

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

**133. szám**  
**2022. július 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. 09. 12.	2022. augusztus hónap adatai
2022. 10. 12.	2022. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2022. 11. 14.	2022. október 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)**

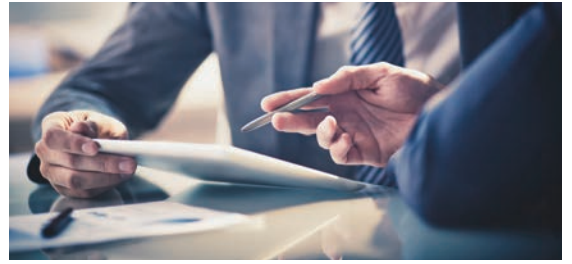
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: [www.dh.hu](http://www.dh.hu)

## 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

### CSÖKKENŐ AKTIVITÁS MELLETT A BEFEKTETŐK URALJÁK A NYÁRI INGATLANPIACOT

Az ingatlanpiacon továbbra is kitart a nyár, az extrém szabadságolási időszak és a változó gazdasági és társadalmi környezet erős, legutoljára a járvány sújtotta 2020-as év májusában tapasztalt visszaesést jelentett a tranzakciók számában. 2022 júliusában a Duna House által becsült 8 978 adásvétel az előző hónaphoz képest 17%, az előző év hasonló időszakához képest 20%-kal gyengébb forgalmat mutat. A rezsicsökkentés változásának bejelentése és a továbbra is emelkedő kamatkörnyezet miatti várakozás csökkentette az aktivitást a piacon, azonban a júliusi adatok alapján összességében fokozott tempóval zárultak az eladások, elsősorban - mind vidéken (29%), mind pedig Budapesten (44%) - a legfőbb vásárlási okként megjelenő befektetői aktivitásnak köszönhetően. A panellakások forgási sebessége kitart, a vidéki panelek értékesítéséhez mindössze 2 hónap elegendő és már a fővárosban sem kell sokáig várni a vevőre, kevesebb mint 2,5 hónap kell a sikeres tranzakciózáráshoz a házgyári lakások esetében. A használt téglalakások eladási ideje is igazodik a piac ritmusához idén júliusban, a fővárosban átlagosan 3 hónapba telik eljutni a szerződés-kötésig, míg a nyugati országrészben és a főváros belvárosi kerületeiben a tavalyihoz képest most kissé tovább tart az ingatlaneladás. A nemrég bejelentett kormányzati döntések (5%-os lakásáfa, CSOK és Babaváró folytatása) azonban hosszabb távon erősíthetik az aktivitást a szakemberek szerint.

A Duna House Pénzügyek becslése alapján a jelzáloghitel-piacon is elkezdődött a csökkenő tendencia. 2022 júliusában 110 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, ami 17%-os csökkenést mutat a tavaly júliusi 132,6 milliárd forintos tényadathoz képest, az idei júniusi becsléshez képest pedig szintén 8%-os elmaradásban van.

A kormány bejelentései egyértelmű hatással vannak az ingatlanpiacra, a Duna House júliusi tranzakciós paraméterei alapján megnőtt az alacsony fenntartási költségű, akár befektetésként is hasznosítható ingatlanok, így a kislakások iránti kereslet. A fővárosban a befektetők körében kedvelt méretkategóriákba tartozó lakások (20-40 és 60-80 m<sup>2</sup>) az eladások 45%-át fedték le a pesti oldalon. A befektetők számára vonzó belvárosi kerületek iránti érdeklődés is megugrott a fővárosban. A kerületek közötti népszerűségi versenyben Angyalföld után Erzsébetváros, majd Terézváros került dobogóra 2022 júliusában.

Az ingatlanárak sokak által várt mérséklődését a csökkenő vásárlói aktivitás sem hozta meg. Az elmúlt hónap adatai alapján az eladások egyre inkább a magasabb érték kategóriák felé tolódtak el. Országosan (Közép-Magyarország kivételével) a megvalósult tranzakciók 22%-a 40 millió forintos érték felett zárult, Pest megyében a júliusban értékesített ingatlanok 42%-a 50 millió feletti áron talált új tulajdonosra. Érdekes azonban, hogy a fővárosban csökkent a legmagasabb értéket képviselő ár kategória iránti érdeklődés. Míg 2022 májusában Budán 30, Pesten 20%-ban 70 millió forint feletti otthonokra szerződtek, addig júliusban a budai és a pesti oldalon is a 40-50 millió forint közötti ingatlanoké volt a főszerep.

Kitartanak az eladók az első meghirdetett ár mellett, a kezdő árakhoz képest minimális irányváltásra hajlandók csupán, azonban a vevők átlagosan 2-5%-ot is tudnak alkudni a végső árból. A keleti országrészben, a téglalakások esetében nagyobb mozgásteret hagytak az eladók, a vevői alku a 10%-ot is elérte idén júliusban.

