

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

144. szám
2023. II. negyedév
és 2023. június 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. 08. 14.	2023. július hónap adatai
2023. 09. 12.	2023. augusztus hónap adatai
2023. 10. 12.	2023. III. 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

OLDALAZÓ ÁRAK, ERŐSÖDŐ AKTIVITÁS A MÁSODIK NEGYEDÉVBEN- JÖHET A 10 MILLIÓS DÖNTÉSEK FÉLÉVE

Gyenge bizonyítvánnyal, összesen 43 987 adásvétellel zárta az első félévet a hazai ingatlanpiac a Duna House becslése szerint. A második negyedéves országos árindex három negyedév után újra emelkedést mutat, a keresletindex pedig júniusban már elérte a tavalyi szintet. Az elemzők szerint erősen befolyásolhatja a lakástámogatási rendszer változása a második félévet, hiszen egyes vevői szegmensek akár több 10 millió forint támogatástól is eleshetnek a bizonytalan jövő évi támogatási rendszer változása miatt. A városi CSOK-os vásárlók előrehozott kereslete és vásárlásai javíthatnak az idei második féléves számokon a Duna House szerint, a vevőknek érdemes időben elindítani a folyamatokat.

Az ingatlanközvetítő vállalat által adott idei éves 90-110 ezer tranzakciót mutató előrejelzési sávnak az alsó értékétől is kisebb elmaradásban van jelenleg a szegmens. Az ingatlanpiac élénkülése mellett a CSOK mellé még biztosan felvehető államilag támogatott hitelek iránti fokozott érdeklődésre számít a második félévben a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass. A pénzügyi szakértők közreműködésével 2023 második negyedévében indított hiteľügyletek mellé beadott CSOK igények aránya országos megoszlásban az előző negyedévi 25,6%-ról 28,3%-ra nőtt, a kedvezményt még biztosan kihasználni tervezők miatt pedig e téren is további erősödés várható.

A Credipass adatai szerint az átlagos hitel nagyság Nyugat-Magyarország kivételével az ország minden területén csökkent az előző negyedévhez viszonyítva. Az ügyfelek 2023 második negyedévében is a huzamosabb ideig, legalább 10 éves időintervallumra fix, kiszámíthatóbb konstrukciókat keresték, az ország teljes területén a 20 éves futamidejű ügyletek aránya volt a legjelentősebb.

Az országos lakásárindex nominál értéken három negyedév után ismét emelkedésnek indult, az előző negyedévi adatnál 10 ponttal magasabb, vagyis 271 ponton áll, míg reál értéken enyhébb, 3 pontos növekedés után 133 ponton zárta a negyedévet. Az előző negyedévi csökkenés után országszerte újból emelkedett a panellakások árindexe, míg a téglalapításúek esetében keleten további csökkenést, a nyugati országrészben pedig újbóli erősödést mutatnak az adatok. A fővárosi téglalapítású árindex 3 pontos emelkedést jelez az előző negyedévhez képest. A reál értéket vizsgálva Budapesten a panelek esetében emelkedést, míg a téglalapításúeknél további csökkenést mutatnak az adatok.

2023 második negyedévében a XVIII. kerület is csatlakozott azon fővárosi kerületek közé, ahol az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot. Így már 16 budapesti kerületben kértek 1 millió forint feletti négyzetméterát az újépítésű projektek lakásaiért. A második negyedévében a budai II. kerület 2,5 millió forintot meghaladó új lakásokra vonatkozó négyzetméterárral átvette a legdrágább fővárosi kerület címet az I. kerülettől.

2023 második negyedévében Budapesten az előző negyedévhez hasonlóan a XIII. kerület mellett a XI. és a IX. kerületben volt a legmagasabb az újépítésű projektek aránya. Budafokon található a legkevesebb újépítésű ingatlan, és ugyancsak 100 elérhető ingatlan alatti palettáról választatnak azok, akik a budai II. kerületet vagy a külvárosi területeket preferálják. A borsos árú és alacsony számú újlakás-kínálat ellenére átvette a vezető szerepet a fővárosi kerületek közötti népszerűségi versenyben a budai oldal. A legkeresettebb kerület a II. kerület volt, Újbuda állt a második helyen, a sorban pedig Terézváros következett, leszorítva a dobogóról a korábban megingathatatlan és újépítésben verhetetlen XIII. kerületet.

2023 júniusában a legfőbb vevői motiváció az ingatlanbefektetés volt a fővárosban, míg a vidéki területeken a nagyobb ingatlanba költözés dominált. Az ország teljes területén az első lakásukat vásárlók álltak a második helyen, akik a fővárosban átlagosan 42,2 millió forintot, míg vidéken 25,1 millió forintot költöttek.

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

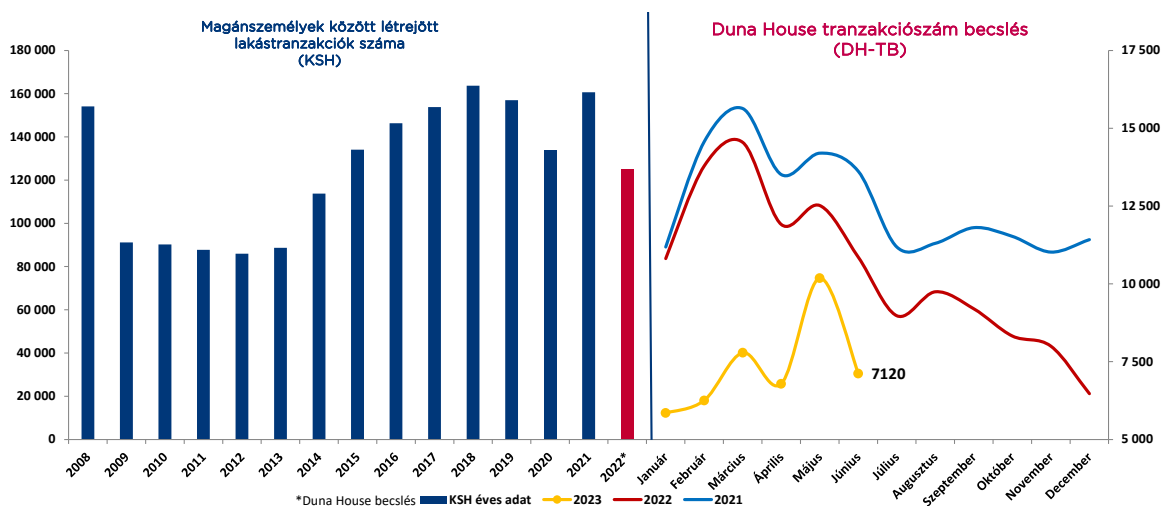
ÉRDEKES ADATOK:

- **43 987 adásvétellel zárta az első félévet a hazai ingatlanpiac.**
- **2,5 millió forint fölé szökött az újépítésűek átlagos négyzetméterára a II. kerületben.**
- **A budai II. kerület és Újbuda került az érdeklődés középpontjába a fővárosi ingatlanpiacon.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

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

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2023 júniusában, országosan 7 120 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 48 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Az idei átlagos tempójára állt vissza júniusban a hazai ingatlanpiac, amely összességében rendkívül gyenge első féléves bizonyítvánnyal zárt. 2023 júniusában a Duna House saját adatain alapuló becslése alapján országosan 7 120 adásvétel történt, amely az előző évhez mérten újra 30% feletti visszaesést jelent a tranzakciók számában. A májusi erősebb hónap ellenére a 2023-as első féléves adatok jelentős visszaesést mutatnak a DH becslése alapján. Az idei első félévben összesen 43 987 adásvétel történt, amely a tavalyi (2022) első félévhez képest 41%-os, az erősebb 2021-hez képest 47%-os, de még a járvánnyal sújtott 2020-as év első feléhez képest is 26%-os elmaradást mutat. Az ingatlanközvetítő vállalat által adott idei éves 90-110 ezer tranzakciót mutató előrejelzési sávnak, így az alsó értékétől is kisebb elmaradásban van jelenleg a piac. Igaz a szakemberek eddig is erősebb második félévet vártak, amelyet most az otthonteremtési támogatások bejelentett változásai tovább erősíthetnek, az előrehozott vásárlásoknak köszönhetően.

