

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

120. szám
2021. II. negyedév
és 2021. 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 szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

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

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

Megjelenés időpontja

Tárgy

2021.08.12	2021. július hónap adatai
2021.09.13.	2021. augusztus hónap adatai
2021.10.12.	2021. 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 megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőik által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

ÚJABB REKORDOKAT DÖNT AZ INGATLANPIAC A MÁSODIK NEGYEDÉVBEN

Valós tranzakciók alapján, a piacon legelsőként mutatja a Duna House országos lakásárindexe a lakásárváltozás irányát, mértékét és ütemét. A teljes átlagot mutató országos lakásárindex nominál értéken már az idei első negyedévben is rekordszinten zárt, a másodikban pedig ez az érték még tovább növekedett, 199-ről 208 pontra. Reálértéken az emelkedés kisebb ütemű, jelenleg 138 pontot mutat a korábbi 135 helyett. Lakástípusok tekintetében is újabb csúcst döntött az árindex: a panelnél 24 pontos növekedéssel 233, a téglánál 4 pontnyi emelkedéssel 186 ponton zárt a második negyedévben. A kelet-magyarországi régióban mért tégláárindex kivételével, vidéken és Budapesten egyaránt nőtt minden mutató értéke.

Az értékesítési adatok szintén alátámasztják a továbbra is aktív piaci keresletet, igaz, a júniusban 73 ponton álló keresletindex elmarad a tavalyi, koronavírusos év havi keresleti rekordjától, de a megelőző évekhez hasonló értéket mutat. Így elmondható, hogy normalizálódott a hazai ingatlanpiac, amely egyben a dráguló lakásárakat is megalapozza, szinte minden szegmensben. A fővárosban a jelenleg a piacon lévő újépítésű otthonok kétharmadát már értékesítették, átlagos négyzetméterárak pedig már meghaladja az egymillió forintos lélektani határt. Stagnálás mindössze Kelet-Magyarországon volt megfigyelhető, mind panel, mind téglaothonok esetében. A nyugati régióban és Budapesten is már kétszámjegyű a növekedés a panelek átlagos négyzetméterárára vetítve. Téglaothonok tekintetében enyhébb drágulás volt tapasztalható Budán, Pesten és a belvárosban is.

Az előző hónaphoz képest minimális csökkenéssel, de még mindig aktív piaccal indul a nyár a lakóingatlanpiacon. A Duna House által becsült 13 615 darab tranzakció így is az elmúlt 5 év legerősebb júniusi piacát jelöli, ami a pandémia utáni piacélénküléshez viszonyítva közel 22%-os adásvétel-növekedést jelent idén. 2021 első félévében így összesen közel 83 ezer adásvétellel zárhat a piac, ami szintén jelentősen túlszárnyalja az elmúlt 5 év féléves eredményeit. A potenciális vevők egyre inkább nyitottak a nagyvárosok agglomerációs területei, illetve vidék felé. Továbbra is a három legfőbb motiváció az ingatlanvásárlásnál a befektetés, az első lakás vásárlása, valamint a nagyobb otthonba való költözés. A szakemberek tapasztalatai szerint ezt a trendet erősítik a különböző otthonteremtési támogatások, valamint a CSOK és a Babaváró hitelek is.

Márciustól kezdve erős felfutásban van a hazai lakáshitel piac, ami továbbra is tartja ezt a tendenciát. Június a félév második legerősebb hónapját jelöli, aminek alapja a Duna House Pénzügyek 115 milliárd forintos volumenű becslése, de akár még ennél is nagyobb mértékű akár rekord jelzálogpiac is könnyen elképzelhető. 2021 második negyedévet vizsgálva pedig – két tény- és egy becsült adat alapján – több mint 342 milliárd forint értékű jelzáloghitel realizálódott a piacon, féléves szinten pedig közel 576 milliárd forintot helyeztek már ki. Mindez a töretlen népszerűségű, otthonteremtési támogatások kapcsán megjelent új hiteltermékeknek is köszönhető.

További információk:

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



3 ÉRDEKES ADAT:

10 éve, 2011 júliusában jelent meg az első Duna House Barométer kiadvány.

7 olyan budapesti kerület van, ahol az újlakások négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot.