**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:

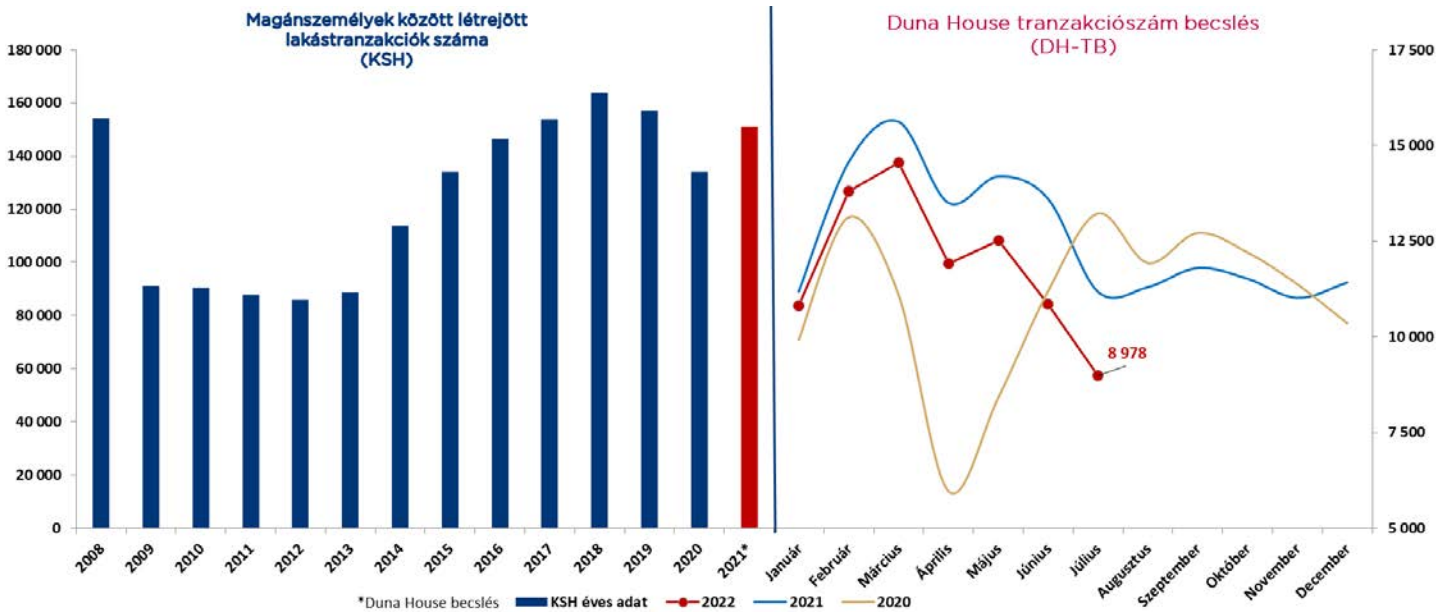
- **Tavaly júliushoz képest a belvárosi kerületekben 3 százalékpontos árcsökkenés tapasztalható.**
- **Elérte a 10 százalékot a vevői alku a kelet-magyarországi téglalapítványoknál.**
- **40-50 millió forint között kelt el a legtöbb otthon idén júliusban.**



# TRANZAKCIÓS ADATOK

## DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB)

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2022 júliusában, országosan 8 978 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 110 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Tovább folytatódott a nyár az ingatlanpiacon, az extrém szabadságolási időszak és a változó gazdasági és társadalmi környezet erős visszaesést jelentett a tranzakciók számában. 2022 júliusában a Duna House által becsült 8 978 adásvétel az előző hónaphoz képest 17%, az előző év hasonló időszakához képest 20%-kal gyengébb forgalmat mutat. Utoljára ehhez hasonló alacsony aktivitást a járvány sújtotta 2020-as év májusában tapasztaltak a szakemberek. A rezsicsökkentés változásának bejelentése és a továbbra is emelkedő kamatkörnyezet miatti várakozás lassította a piacot, a múlt héten bejelentett kormányzati döntések (5%-os lakásáfa, CSOK és Babaváró folytatása) azonban hosszabb távon erősíthetik a piaci aktivitást a szakemberek szerint.

A jelzáloghitel-piacon is elkezdődött a csökkenő tendencia. A Duna House Pénzügyek becslése alapján 2022 júliusában 110 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, ami 17%-os csökkenést mutat a tavaly júliusi 132,6 milliárd forintos tényadathoz képest, az idei júniusi becsléshez képest pedig szintén 8%-os elmaradásban van. A zöldhitel kifutása és az emelkedő kamatkörnyezet miatt a jelzáloghitel-piacon továbbra is csökkenő volumenre számítanak a szakemberek a következő hónapokban.

### 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					

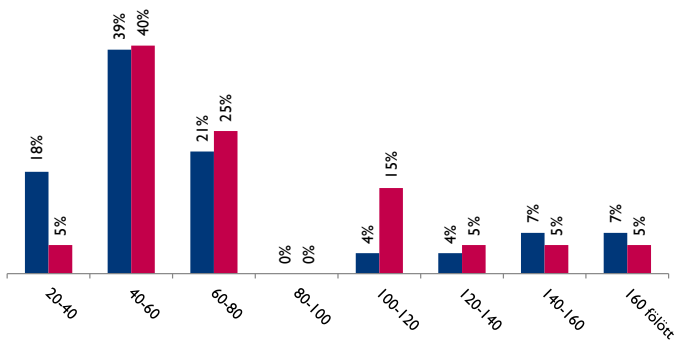
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiaci alakulásának mindenkori legfontosabb mutatószáma az évenkénti adásvételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által közvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci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