Május hónapban a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján 48 milliárd forintos volumen becsülhető, ami stagnáló, az előző havi becsült adattal megegyező hitelpiacot mutat. Az előző év júniusi MNB tényadathoz képest az idei havi adat még mindig 63%-os visszaesést jelent. 2023 első félévében, így az MNB tényadatai és a Credipass becslése alapján összesen 253,49 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, ami a 2022-es első félévhez képest (775,38 milliárd forint) 67%-kal kisebb hitelpiacot jelent. A második félévben a szakemberek a CSOK mellé még biztosan felvehető államilag támogatott hitelek iránti fokozott érdeklődésre számítanak.

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	6 787	10 187	7 120						

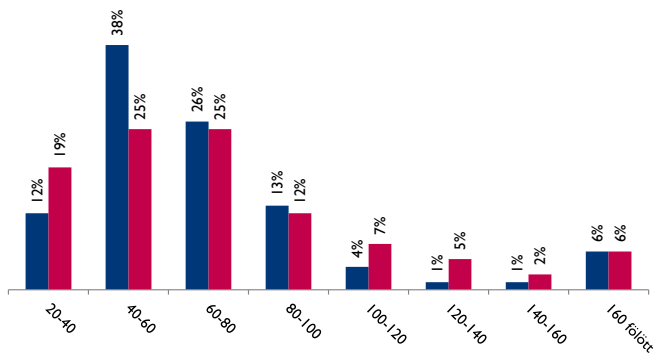
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 Credipass által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

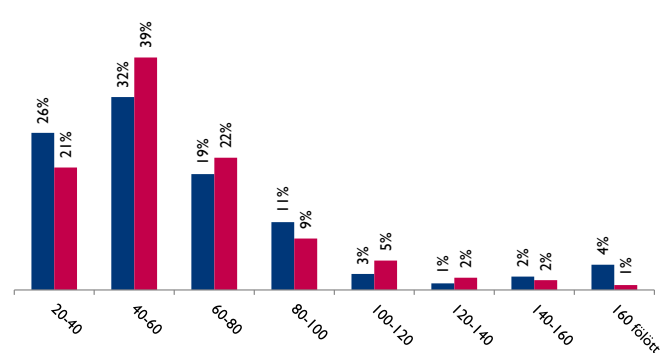
Az idei második negyedév tranzakciói között azonos, 25-25%-os arányban voltak jelen a 40-60, valamint a 60-80 négyzetméter közötti ingatlanok Budán. Az eladások 18-18%-ban 900 ezer és 1 millió, illetve 1 millió és 1,1 millió forint közötti négyzetméterárán értékesített ingatlanok szerepeltek. Az elkelt lakások közel fele, 46%-a 70 millió forint feletti értéket képviselt. A pesti oldal tranzakcióinak 39%-a a 40-60 négyzetméteres méretkategóriában realizálódott. A pesti lakások 35%-ban 600 és 800 ezer forint közötti négyzetméterárán keltek el. A pesti oldal kerületeiben eladott ingatlanok 21%-a 35-40 millió forint közötti áron talált új tulajdonosra, de jelentős mértékben (16%) szerepeltek a 70 millió forint feletti árkategóriába tartozó ingatlanok is a tranzakciók között.

BUDA

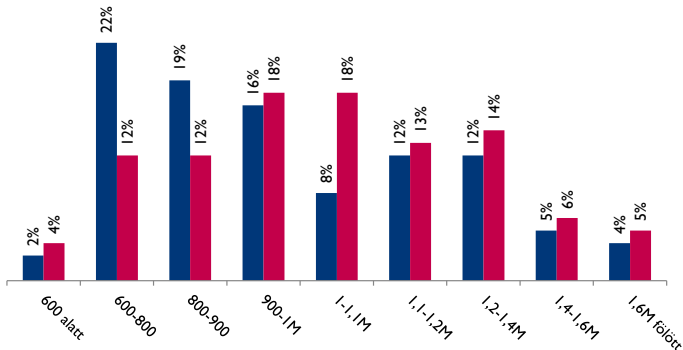
PEST



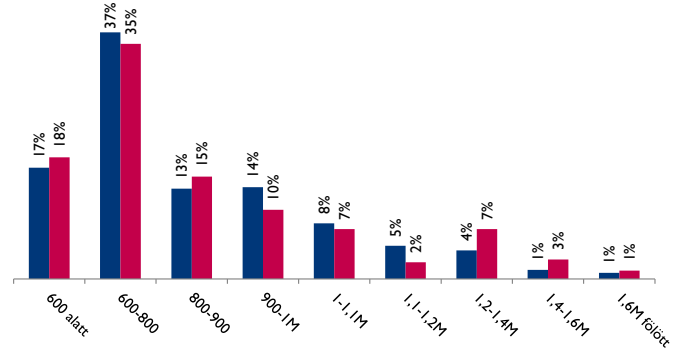
lakásméret (m²)



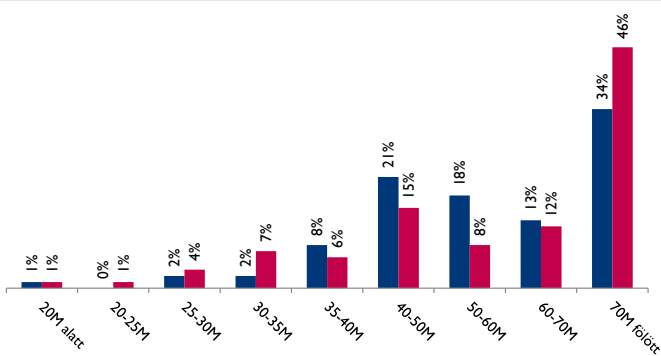
lakásméret (m²)



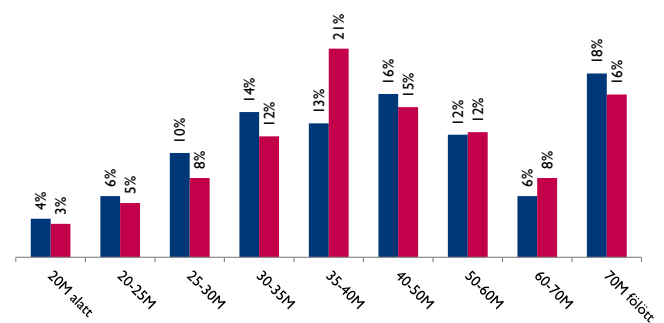
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

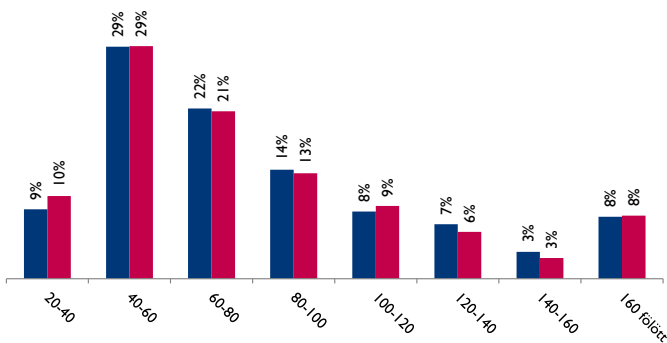


lakásár (millió Ft)

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

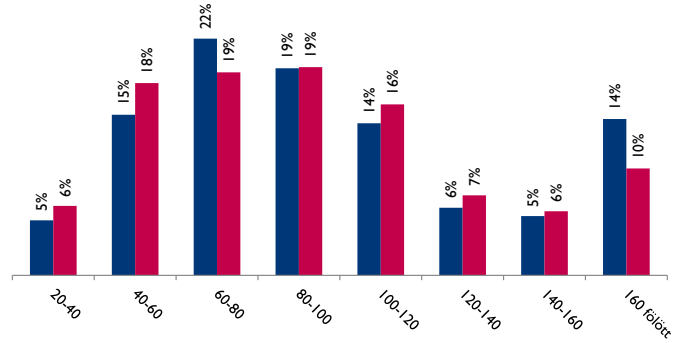
Országosan (Közép-Magyarország kivételével) a tavalyival megegyező, 29%-os arányban a 40-60 négyzetméteres kategóriába tartozó lakásokat vásárolták, az értékesítések 29%-ban 250 ezer forint alatti négyzetméteráron cseréltek gazdát itt az ingatlanok. A legtöbb eladott otthon 40 millió forint feletti értéket képviselt. Pest vármegyében a lakásméretet vizsgálva a nagyobb, vagyis a 60-80 és a 80-100 m² közötti otthonokra szerződött az ügyfelek 19-19%-a. A szerződés-kötések 38%-ban 600 ezer forint feletti négyzetméteráron értékesített otthonok szerepeltek a Pest vármegyei eladások között, ami 6 százalékpontos emelkedést jelent tavalyhoz képest. Az előző év azonos időszakához mérten 4 százalékponttal csökkent az 50 millió forint feletti áron értékesített ingatlanok aránya.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