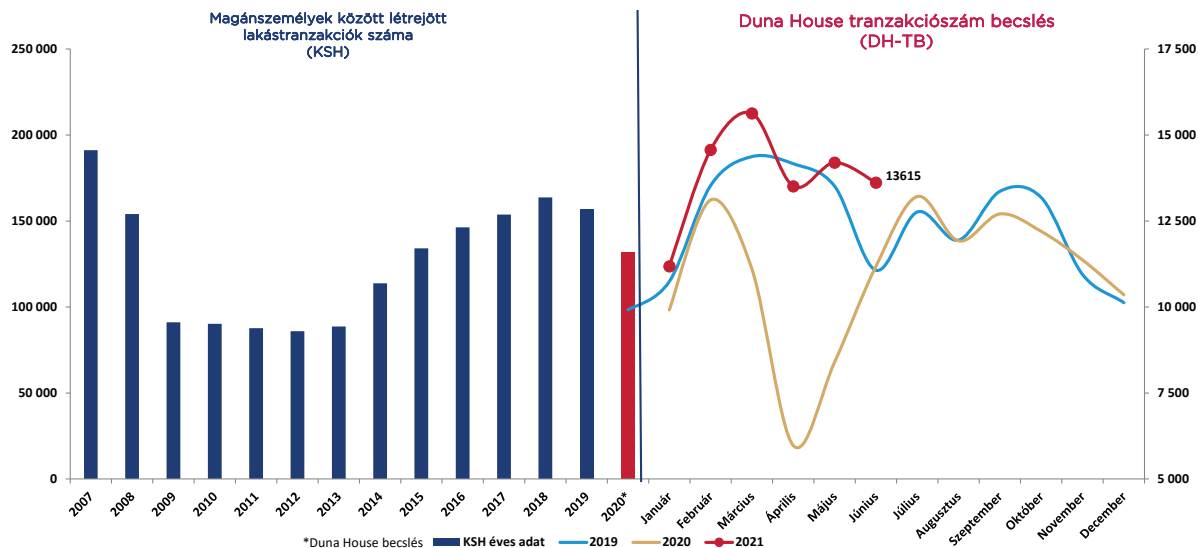
Nyugat-Magyarországon nőttek legnagyobb mértékben az árindexek.



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2021. júniusában, országosan 13 615 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 115 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Az előző hónapoz képest minimális csökkenéssel, de még mindig aktív piaccal indul a nyár a lakóingatlanpiacon. A Duna House által becsült 13 615 darab tranzakció így is az elmúlt 5 év legerősebb júniusi piacát jelöli, amely 2019 azonos időszakához képest 29%-os növekedést jelent, a tavalyi, pandémia utáni piacélnküléshez viszonyítva pedig közel 22%-kal volt több adásvétel idén. 2021 első félévében így összesen közel 83 ezer adásvétellel zárhat a piac, ami szintén jelentősen túlszárnyalja az elmúlt 5 év féléves eredményeit.

Márciustól kezdve erős felfutásban van a hazai jelzálogpiac, ami továbbra is tartja ezt a tendenciát. Az MNB tényadatai szerint májusban megdőlt az eddigi rekord, hiszen több mint 120 milliárd forint értékű jelzáloghitelt igényelt a magyar lakosság lakáscélra. A Duna House Pénzügyek becslése alapján júniusban 115 milliárd forintos volumennel zárhatott a piac, ami ugyancsak kimagasló eredményt és az év második legerősebb hónapját jelöli. Ez a töretlen népszerűségű otthonfelújítási támogatásnak is köszönhető. 2021 második negyedévét vizsgálva – két tény- és egy becsült adat alapján – több mint 342 milliárd forint értékű jelzáloghitel realizálódott a piacon, féléves szinten pedig közel 576 milliárd forintot helyeztek már ki.

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						

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 újjépítési piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

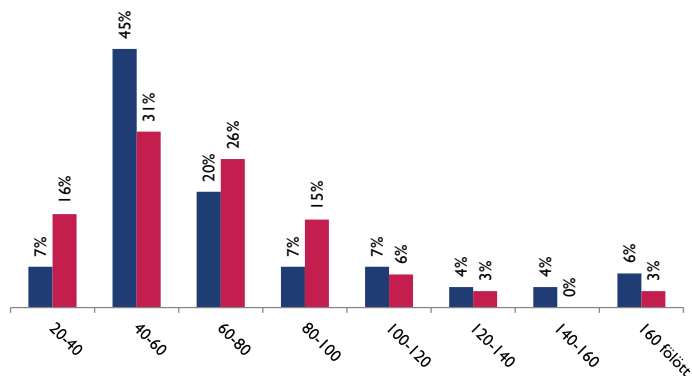
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