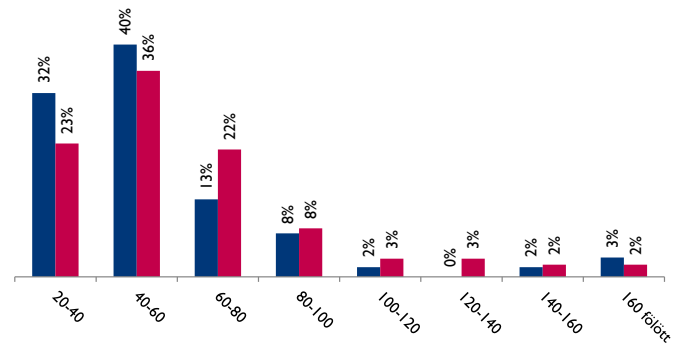
A fővárosban a Duna House júliusi adatai szerint a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanoké volt a többség a tranzakciók között, emellett a befektetők körében népszerű méretkategóriákba tartozó lakások (20-40 és 60-80 m<sup>2</sup>) az eladások 45%-át fedték le a pesti oldalon, ahol 29%-ban a 900 ezer forint feletti négyzetméterár volt jellemző. A budai oldalon a legtöbb ingatlan (25%) a 800-900 ezer Ft/m<sup>2</sup>-es ársávban talált új tulajdonosra, míg 2021 azonos időszakában 900 ezer feletti négyzetméteráron vásároltak többet. A tranzakciók 35%-a itt a 40-50 millió forint közötti értékű ingatlanokat érintette. Míg a pesti oldalon tavaly júliusban az olcsóbb, 30 millió forint alatti árkategóriájú otthonok voltak kelendőbbek, addig idén főként a 30-35 milliótól kezdődő ingatlanokat vitték a vevők.

## BUDA

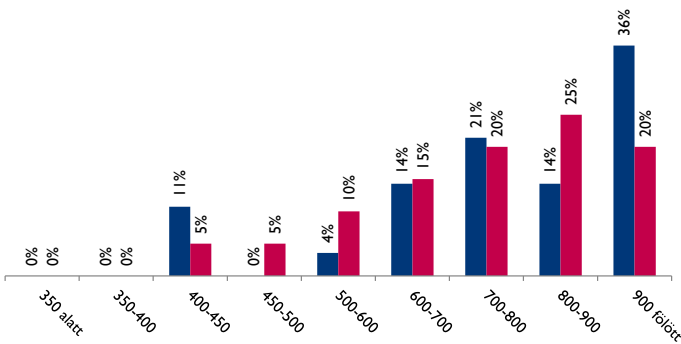


lakásméret (m<sup>2</sup>)

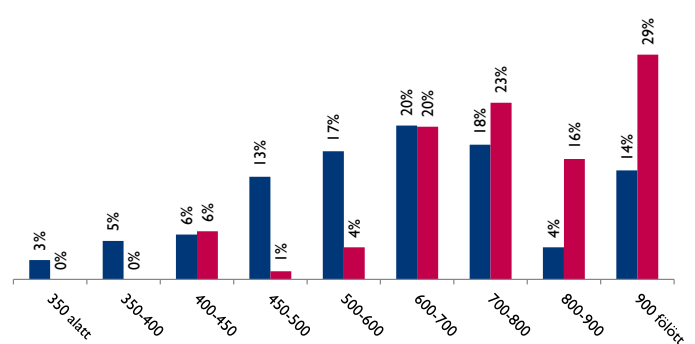
## PEST



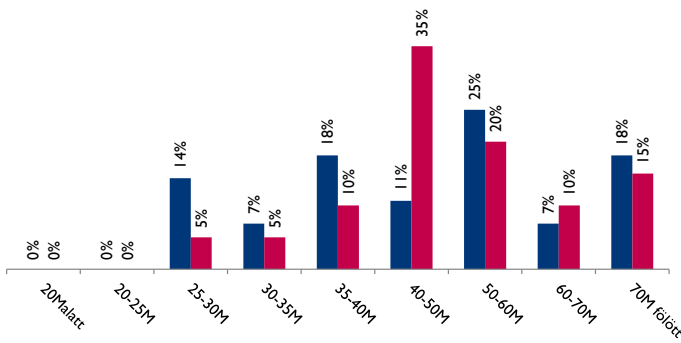
lakásméret (m<sup>2</sup>)



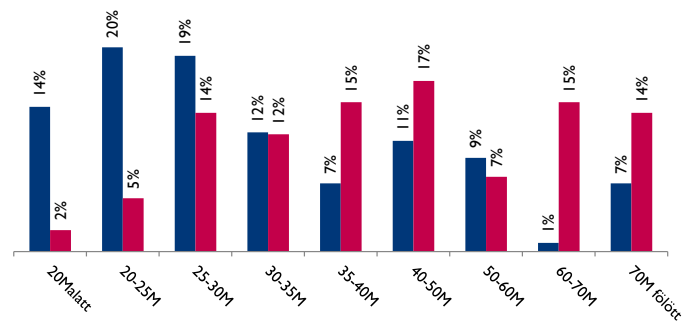
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

