

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

126. szám
2021. IV. negyedév
és 2021. december 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 |
|----------------------|---|
| 2022.02.14 | 2022. január hónap adatai |
| 2022.03.16. | 2022. február hónap adatai |
| 2022.04.12. | 2022. I. 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 értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei 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

2021 UTOLSÓ NEGYEDÉVÉBEN SEM HAGYOTT ALÁBB AZ ÁREMELKEDÉS AZ INGATLANPIACON

Valós tranzakciók alapján, a piacon legelsőként a Duna House országos lakásárindexe reprezentálja a lakásárváltozás irányát, mértékét és ütemét. Tavaly év végére sem változott meg a tendencia, tovább emelkedett és 211 ponton zárt a teljes átlagot mutató országos lakásárindex nominál értéke. A reálérték 135 pontja ezzel szemben korrekciót mutat, köszönhetően a fogyasztói árindex növekedésének. Lakástípusok szerint is kettősség figyelhető meg. A panel árindex újra növekedésnek indult, 8 pontos emelkedéssel 235 ponton zárt. Regionális szinten vizsgálva is hasonló a tendencia: a panel árindex keleten 15, nyugaton 9 ponttal mutatott magasabb értéket, mint három hónappal korábban. Ezzel szemben a téglá árindex 6 pontot csökkent, de még így is minden idők második legmagasabb értékét adta 2021 negyedik negyedévében. A Duna House keresletindexe 52 ponton állt, ami az elmúlt évekhez hasonló szintet mutat.

A fővárosi újépítésű lakások népszerűsége töretlen, a tavaly szeptember-december között eladásra kínált lakások 70%-át már értékesítették. Nem csak ár, de darabszám tekintetében is a 13. kerület vezető szerepet tölt be: több mint 7.000 újépítésű ingatlant regisztráltak itt 2021 negyedik negyedévében. Ennél a lakástípusnál jellemzően továbbra is 1 millió forintos négyzetméterárral kell számolniuk a leendő vevőknek, ráadásul Budapesten most már 10 kerület esetében ez a meghatározó. A használtlakás piacon már nem csak Nyugat-Magyarországon, hanem a keleti országrészben is áremelkedés volt megfigyelhető, 12-25%-ban, mind a panelek, mind a téglalotthonok esetében. A fővárosban valamivel mérsékeltebb, 4-13% közötti a növekedés mértéke mindkét ingatlantípusnál.

Tavaly szeptember-december között összesen 33.970 tranzakció történt országosan, ami 2019 és 2020 azonos időszakához képest hasonló szintet mutat. Éves tekintetben viszont 15%-os pluszban zárt a piac 2021-ben az egy évvel korábbi forgalomhoz képest. A negyedéves eredmény decemberre eső része 11.422 darab tranzakció volt. A legkeresettebbek a 40-60 m² közötti lakások voltak az országban, kivéve a főváros agglomerációjában, ahol inkább a nagyobb, 60-100 négyzetméter közötti ingatlanokat preferálták a vevők. Budán 20 százalékponttal megugrott a 900 ezer forint feletti egységárú otthonok iránti kereslet, és Pesten is az 500 ezer Ft/m² feletti lakások domináltak a piacon. Vidéken azonban továbbra is 250.000 Ft/m² ár alatt vásárolták meg a legtöbb ingatlant. A budapesti kerületek között a legnépszerűbb ismét Angyalföld lett, amit a 11. és a 7. követett a listán. A negyedik negyedéves adatok alapján a befektetés a fővárosi és a vidéki vevők körében is elsődleges vásárlási cél volt, habár utóbbiak esetében a nagyobb otthonba költözés is ugyanolyan fontos motiváció volt.

A Duna House Pénzügyek becslése alapján a hitelpiaci trend mérséklődött 2021 szeptembere és decembere között. Így is, tavaly összesen több mint 1.300 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott Magyarországon az MNB tényadatai és a Duna House utolsó két havi becslése alapján, ami 2020-hoz képest 40%-os növekedést jelent a hitelpiacon. Szakértők szerint további emelkedés várható 2022-ben, amit a dráguló hitelek és az otthonteremtési programok utolsó hajrája idézhet elő.

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

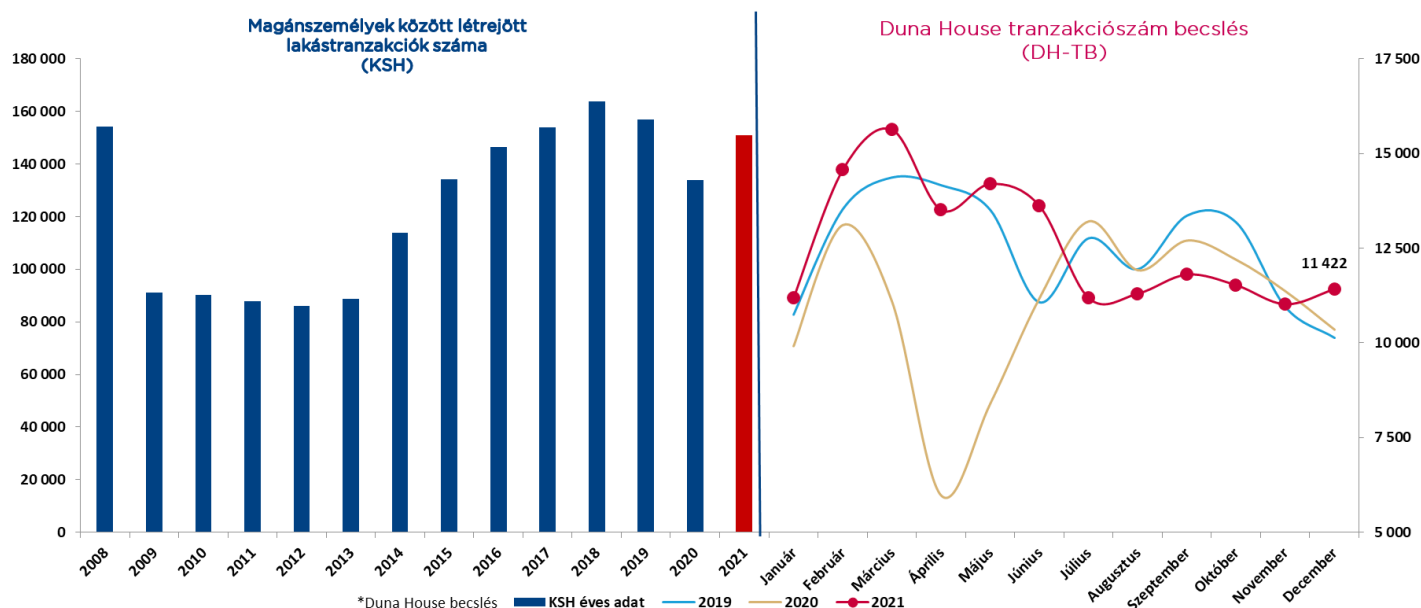
ÉRDEKES ADATOK:

- **Budapesten már 10 kerületben is meghaladja az 1 millió forintot az újépítésű lakások négyzetméterára.**
- **Vidéken is egyre többen vásárolnak lakást befektetésként.**
- **A legtöbb ügyfél 20 millió forint feletti összeget vett fel hitellel.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

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

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2021. decemberében, országosan 11 422 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 110 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A Duna House becslése szerint 11 422 darab ingatlantranzakció realizálódott decemberben, amely novemberhez képest közel 4%-os erősödést jelent. Az ideai adat a tavalyinál 10,3, a 2019-esnél pedig 12,8%-kal mutat élénkebb adásvételi aktivitást. Az év utolsó havi eredményével a hazai ingatlanforgalom elérte, sőt, túl is lépte a 150 ezres határt: a Duna House becslése szerint 150.974 tranzakció realizálódott 2021-ben. Éves szinten így 15%-os volt a növekedés az ingatlanpiacon 2020-hoz viszonyítva.

A hitelpiaci trend mérséklődött decemberben a Duna House Pénzügyek adatai alapján. A jelzáloghitelek piacán a hitelközvetítő által becsült 110 milliárd forint másfélszerese a tavalyi év végi, piaci volumennek és nagyjából megegyezik a novemberi kihelyezéssel. Idén összesen több mint 1.300 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott Magyarországon az MNB tényadatai és a Duna House utolsó két havi becslése alapján, ami 2020-hoz képest 40%-os növekedést jelent a hitelpiacon.

