

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

141. szám
2023. I. negyedév
és 2023. 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 szöveggörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

A fentiekől eltérő, jogosulatlan felhasználás büntető – és polgári jogi következményeket von maga után. A Duna House követelheti a jogsértés abbahagyását és teljes kárának megtérítését. A linkelésre vonatkozó szabályok megsértése esetén a Duna House jogosult a weboldalra mutató link azonnali eltávolítását, és a jogsértéssel felmerült kárának megtérítését követelni.

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

MEGJELENÉS IDŐPONTJA	TÁRGY
2023. 05. 12.	2023. április hónap adatai
2023. 06. 12.	2023. május hónap adatai
2023. 07. 12.	2023. 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 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.

Az újépítésű lakáspiac adatai tekintetében együttműködő partnerünk az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és az ECRS Magyarország Kft, a Budapesti Lakáspiaci Ríport készítői.

www.eltinga.hu



TARTALOMJEGYZÉK:

2. Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések
4. Vezetői összefoglaló
5. Tranzakciós adatok
6. Tranzakciós paraméterek: Budapest
7. Tranzakciós paraméterek: vidék
8. Lakásárindexek: országos
9. Lakásárindexek: regionális
10. Jelzáloghitel adatok
12. Újépítésű adatok
14. Értékesítési adatok: árak, alku
15. Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt
16. Vevői ügyfélprofil
17. Eladói ügyfélprofil
18. Minőségi preferencia és értékesítési idő

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A MÉRSÉKLŐDŐ INGATLANÁRAK ÉS AZ ERŐSÖDŐ ALKUPOZÍCIÓ FOKOZÓDÓ VEVŐI AKTIVITÁST HOZOTT AZ ELSŐ NEGYEDÉV INGATLANPIACÁN

2023 márciusában 7 787 adásvétellel, vagyis februárhoz képest 25%-os erősödéssel, az első negyedév legjobb hónapjával zárta a negyedévet a hazai ingatlanpiac. A tranzakciók számának fokozatos emelkedése negyedéves szinten így is mindössze 19 893 adásvételt hozott, ami az elmúlt 10 év leggyengébb első negyedévet mutatja. Ennél kevesebb tranzakciót utoljára 2013-ban becsült az ingatlanközvetítő vállalat, ennek ellenére a Duna House a második negyedévben továbbra is fokozatosan emelkedő aktivitással és így egyre növekvő tranzakciószámokkal számol a hazai piacon.

Megérkezett a várva-várt mérséklődés az ingatlanárak tekintetében, az országos lakásárindex nominál és reál értéken is csökkenő tendenciát mutat. A trend azonban ingatlantípusonként változó, a házgyári lakások indexei a rezsivédett jelzővel járó hirtelen felértékelődés utáni nagyobb visszaeséssel a korrekció jeleit mutatják az ország teljes területén, míg a téglá árindex kiegyensúlyozottabb képet jelez a fővárosban, keleten és nyugaton azonban az év végi zuhanást követően újra felfelé ívelnek a mutatók.

Az év végi visszaesést követően az ingatlanárak mérséklődésével és a jelentősebb, országos szinten 4-9% között alakuló alku lehetőségének felismerésével fokozatosan találnak vissza a vevők az ingatlanpiacra a Duna House keresletindexe alapján.

Befektetési célból átlagosan 54 négyzetméteres házakra, lakásokra szerződtek a vevők Budapesten, átlagosan 50,7 millió forint értékben. Az összes fővárosi ingatlantranzakció 43%-a befektetési célú vásárlás volt, azonban vidéken a tavalyihoz képest mérséklődött ez az arány.

Nemcsak a használt, az újjépítésű ingatlanok iránti kereslet is megindult a hazai ingatlanpiacon. Az elmúlt negyedévben összesen 15 fővárosi kerületben kértek 1 millió forint feletti négyzetméterárat az újjépítésű projektek lakásaiért. A legdrágább kerület a budai I. kerület volt, ahol az értékesített újjépítések négyzetméterára meghaladta a 2,6 millió forintot. A legnagyobb kínálattal 2023 első negyedévében a XIII. kerület mellett a IX. és a XI. kerület újjépítésű projektjei között találkozhattak a vevők.

Az ingatlanpiaci aktivitás fokozódását követően kezdetét vette a várt erősödés a jelzáloghitel-piacon is, az elmúlt hónapban a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának a Credipass-nak a hazai adatai alapján 39,5 milliárd forintos volumen becsülhető, ami 19%-os növekedést mutat februárhoz képest. Negyedéves tekintetben az MNB tényadatai és a márciusi becslés alapján 113,4 milliárd forint értékű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, amely 67%-os elmaradást mutat 2022 első negyedévéhez képest. A szakértők az ingatlanpiac további erősödése miatt a pozitív irányú változás folytatását várják a következő hónapok hitelpiacán is.

Nyugat-Magyarország kivételével az ország minden területén nőtt az átlagos hitel nagyság az előző negyedévhez viszonyítva. Budapesten újra 19 millió forint fölé emelkedett az összeg, míg vidéken 13-13,5 millió forint volt a felvett hitelösszegek átlagos értéke. A bizonytalan, emelkedő kamatkörnyezet erősítette az ügyfelek pénzügyi tudatosságát, egyre többen választják a legalább 10 évig fix kamatozású konstrukciókat, illetve egyre többen használják ki a számukra elérhető otthonteremtési támogatásokat is. Országosan az előző negyedévi 24,7%-ról 25,6%-ra nőtt a hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya a Credipass adatai szerint.

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

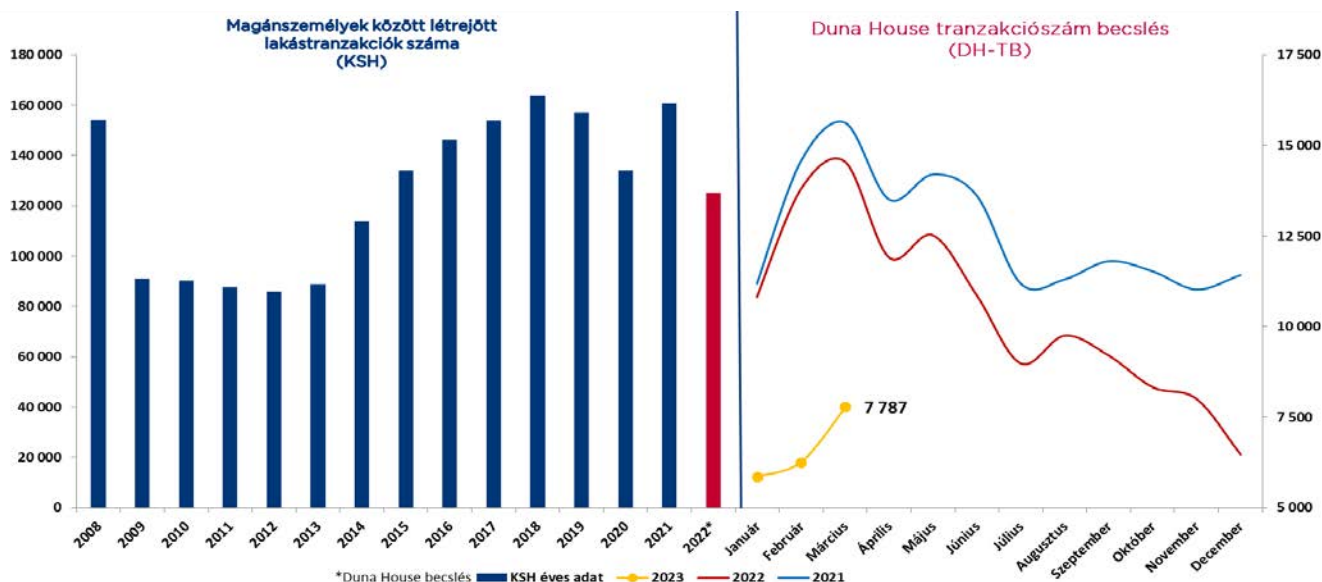
ÉRDEKES ADATOK:

- **Örökölt ingatlanjaikat értékesítették a legnagyobb arányban a tulajdonosok az ország teljes területén.**
- **2,6 millió forintnál is többre kerültek az I. kerületi újjépítésű ingatlanok 2023 első negyedévében.**
- **A budai ingatlanok több mint fele 70 millió forint feletti áron cserélt tulajdonost.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

DUNA HOUSE TRANZAKCIÓSZÁM BECSLÉS (DH-TB) ÉS JELZÁLOGHITEL ELŐREJELZÉS 2023. MÁRCIUS

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2023 márciusában, országosan 7 787 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 39,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



2023 márciusában 25%-os erősödéssel az első negyedév legjobb hónapjával zárt a hazai ingatlanpiac. A Duna House saját adatain alapuló becslése alapján országosan 7 787 adásvétel történt, amely az előző évhez képest továbbra is 46%-os visszaesést mutat, de februárhoz képest jelentős, közel 25%-kal több tranzakciót jelent. 2023 első három hónapjában mindösszesen 19 893 adásvétel történt, ami az elmúlt 10 év leggyengébb első negyedévéét mutatja, ennél kevesebb tranzakciót utoljára 2013-ban becsült az ingatlanközvetítő vállalat. A Duna House a második negyedévben fokozatosan emelkedő aktivitással és így egyre növekvő tranzakciószámokkal számol a hazai piacon.