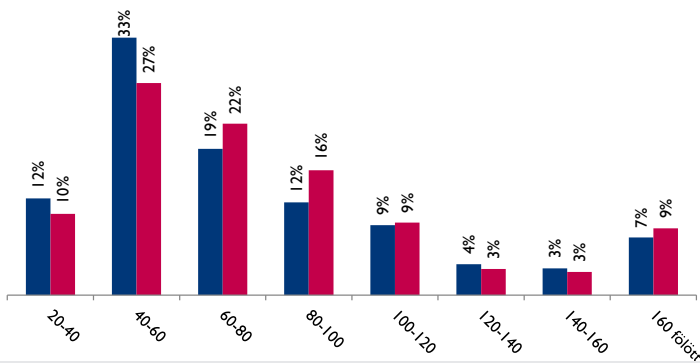
■ 2021. július ■ 2022. július

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

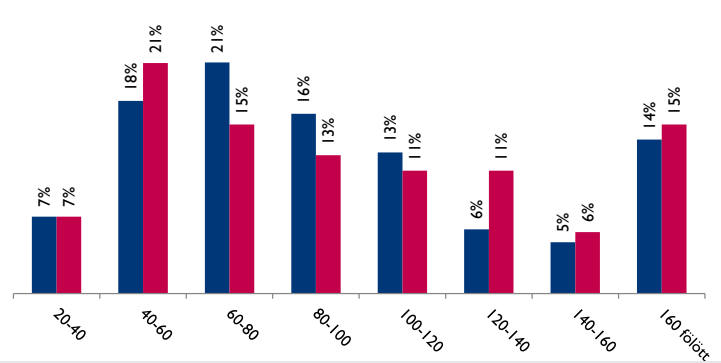
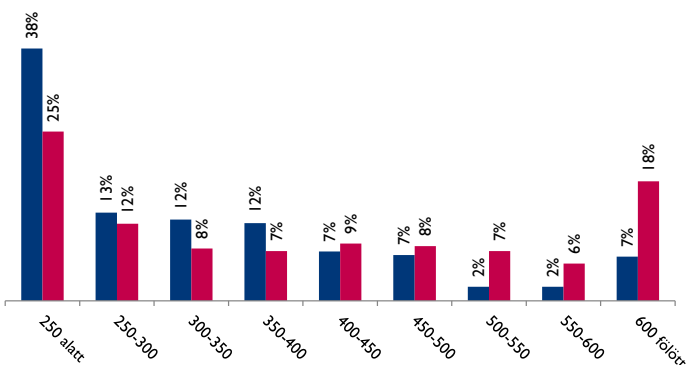
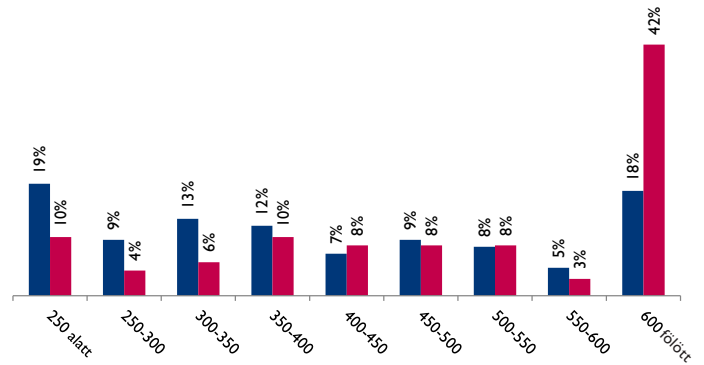
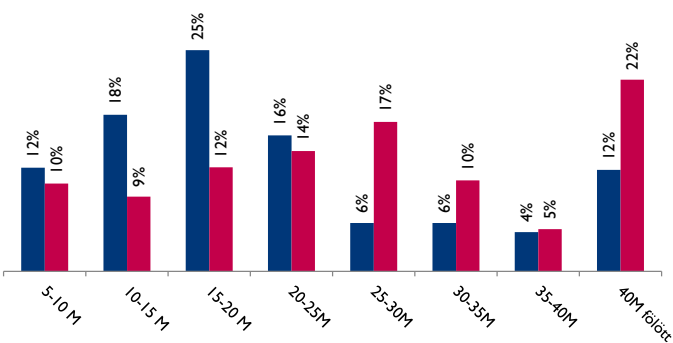
# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Közép-Magyarország kivételével, országosan a 40-60, illetve a 60-80 négyzetméter nagyságú ingatlanok voltak a legkevesebbek. A júliusi 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, 18%-át fedte le az eladásoknak. Míg tavaly ilyenkor az értékesített ingatlanok többsége a 10-25 milliós összevont kategóriába tartozott, idén a 40 millió forint feletti otthonokat keresték a legtöbben (22%). Az elmúlt hónap adatai egyértelműen mutatják, hogy a pest megyei eladások a magasabb kategóriák felé tolódtak el, az értékesített ingatlanok 42%-a 50 millió feletti áron talált új tulajdonosra, ami 22 százalékpontos emelkedést jelent az előző év azonos időszakához képest. Míg 2021-ben csupán a tranzakciók 18%-a realizálódott 600 ezer forint felett négyzetméterenként, addig idén az érdeklődők 42%-ban ebben az árcsoportban találtak új otthonra. A legnépszerűbb lakásméret a 40-60 négyzetméter közötti kategória volt 2022 júliusában.