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 | 13 511 | 14 198 | 13 615 | 11 185 | 11 304 | 11 807 | 11 526 | 11 022 | 11 422 |

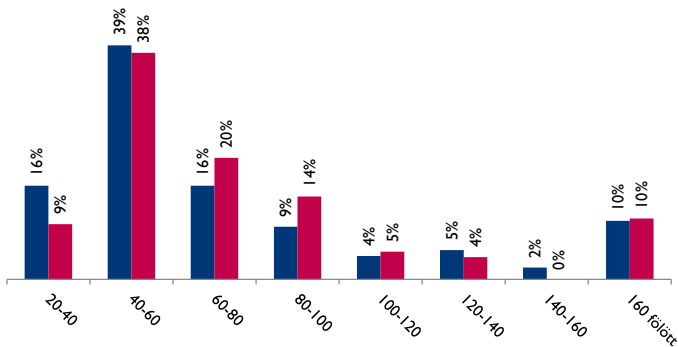
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci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

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.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK: BUDAPEST

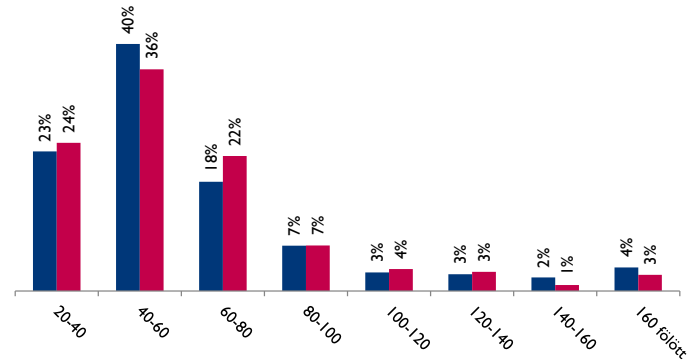
2021 negyedik negyedében mind Budán, mind Pesten a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek a vásárlók körében. Budán megugrott a 900 ezer forint feletti négyzetméterárú ingatlanok adásvétele. Arányuk 20 százalékponttal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Lakásár tekintetében emelkedett a 70 millió forintnál drágább otthonok népszerűsége, a tranzakciók 31%-a ebben az érték kategóriában realizálódott. Pesten az 500 ezer Ft/m² feletti ingatlanok domináltak a piacon.

BUDA

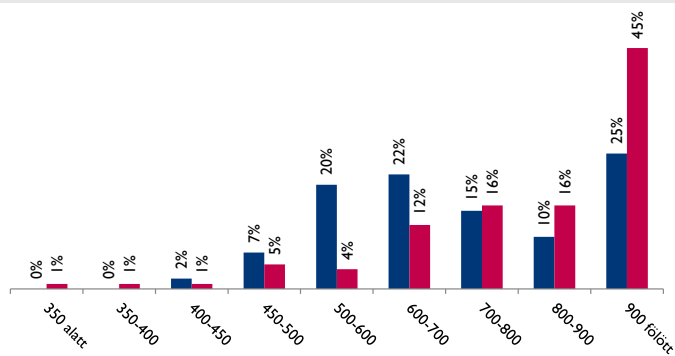


lakásméret (m²)

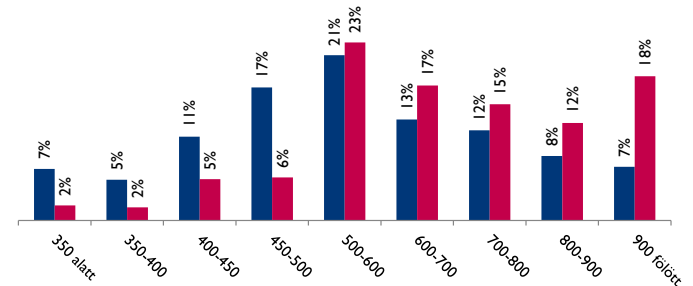
PEST



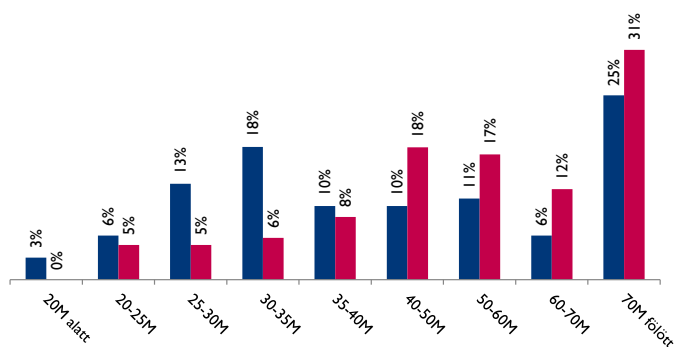
lakásméret (m²)



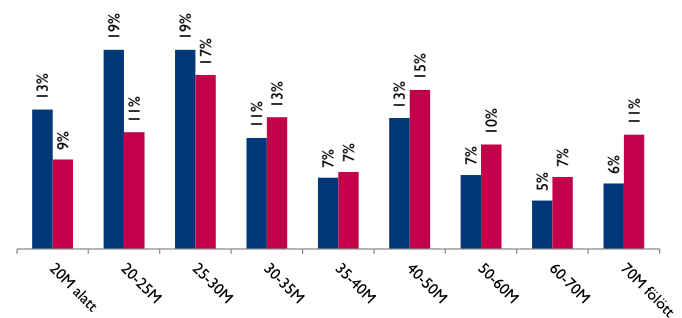
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

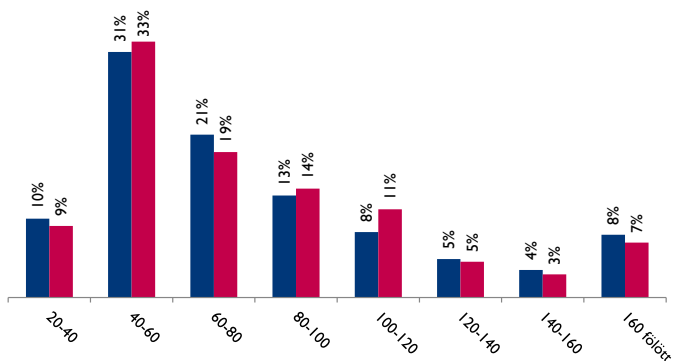


lakásár (millió Ft)

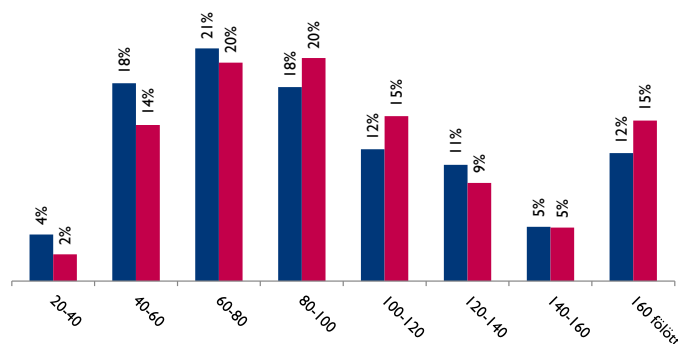
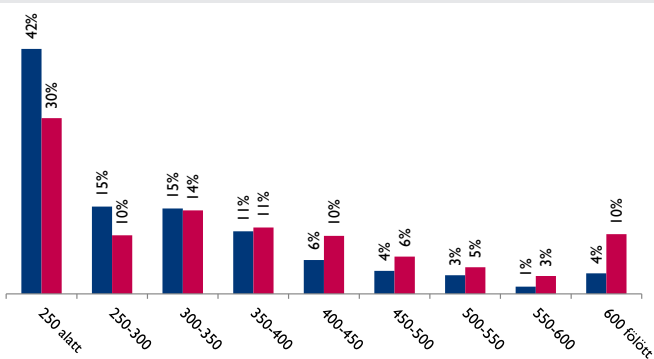
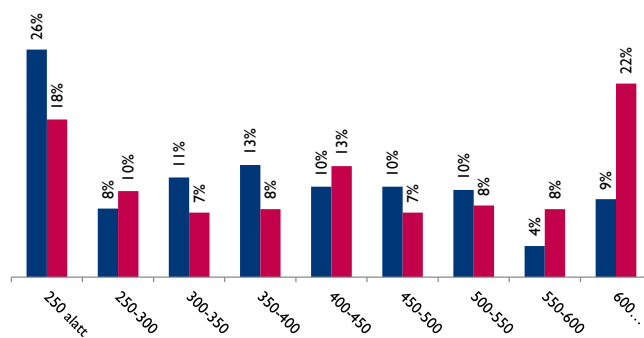
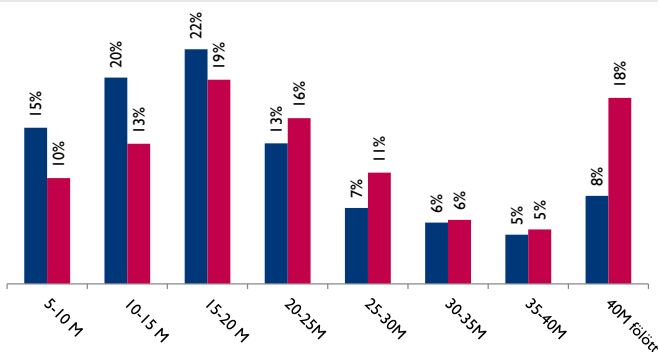
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK: VIDÉK

