

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

117. szám
2021. I. negyedév
és 2021. március 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 szövegkörnyezetnek, 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

2021.05.12	2021. április hónap adatai
2021.06.14.	2021. május hónap adatai
2021.07.12.	2021. II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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 megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőik által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelem, várható megjelenések
- 4.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Duna House Tranzakciószám Becslés
- 6.** Tranzakciós paraméterek Budapest
- 7.** Tranzakciós paraméterek vidék
- 8.** Lakásárindexek - Országos
- 9.** Lakásárindexek - Regionális
- 10.** Lakásár adatok
- 12.** Jelzáloghitel adatok
- 14.** Újépítésű adatok
- 16.** Kereslet Index és Érdeklődés a kerületek iránt
- 17.** Minőségi preferencia és Értékesítési idő
- 18.** Ügyfélprofil: Vevők
- 19.** Ügyfélprofil: Eladók

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A LAKÁSÁRAK IS KÖVETIK AZ ELSŐ NEGYEDÉVES INGATLANPIACI FELFUTÁST

A Duna House országos lakásárindexe valós tranzakciók alapján a piacon legelsőként mutatja a lakásárváltozás irányát, mértékét és ütemét. Az idei első negyedéves adatok az eddig tapasztalt aktív piaci kereslet és megnövekedett tranzakciószámokat igazolva felfelé induló lakásárakat mutatnak szinte minden szegmensben. A teljes átlagot mutató országos lakásárindex nominál értéken rekordszinten, 199 ponton zárt, ami reálértéken kisebb ütemű emelkedést jelent.

A lakástípusonkénti országos panel, illetve téglá árindex szintén rekord szintre emelkedett az első negyedévben, a panel árindex 219, a téglá árindex 182 ponton zárt.

Vidéken minden mutató emelkedett, Budapesten vegyes volt a kép. A fővárosi panel árindex rekordot döntve, 225 pontról 240 pontra nőtt az első negyedévben, miközben téglá árindex 168 pontról 165 pontra csökkent. A nem indexált havi értékesítési adatok hasonló képet mutatnak. Vidéken mind Keleten mind Nyugaton emelkedő lakásárakkal találkozhatunk minden lakástípusnál, míg a fővárosban kis mértékben csökkentek Budán a panelárak és Pesten és belvárosban a téglá építésű otthonok.

Újabb rekorddal tovább folytatódik a lakáspiac szárnyalása, márciusban az elmúlt 10 évben először lépte át a 15ezres határt az adásvételek száma, így összesen több mint 41ezer adásvétellel zárt a piac, ami szintén az elmúlt 10 év legerősebb első negyedévet jelenti. A Duna House elemzői szerint az aktív piacot és a továbbra is erős keresletet, a nemzetközileg is tapasztalható koronavírus járvány okozta lakhatási igények változása miatti többlet tranzakciók és hazai környezetben az erre ráerősítő otthonteremtési támogatások okozzák. A szakemberek szerint ez a piaci trend éves szinten akár kétszámjegyű árnövekedést is okozhat az ingatlanoknál.

Az ingatlanpiac mellett bedurrant a jelzáloghitel piac, ahol Duna House Pénzügyek 93 milliárd forintos piaci volument jelzett előre, ami szintén csúcst jelent Magyarországon. Az óriási erősödést az év elejétől indított rengeteg hitelügylet valós megjelenése okozta, amellyel már az előző hónapokban is számoltak a pénzügyi szakemberek.

További információk:

Benedikt Károly • PR és elemzési vezető • +36 30 811 0690 • benedikt.karoly@dh.hu



3 ÉRDEKES ADAT:

A legtöbb újépítésű ingatlant a vásárlók között pont ezért is legnépszerűbb XIII. kerületben találhatjuk.

Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelügyletek több mint harmada mellé adtak be CSOK igényt is.

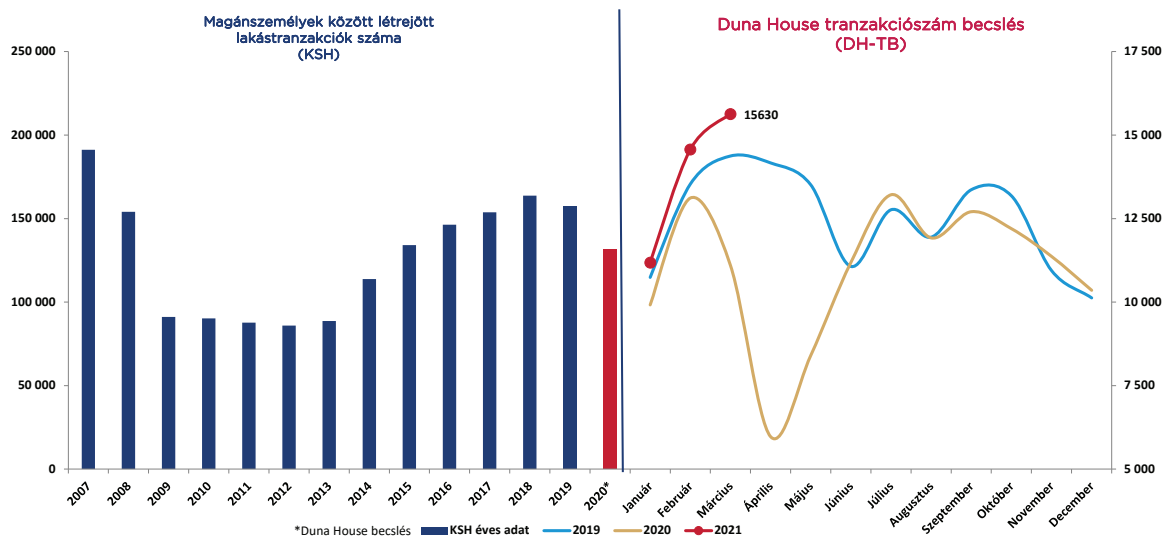
A 30 és 40 év közötti korosztály vidéken és budapesten is egyre nagyobb arányban van jelen a vevői oldalon.



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2021. márciusában, országosan 15 630 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 93 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Újabb rekorddal tovább folytatódik a lakáspiac szárnyalása, márciusban az elmúlt 10 évben először lépte át a 15ezres határt az adásvételek száma. A Duna House által becsült 15 630 darab tranzakció közel 41%-kal volt erősebb a tavalyi évben már a koronavírus első hulláma okozta megtorpanással záródó márciusánál, de az idei februári csúcsot is több mint 7%-kal túlszárnyalta. 2021 első negyedévében így összesen több mint 41ezer adásvétellel zárt a piac, ami szintén az elmúlt 10 év legerősebb első negyedévéét jelenti. A Duna House elemzői szerint az aktív piacot és a továbbra is erős keresletet, a nemzetközileg is tapasztalható koronavírus járvány okozta lakhatási igények változása miatti többlet tranzakciók és hazai környezetben az erre ráerősítő otthonteremtési támogatások okozzák. A szakemberek szerint ez a piaci trend éves szinten akár kétszámjegyű árnövekedést is okozhat az ingatlanoknál.

Az ingatlanpiac mellett bedurrant a jelzáloghitel piac, ahol Duna House Pénzügyek 93 milliárd forintos piaci volumenre jelezte előre, ami szintén csúcsot jelent Magyarországon. Az óriási erősödést az év elejétől indított rengeteg hitelügylet valós megjelenése okozta, amellyel már az előző hónapokban is számoltak a pénzügyi szakemberek. 90 milliárd forint feletti piaccal az MNB tényadatai szerint tavaly szeptemberben találkozhattunk, akkor 92,46 milliárd forint jelzálogcélú lakáshitel nyújtottak a háztartások számára a pénzintézetek, idén márciusban az előrejelzés alapján ez a csúcs fog megdőlni.

A Duna House Pénzügyek a jelzáloghitelek és az otthonteremtési támogatások piacán kiemelkedően erős második negyedévre számít.