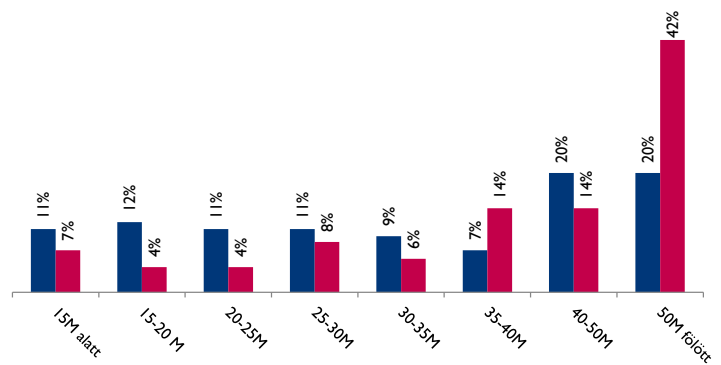
## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

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. július ■ 2022. július

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A Duna House országos hálózatának értékesítési adatai a panellakások drágulását mutatják a tavalyi adatokhoz képest. Vidéken, idén júliusban 414-514 ezer forintért kelt el ez az ingatlantípus négyzetméterenként, a fővárosban, a pesti oldalon az átlagár 656 ezer Ft/m<sup>2</sup> volt. A legmagasabb árú panellakások Budán találhatóak, ahol 834 ezer forintba kerül négyzetmétere ezeknek az ingatlanoknak. A vevői alku országosan 3-5% között mozgott idén júliusban.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. július</b>	16 843 000	312 000	0%	4%	18 230 000	346 000	2%	3%
<b>2022. július</b>	22 407 000	414 000	0%	5%	26 181 000	514 000	1%	3%

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. július</b>	19 956 000	370 000	1%	4%	20 558 000	387 000	2%	5%
<b>2022. július</b>	27 481 000	283 000	3%	10%	31 435 000	357 000	1%	4%

Az értékesített téglaothonok átlagos négyzetméterára Kelet-Magyarországon 283, nyugaton 357 ezer forint volt júliusban. A főváros budai oldalán 851 ezer forintba került egy használt téglalakás négyzetmétere, míg a pesti oldalon már 760 ezer forintos négyzetméteráron is lehetett ingatlant vásárolni. A belvárosi kerületekben tavaly júliushoz képest 3 százalékpontos árcsökkenés jelentkezett az idei értékesítési adatok alapján. A vevői alku Budán emelkedett, Pesten egy százalékponttal, a belvárosban pedig harmadára csökkent. A vevői alku a keleti országrészben a téglalakásoknál a 10%-ot is elérte idén júliusban.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. július</b>	36 435 000	673 000	0%	3%	26 157 000	505 000	2%	3%
<b>2022. július</b>	41 450 000	834 000	0%	4%	36 100 000	656 000	2%	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. július</b>	49 832 000	873 000	2%	3%	30 957 000	634 000	5%	4%	46 001 000	861 000	1%	6%
<b>2022. július</b>	88 021 000	851 000	1%	4%	46 078 000	760 000	3%	3%	63 016 000	831 000	0%	2%

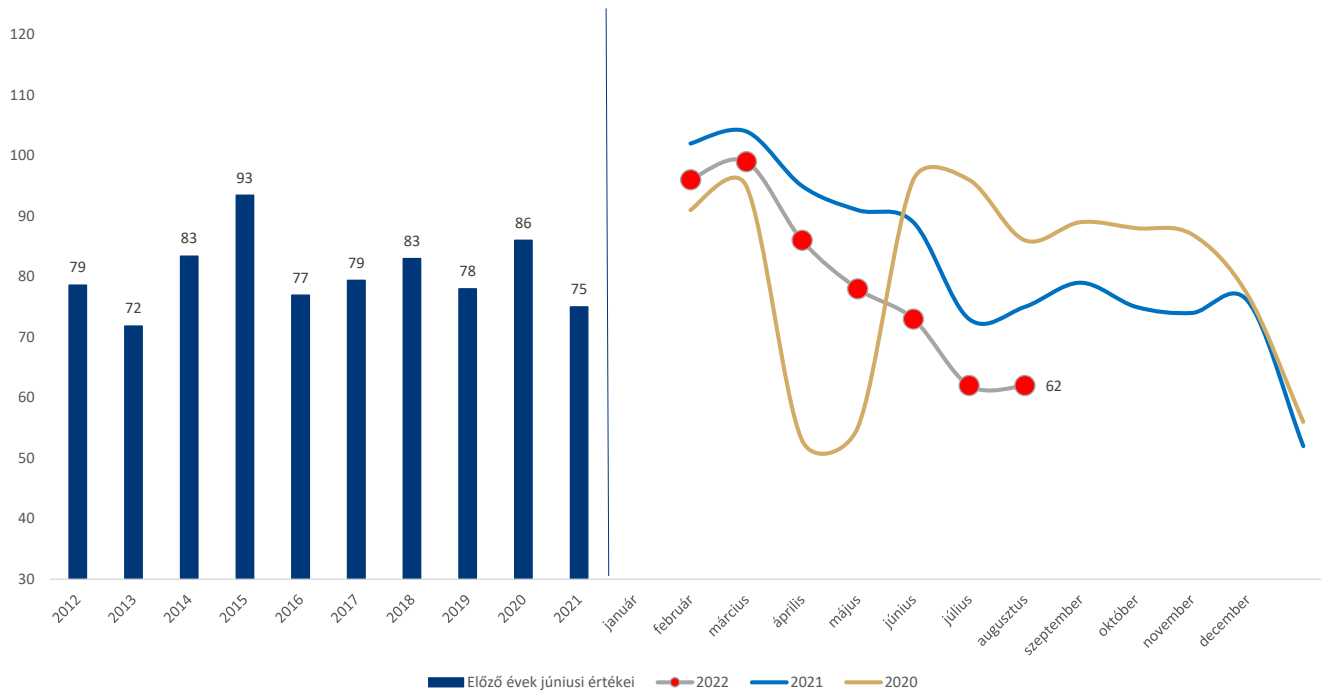
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