2021 második negyedévében mind Budán, mind Pesten a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek az ingatlanvásárlók körében. Budán megnőtt a 600 ezer forintos négyzetméterárnál drágább ingatlanok adásvétele. Arányuk 8 százalékponttal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Lakásár tekintetében emelkedett a 60 millió forint feletti otthonok népszerűsége, a tranzakciók közel harmada (31%) ebben az érték kategóriában realizálódott. Pesten a 40-60 millió forint közötti otthonok aránya ugrott meg jelentősen, összesítve 15 százalékponttal a 2020-as adatokhoz viszonyítva. Négyzetméterár tekintetében az 500 ezer forint feletti ingatlanok domináltak a piacon.

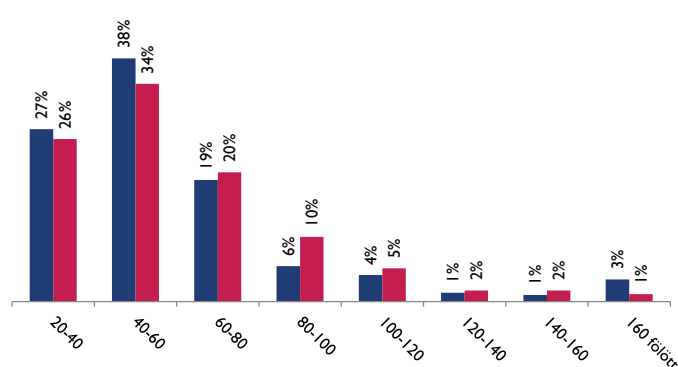
BUDA

Lakásméret (m²)

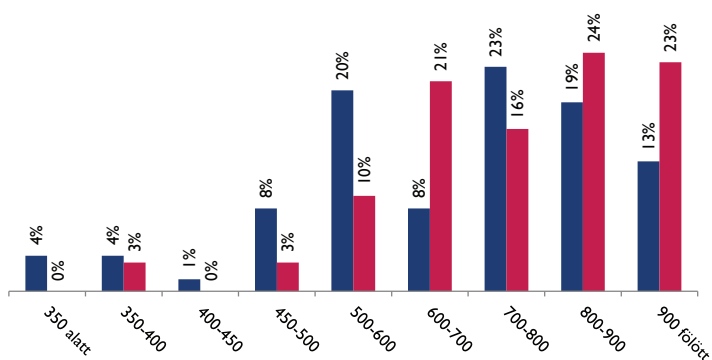


PEST

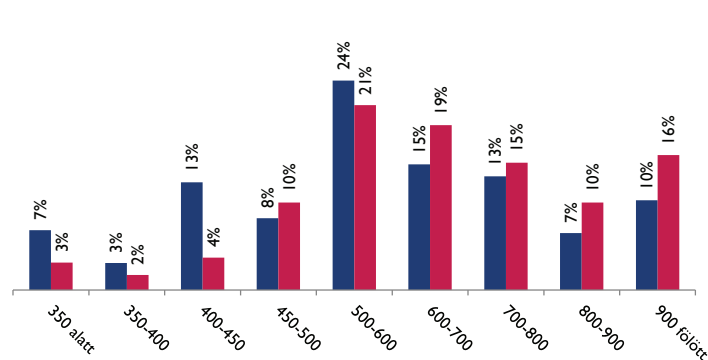
Lakásméret (m²)



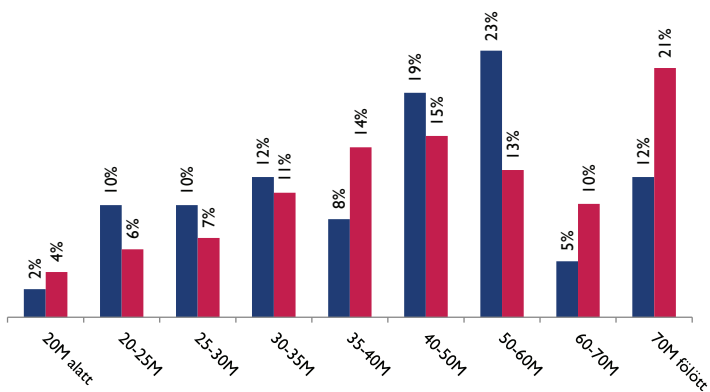
m² ár (ezer Ft)