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
2019	10 741	13 532	14 373	14 166	13 512	11 069	12 764	11 945	13 364	13 182	10 945	10 127
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									

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

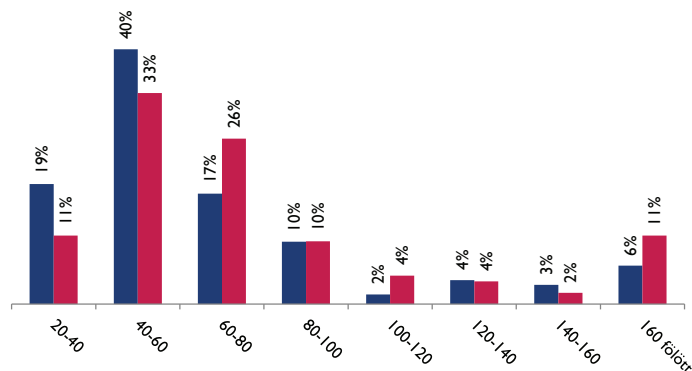
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

2021. első negyedében a 40-80 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek Budán és Pesten egyaránt. Budán a 900 ezer forint négyzetméretár és a 70 millió forint feletti otthonok aránya 11, illetve 13 százalékponttal nőtt a tavalyi adatokhoz viszonyítva. Pesten kiegyensúlyozottabb az ingatlanpiac, a legnépszerűbb kategória az 500 és 600 ezer forint per négyzetméter közötti ingatlanok voltak, és az adásvételek közel fele (49%) a 30 millió forint alatti kategóriákban történt.

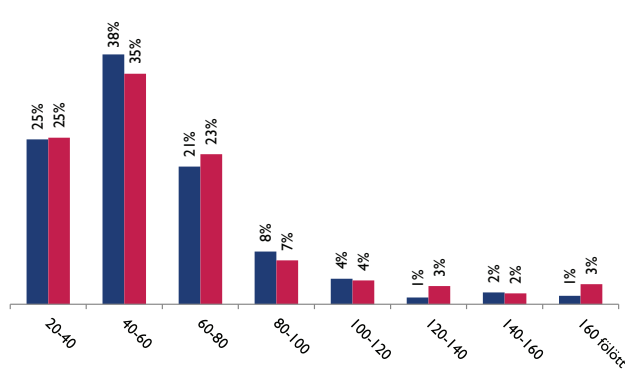
BUDA

Lakásméret (m²)

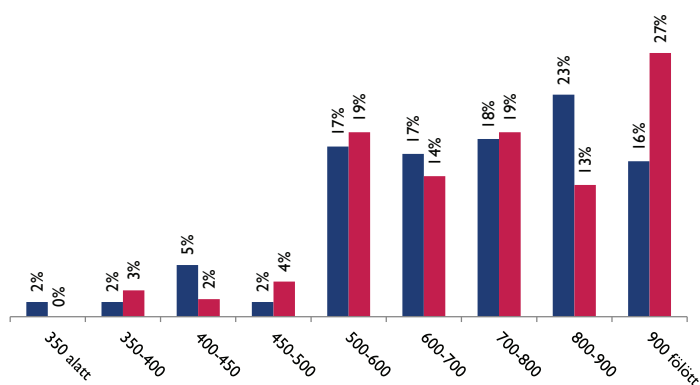


PEST

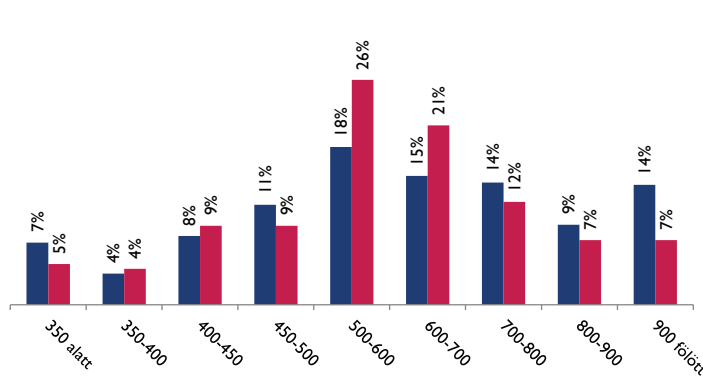
Lakásméret (m²)



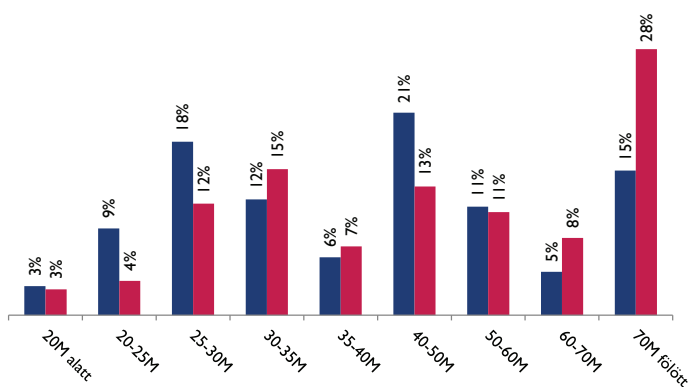
m² ár (ezer Ft)



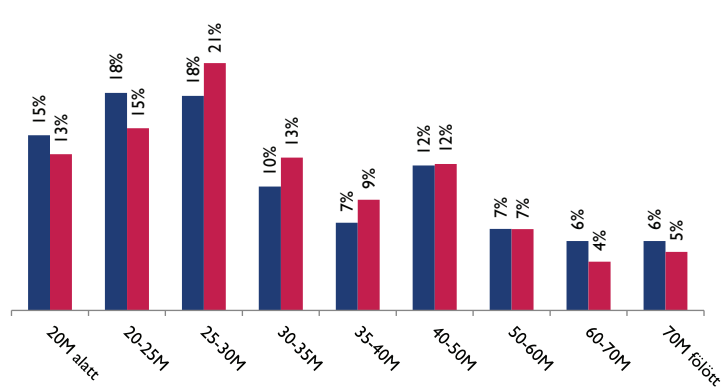
m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2020. I. negyedév
■ 2021. I. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

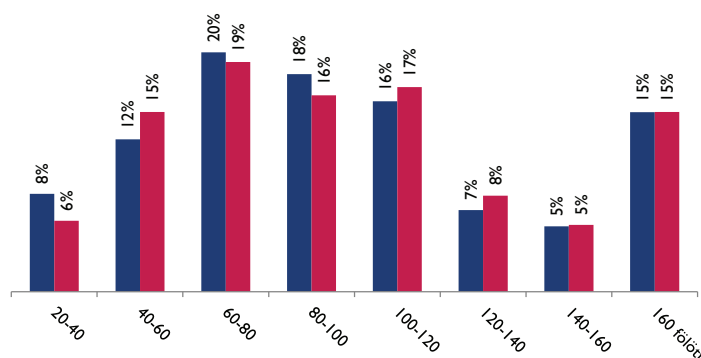
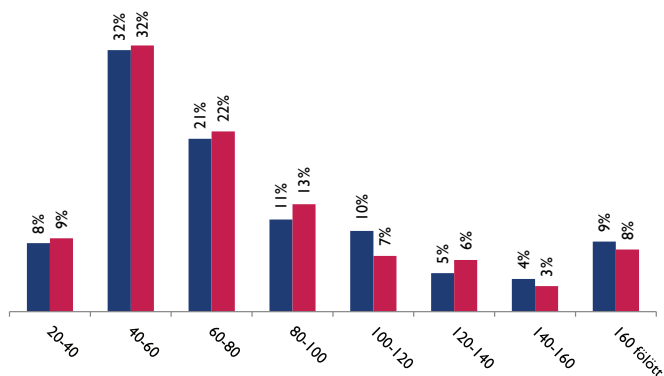
2020 első negyedévéhez képest nem történt nagy változás a különböző méretű lakások iránti népszerűségben. Pest megyében a 60 és 100 négyzetméter közötti otthonok adták a tranzakciók 35%-át, míg vidéken a 40 és 60 négyzetméter közötti lakások voltak a legnépszerűbbek 32%-kal. Továbbra is a 250 ezer forint per négyzetméter alatti ingatlanok aránya volt a legnagyobb, ám arányuk csökkent tavalyhoz képest. Vidéken a legtöbb ingatlan 15-20 millió forint közötti vételáron cserélt tulajdonost, míg Pest megyében 38 százalék volt a 40 millió forint felett értékesített otthonok aránya. Vidéken a 15, Pest megyében a 25 millió forint feletti ingatlanok népszerűsége nőtt 2020. első negyedévéhez képest.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