Kezdetét vette a várt erősödés a lakáspiac után a jelzáloghitel-piacon is, március hónapban a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának a Credipass-nak a hazai adatai alapján 39,5 milliárd forintos volumen becsülhető, ami 19%-os növekedést mutat februárhoz, de jelentős, 71%-os csökkenést jelez az előző év márciusi adatához képest. Negyedéves tekintetben az MNB tényadatai és a márciusi becslés alapján 113,4 milliárd forint értékű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, amely 67%-os elmaradást mutat 2022 első negyedévéhez képest. A szakértők az ingatlanpiac további erősödése miatt a pozitív irányú változás folytatását várják a következő hónapok hitelpiacán is.

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	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787									

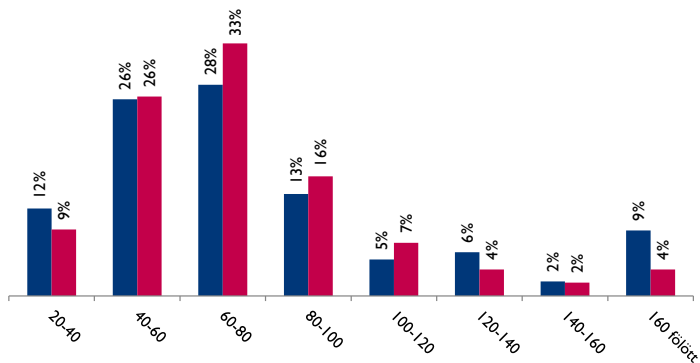
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. 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 statisztikájában, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. **Figyelem!** A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

Jelzáloghitel előrejelzés: A Duna House Hitelcentruma által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

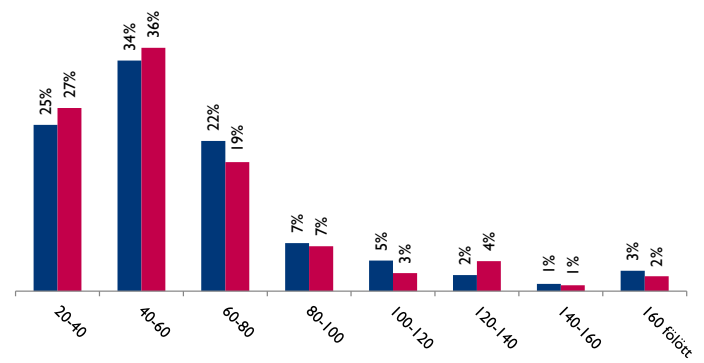
Az idei év első negyedében a főváros budai oldalán a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok aránya volt a legmagasabb a tranzakciók között, mellettük a 40-60 m²-es otthonok is népszerűek voltak. Budán a legtöbb ingatlan 1-1,1 millió forint közötti négyzetméteráron kelt el, az értékesített otthonok több mint fele, 53%-a 70 millió forint feletti áron talált új tulajdonosra. A pesti oldalon az eladások 36%-a a 40-60 négyzetméteres méretkategóriában realizálódott. A pesti lakások 39%-ban 600 és 800 ezer forint közötti négyzetméteráron kelttek el. A pesti oldal kerületeiben eladott ingatlanok 17%-a 35-40 millió forint közötti értéket képviselt, de jelentős mértékben (16%) szerepeltek a 70 millió forint feletti árkategóriába tartozó ingatlanok is a tranzakciók között.

BUDA

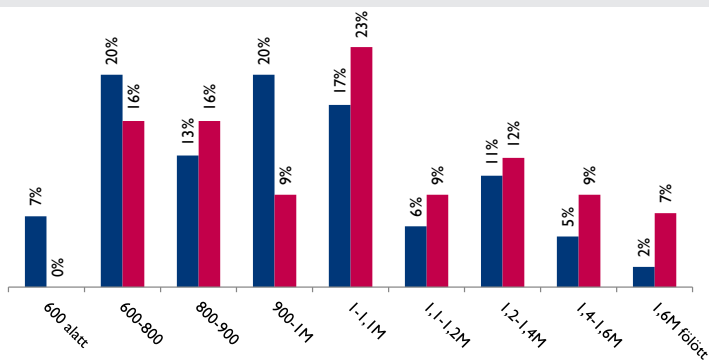


lakásméret (m²)

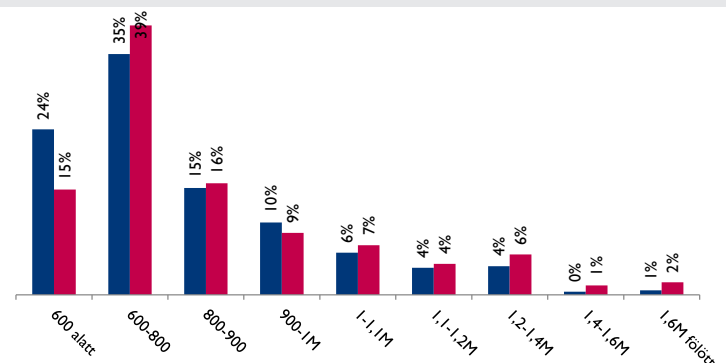
PEST



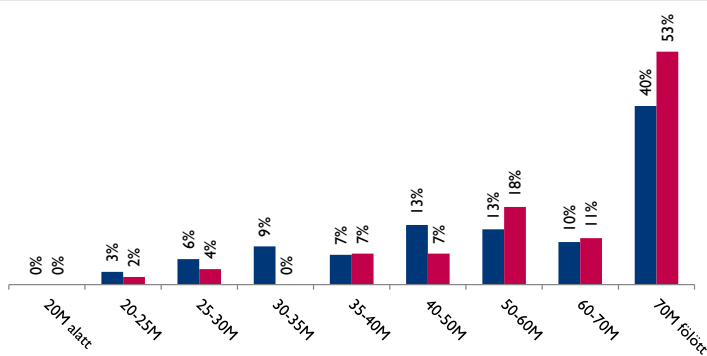
lakásméret (m²)



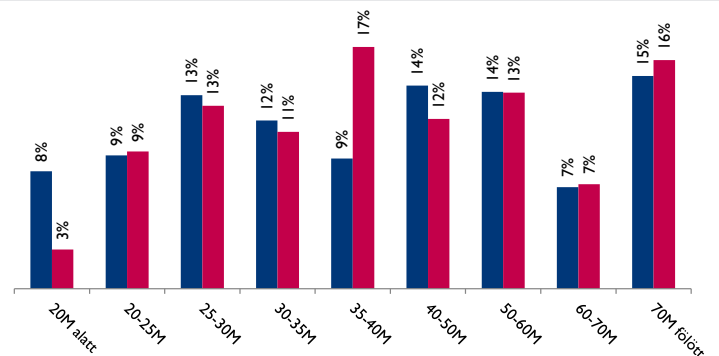
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



lakásár (millió Ft)