**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

A Duna House keresletindexe nem változott az előző hónaphoz képest, jelenleg is 62 ponton áll. A nemrég bejelentett kormányzati döntések (5%-os lakásáfa, CSOK és Babaváró folytatása) azonban hosszabb távon erősíthetik az aktivitást a szakemberek szerint.

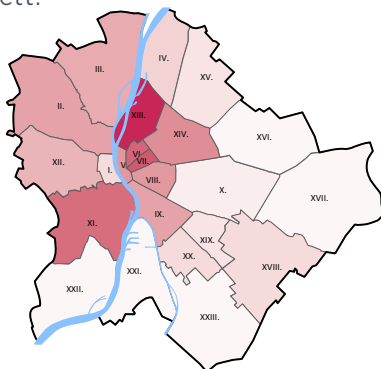


**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Keresleti 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

2022 júliusában is a XIII. kerület lett a legnépszerűbb a fővárosi kerületek között (23,3%). A tavalyi év júliusához viszonyítva tovább nőtt a befektetők számára érdekesnek tartott belvárosi kerületek iránti érdeklődés. A második helyen Erzsébetváros áll 19,8%-kal, a harmadik legkeresettebb pedig Terézváros volt, amelyet a XI. kerület, valamint Zugló követett.

## A FŐVÁROSI KERÜLETEK IRÁNTI ÉRDEKLŐDÉS ALAKULÁSA:



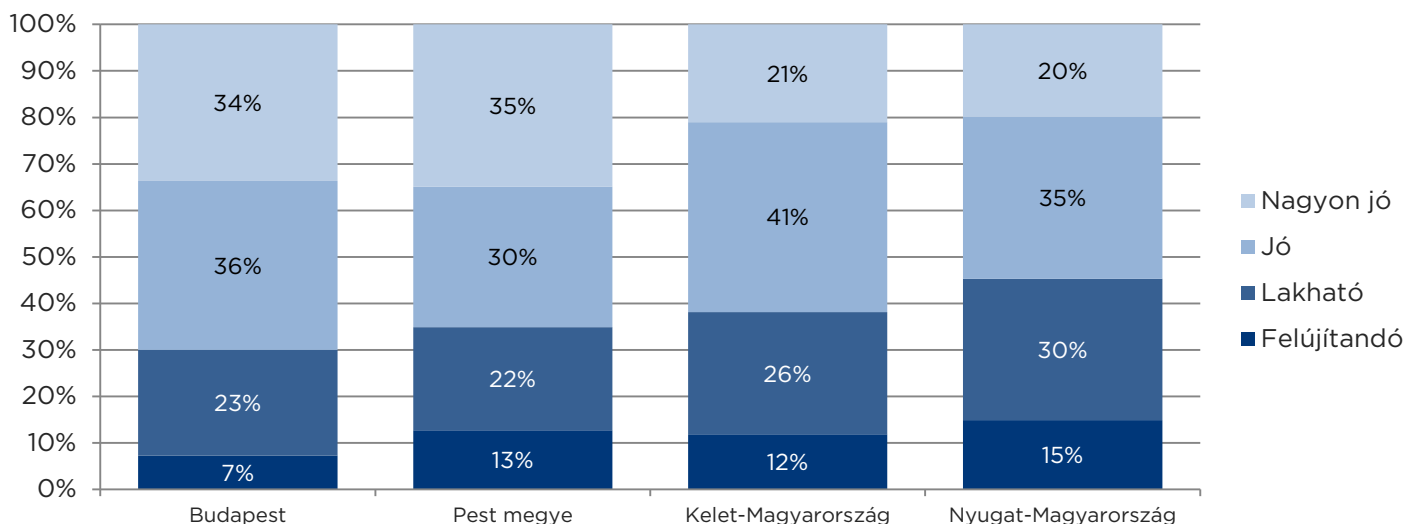
KERÜLET	2021. JÚLIUS	2022. JÚLIUS
I. ker.	7,1%	8,1%
II. ker.	13,1%	13,2%
III. ker.	12,3%	12,0%
IV. ker.	5,2%	8,5%
V. ker.	7,5%	14,6%
VI. ker.	9,6%	19,5%
VII. ker.	9,9%	19,8%
VIII. ker.	7,6%	13,9%
IX. ker.	9,7%	13,1%
X. ker.	5,5%	6,2%
XI. ker.	16,3%	17,8%
XII. ker.	10,4%	12,0%
XIII. ker.	16,6%	23,3%
XIV. ker.	16,3%	15,4%
XV. ker.	6,4%	6,8%
XVI. ker.	6,3%	5,1%
XVII. ker.	4,7%	4,8%
XVIII. ker.	8,4%	7,6%
XIX. ker.	5,8%	6,8%
XX. ker.	5,3%	7,3%
XXI. ker.	3,2%	4,0%
XXII. ker.	4,4%	3,8%
XXIII. ker.	1,8%	3,5%