Pest megyében a 60-100, az ország többi részében pedig inkább a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek. Vidéken nőtt a 20 millió forintnál drágább ingatlanok iránti kereslet, miközben az alacsonyabb árú otthonok aránya 57%-ról 42%-ra csökkent. Pest megyében az 50 millió forint feletti ügyletek domináltak, a tranzakciók 34%-át tették ki a negyedik negyedévben.

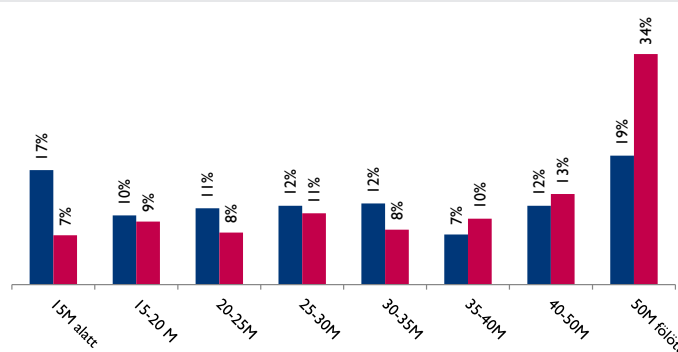
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST MEGYE

lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)m² ár (ezer Ft)

lakásár (millió Ft)



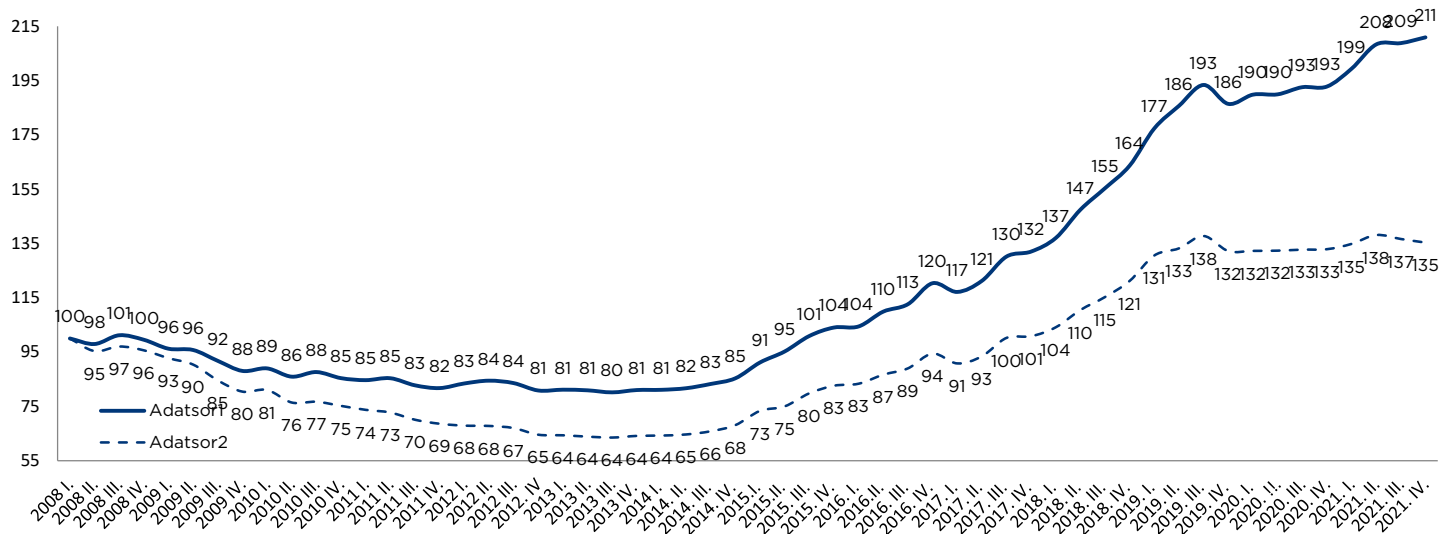
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex tovább emelkedett az előző negyedévhez képest. Az árindex nominál értéken 211 ponton zárt, míg reálértékén jelenleg 135 pontot mutat.

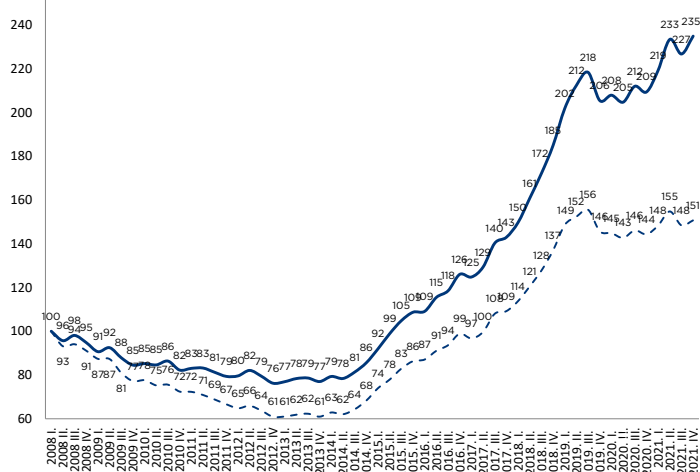
ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



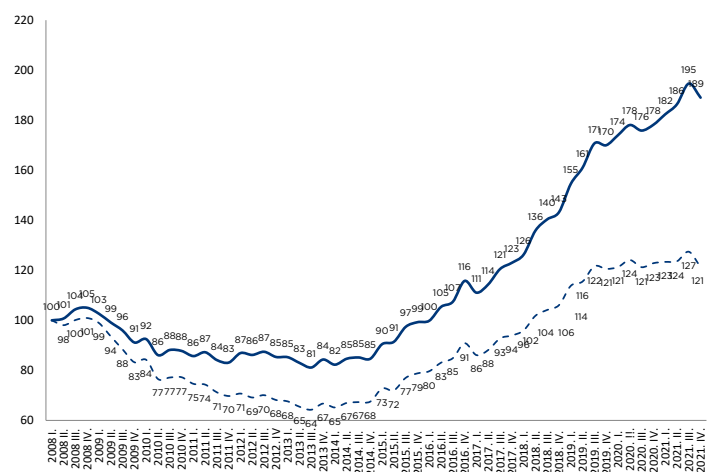
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 maradt az időkálán. Az országos indexek súlyozásához a KSH által közzétett tranzakciószámok regionális arányát használjuk.

Az országos panelárindex nőtt az előző negyedévhez képest, nominál értéken 235 ponton zárt. A téglárindex viszont csökkent, 195 pontról 189-re csökkent a nominál értéke.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

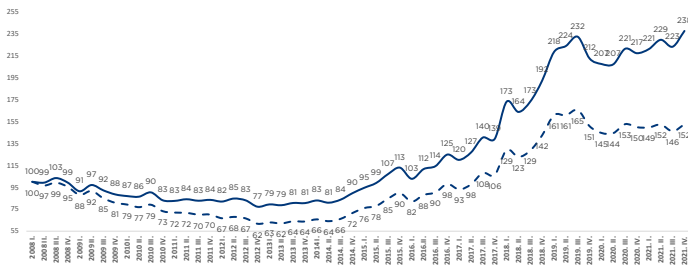


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

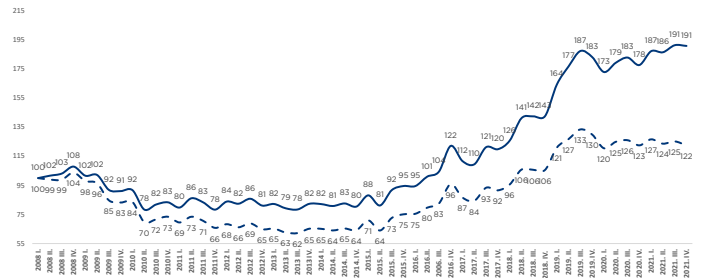
DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

Kelet-Magyarországon a panel árindex nominál értéken 223 pontról 238 pontra nőtt, míg a tégl árindex stagnált. Nyugat-Magyarországon szintén nőtt a panel árindex az előző negyedévhez képest, míg a tégl árindex 220 pontról 202-re csökkent.