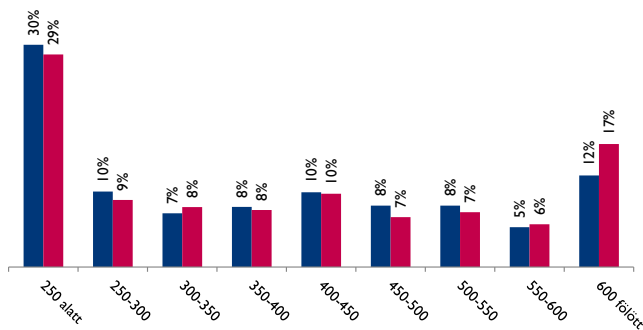


lakásméret (m²)

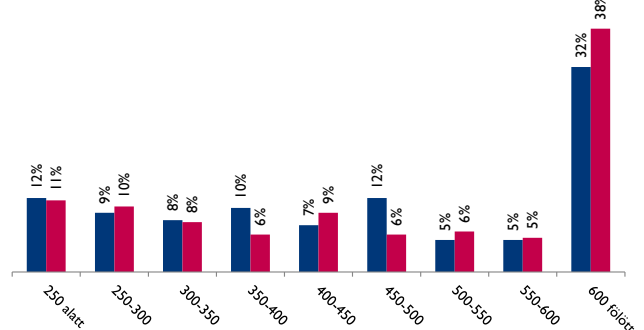
PEST VÁRMEGYE



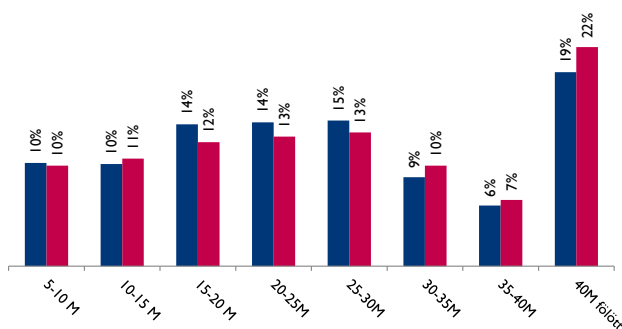
lakásméret (m²)



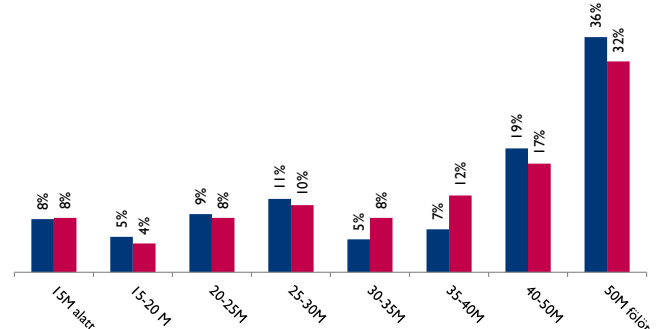
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



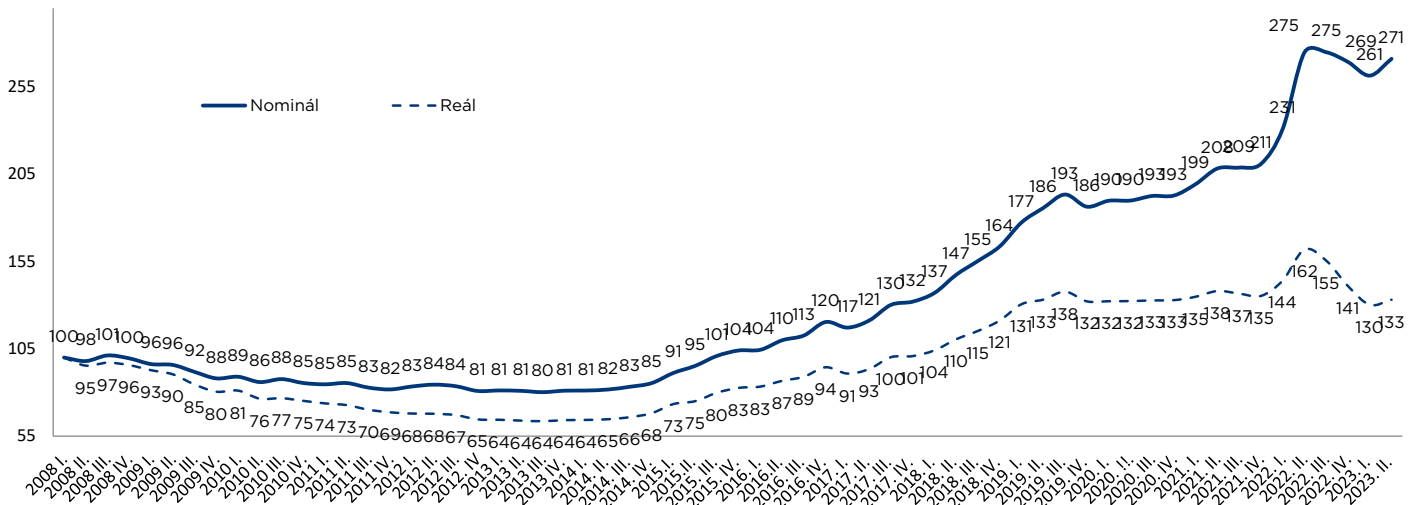
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex nominál értéken emelkedésnek indult, az előző negyedévi adatnál 10 ponttal magasabb, vagyis 271 ponton áll, míg reál értéken enyhébb, 3 pontos növekedés után 133 ponton zárta a negyedévet.

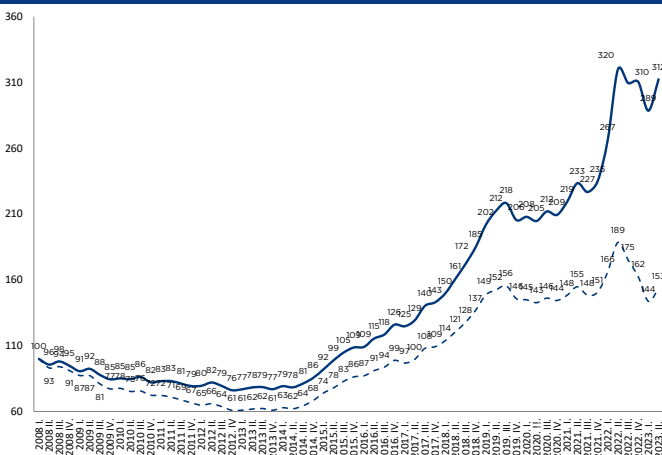
ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



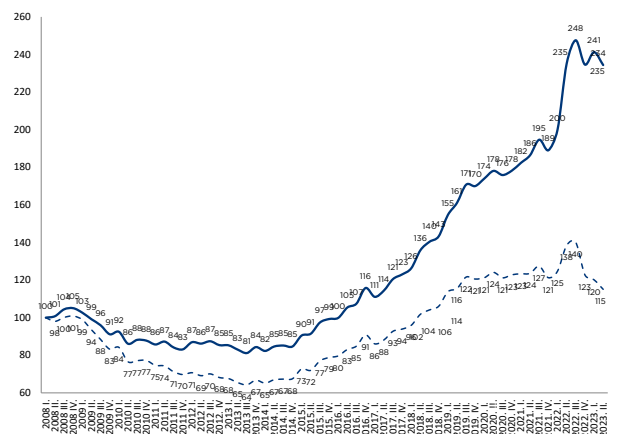
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 az előző negyedévi csökkenés után szintén növekedést mutat, 289 pontról 312-re változott. A reál értékben is felfelé mozdult a mutató, 153 ponton zárt az index. A téglárindex nominál értéke ezúttal 235, reál értéke 115 ponton zárt.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