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

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

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

Júliusban a Pest megyei vásárlók kivételével országosan a jó állapotú lakásokat és házakat keresték a legtöbben, míg Pest megyében az érdeklődők inkább a kiváló állapotot részesítették előnyben. Felújítandó otthon vásárlására főként Nyugat-Magyarországon vállalkoznak a vevők (15%), míg Budapesten mindössze 7% gondolta úgy, hogy a felújítandó állapotú ingatlanokban van potenciál.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A júliusi értékesítési adatok alapján összességében gyorsul a piac, a panellakások forgási sebessége kitart, a kelet- és nyugat-magyarországi panelek értékesítéséhez mindössze 2 hónap elegendő. A fővárosban sem kell sokáig várni a vevőre, kevesebb mint 2,5 hónap kell a sikeres tranzakciózáráshoz ennél a lakástípusnál. A használt téglalakások eladási ideje is felvette a piac ritmusát idén júliusban a fővárosban. Budán és Pesten átlagosan 91-93 napba telik eljutni a szerződéskötésig. A téglautthonoknál vidéken, a keleti országrészben rövidült az értékesítési idő a tavalyi év azonos időszakához képest, míg nyugaton és a főváros belvárosi kerületeiben most kissé tovább tart az ingatlaneladás.

### PANEL

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2021. július	102	84	128	109
2022. július	61	62	73	72

### HASZNÁLT TÉGLA

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

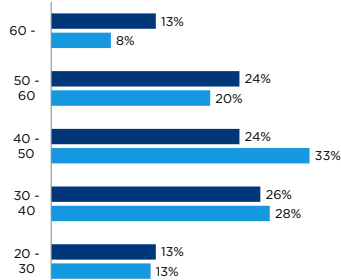
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2021. július	126	118	146	128	154
2022. július	124	129	91	93	163

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

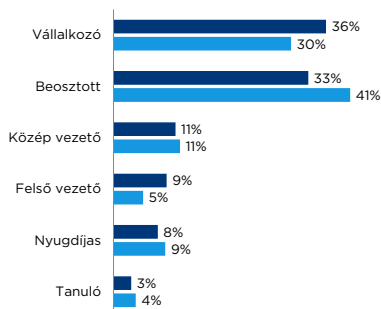
A fővárosban a legnépesebb vevői réteget 24-24%-ban a 40-50, valamint az 50-60 év közöttiek alkották júliusban. A vásárlók - foglalkozásukat tekintve - hasonló arányban voltak jelen beosztottként (33%) valamint vállalkozóként (36%) az ingatlanpiacon. Az idei, júliusi tranzakciók alapján Budapesten tovább emelkedett a befektetési célú vásárlások aránya (44%), átlagosan 54 milliót költöttek e célból a vevők. A rangsorban a nagyobb ingatlanba költözés következett 19%-kal.

### VEVŐK KORA: BP.



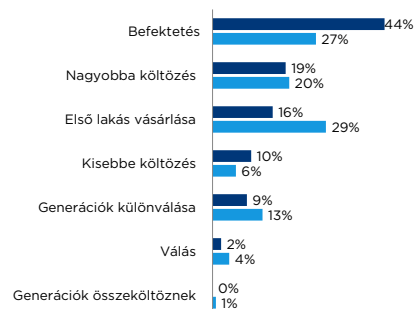
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	63 700 000	76
30 - 40	46 159 000	51
40 - 50	47 506 000	56
50 - 60	43 878 000	53
60 -	38 830 000	48

### VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	42 806 000	60
Felső vezető	107 921 000	166
Közép vezető	64 893 000	62
Nyugdíjas	39 680 000	52
Tanuló	75 250 000	103
Vállalkozó	55 393 000	67

### VÁSÁRLÁS OKA: BP.

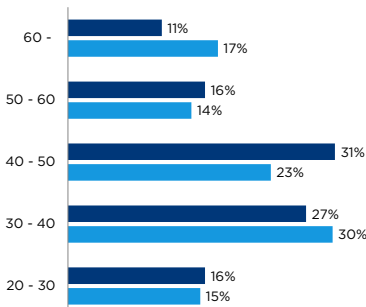


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	54 278 000	73
Első lakás vásárlása	46 080 000	57
Generációk különválása	51 163 000	60
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	44 399 000	45
Nagyobba költözés	81 753 000	109
Válás	28 150 000	43

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

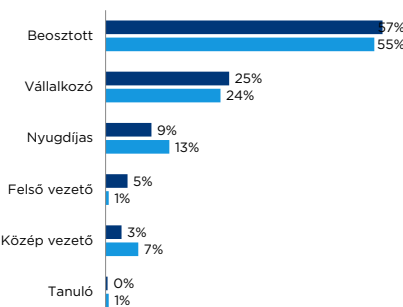
A vidéki vevők nagyobb részét (31%) a 40-50 év közöttiek adták, őket 4 százalékponttal lemaradva a 30-40 éves korosztály követte. A vásárlók több mint fele, 57%-a a beosztottak közül került ki idén júliusban is, a második legnépesebb kört a vállalkozók képviselték. A vidéki ügyfelek 29%-ban a befektetési célt adták meg a vásárlás legfőbb okaként, míg a nagyobb ingatlanba költözők aránya 27% volt. Nagyobb ingatlanra átlagosan 46,5 millió forintot áldoztak a vevők, míg befektetési célú vásárlásra 32,5 millió Ft értékben fordították megtakarításaikat az érdeklődők idén júliusban.