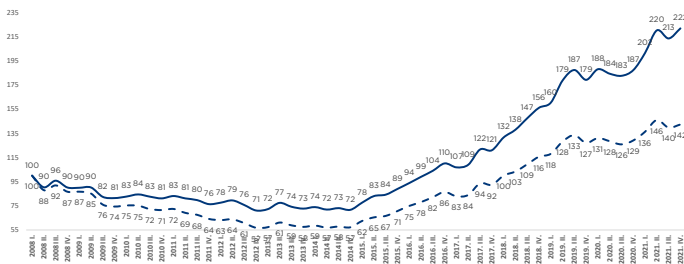
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



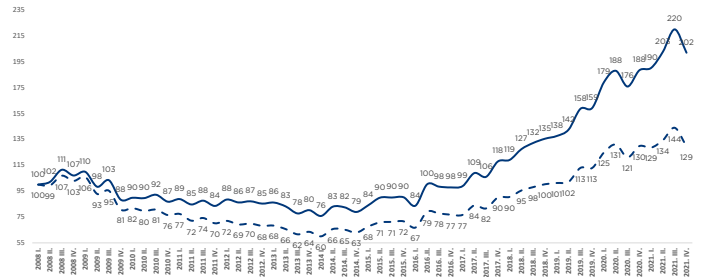
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



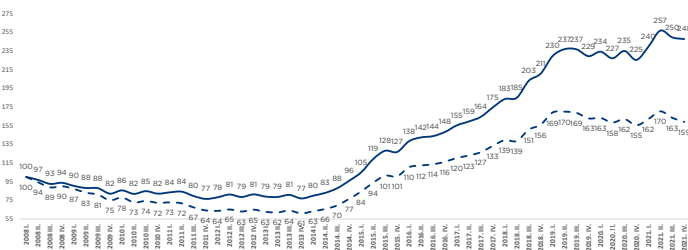
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



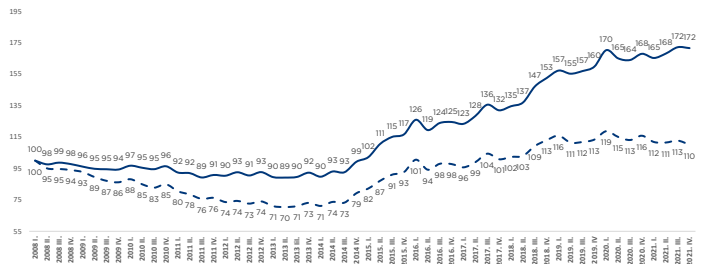
DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

Budapesten mind a panel, mind a tégl árindex stagnált 2021 negyedik negyedében.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX

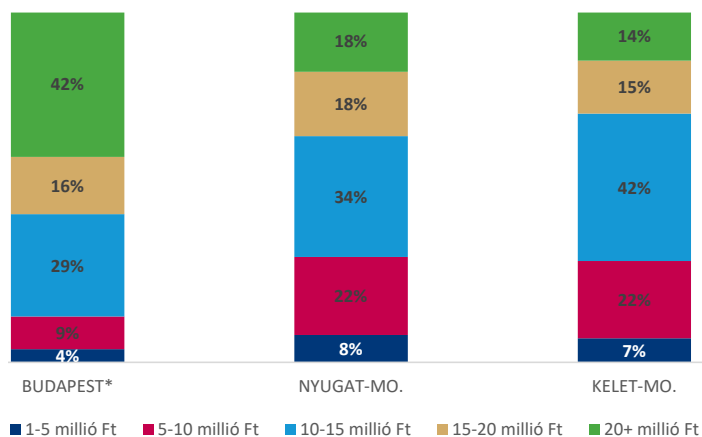


BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2021. IV. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



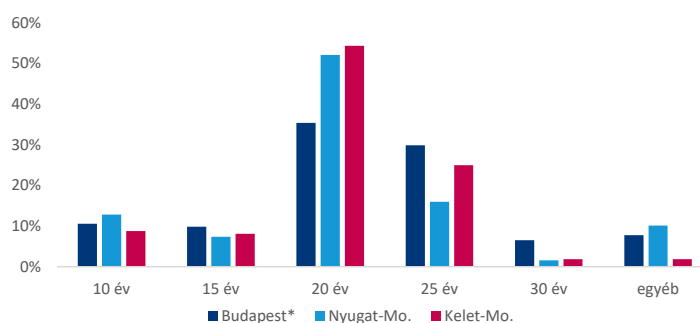
Az idei negyedik negyedévben a 20 millió forint feletti ügyletérték volt jelen a legnagyobb arányban (42%) a fővárosban. Ezzel szemben vidéken a 10-15 millió forint közötti kategória volt a legnépszerűbb, keleten az ügyfelek 42, nyugaton 34%-a igényelte ezt a konstrukciójú hitelt.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

| ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG | | | | |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2021. Q4 |
| BUDAPEST* | 18 356 776 | 17 783 855 | 18 728 066 | 20 528 627 |
| NYUGAT-MO. | 12 174 803 | 12 516 920 | 12 340 427 | 13 748 033 |
| KELET-MO. | 11 869 979 | 13 031 401 | 11 376 983 | 12 537 164 |

Az átlagos hitel nagyság mindenhol nőtt az előző negyedévhez képest. Míg a fővárosban 20,5, addig vidéken 12,5-13,7 millió forint volt az átlagos hitel nagyság a 2021 szeptember-december közötti időszakban.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi időszakokban. Budapesten ennek aránya 35, keleten 54, a nyugati országrészben pedig 52% volt.

| | BUDAPEST* | | | | NYUGAT-MO. | | | | KELET-MO. | | | |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2021. Q4 | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2021. Q4 | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2021. Q4 |
| 10 ÉV | 12% | 10% | 11% | 11% | 13% | 13% | 13% | 13% | 12% | 15% | 16% | 9% |
| 15 ÉV | 8% | 10% | 12% | 10% | 9% | 10% | 5% | 7% | 7% | 9% | 12% | 8% |
| 20 ÉV | 44% | 40% | 37% | 35% | 56% | 59% | 59% | 52% | 60% | 59% | 55% | 54% |
| 25 ÉV | 22% | 25% | 27% | 30% | 16% | 10% | 16% | 16% | 12% | 8% | 8% | 25% |
| 30 ÉV | 7% | 8% | 7% | 7% | 2% | 1% | 2% | 2% | 3% | 3% | 2% | 2% |
| EGYÉB | 7% | 6% | 7% | 8% | 4% | 7% | 6% | 10% | 6% | 5% | 7% | 2% |

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

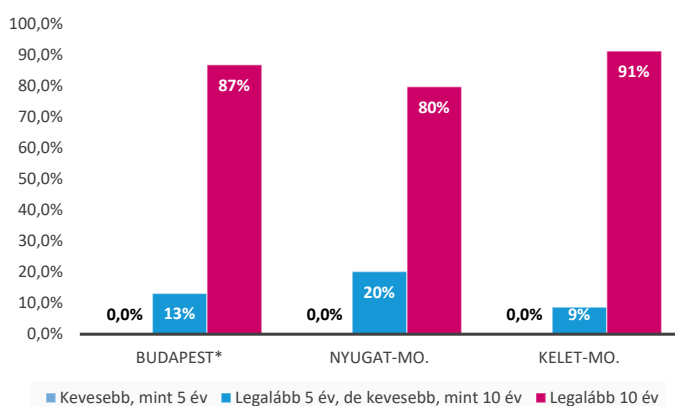
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2021. IV. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

| ÁTLAGOS LTV | | | | |
|-------------|----------|----------|----------|----------|
| | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2021. Q4 |
| BUDAPEST* | 42% | 39% | 40% | 38% |
| NYUGAT-MO. | 44% | 42% | 42% | 38% |
| KELET-MO. | 41% | 43% | 40% | 38% |
| ÖSSZESEN | 42% | 40% | 40% | 38% |