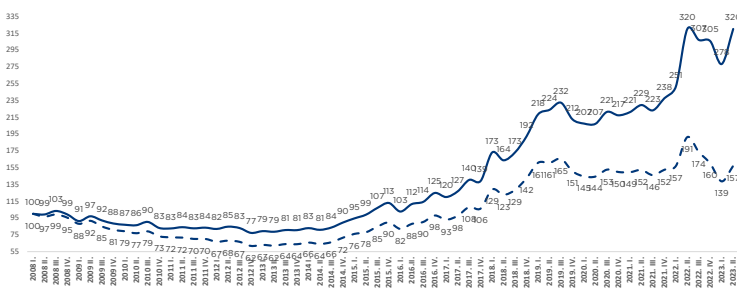


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

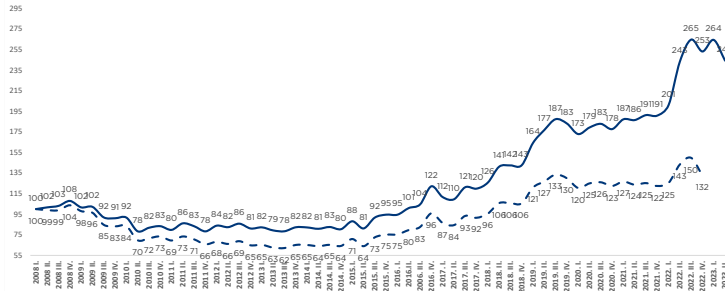
DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

A vidéki területeken mind a keleti, mind a nyugati országrészben újra felfelé ível a panel árindex. Kelet-Magyarországon 320, nyugaton 297 ponton zárta a negyedévet. A vidéki téглаépítésűek tekintetében keleten csökkenés, míg nyugaton a korábbi enyhülés után az árak korrekciója tapasztalható. Keleten 244, nyugaton 265 ponton zárt a mutató. A reál érték a keleti téглаépítésűek kivételével országosan stagnált vagy emelkedett.

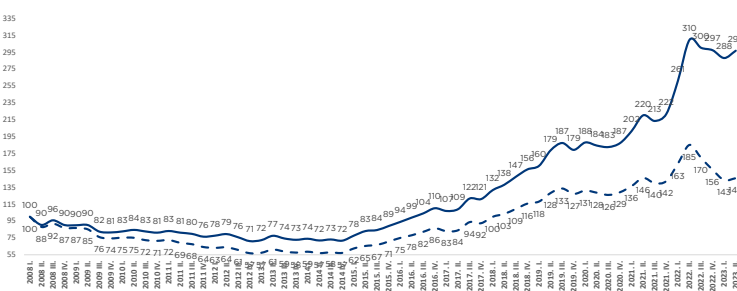
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



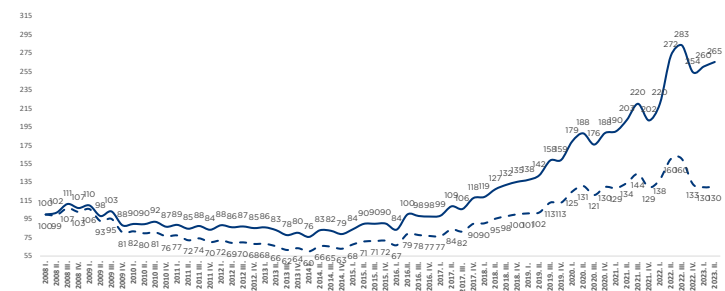
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



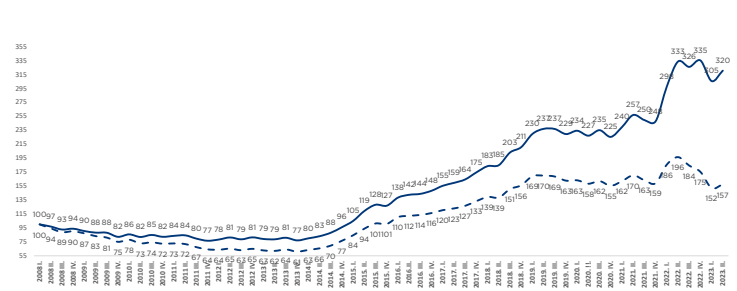
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



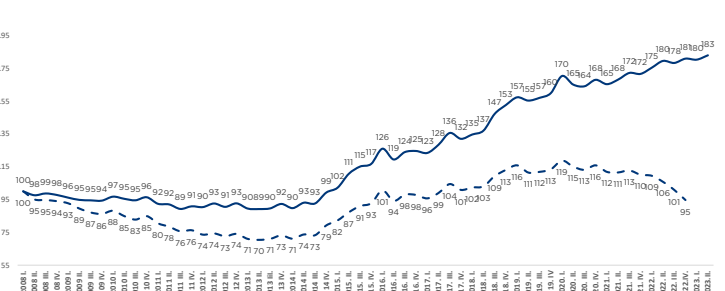
DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

A fővárosi panel árindex nominál értéken az előző év azonos időszakának értékéhez képest erősebb, 320 ponton zárt. A téгла árindex nominál értéken 3 pontos emelkedést jelez az előző negyedévhez képest Budapesten. A reál értéket vizsgálva a panelek esetében emelkedést, míg a téглаépítésűeknél további csökkenést mutatnak az adatok.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX

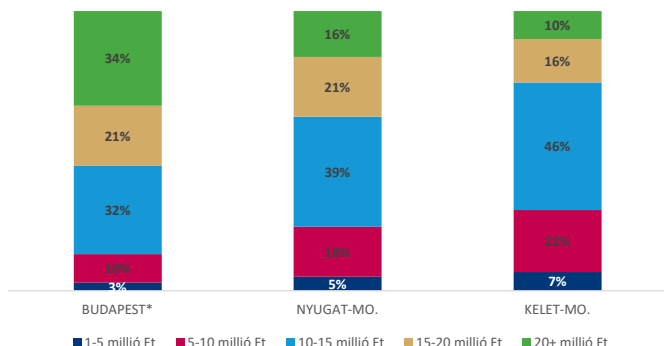


BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2023. II. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



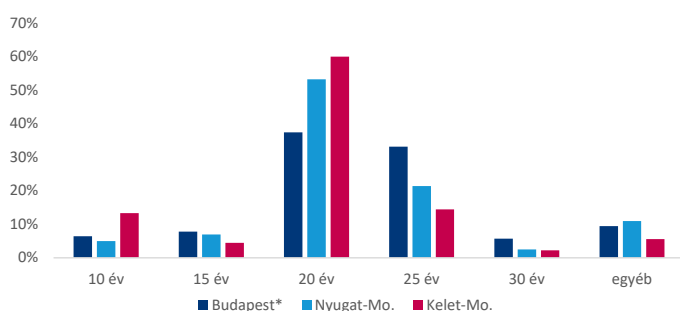
A fővárosi hitelfelvevők 2023 második negyedévében 34%-ban 20 millió forint feletti értékben szerződtek, 32%-uk 10-15 millió forint hitelt vett fel a Credipass adatai alapján. A vidéki jelzáloghitel-piacon a legnépszerűbb a 10-15 millió Ft közötti kategória volt, keleten az ügyfelek 46%, nyugaton 39%-a igényelt ilyen ügyletértéket képviselő jelzáloghitelt.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2023. Q2
BUDAPEST*	19 394 150	17 266 428	19 474 520	19 287 262
NYUGAT-MO.	14 352 698	14 469 378	13 000 762	14 164 144
KELET-MO.	11 861 535	11 303 638	13 596 181	12 540 028