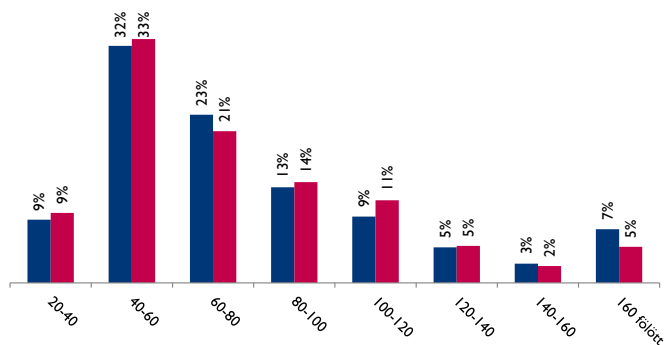
■ 2022. I. negyedév ■ 2023. I. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

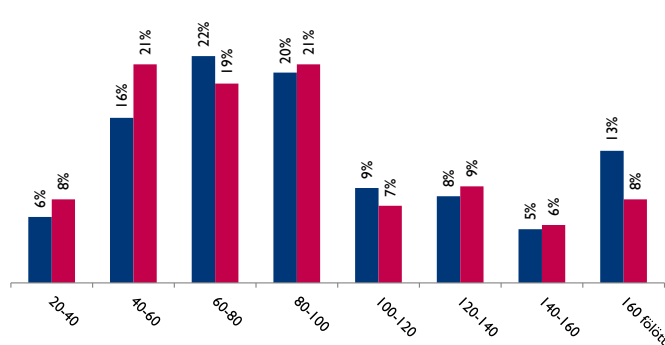
A vidéki területek közül Közép-Magyarországon a 40-60 négyzetméteres kategóriába tartozó lakásokat vitték a legtöbben, az értékesítések 26%-ban 250 ezer forint alatti négyzetméteráron cseréltek gazdát itt az ingatlanok, azonban népszerű volt a 600 ezer Ft fölötti árkategória is, arányuk az előző negyedév azonos időszakához képest 5 százalékpontot emelkedett. A legtöbb eladott ingatlan a tavalyi adattal megegyezően 40 millió forint feletti értéket képviselt. A lakásméretet vizsgálva a 40-60 és a 80-100 m² közötti otthonokra szerződött az ügyfelek 21-21%-a Pest vármegyében. A tranzakciók közel harmadában 600 ezer forint feletti négyzetméteráron értékesített otthonok szerepeltek a Pest vármegyei eladások között. Minimális eltérés látható a lakásár tekintetében a tavalyi adatokhoz képest, az eladott lakások közel harmada 50 millió forint feletti áron kelt el ezen a területen.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

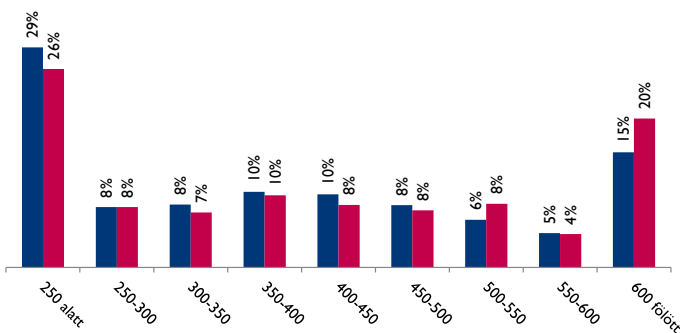


lakásméret (m²)

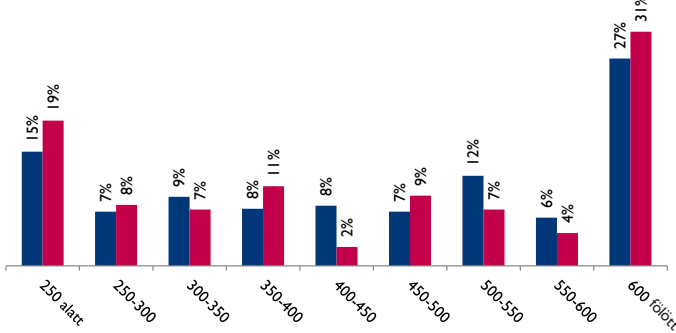
PEST VÁRMEGYE



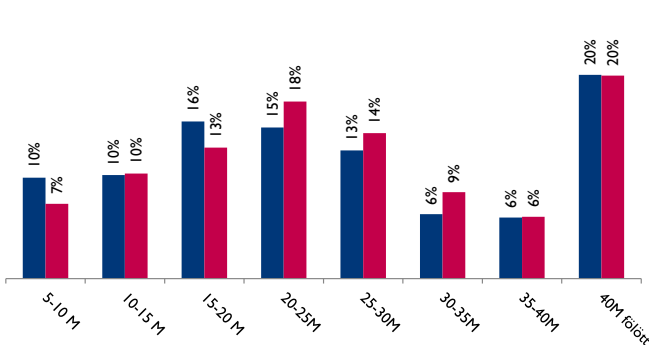
lakásméret (m²)



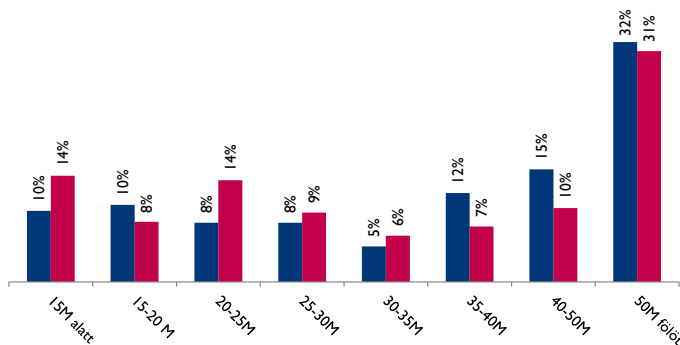
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



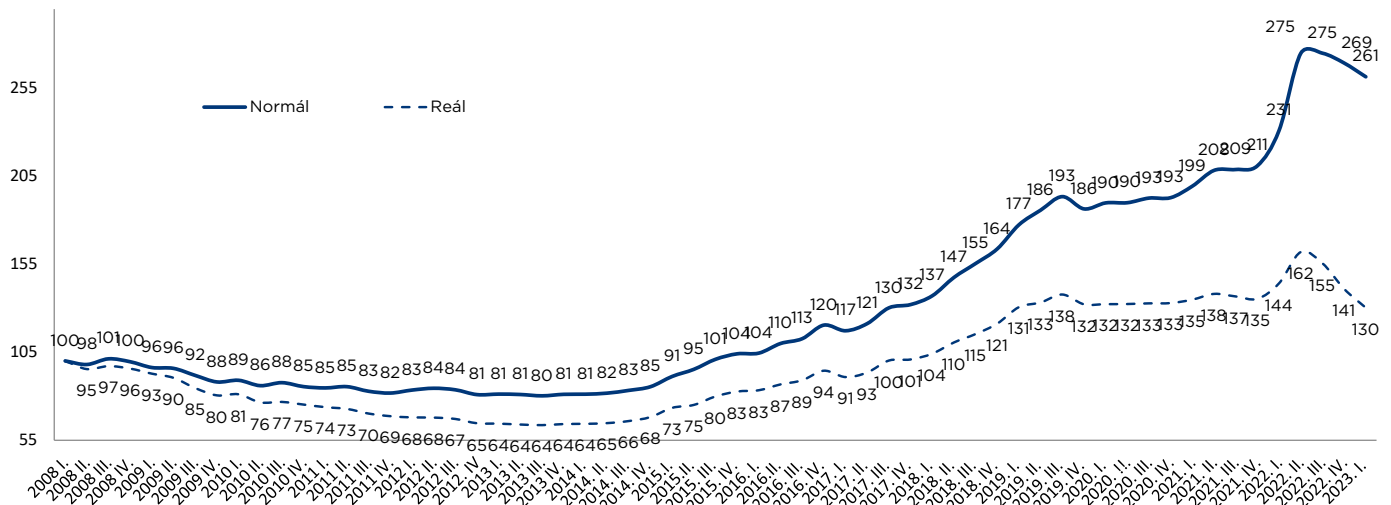
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex nominál értéken tovább csökkent, az előző negyedévi adatnál 8 ponttal alacsonyabb, vagyis 261 ponton áll, míg reál értéken 130 ponton zárta a negyedévet.