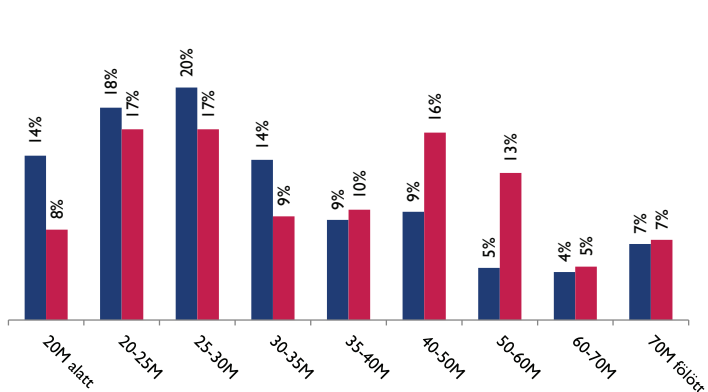
m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



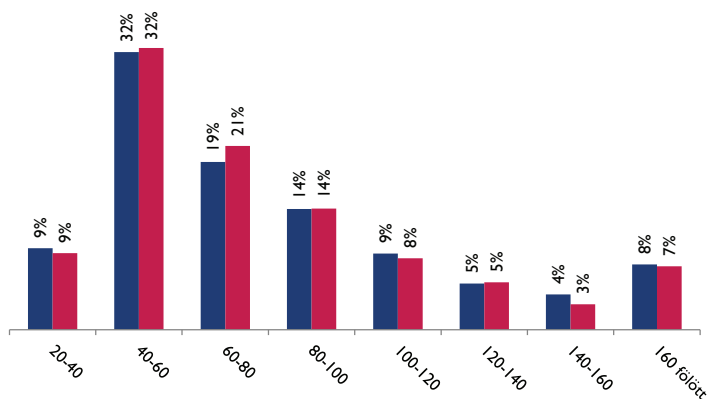
■ 2020. II. negyedév
■ 2021. I. II. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

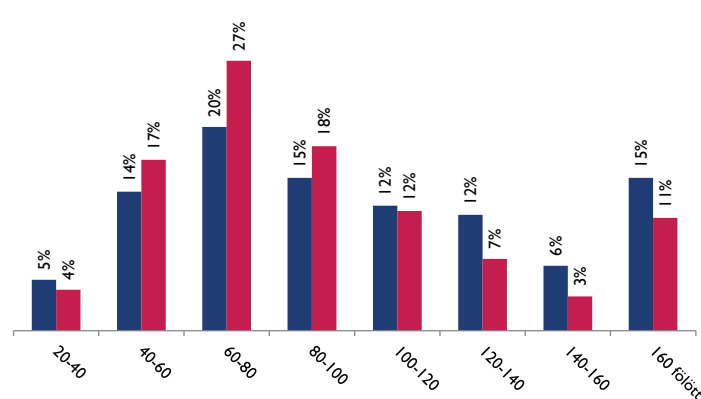
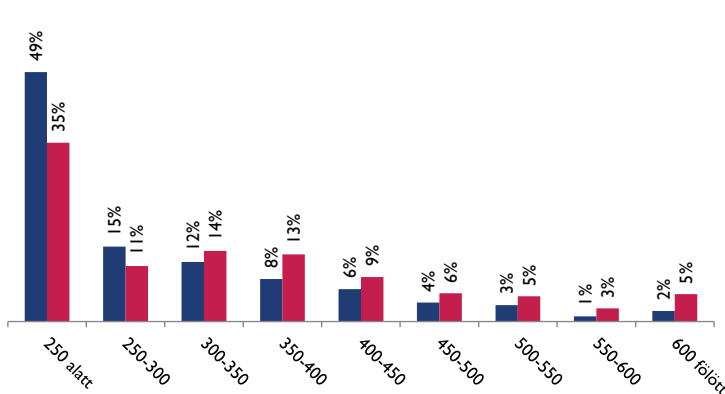
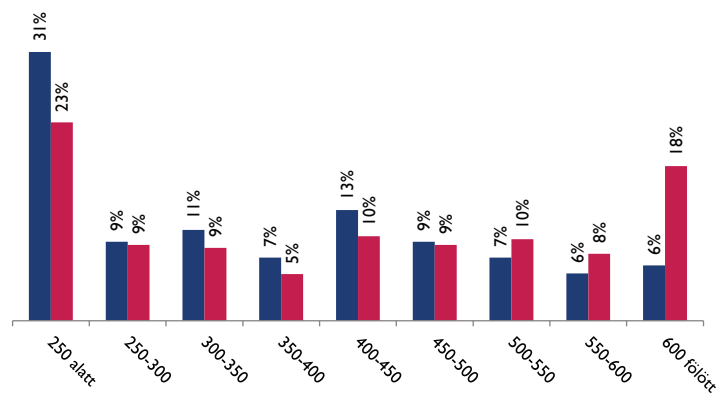
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Vidéken a négyzetméterárak kivételével nem volt nagy változás 2020 második negyedévéhez képest. Pest megyében a 60-80, az ország többi részében pedig a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek. Utóbbi esetben ugyan a 15-20 millió forint közötti otthonok voltak a legkeresettebbek, de a 20 millió forintnál drágább kategóriákban is nőtt az adásvételek megoszlása tavalyhoz képest. Pest megyében a 35 millió forint feletti otthonok domináltak. A 250 ezer Ft/m² alatti ingatlanok aránya csökkent 2020-hoz képest. Vidéken 49%-ról 35%-ra, Pest megyében 31%-ról 23%-ra esett vissza hányaduk. 2021 második negyedévében a Pest megyei tranzakciók 18%-a a 600 ezer forintos négyzetméterár feletti kategóriában történt.

ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

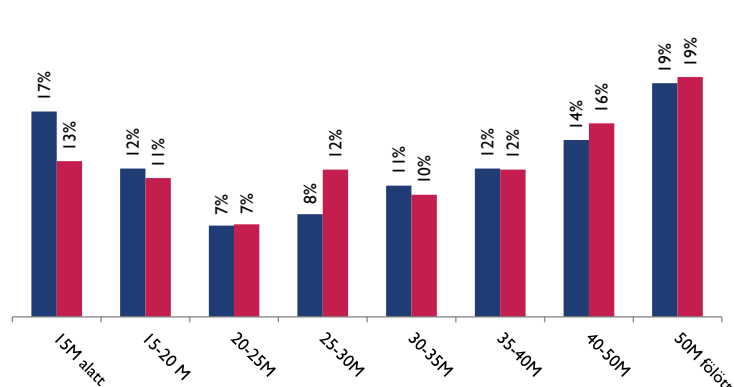
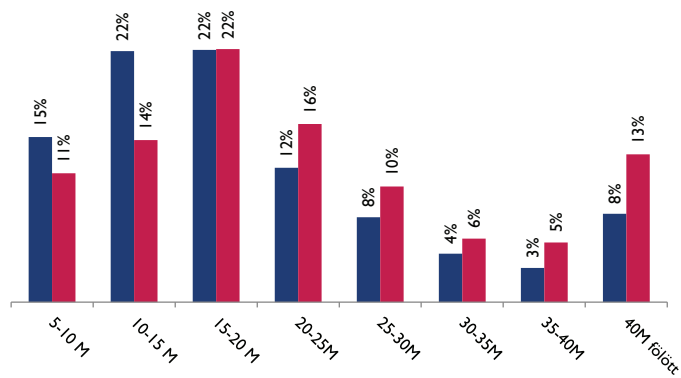
Lakásméret (m²)

PEST MEGYE

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)m² ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)

Lakásár (millió Ft)