2021 negyedik negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) mindenhol 38%-on áll, ami kis mértékű csökkenés az előző negyedévekhez képest.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



Az idei, negyedik negyedévben egy regisztrált hiteligénylő se volt, aki 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelt igényelt volna. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, Budapesten 87, keleten 91, nyugaton pedig 80%.

| | BUDAPEST* | | | | NYUGAT-MO. | | | | KELET-MO. | | | |
|--|-----------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2020. Q4 | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2020. Q4 | 2021. Q1 | 2021. Q2 | 2021. Q3 | 2021. Q4 |
| KEVESEBB, MINT 5 ÉV | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 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 | 13% | 15% | 13% | 13% | 23% | 21% | 21% | 20% | 11% | 14% | 12% | 9% |
| LEGALÁBB 10 ÉV | 87% | 85% | 87% | 87% | 77% | 79% | 79% | 80% | 89% | 86% | 88% | 91% |

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

| BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN | |
|--|-------|
| BUDAPEST* | 18,1% |
| NYUGAT-MO. | 24,9% |
| KELET-MO. | 25,0% |
| ÖSSZESEN | 20,6% |

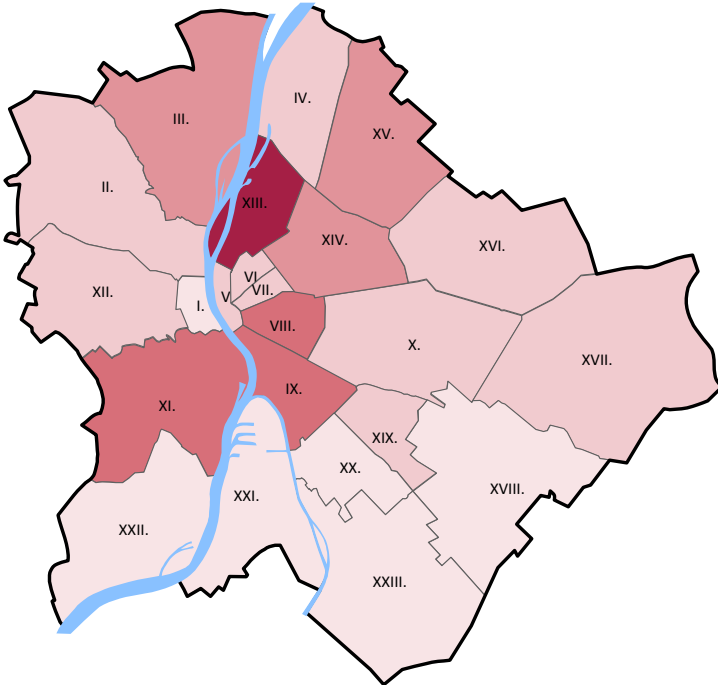
Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelügyletek negyede mellé adtak be CSOK-igényt, míg Budapesten ez az arány csak 18,1% volt. Az országos eloszlás 20,6%, ami az előző negyedévhez képest alacsonyabb érték.

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.

*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEKBEN



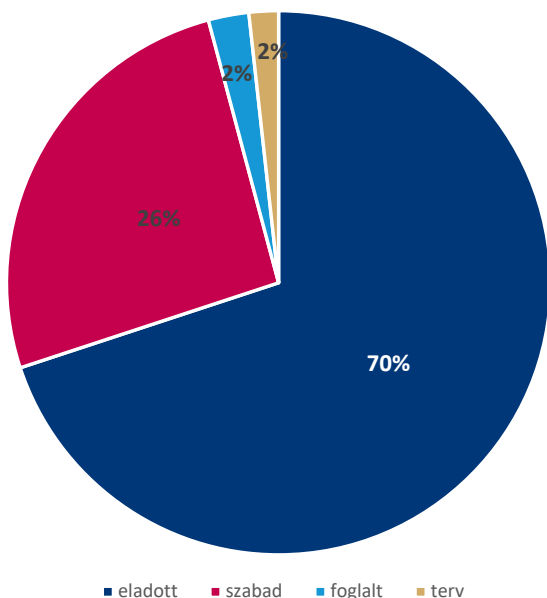
| DARABSZÁM | KERÜLETEK |
|-------------|--|
| 7000 FELETT | XIII. |
| 2000-6999 | VIII., IX., XI. |
| 900-1999 | III., XIV. |
| 200-899 | II., IV., V., VI., VII., X., XII., XVI., XVII., XIX. |
| 100-199 | I., XVIII., XX., XXIII. |
| 100 ALATT | XV., XXI., XXII. |



Az elmúlt időszakokhoz hasonlóan a XIII. kerület vezető szerepet tölt be az újépítésű otthonok tekintetében, számuk meghaladja a 7.000 darabot. Emellett számos újépítésű otthont építettek a VIII., IX., XI. kerületekben, számuk 2.000-7.000 darab közé tehető. A külvárosi kerületekben nem népszerű az építkezés, különösen a XV., XXI. és XXII. kerületekben, ahol kevesebb mint 100 újépítésű ingatlant találhatunk.

Az újépítésű lakások megoszlása az értékesítettség fázisa alapján hasonló képet mutat az előző negyedévben mért adatokhoz. A Budapesten eladásra kínált lakások 70%-át szinte azonnal értékesítették 2021 negyedik negyedévében. Mindössze 2% foglalt, 2% tervként jelenik meg, az újépítésű otthonok 26%-a viszont még elérhető.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2021 NEGYEDIK NEGYEDÉVÉBEN



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

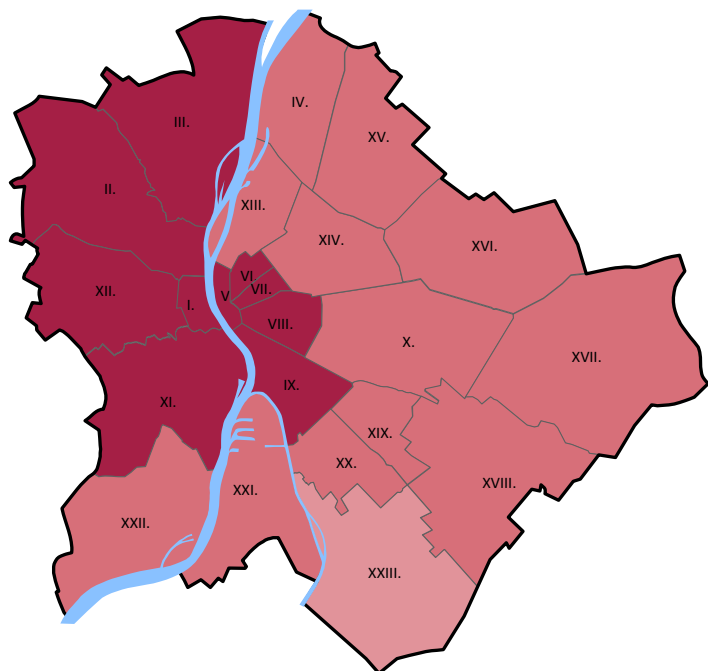
- SZABAD:
a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT:
foglalozott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA:
azok a lakások, amelyek eladtként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé szabad lakások listáján
- TERV:
azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött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

■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ tervek

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., VII., VIII., IX., XI., XII. |
| 700 EZER-1 MILLIÓ KÖZÖTT | IV., X., XIII., XIV., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX., XXI., XXII. |
| 600-700 EZER KÖZÖTT | XXIII. |
| 500-600 EZER KÖZÖTT | |



Immár 10 olyan budapesti kerület van, ahol az újlakások négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot. A kerületek többsége a 700 ezer - 1 millió forint közötti sávban található, és egyik kerületben sem találhatunk 600 ezer Ft/m² alatti árú ingatlant. Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára megközelítette az 1 millió forintot.