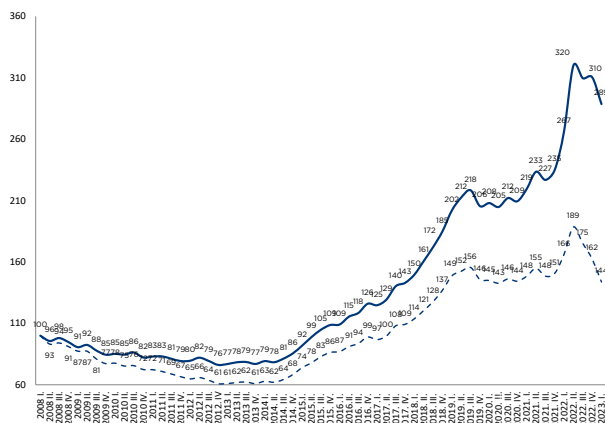
ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



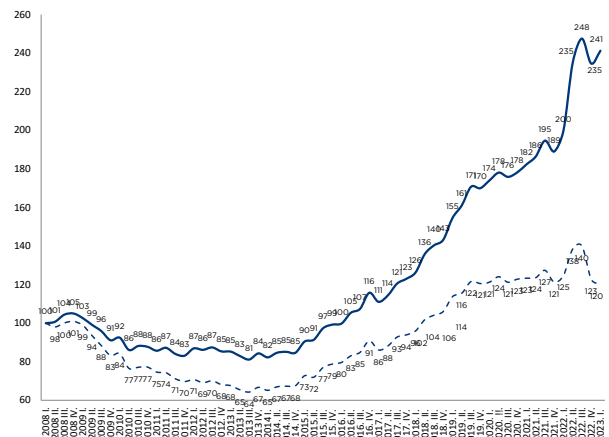
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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.

Az országos panelárindex nominál értéken csökkenést mutat az előző negyedévhez képest, 310 pontról 289-re változott, reál értéken is további enyhülés látható, 144 ponton zárt az index. A téglárindex nominál értéke az előző negyedévihez képest enyhe emelkedés után 241 ponton zárt.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

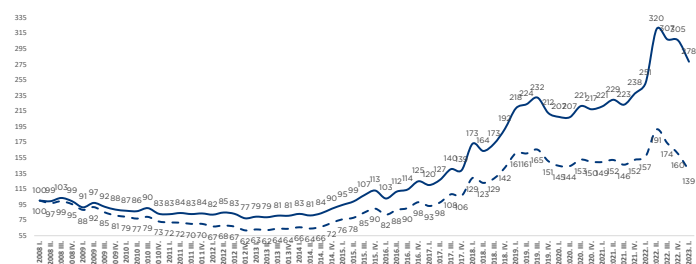


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

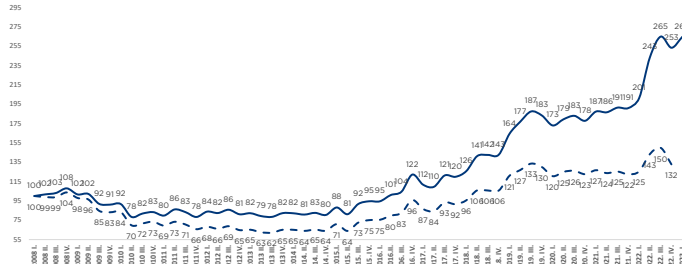
DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

A vidéki területeken a panel árindex továbbra is csökkenő tendenciát mutat mind a keleti, mind a nyugati országrészben. Kelet-Magyarországon 278, nyugaton 288 ponton zárta a negyedévet. A vidéki téglalapításiútek tekintetében a korábbi csökkenés után ismételt emelkedés tapasztalható az ország teljes területén, keleten 264, nyugaton 260 ponton zárt. A reál érték az összes ingatlantípusnál és az ország teljes területén alacsonyabb lett az előző negyedévhez képest.

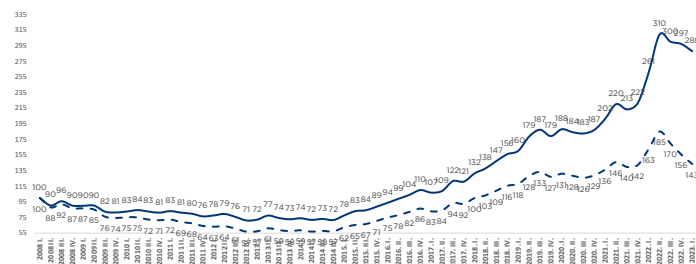
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



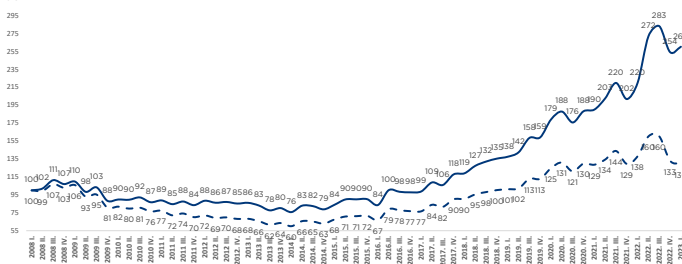
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



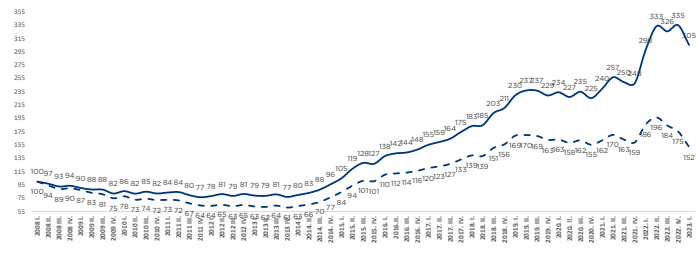
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



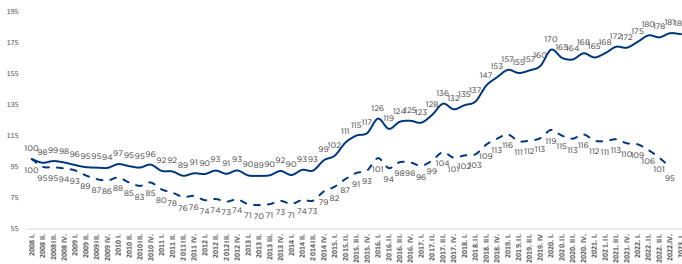
DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

A budapesti panel árindex a tavalyi év kiugró emelkedését követően a korrekció jeleit mutatja, nominál értéken az előző év azonos időszakának értékéhez (298) közeli, 305 ponton zárt. A téglalapításiútek tekintetében a korábbi csökkenés után ismételt emelkedés tapasztalható az ország teljes területén, keleten 264, nyugaton 260 ponton zárt. A reál értéket vizsgálva a fővárosban mindkét ingatlantípus tekintetében csökkenést mutatnak az adatok.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX

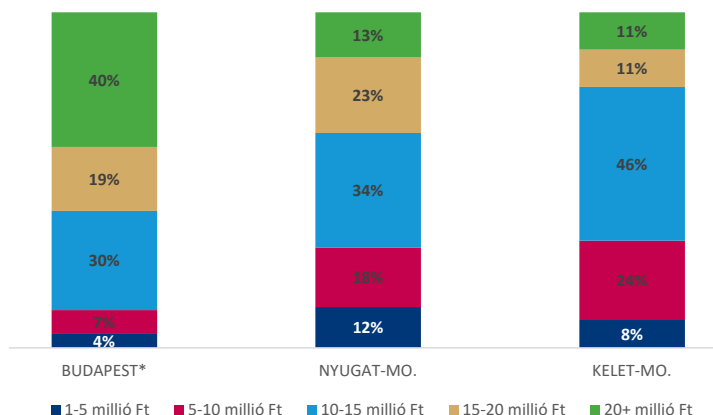


BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2023. I. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