Az átlagos hitel nagyság Nyugat-Magyarország kivételével az ország minden területén csökkent az előző negyedévhez viszonyítva. Budapesten az enyhülés ellenére továbbra is 19 millió forint felett van az átlagos hitel nagyság, míg keleten 13,5 millió forintról 12,5 millió forintra esett a felvett hitelszegek átlagos értéke. Nyugat-Magyarországon az előző negyedéves értéknél többet, átlagosan 14,1 millió forint hitelt vettek fel az igénylők 2023 második negyedévében.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



2023 második negyedévében régiótól függetlenül, az ország teljes területén a 20 éves futamidejű ügyletek aránya volt a legjelentősebb, Budapesten 37, nyugaton 53, Kelet-Magyarországon pedig 60%-os többségben voltak jelen az igénylések között.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2023. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2023. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2023. Q2
10 ÉV	12%	7%	10%	6%	11%	7%	5%	5%	12%	9%	11%	13%
15 ÉV	10%	7%	8%	8%	9%	5%	3%	7%	10%	3%	4%	4%
20 ÉV	33%	44%	35%	37%	49%	54%	62%	53%	63%	58%	56%	60%
25 ÉV	27%	23%	27%	33%	20%	24%	21%	21%	9%	20%	19%	14%
30 ÉV	10%	9%	9%	6%	4%	4%	0%	2%	2%	1%	1%	2%
EGYÉB	8%	10%	12%	9%	7%	6%	8%	11%	4%	8%	8%	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 Otthonteremtési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligenyítés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

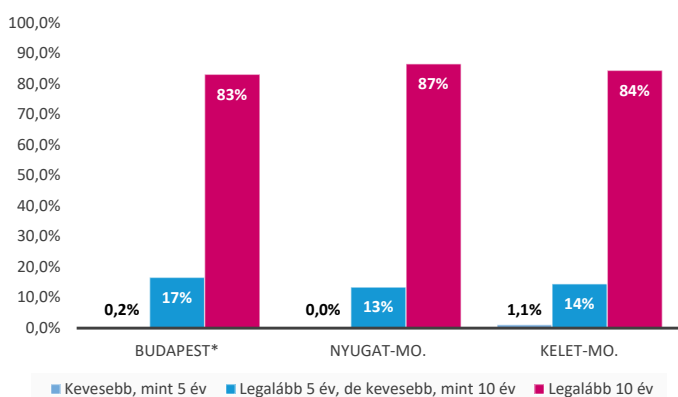
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2023. II. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

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

A 2023-as év második negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) a fővárosban és Nyugat-Magyarországon stagnált, míg a keleti országrészben 11 százalékpontos csökkenést követően 32%-ra mérséklődött.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



Az ügyfelek 2023 második negyedévében is a huzamosabb ideig, legalább 10 éves időintervallumra fix, kiszámíthatóbb konstrukciókat keresték leginkább. Ugyanakkor Budapesten 83, nyugaton 87, keleten pedig 84%-ra csökkent a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya az előző negyedévhez képest.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2023. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2023. Q2	2022. Q3	2022. Q4	2023. Q1	2023. Q2
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	1,1%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	14%	15%	14%	17%	15%	14%	10%	13%	16%	24%	4%	14%
LEGALÁBB 10 ÉV	86%	85%	86%	83%	85%	86%	90%	87%	84%	76%	96%	84%

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	24,6%
NYUGAT-MO.	37,3%
KELET-MO.	25,6%
ÖSSZESEN	28,3%

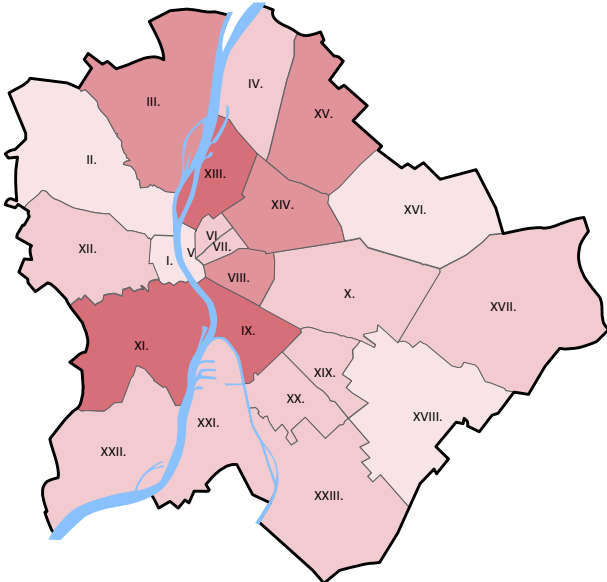
A fővárosban 21,4%-ról 24,6%-ra emelkedett a hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya, emellett a vidéki területek közül Nyugat-Magyarországon nőtt a CSOK keresettség, keleten azonban mérséklődést tapasztaltak a Credipass pénzügyi szakértői. Vidéken a hitelügyletek 25,6-37,3%-hoz csatoltak CSOK igénylést. Az országos megoszlás az előző negyedévi 25,6%-ról 28,3%-ra nőtt és az otthonteremtési támogatással kapcsolatos változások bejelentésének hatására várhatóan még népszerűbb lesz majd a kedvezményt még biztosan kihasználni tervezők körében.

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 Otthonteremtési 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



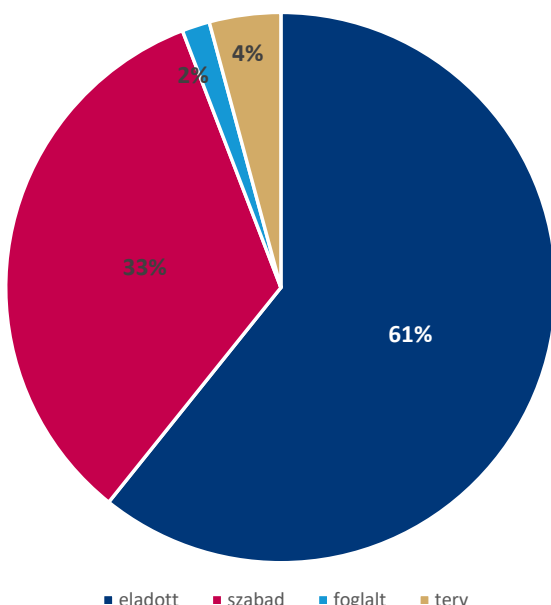
DARABSZÁM	KERÜLETEK
2000-6999	IX., XI., XIII.
900-1999	III., VIII., XIV.
200-899	IV., VI., VII., X., XII., XVII., XIX., XXIII.
100-199	I., V., XVI., XVIII.
100 ALATT	II., XV., XX., XXI., XXII.



2023 második negyedévében Budapesten az előző negyedévhez hasonlóan a XIII. kerület mellett a XI. és a IX. kerületben volt a legmagasabb az újépítésű projektek aránya. A felsorolt fővárosi kerületekben 2000-7000 darab közé tehető az értékesítés alatt álló újépítésű otthonok száma 2023 Q2-ben. 900-2000 darab újépítésű otthonból álló kínálatból választhatnak a vásárlók a III., a VIII. és a XIV. kerületben. Budafokon található a legkevesebb újépítésű ingatlan, és ugyancsak 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 második negyedévében, 2%-uk foglalt, 4% tervként jelenik meg, a még elérhető újépítésű otthonok aránya pedig 33%.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2023 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN



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

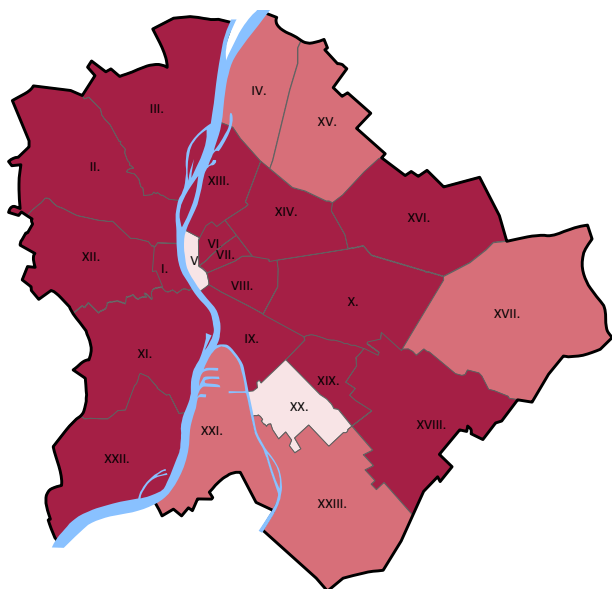
- SZABAD: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT: foglalt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA: azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé szabad lakások listáján
- TERV: azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött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

■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ terv

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

NÖVEKVŐ NÉGYZETMÉTERÁR

2023 második negyedévében újabb terület, a XVIII. kerület is csatlakozott azon fővárosi kerületek közé, ahol az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot. Így az elmúlt negyedévében 16 budapesti kerületben kértek 1 millió forint feletti négyzetméterarat az újépítésű projektek lakásaiért. A második negyedévében a budai II. kerület 2,5 millió forintot meghaladó új lakásokra vonatkozó négyzetméterárral átvette a legdrágább fővárosi kerület címet az I. kerülettől.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Ríport 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.