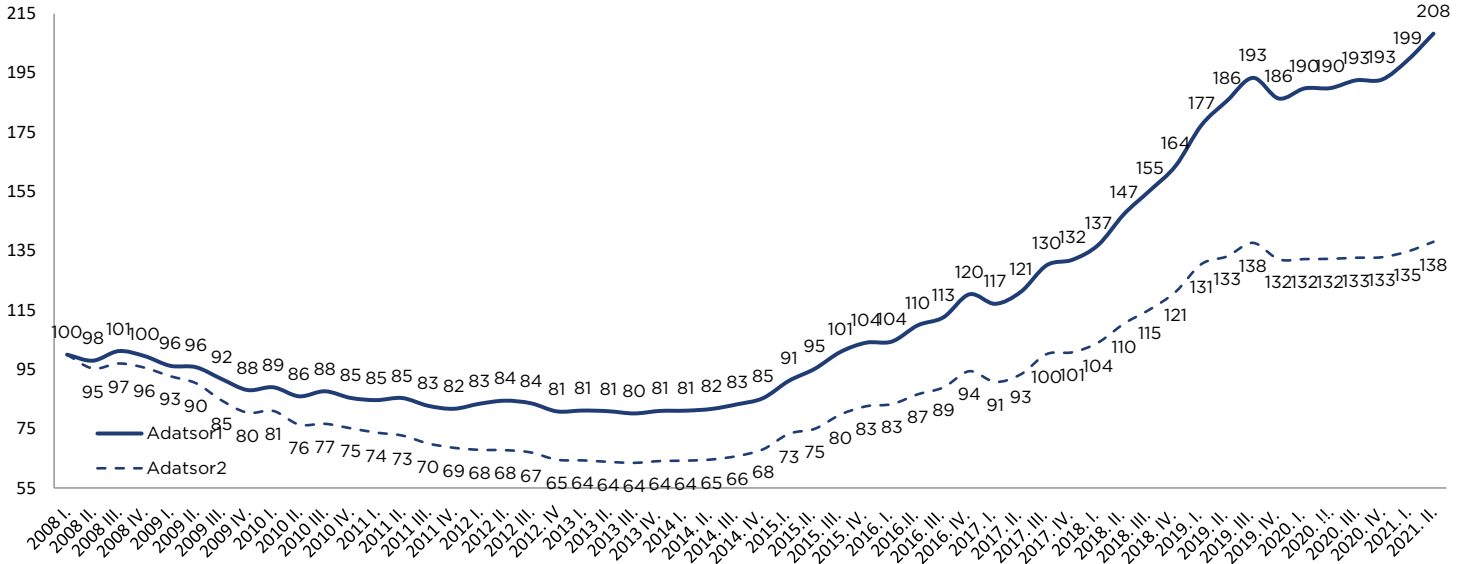
■ 2020. II. negyedév
■ 2021. II. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

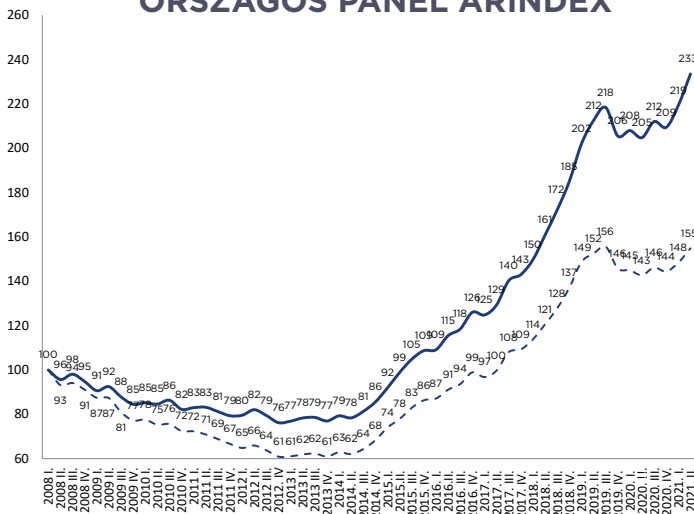
Az országos lakásárindex tovább emelkedett az előző negyedévhez képest, így nominál értéken rekordszinten, 208 ponton zárt, míg reálértékén kisebb növekedéssel, jelenleg 138 pontot mutat.



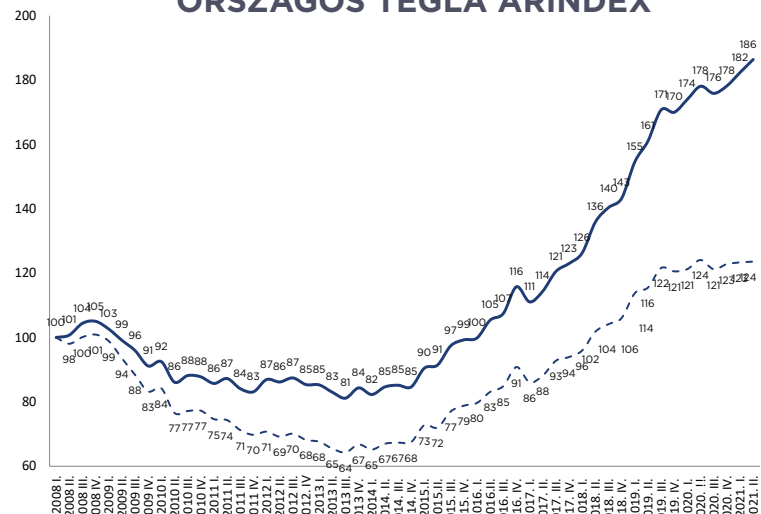
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