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



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A tavaly szeptember-december között értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken – keleten és nyugaton egyaránt – az átlagos négyzetméterár 10% feletti mértékben emelkedett az előző év azonos időszakához képest. A vevők alkupozíciója szinte mindenhol mérséklődött, Kelet-Magyarországon a meghirdetett árhoz képest 6%-kal, Nyugat-Magyarországon 5%-kal olcsóbban juthattak ingatlanhoz a vásárlók.

| PANEL: ORSZÁGOS | | | | | | | | |
|-----------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| | KELET | | | | NYUGAT | | | |
| | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku |
| 2020. Q4 | 17 336 000 | 320 000 | 6% | 5% | 16 838 000 | 318 000 | 2% | 4% |
| 2021. Q4 | 18 873 000 | 361 000 | 1% | 5% | 18 762 000 | 360 000 | 2% | 3% |

| HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS | | | | | | | | |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| | KELET | | | | NYUGAT | | | |
| | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku |
| 2020. Q4 | 20 367 000 | 351 000 | 3% | 6% | 19 077 000 | 341 000 | 3% | 5% |
| 2021. Q4 | 22 638 000 | 415 000 | 3% | 3% | 25 172 000 | 423 000 | 1% | 4% |

A budapesti panelotthonok esetében Budán 4, Pesten 12%-kal nőttek az átlagos négyzetméterárak 2021 végén, 2020 negyedik negyedévéhez képest. A téglatömbök esetében is drágulás volt megfigyelhető: Budán 11, Pesten 13%-kal nőttek a négyzetméterárak az egy évvel korábbi adatokhoz viszonyítva. A belvárosban 4%-kal mérséklődtek a négyzetméterárak. Az alku mértéke a fővárosban is mérséklődött, 2-8%-kal lehetett olcsóbban ingatlant vásárolni az első meghirdetett árhoz képest.

| PANEL: BUDAPEST | | | | | | | | |
|-----------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| | BUDA | | | | PEST | | | |
| | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku |
| 2020. Q4 | 32 625 000 | 596 000 | 3% | 2% | 26 255 000 | 479 000 | 5% | 4% |
| 2021. Q4 | 35 723 000 | 620 000 | 0% | 2% | 29 627 000 | 544 000 | 1% | 3% |

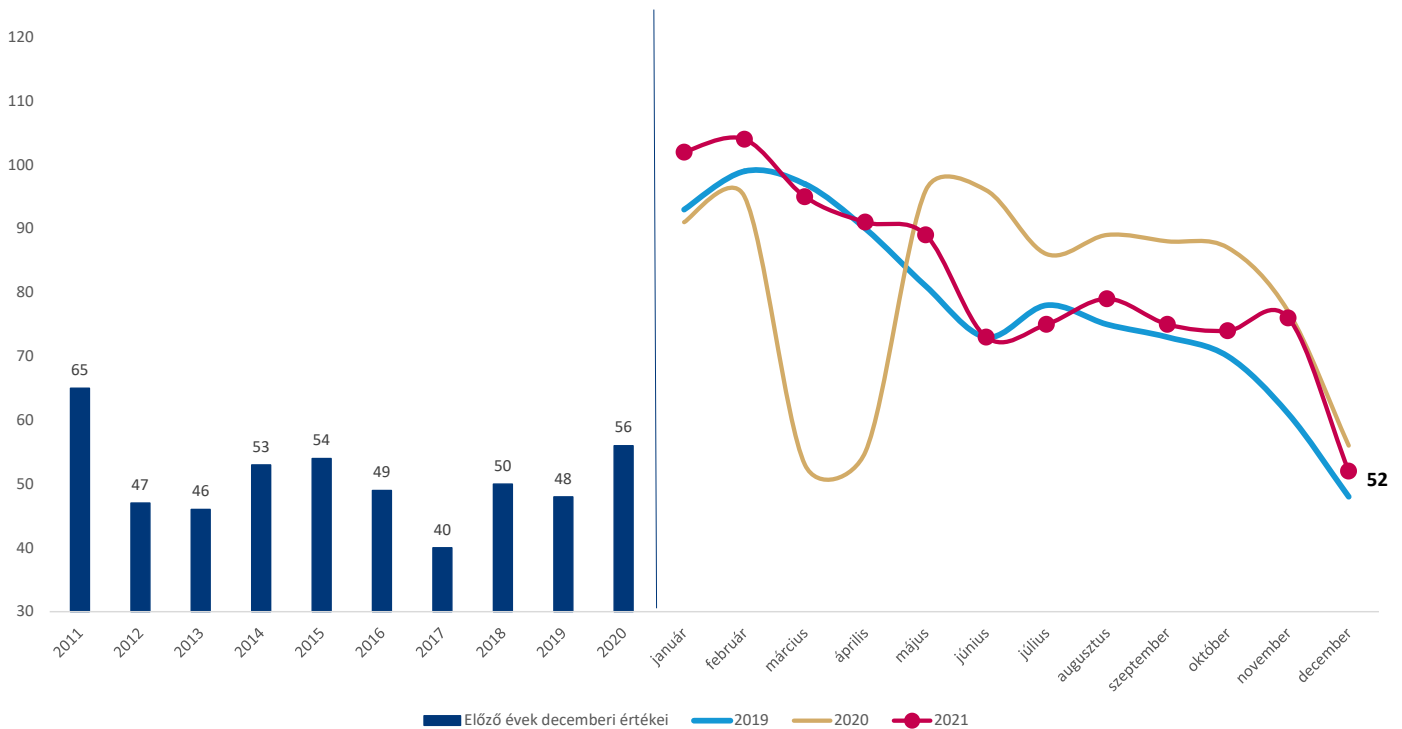
| HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
| | BUDA | | | | PEST | | | | BELVÁROS | | | |
| | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku | lakásár | m ² ár | irányár változás | alku |
| 2020. Q4 | 59 056 000 | 843 000 | 5% | 5% | 32 237 000 | 604 000 | 6% | 5% | 46 513 000 | 870 000 | 7% | 6% |
| 2021. Q4 | 62 972 000 | 938 000 | 1% | 3% | 35 534 000 | 683 000 | 4% | 4% | 53 075 000 | 833 000 | 4% | 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 kóttetett.

VEVŐK: KERESLETINDEX

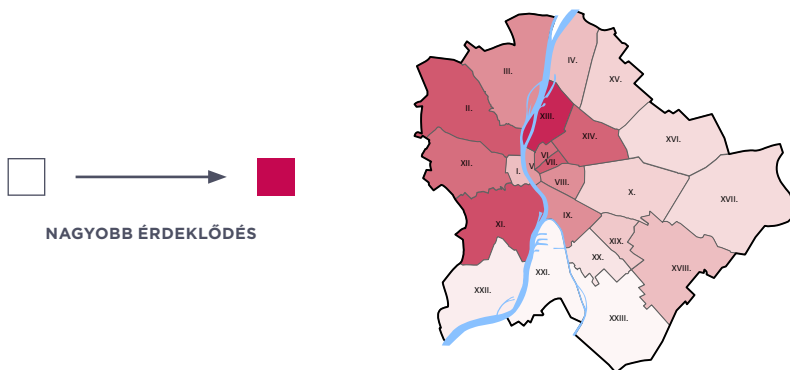
A Duna House keresletindexe 2021 év végén 52 ponton állt, ami az elmúlt évekhez hasonló szintet mutat.



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 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

Idén decemberben Angyalföld lett a legnépszerűbb kerület. A rangsorban Újbuda következik, míg a harmadik helyen 15,2%-kal a 7. kerület végzett.



| KERÜLET | 2020. DECEMBER | 2021. DECEMBER |
|-------------|----------------|----------------|
| I. ker. | 8,5% | 7,9% |
| II. ker. | 13,5% | 15,2% |
| III. ker. | 12,3% | 11,2% |
| IV. ker. | 5,6% | 7,8% |
| V. ker. | 7,4% | 10,9% |
| VI. ker. | 11,3% | 13,9% |
| VII. ker. | 12,4% | 15,2% |
| VIII. ker. | 9,9% | 11,3% |
| IX. ker. | 8,8% | 11,5% |
| X. ker. | 5,8% | 6,3% |
| XI. ker. | 15,3% | 16,6% |
| XII. ker. | 11,3% | 14,3% |
| XIII. ker. | 16,6% | 18,4% |
| XIV. ker. | 16,5% | 14,9% |
| XV. ker. | 7,2% | 6,2% |
| XVI. ker. | 6,8% | 5,4% |
| XVII. ker. | 4,8% | 4,9% |
| XVIII. ker. | 10,4% | 7,5% |
| XIX. ker. | 8,1% | 6,5% |
| XX. ker. | 7,0% | 4,6% |
| XXI. ker. | 3,2% | 2,7% |
| XXII. ker. | 3,7% | 3,9% |
| XXIII. ker. | 2,1% | 1,6% |