### VEVŐK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	28 068 000	77
30 - 40	39 826 000	82
40 - 50	44 426 000	106
50 - 60	25 545 000	64
60 -	40 550 000	109

### VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	30 680 000	81
Felső vezető	63 626 000	94
Közép vezető	43 557 000	75
Nyugdíjas	27 767 000	70
Tanuló	23 500 000	50
Vállalkozó	43 771 000	109

### VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	32 515 000	76
Első lakás vásárlása	29 460 000	74
Generációk különválása	57 517 000	74
Generációk összeköltöznek	46 112 000	163
Kisebbe költözés	30 015 000	76
Nagyobba költözés	46 425 000	113
Válás	43 493 000	96

■ 2021. július ■ 2022. július

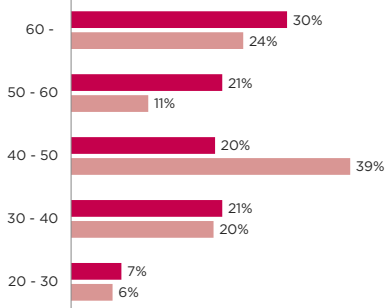
A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minőség. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás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

## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

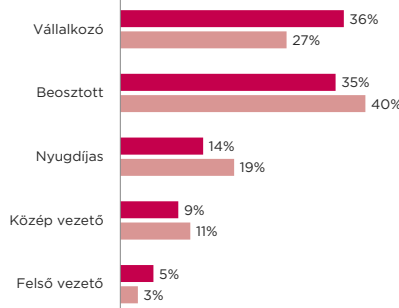
Idén júliusban a 60 év feletti korosztályból került ki a legtöbb eladó a fővárosban. A budapesti ingatlaneladók 36%-a vállalkozó, 35% beosztottként dolgozik. Ingatlanbefektetést az eladók 34%-a értékesített, a tranzakciók 27%-ban döntöttek az eladás mellett nagyobb ingatlanba költözés miatt a fővárosban, ami átlagosan 49 millió forint indulótőkét jelentett számukra.

### ELADÓK KORA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	33 656 000	45
30 - 40	51 291 000	59
40 - 50	65 040 000	82
50 - 60	54 593 000	68
60 -	50 257 000	70

### ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	41 274 000	53
Felső vezető	55 875 000	58
Közép vezető	58 743 000	68
Nyugdíjas	52 260 000	78
Vállalkozó	69 354 000	84

### ELADÓK OKA: BP.

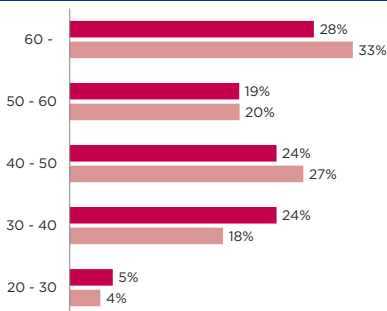


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	56 798 000	59
Generációk különválása	35 115 000	50
Generációk összeköltöznek	36 000 000	34
Kisebbe költözés	65 796 000	105
Nagyobba költözés	49 236 000	57
Örökölt ing. értékesítés	40 427 000	56
Válás	20 250 000	48

## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

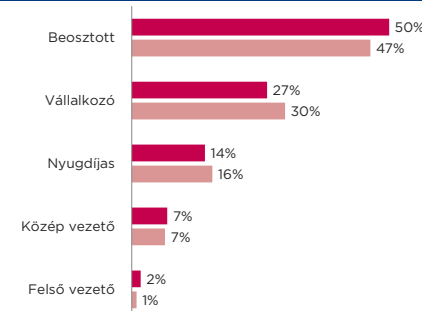
Vidéken a legnépesebb eladói kört 28%-ban a 60 év feletiek adták 2022 júliusában. Az eladók fele beosztottként dolgozik, 27%-uk vállalkozó. A fő eladási ok vidéken a nagyobb lakásba költözés (24%) mellett a befektetés értékesítése (24%) volt. A nagyobb lakásba vágyók átlagosan 38 millió forintot, míg a befektetést értékesítők 33,3 millió forintot kaptak az ingatlanjukért.

### ELADÓK KORA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20 - 30	29 283 000	114
30 - 40	36 937 000	89
40 - 50	34 017 000	84
50 - 60	36 812 000	91
60 -	31 665 000	88

### ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	28 753 000	77
Felső vezető	56 808 000	96
Közép vezető	45 315 000	89
Nyugdíjas	28 937 000	83
Vállalkozó	45 524 000	99

### ELADÓK OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	33 347 000	84
Generációk különválása	50 700 000	143
Generációk összeköltöznek	20 007 000	49
Kisebbe költözés	46 181 000	118
Nagyobba költözés	38 394 000	70
Örökölt ing. értékesítés	25 356 000	78
Válás	38 844 000	91

■ 2021. július ■ 2022. július

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