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK: ÁRAK, ALKU

A tavalyi év azonos időszakához képest stagnálást, illetve enyhe emelkedést mutatnak a vidéki ingatlanárak a 2023-as második negyedévben. Panellakást keleten átlagosan 456 ezer forintos négyzetméteráron, míg a nyugati területeken 487 ezer forintos áron lehetett kapni. Az eladók keleten 4, nyugaton 6%-os mértékben engedtek a vevői alkunak. A téглаépítésűek átlagos négyzetméterára keleten 302, nyugaton 361 ezer forint volt, a tulajdonosok átlagosan 5-6%-os irányár változás mellett az alku során is 7-7%-ot engedtek az árból.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q2.	24 109 000	451 000	0%	4%	25 801 000	470 000	0%	3%
2023. Q2.	25 957 000	456 000	3%	4%	25 861 000	487 000	-1%	6%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q2.	24 308 000	253 000	1%	8%	30 174 000	334 000	2%	5%
2023. Q2.	25 595 000	302 000	6%	7%	33 123 000	361 000	5%	7%

Míg a budai házgyári lakások ára emelkedett az előző év azonos időszakához képest, addig a pesti oldal panellakásai tekintetében árcsökkenés tapasztalható. Budán 847, Pesten 696 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár, a vevői alku 4-6% között mozog. A téglaothonok esetében 1 millió forint fölé szökkent az átlagos négyzetméterár a belvárosban, ehhez képest a pesti oldal egyéb területein mindössze 794 ezer Ft/m² áron lehetett téglalapítvány ingatlanhoz jutni. A budai téglalakásokat átlagosan 6%-os alkuval, a pesti oldal lakásait 4%-os vevői alkuval lehetett megvásárolni 2023 második negyedévében. Az irányár változása 5-6% volt.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q2.	45 954 000	803 000	1%	2%	35 932 000	727 000	3%	2%
2023. Q2.	44 000 000	847 000	3%	6%	37 300 000	696 000	6%	4%

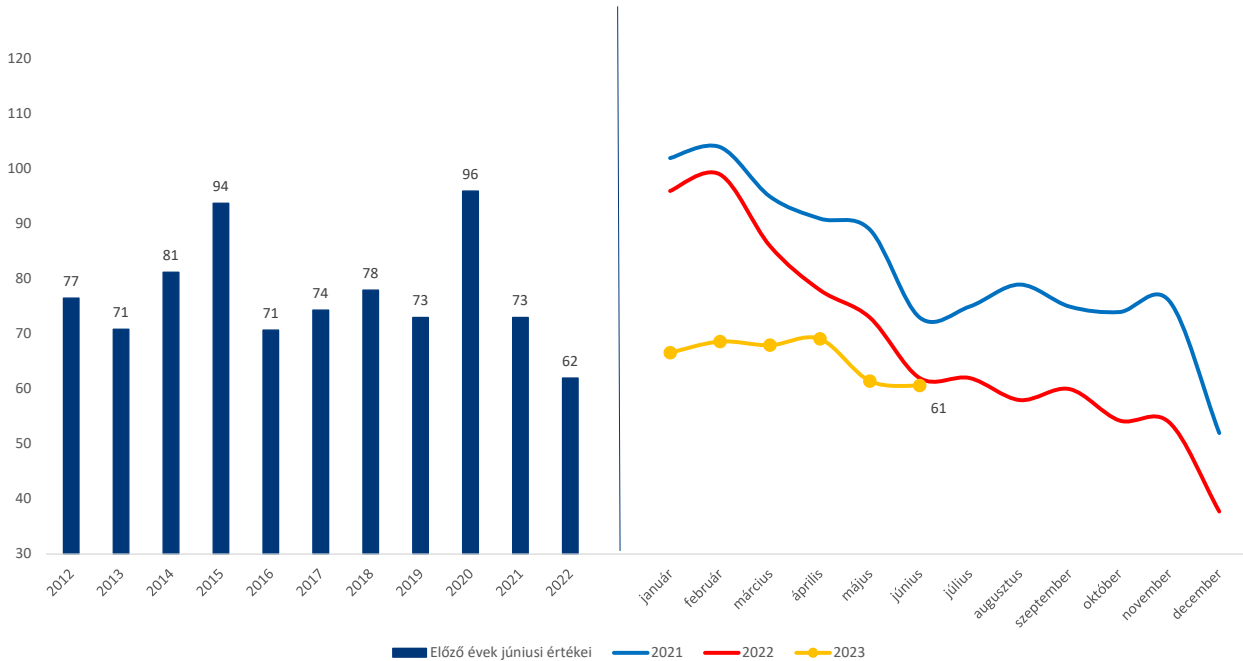
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2022. Q2.	78 147 000	991 000	1%	2%	45 327 000	691 000	1%	4%	58 116 000	912 000	2%	3%
2023. Q2.	74 902 000	983 000	4%	6%	50 931 000	794 000	6%	4%	63 561 000	1 046 000	5%	4%

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

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

VEVŐK: KERESLETINDEX

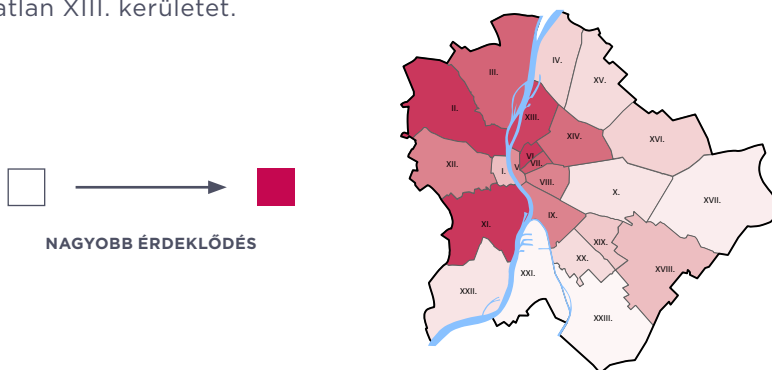
Szezonálisan enyhébb aktivitás tapasztalható a vásárlók részéről a nyári ingatlanpiacon. A Duna House keresletindexe az előző hónappal megegyezően 61 ponton zárt, ami a tavaly júniusi visszafogott keresletnél is egy ponttal alacsonyabb érték.



A Kereslet Index módszertana: Az országsszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Kereslet Index egy mennyiségi mutató, nincs közvetlen összefüggésben a megvalósult vagy jövőbeni adás-vételi tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Átvette a vezető szerepet a fővárosi kerületek közötti népszerűségi versenyben a budai oldal. A legkeresettebb terület a II. kerület volt, az érdeklődők 17,4%-a jelölte meg preferált lokációként. Ezúttal Újbuda állt a második helyen, a sorban pedig Terézváros következett, leszorítva a dobogóról a korábban megingathatatlan XIII. kerületet.