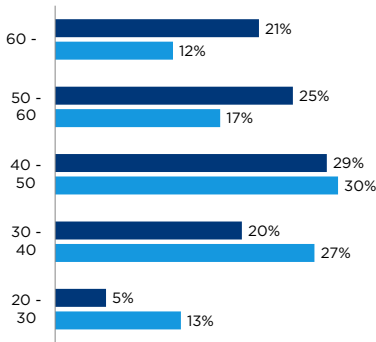
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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

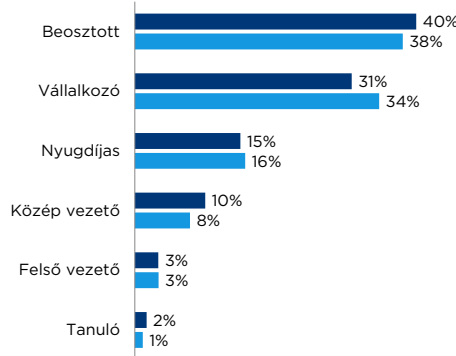
A budapesti vevők többségét (29%) a 40-50 év közöttiek tették ki, míg a második legnépesebb csoport az 50-60 év közöttiek voltak, akiknek aránya a tavalyi 17%-ról 25%-ra ugrott. Foglalkozásuk alapján a vásárlók 40%-a beosztott. A legfőbb vásárlási ok (46%) - a tavalyi adatokhoz hasonlóan - a befektetési célú vétel volt.

VEVŐK KORA: BP.



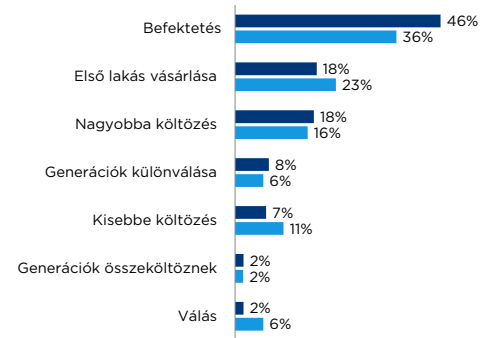
| KOR | ÁTLAGÁR | m ² |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 42 000 000 | 66 |
| 30-40 | 71 087 000 | 112 |
| 40-50 | 37 157 000 | 54 |
| 50-60 | 39 135 000 | 53 |
| 60- | 51 080 000 | 72 |

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m ² |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott | 35 959 000 | 56 |
| Felső vezető | 66 348 000 | 124 |
| Közép vezető | 38 567 000 | 49 |
| Nyugdíjas | 47 090 000 | 68 |
| Tanuló | 34 500 000 | 49 |
| Vállalkozó | 56 400 000 | 71 |

VÁSÁRLÁS OKA: BP.

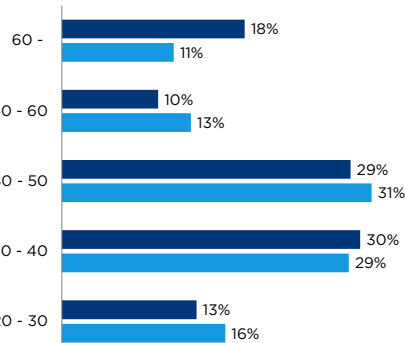


| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m ² |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés | 40 701 000 | 55 |
| Első lakás vásárlása | 40 259 000 | 61 |
| Generációk különválása | 42 384 000 | 57 |
| Generációk összeköltöznek | 64 167 000 | 105 |
| Kisebbe költözés | 42 382 000 | 61 |
| Nagyobbra költözés | 74 338 000 | 108 |
| Válás | 27 634 000 | 46 |

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

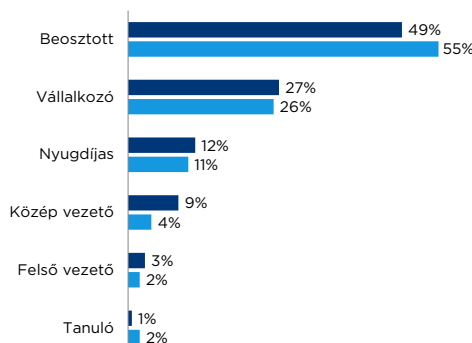
Vidéken a vevői ügyfélprofil tekintetében hasonló adatok születtek, mint tavaly, az év azonos időszakához képest. A legnépesebb vevői kört a 30-40, illetve a 40-50 év közöttiek adták. A vásárlók közel fele beosztott, arányuk 49% volt. Idén decemberben a vezető vásárlási ok a nagyobb otthonba költözés, illetve a befektetési célú vásárlás volt.

VEVŐK KORA: VIDÉK



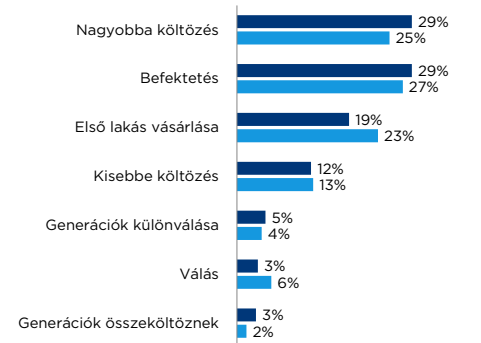
| KOR | ÁTLAGÁR | m ² |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 25 186 000 | 109 |
| 30-40 | 38 571 000 | 101 |
| 40-50 | 25 805 000 | 73 |
| 50-60 | 30 820 000 | 101 |
| 60- | 22 988 000 | 74 |

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m ² |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott | 29 072 000 | 85 |
| Felső vezető | 53 923 000 | 100 |
| Közép vezető | 38 543 000 | 96 |
| Nyugdíjas | 29 929 000 | 75 |
| Tanuló | 36 750 000 | 62 |
| Vállalkozó | 43 990 000 | 106 |

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m ² |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés | 28 607 000 | 78 |
| Első lakás vásárlása | 31 496 000 | 89 |
| Generációk különválása | 17 770 000 | 64 |
| Generációk összeköltöznek | 50 700 000 | 173 |
| Kisebbe költözés | 32 021 000 | 70 |
| Nagyobbra költözés | 48 143 000 | 116 |
| Válás | 24 481 000 | 65 |

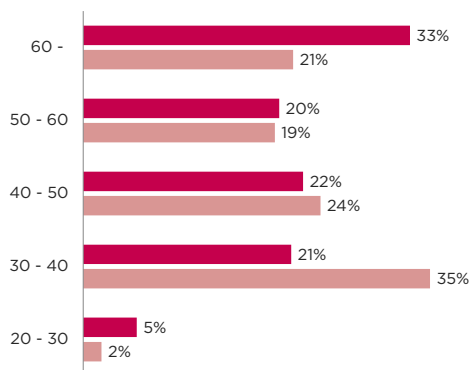
■ 2020. december ■ 2021. december

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlási okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést érthetnek 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

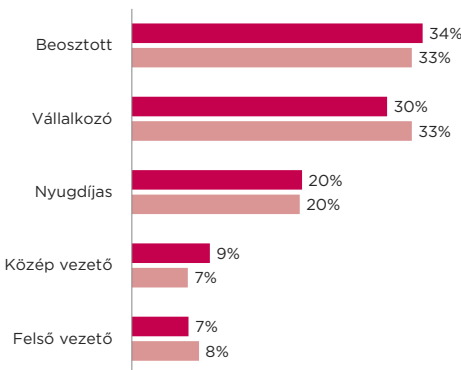
2021 decemberében a 60 év felettek tették ki a budapesti eladók 33%-át. A legnagyobb eladói kör a beosztottak csoportja volt 34%-kal, őket a vállalkozók követték 30%-kal. A legfőbb értékesítési ok a korábbi befektetés értékesítése volt, az eladók harmada ezen okból vált meg ingatlanától.

ELADÓK KORA: BP.



