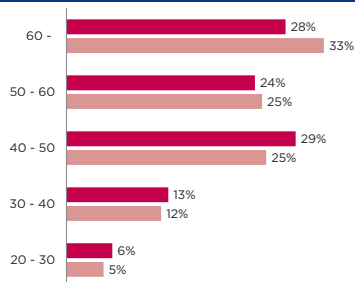
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	39 600 000	50
Felső vezető	129 950 000	128
Közép vezető	45 619 000	51
Nyugdíjas	44 675 000	50
Vállalkozó	69 378 000	63

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	62 014 000	54
Generációk különválása	44 000 000	70
Generációk összeköltöznek	34 925 000	42
Kisebbe költözés	50 072 000	72
Nagyobbba költözés	42 958 000	50
Örökölt ing. értékesítés	45 292 000	61
Válás	136 373 000	300

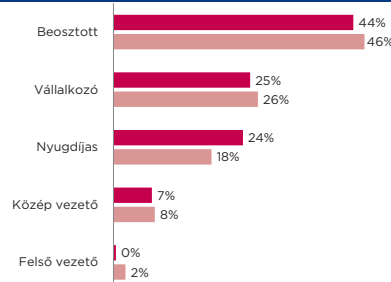
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladók legnagyobb arányban, a 40-50 év közötti (29%), valamint a 60 év feletti (28%) korcsoportokhoz tartoztak 2022 októberében. Az ingatlanukat értékesítők 44%-a beosztottként dolgozik, 25-24% pedig vállalkozó vagy nyugdíjas. A fő eladási ok vidéken az örökölt ingatlanok eladása (25%) mellett a befektetesként vásárolt lakások értékesítése (23%) volt. A nagyobb otthonba költözők aránya vidéken az előző év azonos időszakához mérten 6 százalékpontot esett. A befektetést értékesítők 32,9 millió forintot kaptak átlagosan az ingatlanjukért, az örökölt lakásokból 20,5 millió forint bevétel származott.

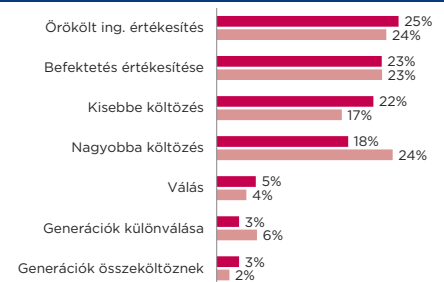
ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	27 737 000	77
30 - 40	25 465 000	67
40 - 50	37 422 000	91
50 - 60	31 350 000	77
60 -	28 066 000	76

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	27 478 000	85
Felső vezető	27 500 000	72
Közép vezető	27 632 000	70
Nyugdíjas	25 123 000	71
Vállalkozó	45 834 000	88

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	32 920 000	61
Generációk különválása	39 500 000	105
Generációk összeköltöznek	23 269 000	74
Kisebbe költözés	38 550 000	107
Nagyobbba költözés	29 256 000	65
Örökölt ing. értékesítés	20 531 000	74
Válás	47 708 000	120

■ 2021. október ■ 2022. október