PEST MEGYE

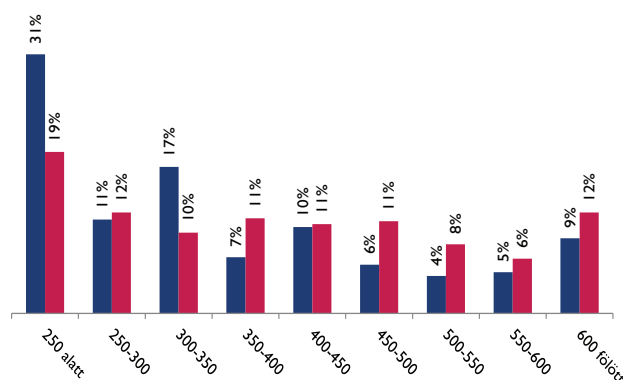
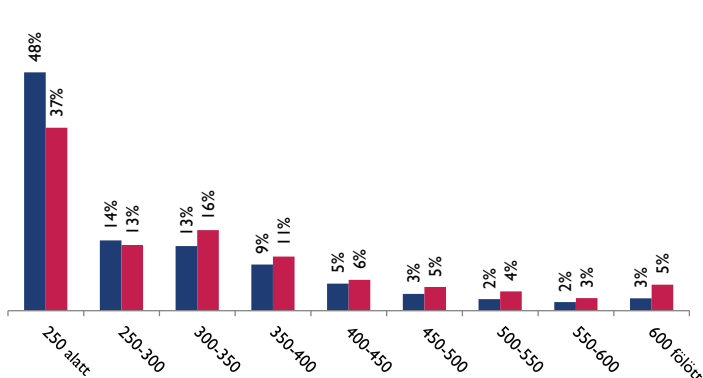
Lakásméret (m²)

Lakásméret (m²)



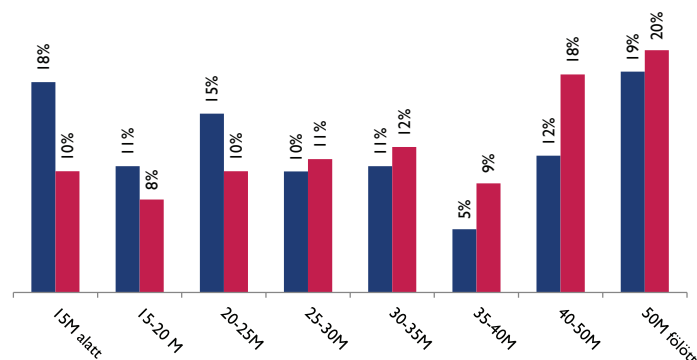
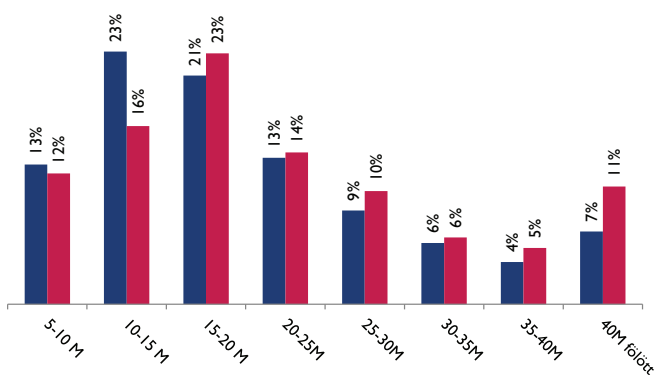
m² ár (ezer Ft)

m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)

Lakásár (millió Ft)



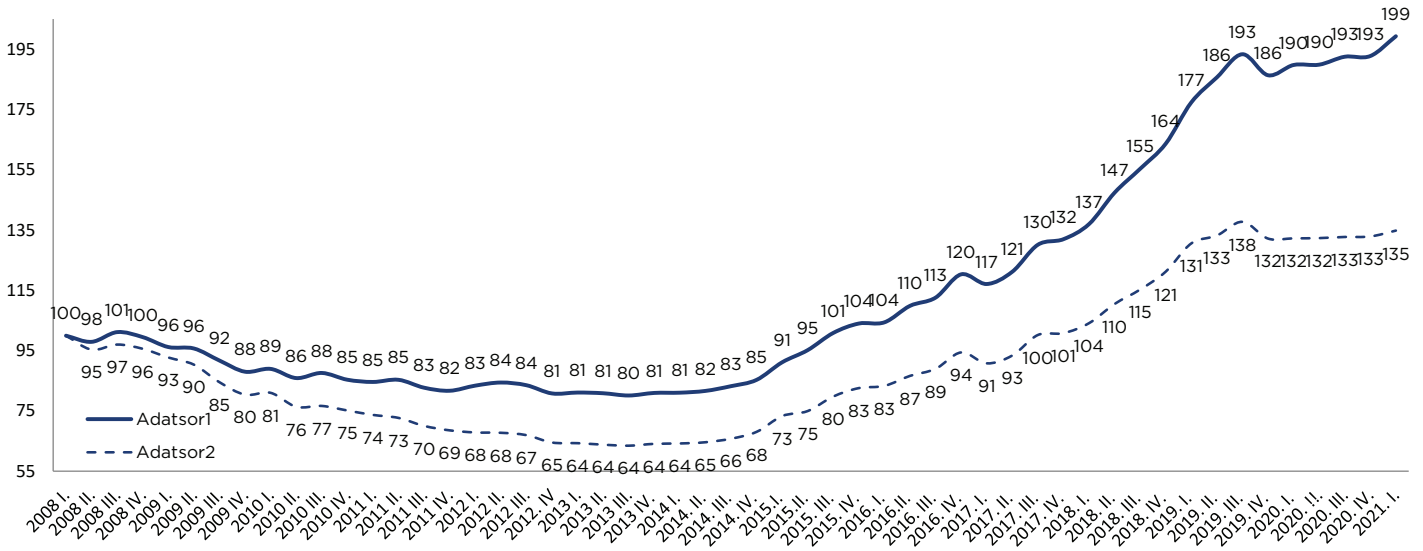
■ 2020. I. negyedév
■ 2021. I. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

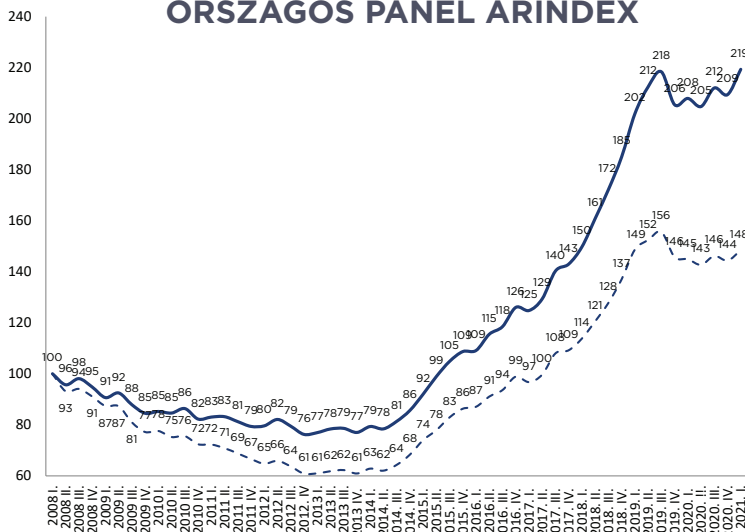
Az országos lakásárindex nominál értéken rekordszinten, 199 ponton zárt, míg reálértékén kisebb növekedéssel jelenleg 135 pontot mutat.