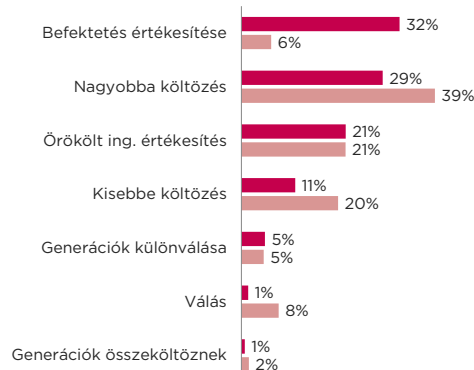
| KOR | ÁTLAGÁR | m ² |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 48 762 000 | 78 |
| 30-40 | 47 648 000 | 66 |
| 40-50 | 36 935 000 | 53 |
| 50-60 | 38 278 000 | 56 |
| 60- | 53 337 000 | 73 |

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m ² |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott | 35 609 000 | 55 |
| Felső vezető | 65 092 000 | 93 |
| Közép vezető | 52 896 000 | 71 |
| Nyugdíjas | 46 565 000 | 67 |
| Vállalkozó | 58 392 000 | 75 |

ELADÓK OKA: BP.

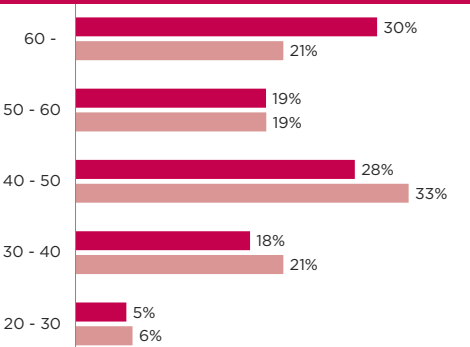


| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m ² |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés értékesítése | 48 693 000 | 57 |
| Generációk különválása | 55 443 000 | 104 |
| Generációk összeköltöznek | 28 500 000 | 45 |
| Kisebbe költözés | 71 182 000 | 114 |
| Nagyobba költözés | 42 779 000 | 60 |
| Örökölt ing. értékesítés | 36 326 000 | 57 |
| Válás | 27 300 000 | 52 |

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

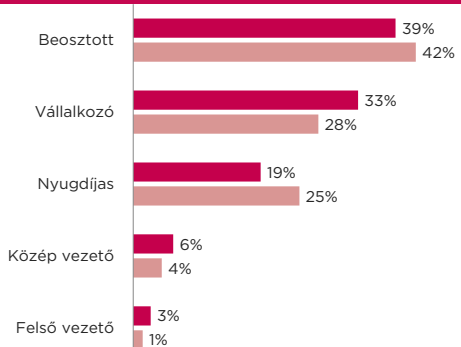
A vidéki eladók többségét a 60 év felettek, illetve a 40-50 év közöttiek adták. Vidéken is a beosztottak alkották a legnagyobb eladói csoportot, akárcsak a fővárosban. Az értékesítés legfőbb oka az ingatlanbefektetés eladása volt.

ELADÓK KORA: VIDÉK



| KOR | ÁTLAGÁR | m ² |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 32 794 000 | 79 |
| 30-40 | 29 261 000 | 79 |
| 40-50 | 31 210 000 | 90 |
| 50-60 | 29 434 000 | 85 |
| 60- | 30 191 000 | 87 |

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m ² |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott | 25 767 000 | 86 |
| Felső vezető | 76 009 000 | 212 |
| Közép vezető | 32 132 000 | 80 |
| Nyugdíjas | 28 150 000 | 80 |
| Vállalkozó | 51 222 000 | 99 |

ELADÓK OKA: VIDÉK



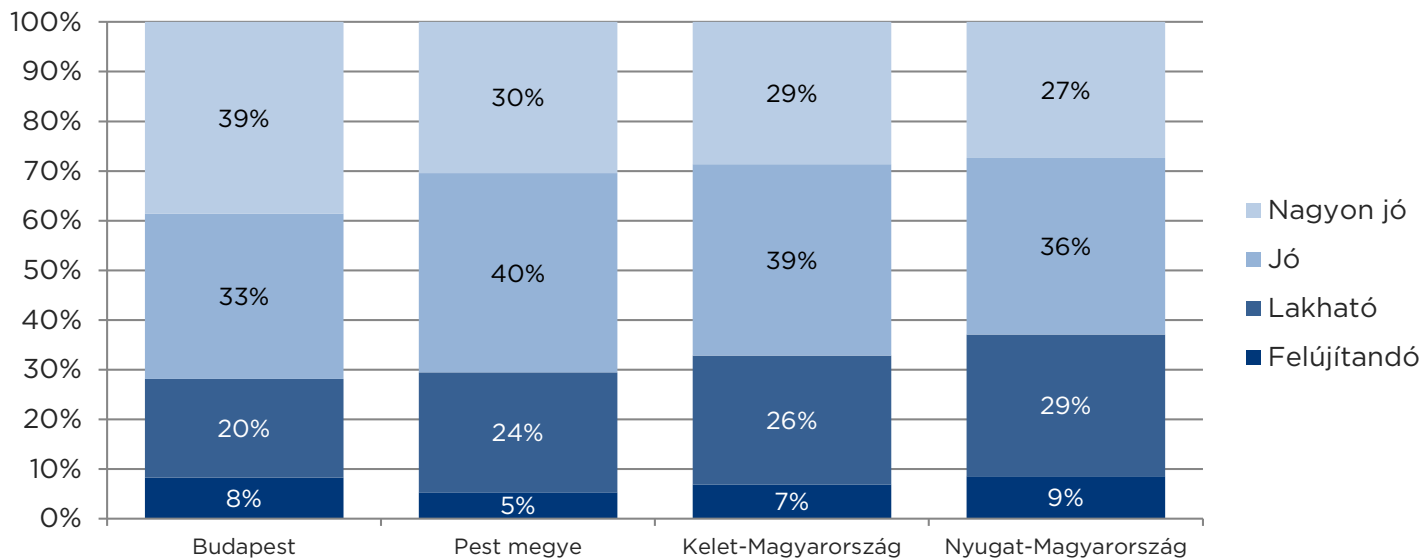
| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m ² |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés értékesítése | 44 349 000 | 92 |
| Generációk különválása | 26 659 000 | 91 |
| Generációk összeköltöznek | 19 950 000 | 70 |
| Kisebbe költözés | 40 169 000 | 115 |
| Nagyobba költözés | 37 134 000 | 84 |
| Örökölt ing. értékesítés | 21 716 000 | 84 |
| Válás | 32 325 000 | 84 |

■ 2020. december ■ 2021. december

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

Országos szinten a legnagyobb érdeklődés a kitűnő és a jó állapotú otthonokra volt, arányuk 63-72% között mozgott. Budapesten a kiváló állapotú ingatlanokat keresték a legtöbben.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Idén decemberben egy panellakás sikeres értékesítéséhez átlagosan 2,5-4 hónapra volt szükség, míg téglaothonok esetében 3-5 hónapot kellett várni.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

| | KELET | NYUGAT | BUDA | PEST |
|-----------------------|-------|--------|------|------|
| 2020. december | 120 | 109 | 126 | 139 |
| 2021. december | 117 | 77 | 97 | 87 |

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

| | KELET | NYUGAT | BUDA | PEST | BELVÁROS |
|-----------------------|-------|--------|------|------|----------|
| 2020. december | 113 | 132 | 125 | 140 | 174 |
| 2021. december | 118 | 92 | 126 | 116 | 156 |

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.

SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

A Duna House elemzési divíziója több évnyi tapasztalattal vállalja egyénre szabott piaci elemzések, riportok elkészítését, projektspecifikus igények kiszolgálását.

A Duna House elemzések legnagyobb előnye, hogy naprakész információkkal tudunk szolgálni megrendelőinknek, amelynek oka a nagy elemszámú, saját adatbázis a lakóingatlanok keresleti és kínálati oldalán egyaránt.

A Duna House adatbázis az ország legnagyobb, azonnal frissülő, valós adás-vételi adatokat tartalmazó gyűjteménye, amely az árak mellett kereslettel, az alku mértékével, minőségi jellemzőkkel és ügyfélprofilal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

KIKNEK AJÁNLJUK?

Elemzéseink segítséget nyújtanak mindazoknak, akik hisznek az adatok és tények erejében és jövőbeli terveiket, üzleti döntéseiket ezekre alapozva szeretnék meghozni.

ELEMZÉSEINKET AJÁNLJUK:

- ✓ kivitelezőknek és fejlesztőknek
- ✓ beruházóknak és befektetőknek
- ✓ városüzemeltetőknek
- ✓ önkormányzatoknak

**KÉRJEN AJÁNLATOT ÉS HASZNOSÍTSA
A DUNA HOUSE ÜZLETI ADATAIT!**

elemzes@dh.hu





DUNA HOUSE[®]

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. • Telefon: +36 1 555 2222 • Fax: +36 1 555 2220

www.dh.hu