KERÜLET	2022. JÚNIUS	2023. JÚNIUS
I. ker.	7,7%	7,8%
II. ker.	16,5%	17,4%
III. ker.	11,5%	14,0%
IV. ker.	7,2%	6,5%
V. ker.	11,1%	11,3%
VI. ker.	17,1%	16,8%
VII. ker.	16,7%	15,2%
VIII. ker.	13,9%	11,8%
IX. ker.	13,5%	11,7%
X. ker.	6,5%	4,9%
XI. ker.	17,2%	17,0%
XII. ker.	12,5%	11,8%
XIII. ker.	20,9%	16,3%
XIV. ker.	16,1%	13,5%
XV. ker.	6,8%	5,3%
XVI. ker.	7,1%	6,3%
XVII. ker.	4,9%	3,9%
XVIII. ker.	7,4%	7,4%
XIX. ker.	7,3%	6,7%
XX. ker.	6,1%	5,7%
XXI. ker.	4,4%	3,3%
XXII. ker.	4,2%	4,7%
XXIII. ker.	3,0%	2,3%

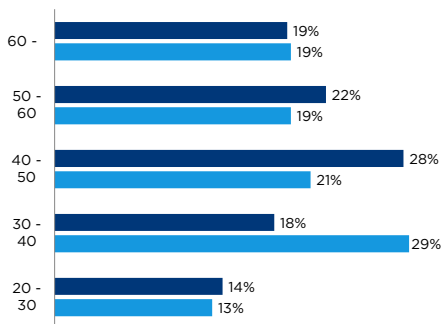
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

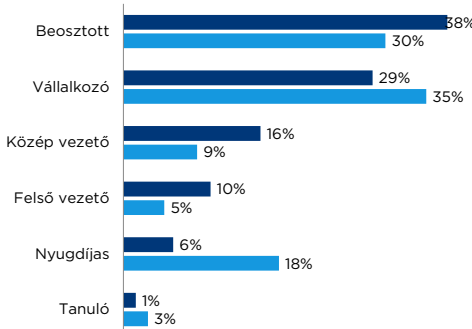
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

2023 júniusában a Duna House közreműködésével ingatlant vásárlók között a budapesti vevők nagy részét (28%) a 40-50 év közöttiek tették ki. Foglalkozásukat tekintve a vásárlók 38%-a beosztott, 29%-a vállalkozó volt. A beosztottként dolgozók 2023 második negyedévében átlagosan 40,4 millió forint értékben költöztek ingatlanvásárlásra. A legfőbb vevői motiváció az ingatlanbefektetés volt a fővárosban, ebből a célból átlagosan 51,8 millió forintot költöztek az ügyfelek.

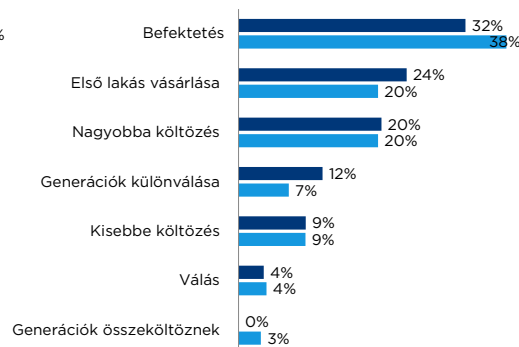
VEVŐK KORA: BP.



VEVŐK STÁTUSZA: BP.



VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	38 907 000	48
30-40	61 348 000	92
40-50	55 404 000	63
50-60	54 358 000	57
60+	63 839 000	64

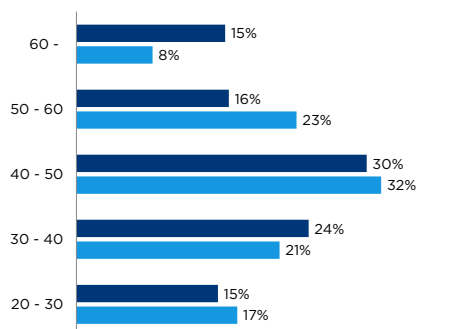
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	40 485 000	51
Felső vezető	111 488 000	77
Közép vezető	59 360 000	86
Nyugdíjas	47 475 000	56
Tanuló	37 990 000	41
Vállalkozó	64 460 000	67

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	51 862 000	55
Első lakás vásárlása	42 235 000	59
Generációk különválása	70 920 000	65
Generációk összeköltöznek	-	-
Kisebbe költözés	50 275 000	53
Nagyobba költözés	89 756 000	102
Válás	50 317 000	74

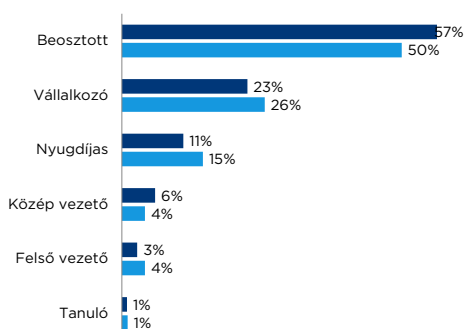
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

Az ingatlanvásárlók többsége, 30%-a szintén a 40-50 év közötti korcsoportba tartozott 2023 júniusában. Ahogy a fővárosban, úgy vidéken is főként a beosztottként dolgozók álltak az ingatlantranzakciók vevői oldalán. A vezető vásárlási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt, ez a 24%-os arány azonban 7 százalékponttal csekélyebb, mint a tavalyi év azonos időszakában. Az ország teljes területén az első lakásukat vásárlók álltak a második helyen, a fővárosban 42,2 millió forintot, míg vidéken 25,1 millió forintot költöztek ebből a célból a vásárlók átlagosan. Mérséklődött a befektetési célú vásárlások aránya, 26%-ról 22%-ra.

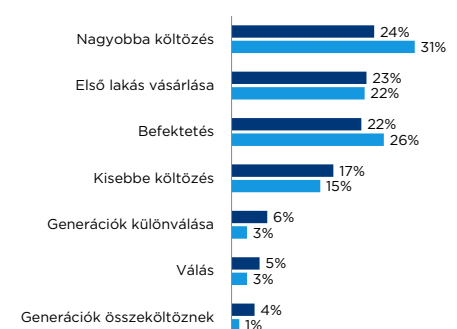
VEVŐK KORA: VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	25 234 000	81
30-40	38 408 000	93
40-50	38 757 000	91
50-60	28 830 000	68
60+	31 659 000	68

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	30 462 000	85
Felső vezető	53 234 000	119
Közép vezető	32 263 000	69
Nyugdíjas	29 886 000	76
Tanuló	26 250 000	51
Vállalkozó	52 684 000	91

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	31 466 000	58
Első lakás vásárlása	25 158 000	75
Generációk különválása	31 158 000	64
Generációk összeköltöznek	43 212 000	108
Kisebbe költözés	25 815 000	67
Nagyobba költözés	52 119 000	128
Válás	29 537 000	89

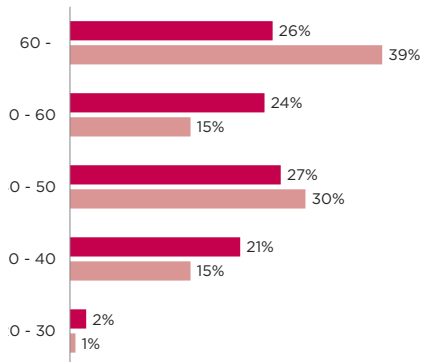
■ 2022. június ■ 2023. június

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 becslési értéknek tekinthetők. 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 akará gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakción alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére, hogy később a generációk különválását szolgálja. A számításnál továbbá figyelembe kell venni, hogy a Duna House hálózata Budapest és a vidéki nagyobb városokban van jelen elsődlegesen, így az országos arányhoz képest a befektetési szándék felülreprezentálhat.

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

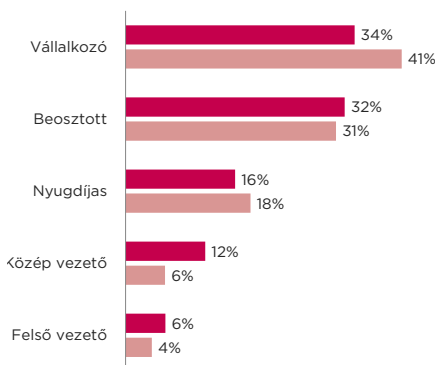
Az előző hónapban a fővárosi eladók többsége, 27%-a a 40-50 év közöttiek csoportjába tartozott, de a 60 év felettek is aktívak voltak az ingatlanpiacon. Főként vállalkozók és beosztottként dolgozók értékesítették otthonaikat, a legfőbb eladási motiváció a befektetés értékesítése volt a fővárosban. Ezek az eladások átlagosan 50,5 millió forintot jelentettek a tulajdonosok számára. Míg tavaly ilyenkor 17, idén júniusban az esetek 30%-ban örökölt ingatlanjuknak kerestek vevőt az örökösök.