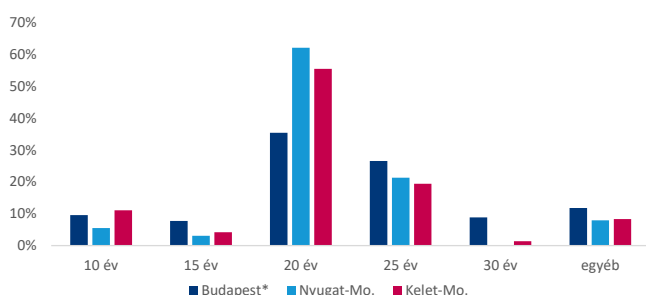
2023 első negyedévében a fővárosi hitelfelvevők 40%-a 20 millió forint feletti értékben szerződött, 30%-uk 10-15 millió forint hitelt vett fel a Credipass adatai alapján. A vidéki jelzáloghitel-piacon a 10-15 millió Ft közötti kategória volt a legnépszerűbb, keleten az ügyfelek 46, nyugaton 34%-a igényelt ilyen ügyletértéket képviselő jelzáloghitelt.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1
BUDAPEST*	20 457 042	19 394 150	17 266 428	19 474 520
NYUGAT-MO.	15 016 412	14 352 698	14 469 378	13 000 762
KELET-MO.	13 784 436	11 861 535	11 303 638	13 596 181

Az átlagos hitel nagyság Nyugat-Magyarország kivételével az ország minden területén nőtt az előző negyedévhez viszonyítva. Budapesten újra 19 millió forint fölé emelkedett az összeg, míg keleten 13,5 millió forint volt a felvett hitelösszegek átlagos értéke. Nyugat-Magyarországon az előző negyedéves értéknél kevesebbet, átlagosan 13 millió forint hitelt vettek fel az igénylők 2023 első negyedévében.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



Az idei év első negyedévében az ország teljes területén, régiótól függetlenül a 20 éves futamidejű ügyletek aránya volt a legkiemelkedőbb, Budapesten 35, nyugaton 62, Kelet-Magyarországon pedig 56%-os többségben voltak jelen az igénylések között.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1
10 ÉV	10%	12%	7%	10%	9%	11%	7%	5%	8%	12%	9%	11%
15 ÉV	10%	10%	7%	8%	6%	9%	5%	3%	8%	10%	3%	4%
20 ÉV	38%	33%	44%	35%	60%	49%	54%	62%	55%	63%	58%	56%
25 ÉV	28%	27%	23%	27%	17%	20%	24%	21%	23%	9%	20%	19%
30 ÉV	6%	10%	9%	9%	2%	4%	4%	0%	2%	2%	1%	1%
EGYÉB	9%	8%	10%	12%	6%	7%	6%	8%	3%	4%	8%	8%

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 Kezdemény vizsgálatánál csak a hiteligenylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

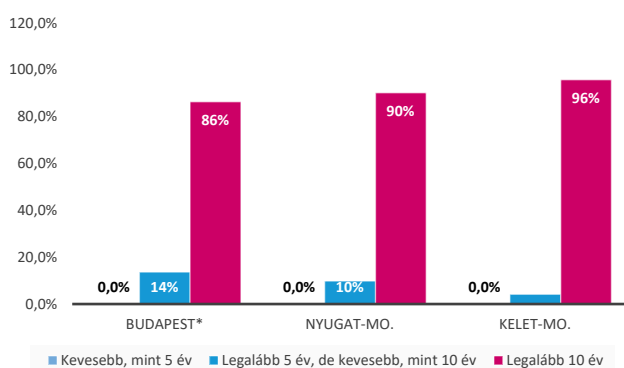
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2023. I. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1
BUDAPEST*	35%	32%	32%	33%
NYUGAT-MO.	40%	38%	37%	38%
KELET-MO.	34%	36%	33%	43%
ÖSSZESEN	36%	34%	33%	35%

A 2023-as év első negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) a fővárosban és Nyugat-Magyarországon csekély mértékben, 1-1 százalékponttal, míg a keleti országrészben 10 százalékpontos növekedést követően 43%-ra emelkedett.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



A korábbi negyedévekhez hasonlóan egyáltalán nem szerződnek 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelre az ügyfelek, inkább a huzamosabb ideig, legalább 10 éves időintervallumra fix, kiszámíthatóbb konstrukciókat keresik. Az emelkedő kamatkörnyezetben Budapesten 86, nyugaton 90, keleten pedig 96%-ra emelkedett a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya az előző negyedévhez képest.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2022. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	10%	14%	15%	14%	15%	15%	14%	10%	14%	16%	24%	4%
LEGALÁBB 10 ÉV	90%	86%	85%	86%	85%	85%	86%	90%	86%	84%	76%	96%

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	21,4%
NYUGAT-MO.	31,1%
KELET-MO.	29,2%
ÖSSZESEN	25,6%

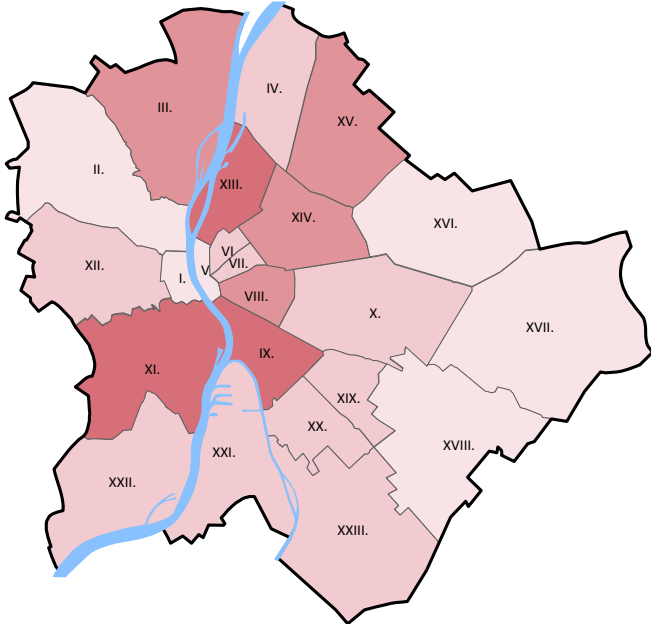
A CSOK népszerűsége a folytatás bizonytalansága miatt év végi emelkedést követően tovább erősödött az idei első negyedévben. A fővárosban 21,4%-ra emelkedett a hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya, Kelet- és Nyugat-Magyarországon enyhe mérséklődést tapasztaltak a Credipass pénzügyi szakértői, a hitelügyletek 29,2-31,1%-hoz csatoltak CSOK igénylést. Az országos megoszlás azonban az előző negyedévi 24,7%-ról 25,6%-ra nőtt.

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 hiteligenylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEK BEN



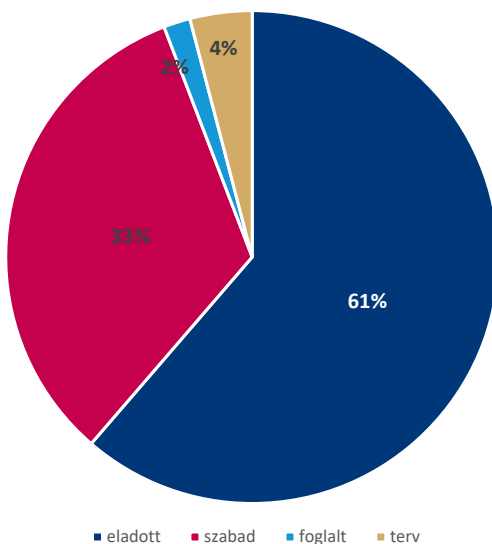
DARABSZÁM	KERÜLETEK
2000-6999	IX., XI., XIII.
900-1999	III., VIII., XIV.
200-899	IV., VI., VII., X., XII., XIX., XXIII.
100-199	I., V., XVI., XVII., XVIII.
100 ALATT	II., XV., XX., XXI., XXII.



2023 első negyedévében Budapesten a XIII. kerület mellett a IX. és a XI. kerületben volt a legmagasabb az újépítésű projektek aránya. Ezekben a fővárosi kerületekben 2000-7000 darab közé tehető az értékesítés alatt álló újépítésű otthonok száma. 900-2000 újépítésű otthonból válogathatnak a vásárlók a III., a VIII. és a XIV. kerületben. 100 elérhető ingatlan alatti palettáról választatnak azok, akik a budai II. kerületet vagy a külvárosi területeket preferálják.