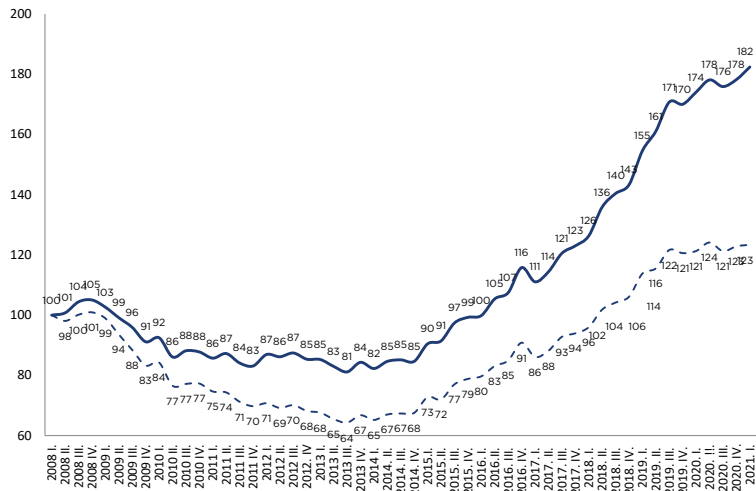
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához az ún. „hedonikus módszert” vettük alapul, melynél figyelembe vesszük az ingatlan szerkezetét, állapotát (1-5 skálán), méretét, építési évét, emeleti és elhelyezkedési paramétereit. Az így kialakított fogyasztói kosarak súlyozása változatlan marad az időskálán. Az országos indexek súlyozásához a KSH által közzétett tranzakciószámok regionális arányát használjuk.

Akárcsak az országos lakásindex, az országos panel, illetve téglá árindex is rekordot döntött az idei, első negyedévben. Így a panel árindex 219, a téglá árindex 182 ponton zárt.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



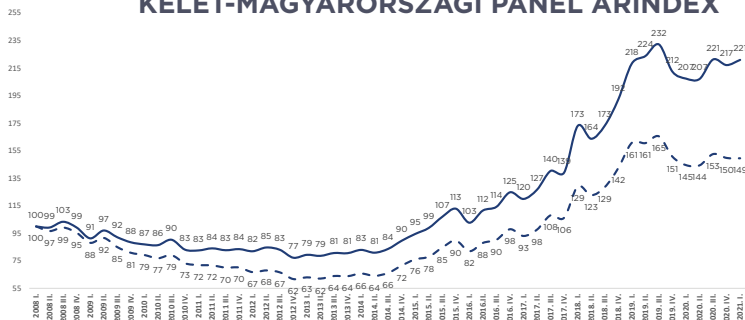
ORSZÁGOS TÉGLÁ ÁRINDEX



Duna House Regionális Lakásárindexek

Vidéken a kelet-magyarországi panel és tégl árindexnél növekedés figyelhető meg 2021 I. negyedévében. A panel árindex 221 ponton, míg a tégl árindex 187 ponton zárt. Nyugaton a panel és a tégl árindex is növekedett, és egyúttal rekordot is döntöttek. A panel esetében jelentős növekedés után 202 pontot mutat az árindex, míg a tégl esetében az előző negyedévhez hasonló szinten, 190 ponton zárt az árindex.

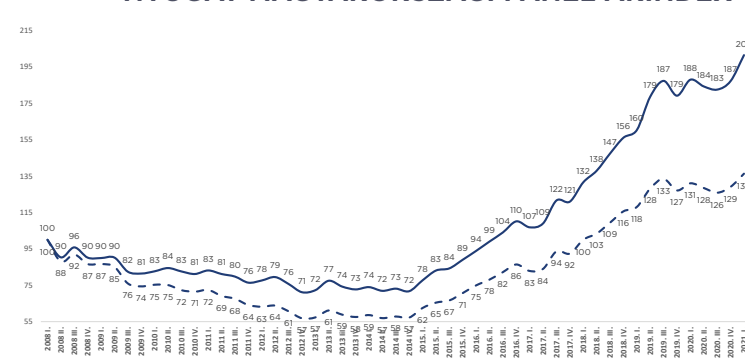
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



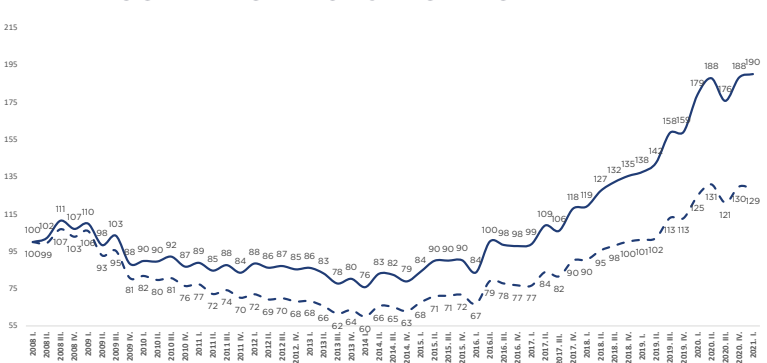
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



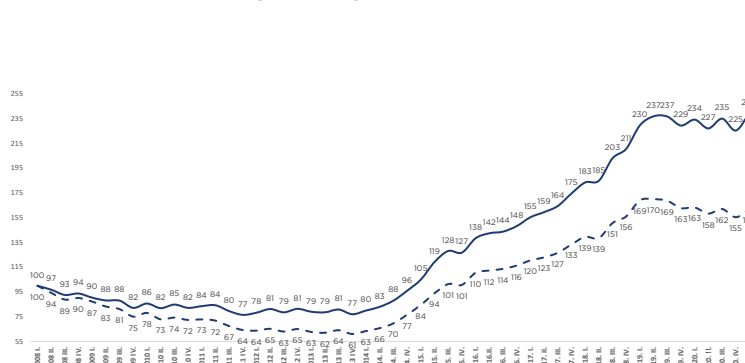
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



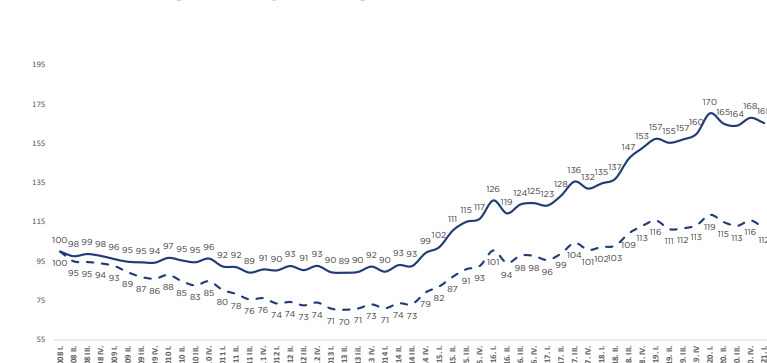
Duna House Budapesti Lakásárindexek

A budapesti panel árindex rekordot döntve, 225 pontról 240 pontra nőtt az első negyedévben, miközben tégl árindex 168 pontról 165 pontra csökkent.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Az első negyedévben értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken, a keleti és a nyugati részekén az átlagos értékesítési ár mind a panelek, mind a téglá otthonok esetében 4-7%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A vevők alkupozíciója mérséklődött, Keleten a meghirdetett árhoz képest 6%-kal, Nyugaton 4-6%-kal olcsóbban juthattak otthonhoz.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q1.	17 067 000	313 000	4%	5%	16 485 000	299 000	3%	4%
2021. Q1.	17 900 000	336 000	2%	4%	17 277 000	321 000	1%	3%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q1.	21 110 000	369 000	3%	5%	19 092 000	333 000	3%	5%
2021. Q1.	22 444 000	383 000	2%	4%	19 866 000	350 000	1%	5%

A budapesti panel otthonok esetében Budán 2%-os csökkenés, Pesten 5%-os árcsökkenés történt a tavalyi év első negyedévéhez képest az adott időszakban értékesített ingatlanok alapján. A négyzetméterárak a téglá otthonok esetében Budán nőttek, Pesten és a Belvárosban viszont csökkentek a tavalyi ilyenkorai adatokhoz viszonyítva. A téglá otthonoknál 612-859, a panel otthonok esetében 522-577 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes számolni. Az alku mértéke a belváros kivételével csökkent, ahol még mindig 11%-kal lehetett olcsóbban ingatlant venni az első meghirdetett árhoz képest.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q1.	32 022 000	588 000	3%	4%	26 164 000	497 000	5%	4%
2021. Q1.	31 158 000	577 000	2%	2%	26 811 000	522 000	2%	4%