ELADÓK KORA: BP.



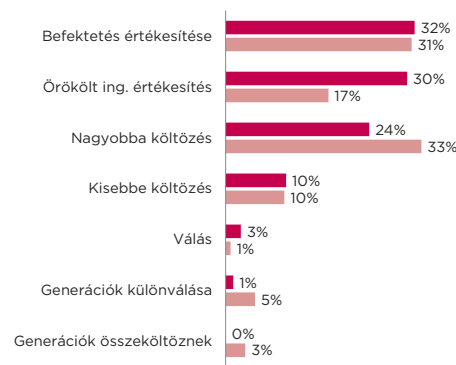
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	73 200 000	63
30 - 40	48 776 000	56
40 - 50	51 708 000	58
50 - 60	77 602 000	83
60 -	51 892 000	61

ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	41 964 000	56
Felső vezető	161 513 000	97
Közép vezető	64 538 000	100
Nyugdíjas	40 562 000	54
Vállalkozó	65 344 000	64

ELADÓK OKA: BP.

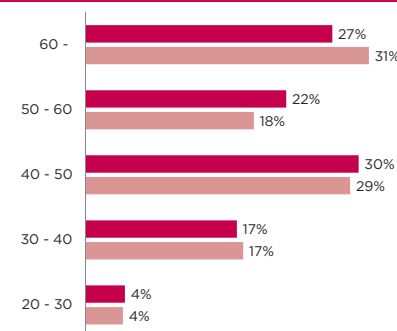


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	50 569 000	57
Generációk különválása	30 000 000	37
Generációk összeköltöznek	67 363 000	-
Kisebbe költözés	70 179 000	86
Nagyobba költözés	57 387 000	63
Örökölt ing. értékesítés	49 700 000	72
Válás	62 574 000	88

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

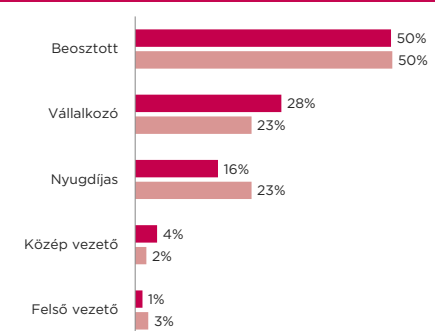
A vidéki eladók között a 40-50 év közötti korosztály dominált júniusban. A vidéki területek ingatlaneladóinak fele beosztottként dolgozott. Az értékesítés legfőbb oka az örökölt ingatlan eladása mellett a befektetés értékesítése volt vidéken is, amit a nagyobb ingatlanba költözés miatti eladás követett. Korábbi befektetéseikért átlagosan 38 millió forintot, az örökölt ingatlanokért átlagosan 25,2 millió forintot kaptak a tulajdonosok.

ELADÓK KORA: VIDÉK



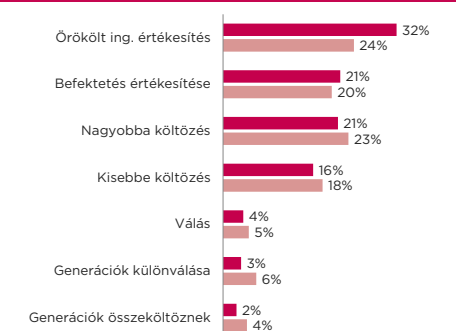
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20 - 30	24 550 000	80
30 - 40	33 259 000	82
40 - 50	33 547 000	78
50 - 60	41 246 000	94
60 -	30 914 000	84

ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	32 940 000	87
Felső vezető	126 554 000	235
Közép vezető	39 595 000	112
Nyugdíjas	33 477 000	74
Vállalkozó	45 860 000	84

ELADÓK OKA: VIDÉK



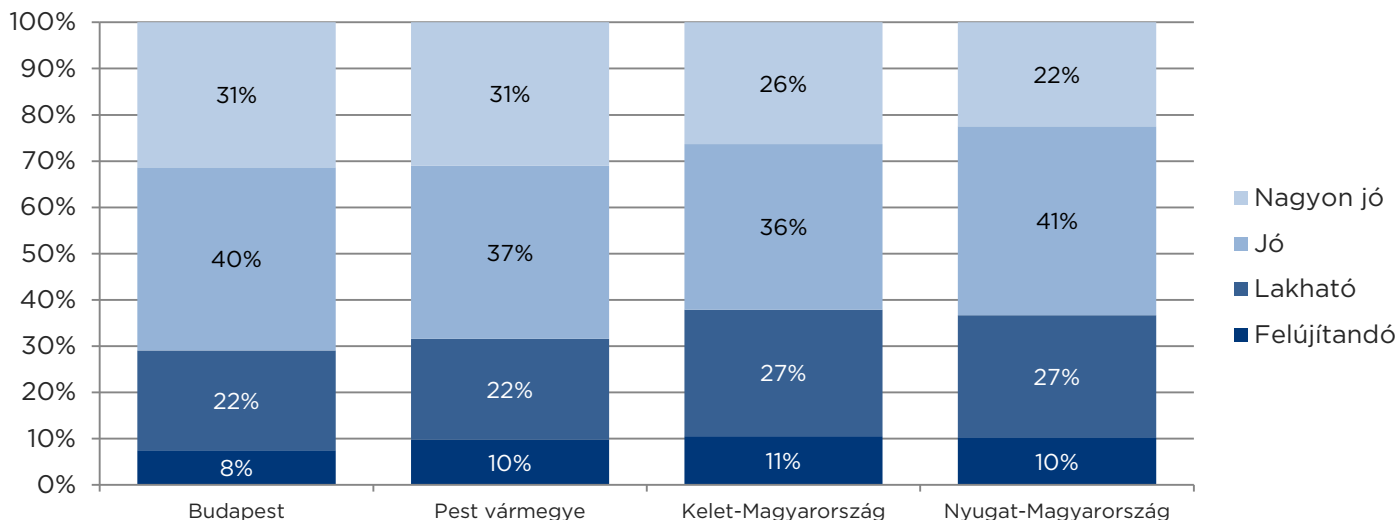
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	38 092 000	70
Generációk különválása	52 850 000	109
Generációk összeköltöznek	29 667 000	77
Kisebbe költözés	41 714 000	118
Nagyobba költözés	41 612 000	78
Örökölt ing. értékesítés	25 239 000	81
Válás	47 878 000	103

■ 2022. június ■ 2023. június

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

2023 második negyedévében országsszerte a jó állapotú ingatlanok álltak a kereslet középpontjában. A vásárlások 22-31%-ban nagyon jó minőségű ingatlanokra szerződtek. A felújítási kedv a fővárosban volt a legenyhébb, 8%, Pest vármegyében és Nyugat-Magyarországon 10, keleten 11%.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Kelet-Magyarországon és Budán gyorsult a panellakások forgási sebessége az előző év azonos időszakához képest, míg a nyugati országrészben és a főváros pesti oldalán tovább tartott ennek az ingatlantípusnak az értékesítése. A keleti országrész házgyári lakásait átlagosan 2 hónap alatt értékesítették a Duna House kollégái, nyugaton közel 3 hónapra volt szükség a szerződéskötéshez. A fővárosi panelek megközelítőleg 2,5 hónap alatt találtak új tulajdonosra. A pesti belváros kivételével a használt téglalapítványok értékesítési ideje országsszerte nőtt a tavalyi év azonos időszakához képest. A fővárosi téglalakások esetében 4 hónapnál kevesebb idő is elegendő az üzletzáráshoz, míg vidéken ez körülbelül egy hónappal több időt vesz igénybe.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2022. június	68	68	79	71
2023. június	63	89	75	82

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2022. június	132	127	107	106	170
2023. június	144	137	113	108	131

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 értékek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.