A Budapesten kínált lakások 61%-át szinte azonnal értékesítették 2023 első negyedévében, 2%-uk foglalt, 4% tervként jelenik meg, a még elérhető újépítésű otthonok aránya pedig 33%.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2023 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN



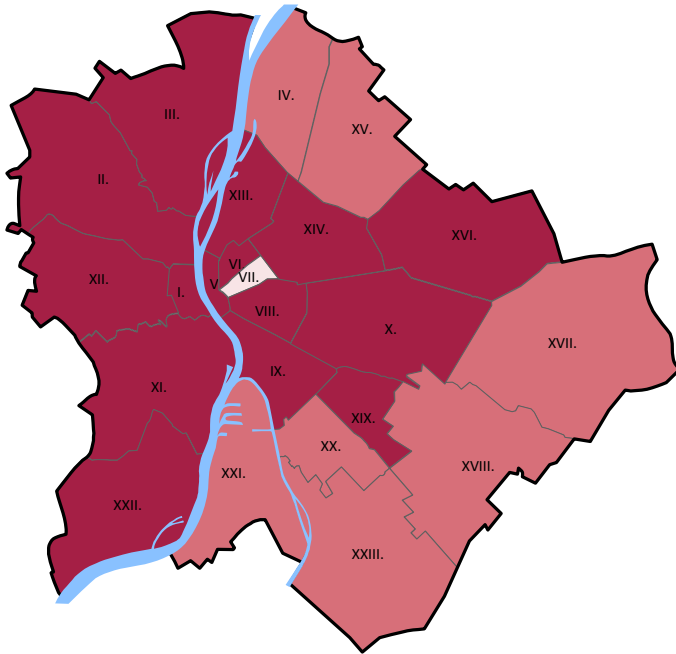
A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.

- SZABAD: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT: foglalt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA: azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé szabad lakások listáján
- TERV: azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

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



ÁTLAG NÉGYZETMÉTERÁR	KERÜLETEK
1 MILLIÓ FELETT	I., II., III., V., VI., VIII., IX., X., XI., XII., XIII., XIV., XVI., XIX., XXII.
700 EZER-1 MILLIÓ KÖZÖTT	IV., XV., XVII., XVIII., XX., XXI., XXIII.



Az elmúlt negyedévben is a legtöbb fővárosi területen, összesen 15 kerületben 1 millió forint feletti négyzetméterát kértek az újépítésű projektek lakásaiért. A legdrágább kerület az első negyedévben a budai I. kerület, ahol az értékesített újépítések négyzetméterára meghaladta a 2,6 millió forintot.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Ríport adatbázisában szereplő projekteken alapul. Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévben értékesített ingatlanokon alapulnak. Az alapterülethez hozzátartozik az erkély és terasz alapterületének fele 20 négyzetméter feletti részeknek pedig a harmada.



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

2023 első negyedében az előző év azonos időszakához képest magasabb négyzetméteráron keltek el az ingatlanok, azonban az előző negyedévhez viszonyítva, a Duna House által értékesített ingatlanok adatai alapján elindult a vidéki panellakások árcsökkenése. Keleten átlagosan 438, nyugaton 471 ezer forintos négyzetméterárát fizettek a vevők a házigyári lakásokért. Az irányár változás a keleti panelek esetében minimális, nyugaton 3%, a vevői alku azonban vidéken egységesen 4% volt ennél az ingatlantípusnál. A téglalapításúak átlagos négyzetméterára keleten 316, nyugaton 377 ezer forint volt. A keleti országrészben a tulajdonosok átlagosan 9%-os mértékben is hajlandóak engedni a vevői alkunak amellet, hogy átlagosan 8%-ot is csökkentenek a hirdetési áron az eladási folyamat során.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q1.	21 282 000	382 000	0%	2%	22 652 000	416 000	0%	3%
2023. Q1.	21 517 000	438 000	1%	4%	24 766 000	471 000	3%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q1.	23 368 000	267 000	2%	6%	29 313 000	340 000	2%	5%
2023. Q1.	25 590 000	316 000	5%	9%	31 383 000	377 000	6%	7%

Mind a budai, mind a pesti panelek átlagos négyzetméterára minimálisan, 4-4%-kal emelkedett az előző év azonos időszakához képest. Budán 789, Pesten 665 ezer forintra nőtt ez az érték. A téglaothonok esetében 1 millió forint fölött áll az átlagos négyzetméterár Budán és a pesti belvárosban is, ehhez képest a pesti oldal egyéb területein mindössze 733 ezer Ft/m² áron lehet téglalapítású ingatlanhoz jutni átlagosan. A fővárosi paneleket átlagosan 6%-os alkuval, a téglalapításúakat 4-5%-os vevői alkuval lehetett megvásárolni 2023 első negyedében.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q1.	39 086 000	760 000	-3%	3%	34 482 000	642 000	0%	2%
2023. Q1.	39 619 000	789 000	8%	6%	37 187 000	665 000	5%	6%

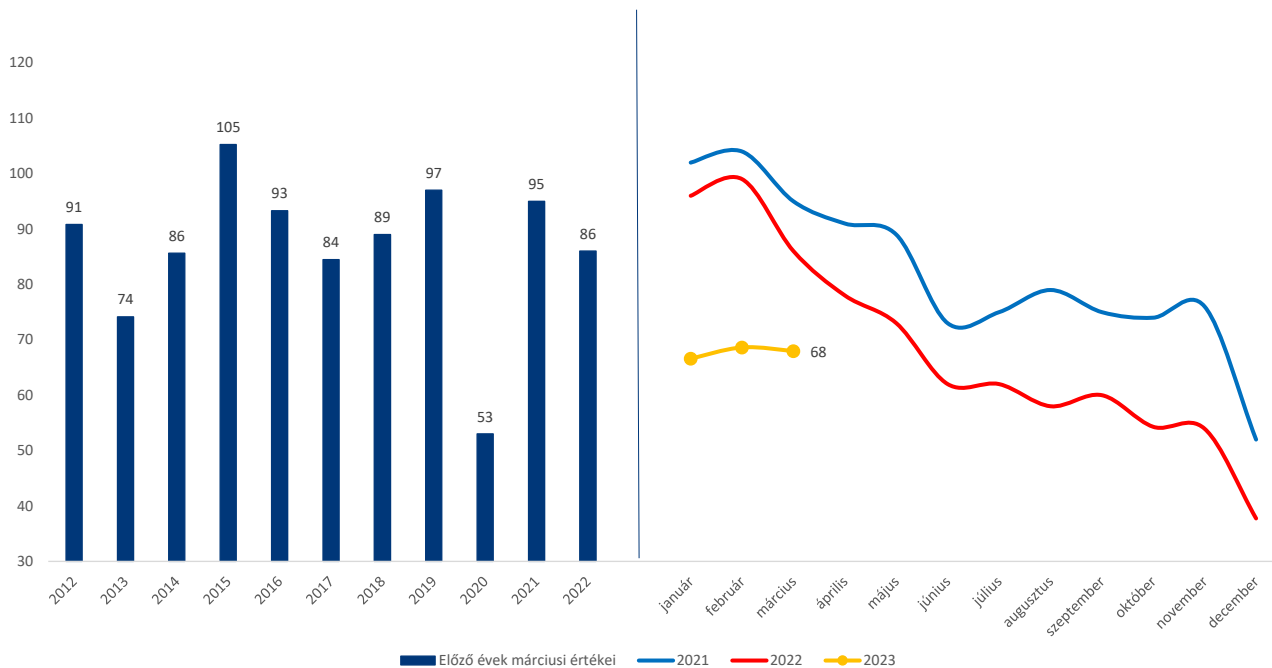
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q1.	76 262 000	895 000	2%	4%	42 595 000	671 000	1%	4%	56 007 000	864 000	3%	5%
2023. Q1.	90 832 000	1 082 000	4%	5%	46 485 000	733 000	5%	4%	56 934 000	1 025 000	2%	4%

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

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

VEVŐK: KERESLETINDEX

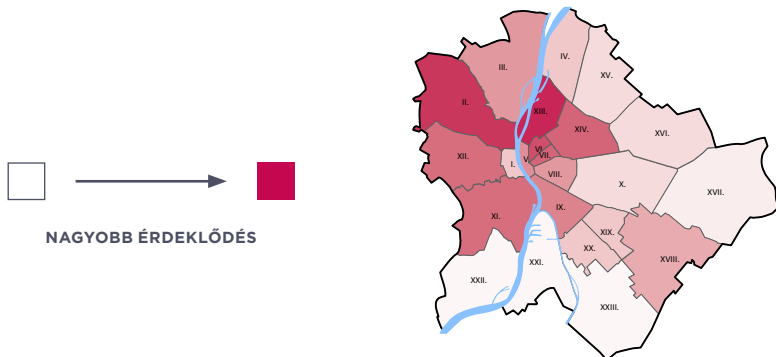
Az év végi visszaesést követően fokozatosan találnak vissza a vevők az ingatlanpiacra. Bár a Duna House keresletindexe az előző hónapnál egy ponttal alacsonyabb, 68 ponton zárt, ezzel az elmúlt évek keresletétől ugyan elmarad, de a 2020 márciusi rekord alacsony keresletnél 15 ponttal mégis magasabb értéket mutat.