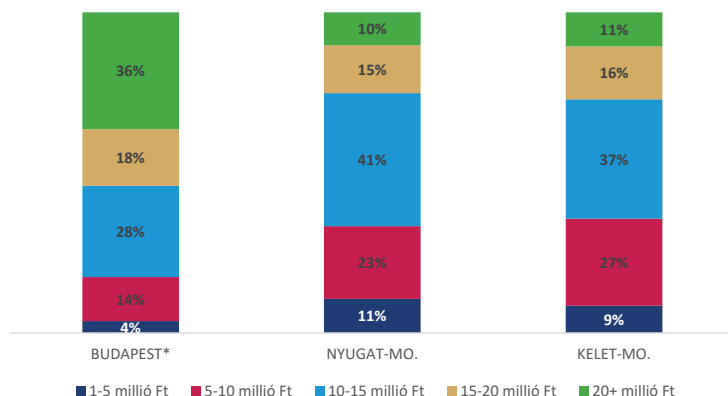
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q1.	51 321 000	795 000	6%	6%	32 567 000	645 000	6%	5%	48 523 000	852 000	5%	5%
2021. Q1.	59 540 000	859 000	2%	4%	33 054 000	612 000	3%	4%	45 393 000	787 000	4%	7%

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.

JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2021. I. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

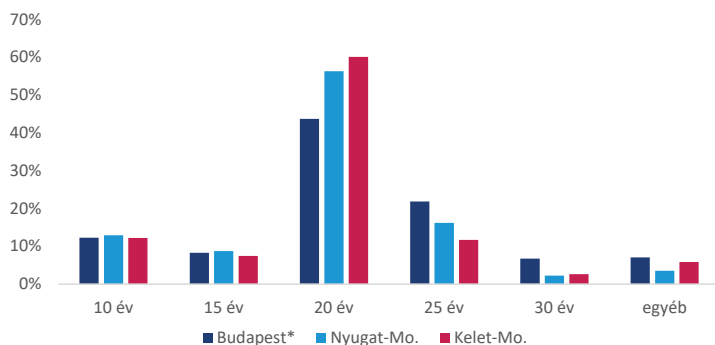


Az idei első negyedévben a fővárosban a 20 millió forint feletti ügyletérték volt jelen a legnagyobb arányban (36%). Ezzel szemben vidéken ekkora összegű hitelt keleten az ügyfelek 11, nyugaton az emberek 10 százaléka igényelt. A keleti és a nyugati országrészben is a 10-15 millió forintos ügylet volt a legnépszerűbb.

Az átlagos hitel nagyság az ország egészében nőtt az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2021. első negyedévében 18,4 millió forint, míg vidéken 11,9-12,2 millió forint között volt az átlag.

	ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG			
	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1
BUDAPEST*	18 429 742	18 848 810	18 344 272	18 356 776
NYUGAT-MO.	11 821 145	11 702 692	11 611 626	12 174 803
KELET-MO.	9 574 947	10 832 115	9 963 892	11 869 979

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ennek aránya 44%, nyugaton 56% volt, míg a keleti országrészben már a 60 százalékot is elérte, ami az elmúlt egy év legmagasabb aránya.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1
10 ÉV	11%	10%	13%	12%	17%	10%	14%	13%	19%	14%	14%	12%
15 ÉV	13%	11%	9%	8%	10%	10%	12%	9%	18%	9%	10%	7%
20 év	38%	42%	42%	44%	55%	57%	51%	56%	43%	54%	38%	60%
25 év	21%	20%	18%	22%	11%	12%	10%	16%	7%	13%	22%	12%
30 év	9%	9%	8%	7%	1%	2%	3%	2%	4%	3%	3%	3%
egyéb	8%	7%	9%	7%	8%	9%	9%	4%	9%	8%	13%	6%

A jelzáloghitel adatok módszertana: Az adatoknál a Duna House Hitelcentruma által közvetített, adott negyedév időszakában beadott ügyleteket vizsgáltuk a felvett hitelösszeg, kamatperiódus és futamidő alapján, területi megoszlásban. A Családi Otthontermelési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligénylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

A feldolgozott adatokat nem lehet reprezentatívnak tekinteni a teljes hazai jelzáloghitel-piacra.

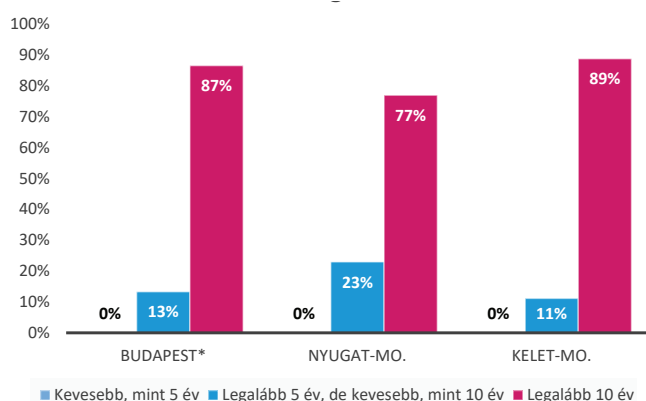
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



2021. első negyedében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) csökkent országos szinten, egyedül keleten nőtt 1 százalékponttal az előző negyedévhez képest.

ÁTLAGOS LTV				
	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1
BUDAPEST*	45%	45%	45%	42%
NYUGAT-MO.	46%	44%	47%	44%
KELET-MO.	46%	45%	40%	41%
ÖSSZESEN	46%	45%	45%	42%

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



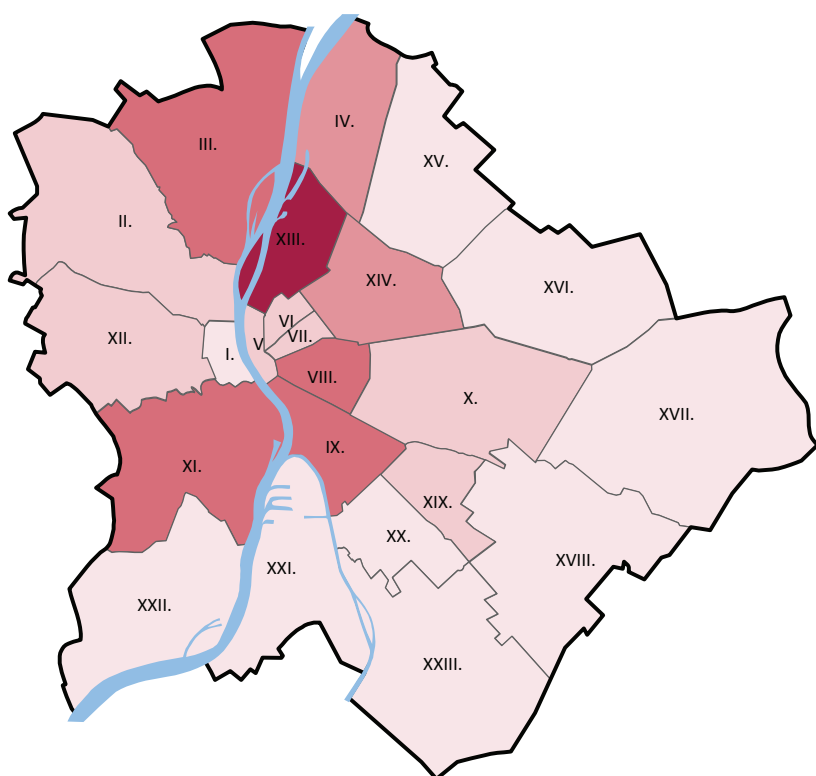
Teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, keleten 89, Budapesten 87, míg nyugaton 77 százalék.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,8%	0,2%	0,4%	0%	0%	0%	0,5%	0%	0%	0%	0%	0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	16%	12%	11%	13%	22%	13%	22%	23%	8%	8%	13%	11%
LEGALÁBB 10 ÉV	84%	88%	88%	87%	78%	87%	77%	77%	92%	92%	87%	89%

Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelügyletek több mint harmada mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány csak 17,8 százalék volt. Az országos arány 25,9% volt, ami az előző negyedévhez képest magasabb érték.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	17,8%
NYUGAT-MO.	35,9%
KELET-MO.	36,7%
ÖSSZESEN	25,9%

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



Újépítésű lakások száma, az értékesítés alatt álló projektekben

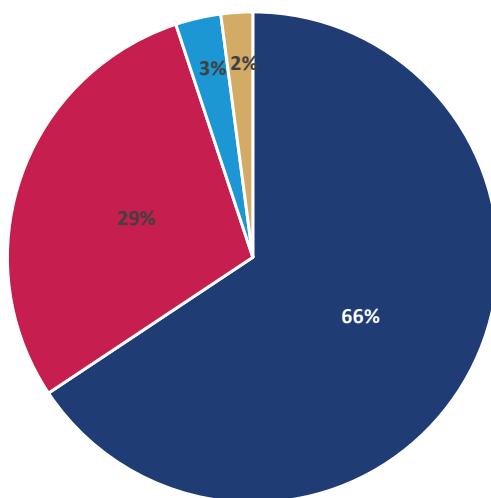


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., X., XII., XIX.
100-199	I., XV., XVI., XVII., XVIII., XX., XXII.
100 alatt	XXI., XXIII.

2021. első negyedévében is számos újépítésű otthon található a VIII., IX., XI. kerületekben, számuk 2000-7000 darab közé tehető. A XIII. kerület továbbra is vezető szerepet tölt be az újépítésű otthonok tekintetében, számuk meghaladja a 7000 darabot. A külvárosi kerületekben továbbra sem népszerű az építkezés, különösen a XXI., XXIII. kerületekbe, ahol kevesebb mint 100 újépítésű ingatlan található.

Az újépítésű lakások megoszlása az értékesítettség fázisa alapján hasonló képet mutat, mint az előző negyedévben mért adatok. A Budapesten kínált lakások kétharmadát szinte azonnal értékesítették 2021 első negyedévében. 3%-a foglalt, illetve 2%-a tervként jelenik meg és 29%-a elérhető még az újépítésű otthonoknak.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2021 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN

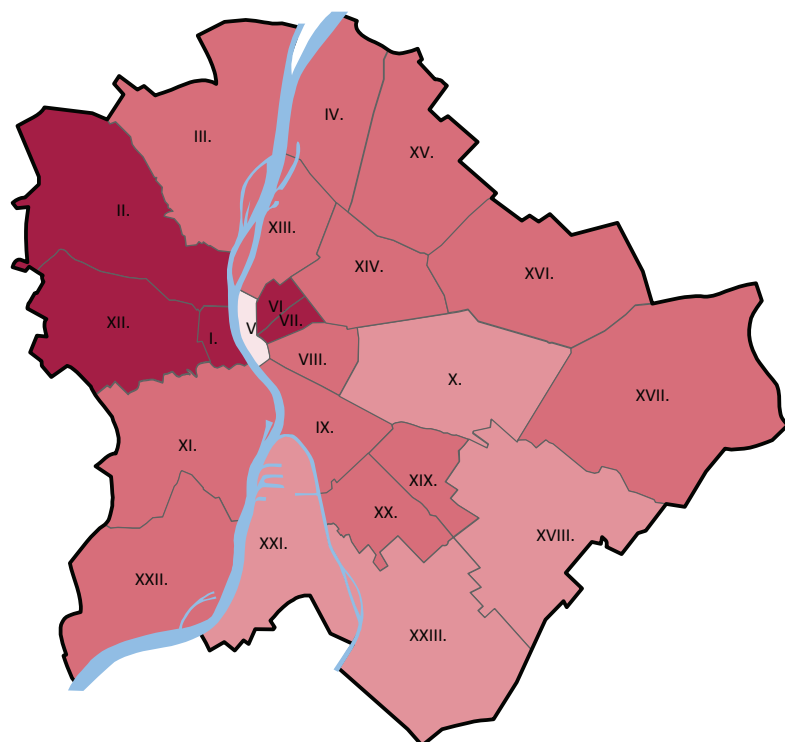


A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.

- Szabad: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- Foglalt: foglalt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- Eladva: azok a lakások, amelyek eladtként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé a szabad lakások
- Terv: : azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel



Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára erősen függ az adott projekt elhelyezkedésétől.



Újépítésű lakások átlagos négyzetméterára



növekvő négyzetméterár

ÁTLAG NÉGYZETMÉTERÁR	KERÜLETEK
1millió felett	I., II., VI., VII., XII.
700 ezer-1 millió között	III., IV., VIII., IX., XI., XIII., XIV., XV., XVI., XVII., XIX., XX., XXII.
600-700 ezer között	X., XVIII., XXI., XXIII.
500-600 ezer között	
500 ezer alatt	

A belvárosi VI. és VII. kerületeken kívül az I., a II. XI. és a XII. kerületben haladta meg az újlakások négyzetméterára az 1 millió forintot. Tavalyhoz képest változás, hogy egyik kerületben sem található 600 ezer forint alatti négyzetméterár. Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára 0,9 millió forint volt 2021. első negyedévében.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projekteken alapul.

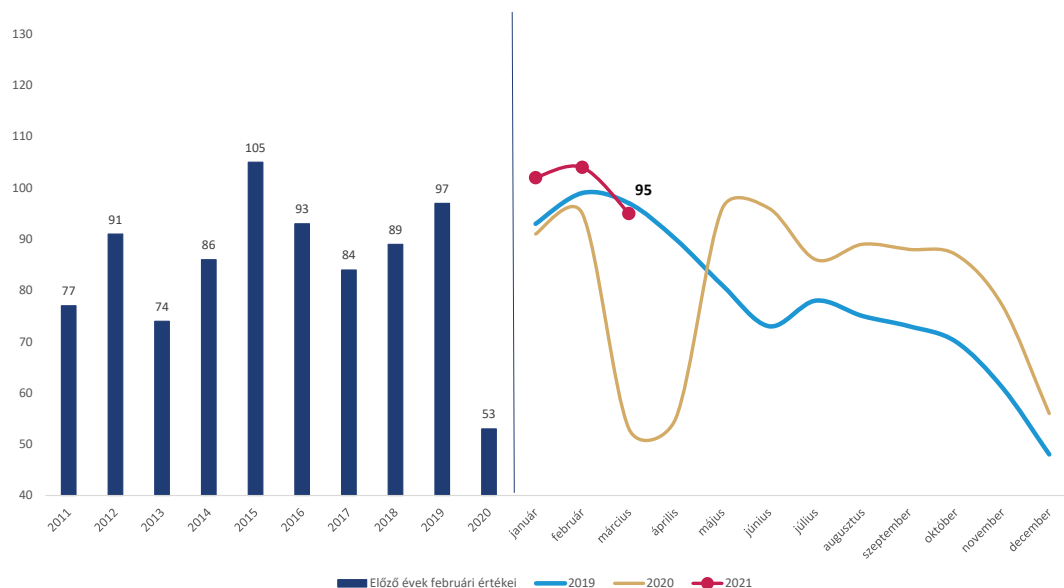
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévében értékesített ingatlanokon alapulnak.

Az alapterülethez hozzátartozik az erkély és terasz alapterületének fele 20 négyzetméterig, a 20 négyzetméter feletti részeknek pedig a harmada.