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

Az előző hónap után ismét az érdeklődők figyelmébe került, ezzel visszavette a vezető szerepet a kerületek közötti népszerűségi listán a XIII. kerület. A második helyre csúszott az előző havi nyertes II. kerület, míg a belvárosi kerületek közül a harmadik és negyedik helyre szorult vissza a befektetők által kedvelt Teréz- és Erzsébetváros.



KERÜLET	2022. MÁRCIUS	2023. MÁRCIUS
I. ker.	8,2%	7,2%
II. ker.	14,3%	16,8%
III. ker.	11,0%	10,8%
IV. ker.	7,5%	7,1%
V. ker.	12,1%	11,2%
VI. ker.	18,5%	15,2%
VII. ker.	19,2%	14,2%
VIII. ker.	14,7%	10,5%
IX. ker.	15,3%	12,1%
X. ker.	6,4%	6,0%
XI. ker.	15,6%	13,5%
XII. ker.	12,8%	13,3%
XIII. ker.	22,9%	17,1%
XIV. ker.	17,6%	14,1%
XV. ker.	6,9%	6,5%
XVI. ker.	6,0%	6,4%
XVII. ker.	5,0%	4,9%
XVIII. ker.	8,6%	9,7%
XIX. ker.	6,2%	7,4%
XX. ker.	6,7%	7,1%
XXI. ker.	3,7%	3,6%
XXII. ker.	4,1%	3,9%
XXIII. ker.	1,9%	3,1%

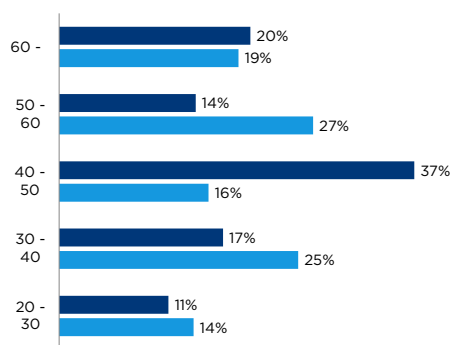
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján 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.

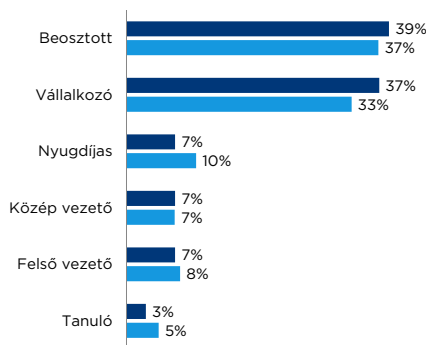
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

Idén márciusban a Duna House közreműködésével ingatlan vásárlók között végzett felmérés adatai szerint a budapesti vevők nagy részét (37%) a 40-50 év közöttiek tették ki. Foglalkozásuk alapján a vásárlók 39%-a beosztott, 37%-a vállalkozó volt. A vállalkozóként dolgozók 2023 első negyedévében átlagosan 64,8 millió forint értékben költöttek ingatlanra, befektetési célból átlagosan 54 négyzetméteres házakra, lakásokra szerződtek a vevők, átlagosan 50,7 millió forint értékben. Az összes fővárosi ingatlantranzakció 43%-a befektetési célú vásárlás volt.

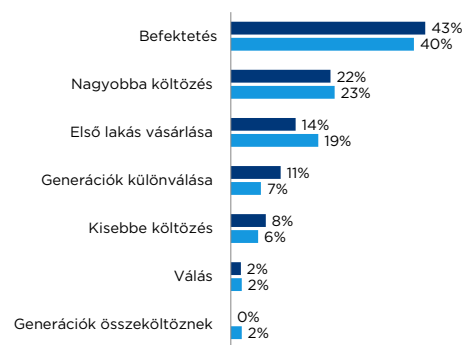
VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	38 650 000	55
30-40	61 834 000	66
40-50	81 643 000	93
50-60	48 700 000	98
60+	44 608 000	55

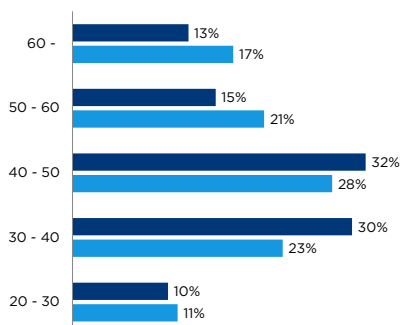
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	42 239 000	52
Felső vezető	89 650 000	89
Közép vezető	59 650 000	59
Nyugdíjas	49 450 000	68
Tanuló	54 000 000	75
Vállalkozó	64 814 000	80

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	50 712 000	54
Első lakás vásárlása	43 000 000	60
Generációk különválása	48 690 000	57
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	36 372 000	52
Nagyobba költözés	86 610 000	111
Válás	28 950 000	28

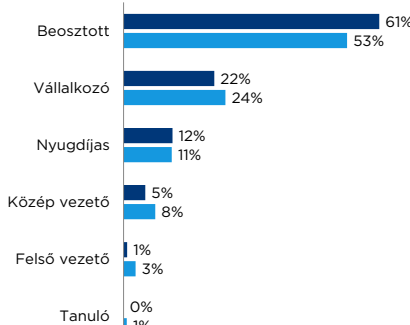
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

Ahogy a fővárosi vevők, úgy a vidéki ingatlanvásárlók többsége, 32%-a is a 40-50 év közötti korcsoportba tartozott 2023 márciusában. A tranzakciók 61%-ban beosztottként dolgozott a vevői oldalon álló ügyfél. A vezető vásárlási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt vidéken, ezek a vevők átlagosan 107 négyzetméteres otthon vásároltak. Mérséklődött a befektetési célú vásárlások aránya, 30%-ról 22%-ra. Az első lakásba költözők átlagosan közel 31 millió forintot költöttek otthonteremtésre, arányuk a második legnagyobb volt idén márciusban.

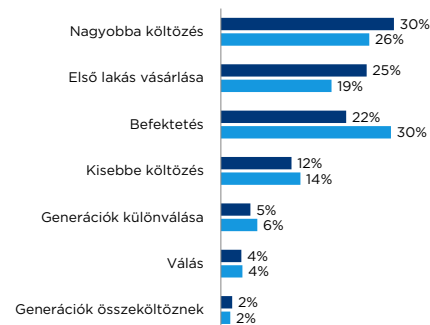
VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	41 072 000	102
30-40	33 568 000	85
40-50	27 964 000	68
50-60	33 062 000	81
60+	31 953 000	83

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	30 680 000	80
Felső vezető	32 500 000	77
Közép vezető	39 113 000	78
Nyugdíjas	30 780 000	69
Tanuló	-	-
Vállalkozó	42 516 000	96

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	25 667 000	62
Első lakás vásárlása	30 832 000	82
Generációk különválása	31 116 000	85
Generációk összeköltöznek	26 400 000	94
Kisebbe költözés	25 484 000	69
Nagyobba költözés	47 040 000	107
Válás	31 989 000	57

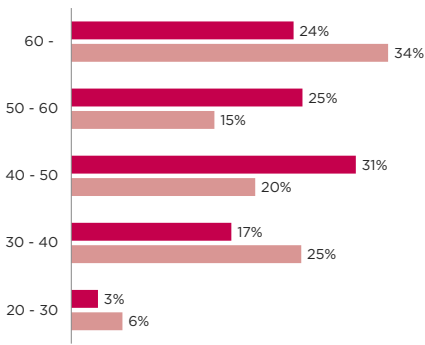
■ 2022. március ■ 2023. március

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek. 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 önállósdni akaró gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakciós kérdőív alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére, hogy később a generációk különválását szolgálja. A számításnál 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.

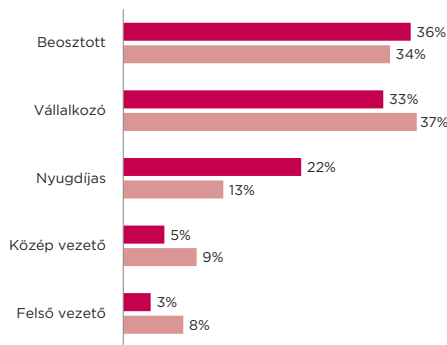
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

2023 márciusában a fővárosi eladók között a 40-50 év közöttiek voltak többségben, utánuk az 50-60 év közötti korcsoport következett. A legnépesebb eladói kör a beosztottaké volt 36%-kal, akik átlagosan 40,5 millió forintért adták el az ingatlanukat. A budapesti eladók legfőbb értékesítési okként az örökölt ingatlan értékesítését jelölték meg. Korábbi befektetésüktől 30%-ban váltak meg az ügyfelek, míg nagyobb ingatlanba költözés miatt mindössze 20%-ban döntöttek az eladás mellett a tulajdonosok. Utóbbiak aránya 15%-kal mérséklődött az előző év azonos időszakához képest.

ELADÓK KORA: BP.



ELADÓK STÁTUSZA: BP.



ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	42 634 000	56
30 - 40	43 584 000	63
40 - 50	45 690 000	51
50 - 60	58 056 000	66
60 -	54 448 000	65

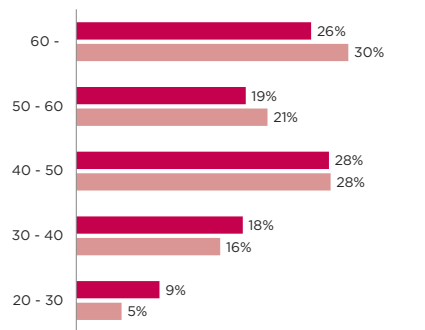
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	40 505 000	62
Felső vezető	115 500 000	119
Közép vezető	50 334 000	54
Nyugdíjas	52 570 000	65
Vállalkozó	58 006 000	62

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	50 500 000	54
Generációk különválása	87 680 000	94
Generációk összeköltöznek	48 000 000	51
Kisebbe költözés	101 334 000	139
Nagyobba költözés	44 366 000	53
Örökölt ing. értékesítés	45 648 000	71
Válás	53 000 000	100

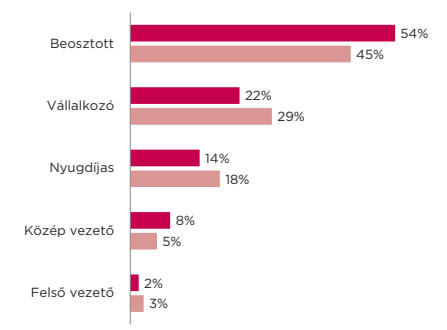
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladók között a 40-50 év közötti korosztály dominált márciusban, ők átlagosan 31,7 millió forintot kaptak otthonukért. A vidéki vármegyékben a legnépesebb eladói csoportot a beosztottak képviselték 54%-kal. Az értékesítés legfőbb oka az örökölt ingatlan eladása mellett a nagyobb ingatlanba költözés volt, amit a befektetésüket értékesítők követtek. Az örökölt ingatlanokért átlagosan 25,6 millió forintot kaptak a tulajdonosok, ők átlagosan 77 négyzetméteres otthonuktól váltak meg.

ELADÓK KORA: VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	27 536 000	76
30 - 40	30 828 000	69
40 - 50	31 731 000	80
50 - 60	34 865 000	90
60 -	36 886 000	84

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	27 385 000	80
Felső vezető	34 975 000	70
Közép vezető	35 493 000	76
Nyugdíjas	28 661 000	73
Vállalkozó	48 984 000	92

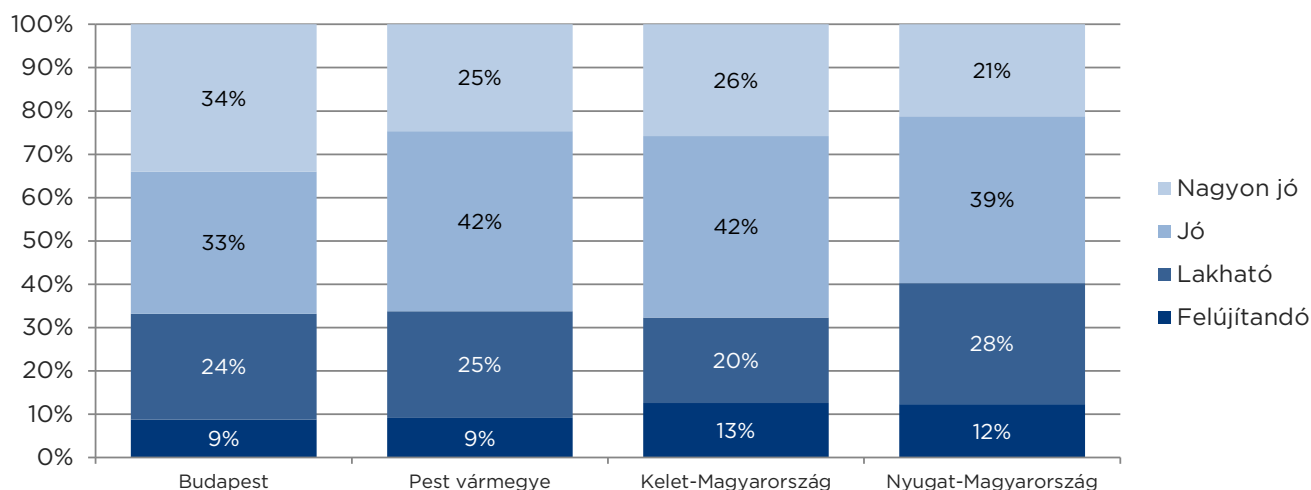
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	39 554 000	80
Generációk különválása	45 888 000	100
Generációk összeköltöznek	28 200 000	90
Kisebbe költözés	36 091 000	102
Nagyobba költözés	30 022 000	62
Örökölt ing. értékesítés	25 639 000	77
Válás	52 563 000	103

■ 2022. március ■ 2023. március

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Az idei év első negyedében vidéken a jó állapotú ingatlanokat preferálták főként a vásárlók, míg a budapesti vevők közel azonos arányban keresték a jó és a nagyon jó kategóriájú otthonokat is. Nyugat- és Kelet-Magyarországon vállalkoztak a legmagasabb, 12-13%-os arányban a vásárlók felújítási munkálatokra, míg Pest vármegyében és a fővárosban csupán az értékesítések 9-9%-ban szerződtek a vevők felújítandó ingatlanra.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Országszerte gyorsult a panellakások forgási sebessége az előző év azonos időszakához képest. A keleti országrész házigyári lakásait átlagosan 2 hónapnál gyorsabban értékesítették a Duna House kollégái, nyugaton 2,5 hónapra volt szükség a szerződéskötéshez, míg a fővárosi panelek 2-3 hónap alatt találtak új tulajdonosra. A használt téglalapítások értékesítési ideje a nyugat-magyarországi és a keleti régiókban csökkent 2022 márciusához képest, míg a budai téglalakások tekintetében stagnált, Pesten és a Belvárosban pedig szintén gyorsult a tempó. A fővárosi téglalakások esetében 4 hónapnál kevesebb idő is elegendő az üzletzáráshoz, míg vidéken ez valamivel több ideig

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2022. március	79	98	127	103
2023. március	54	75	88	69

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2022. március	131	130	106	133	190
2023. március	127	127	105	105	117

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 tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.