VEVŐK - KERESLETINDEX

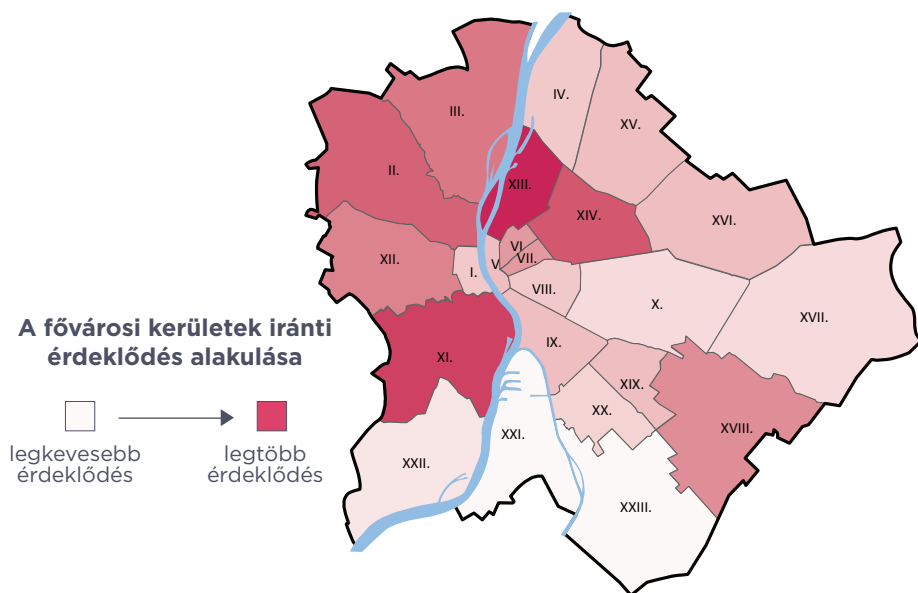
A Duna House kereslet indexe az elmúlt két rekord hónap után normalizálódott és jelenleg 95 ponton áll, ami még így is jóval magasabb a tavalyi már a COVID első hullámával sújtott márciushoz képest, de minimálisan elmarad a 2019-es értéktől.



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

Idén márciusban a XIII. kerület lett a legnépszerűbb kerület. A népszerűségi listán Újbuda megelőzte Zuglót, míg a XVIII. kerület tavaly márciushoz képest 3,2 százalékponttal javított, így a hetedik helyen végzett.



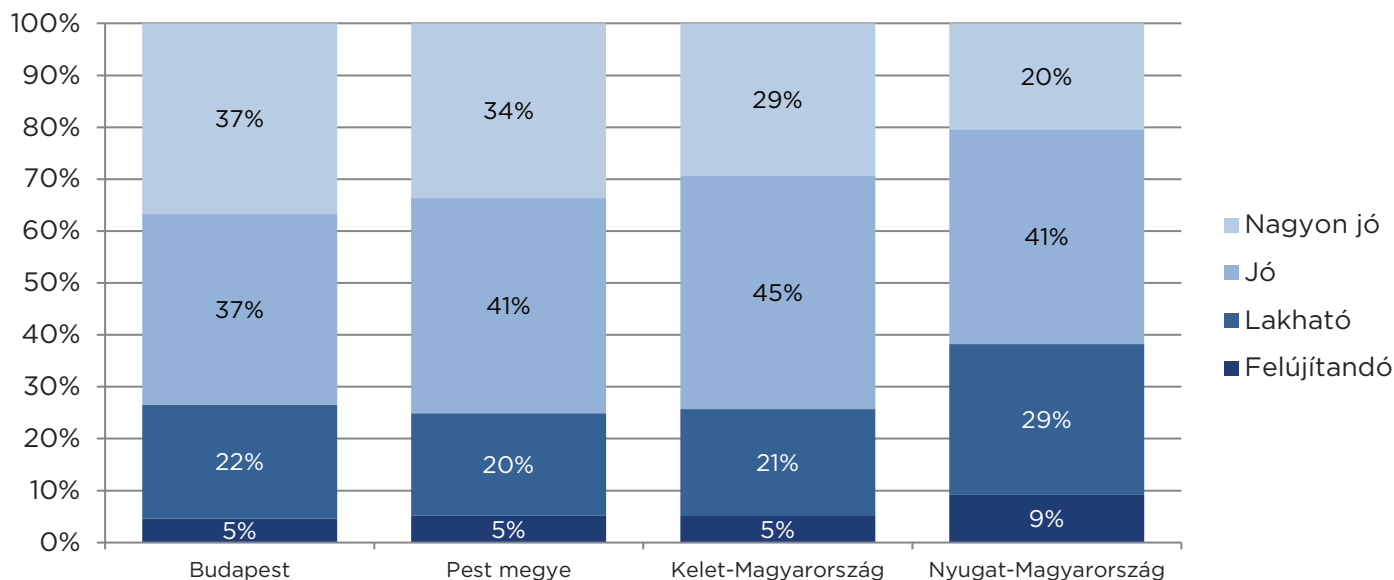
KERÜLET	2020. MÁRCIUS	2021. MÁRCIUS
Budapest 01. ker.	9,6%	7,7%
Budapest 02. ker.	15,6%	14,9%
Budapest 03. ker.	12,6%	13,7%
Budapest 04. ker.	6,8%	7,5%
Budapest 05. ker.	8,2%	8,2%
Budapest 06. ker.	11,3%	11,5%
Budapest 07. ker.	11,6%	11,2%
Budapest 08. ker.	9,5%	7,6%
Budapest 09. ker.	10,6%	8,8%
Budapest 10. ker.	5,0%	6,2%
Budapest 11. ker.	17,1%	16,9%
Budapest 12. ker.	14,2%	12,9%
Budapest 13. ker.	17,3%	18,2%
Budapest 14. ker.	15,4%	16,0%
Budapest 15. ker.	6,9%	8,5%
Budapest 16. ker.	6,8%	8,6%
Budapest 17. ker.	4,6%	6,1%
Budapest 18. ker.	9,0%	12,2%
Budapest 19. ker.	7,3%	8,3%
Budapest 20. ker.	6,1%	7,0%
Budapest 21. ker.	5,1%	3,8%
Budapest 22. ker.	3,8%	5,3%
Budapest 23. ker.	3,0%	3,1%

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

Budapesten a legnagyobb érdeklődés a nagyon jó és a jó állapotú otthonokra volt, összesített arányuk 74 százalék. Az ország többi részén egyértelműen a jó állapotú otthonok voltak népszerűek, a vásárlóknak 41-45 százaléka ebben a kategóriában keresett új otthont. A felújítandó lakások aránya 5-9 százalék között változott az országban, ami alacsonyabb érték, mint a tavalyi ilyenkorai adat.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az egész országban szinte kivétel nélkül tovább nőtt a lakások értékesítési ideje az előző év azonos időszakához képest. Idén márciusban egy panellakás sikeres értékesítéséhez átlagosan 107-141 nap szükséges, míg téglá otthonok esetében 127-141 nap, kivéve a belvárosban, ahol már 199 napra nőtt az átlagos értékesítési idő.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2020. március	80	85	111	86
2021. március	108	109	107	141

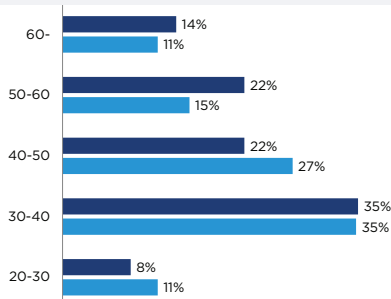
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2020. március	98	105	114	123	152
2021. március	127	132	138	141	199

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

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

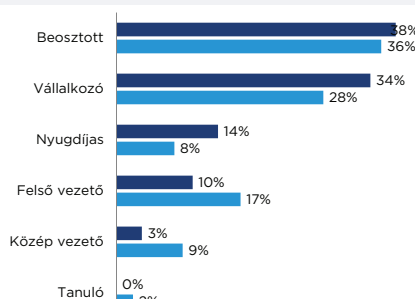
A tavalyi év azonos időszakához képest idén nagyobb százalékban voltak jelen a piacon a beosztottak, a vállalkozók és a nyugdíjasok, viszont a közép és felső vezetők aránya csökkent. Budapesten a tavaly márciusi adatokhoz hasonlóan a befektetési szándékkal vásárlók aránya volt a legnagyobb. A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40 év közötti korcsoporthoz tartozók voltak jelen.

VEVŐK KORA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	32 050 000	38
30-40	42 785 000	75
40-50	38 866 000	55
50-60	37 565 000	55
60-	25 580 000	52

VEVŐK STÁTUSZA BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	33 355 000	53
Felső vezető	115 700 000	98
Közép vezető	62 000 000	75
Nyugdíjas	38 825 000	60
Tanuló	n.a.	n.a.
Vállalkozó	49 192 000	66

VÁSÁRLÁS OKA BP.

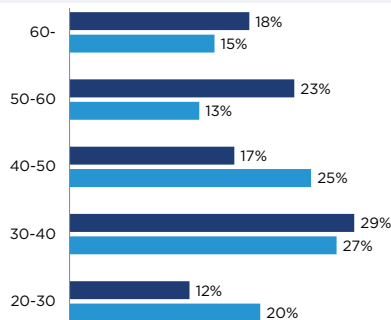


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	52 172 000	59
Első lakás vásárlása	37 125 000	54
Generációk különválása	31 930 000	55
Generációk összeköltöznek	48 250 000	145
Kisebbe költözés	53 900 000	67
Nagyobbra költözés	68 667 000	87
Válás	n.a.	n.a.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

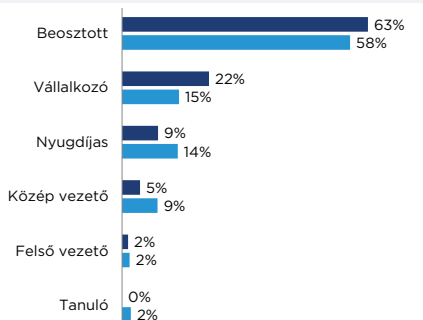
Vidéken a vevők kor megoszlása vegyes képet mutat. A vásárlók majdnem kétharmada beosztott státuszú volt márciusban. Vezető vásárlási ok már nem a befektetés volt, hanem a nagyobb otthonba költözés. Az első lakásba költözők is 25% feletti arányban voltak jelen idén márciusban.

VEVŐK KORA VIDÉK



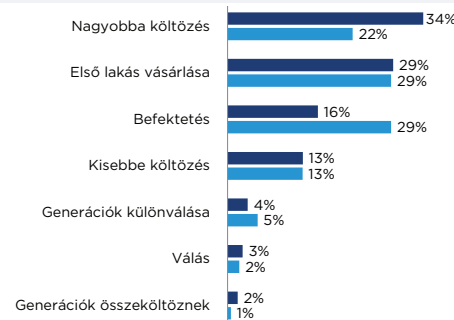
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	19 132 000	98
30-40	28 545 000	83
40-50	24 701 000	70
50-60	23 872 000	68
60-	16 655 000	52

VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	22 989 000	79
Felső vezető	109 250 000	163
Közép vezető	16 784 000	57
Nyugdíjas	16 934 000	51
Tanuló	n.a.	n.a.
Vállalkozó	33 545 000	87

VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK

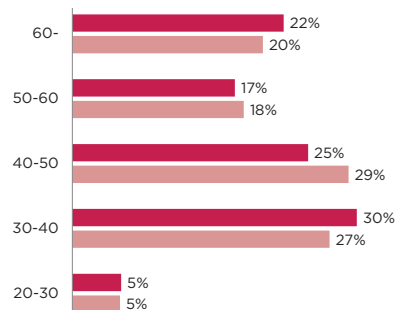
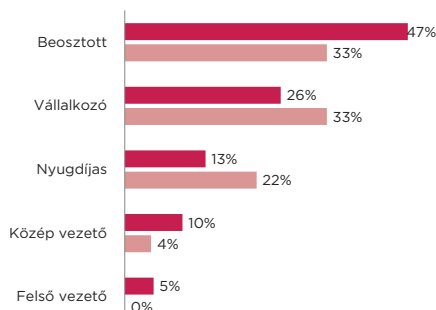
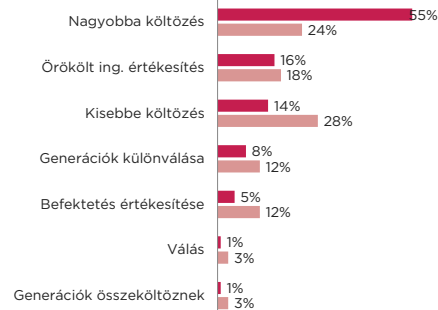


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	16 298 000	55
Első lakás vásárlása	20 753 000	78
Generációk különválása	15 550 000	63
Generációk összeköltöznek	32 000 000	110
Kisebbe költözés	16 052 000	59
Nagyobbra költözés	33 972 000	102
Válás	13 967 000	65

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállóan akarázó gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakciós kérdőív alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére hogy később a generációk különválását szolgálja. A számításhoz továbbá figyelembe kell venni, hogy a Duna House hálózata Budapesten és a vidéki nagyobb városokban van jelen elsődlegesen, így az országos arányhoz képest a befektetési szándék felülreprezentált lehet.

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

2021. márciusában a budapesti eladók közel háromnegyede beosztottakból és vállalkozókból tevődött össze. A beosztottak aránya megnőtt a tavalyi 33%-ról 47%-ra, így ők lettek a legnagyobb eladói csoport. Korcsoport tekintetében a 30-40 és a 40-50 év közöttiek voltak a legnépesebb csoport. A legfőbb értékesítési ok a nagyobb lakásba költözés volt.

ELADÓK KORA BP.

ELADÓK STÁTUSZA BP.

ELADÓK OKA BP.


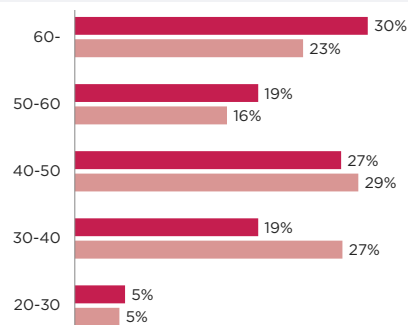
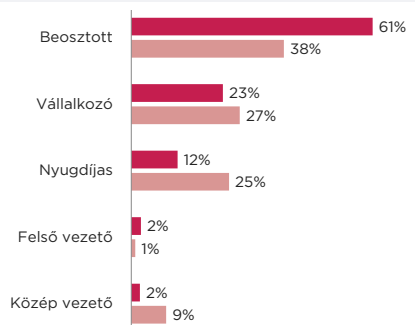
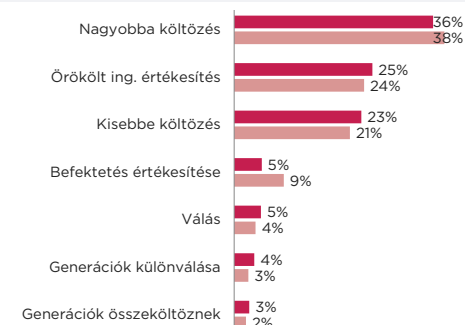
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	29 334 000	64
30-40	45 195 000	64
40-50	38 021 000	59
50-60	57 439 000	86
60-	37 546 000	71

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	34 976 000	60
Felső vezető	64 440 000	67
Közép vezető	57 960 000	89
Nyugdíjas	33 858 000	56
Vállalkozó	53 455 000	82

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	31 050 000	40
Generációk különválása	43 289 000	95
Generációk összeköltöznek	23 500 000	39
Kisebbe költözés	71 932 000	107
Nagyobba költözés	44 385 000	63
Örökölt ing. értékesítés	39 193 000	75
Válás	20 100 000	40

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki eladók korösszetétele vegyes képet mutat, a legnagyobb arányban a 60 év feletti korosztály adta el ingatlanát idén márciusban. Vidéken is a beosztottak voltak a legnagyobb eladói csoport, akárcsak a fővárosban. Az értékesítés legfőbb oka - Budapesthez hasonlóan - a nagyobb lakásba költözés volt.

ELADÓK KORA VIDÉK

ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK

ELADÓK OKA VIDÉK


KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	24 057 000	76
30-40	25 057 000	75
40-50	24 056 000	78
50-60	26 423 000	94
60-	22 068 000	85

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	23 512 000	84
Felső vezető	52 389 000	98
Közép vezető	32 325 000	90
Nyugdíjas	21 616 000	74
Vállalkozó	39 042 000	112

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	17 121 000	55
Generációk különválása	26 775 000	108
Generációk összeköltöznek	24 250 000	72
Kisebbe költözés	31 789 000	124
Nagyobba költözés	25 429 000	68
Örökölt ing. értékesítés	18 574 000	88
Válás	32 288 000	99

■ 2021. március
■ 2020. március