Az országos panelárindex jelentősen emelkedett, két negyedév alatt 209 pontról 233-ra nőtt a nominál értéke. A téglárindexnél is növekvő tendencia látható, nominál értéken 186 ponton zárt.

ORSZÁGOS PANELÁRINDEX



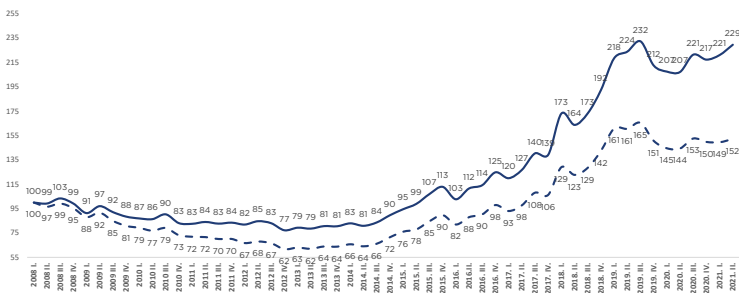
ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



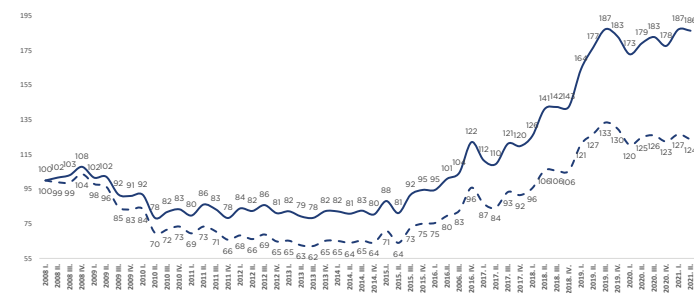
Duna House Regionális Lakásárindexek

Vidéken a kelet-magyarországi téglá árindex kivételével mindegyik mutatószám emelkedett az előző negyedévhez képest. Nyugaton nőttek legnagyobb mértékben az arányok, mindkét esetben rekordot döntve, a panel árindex 220, míg a téglá árindex 203 ponton zárt. Keleten a panel árindex 221 pontról 229-re nőtt, míg a téglá esetében az előző negyedévhez hasonló szinten, 186 ponton zárt az árindex.

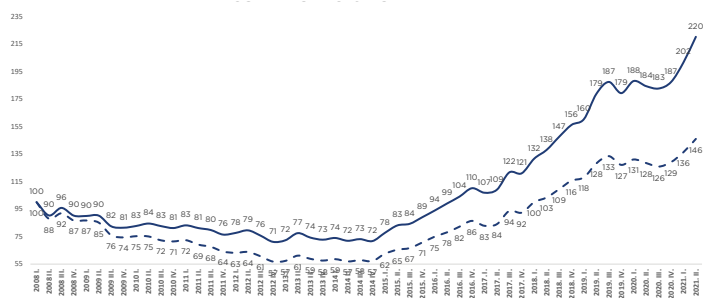
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



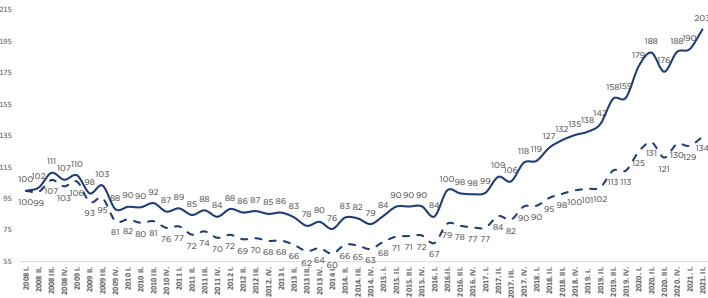
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLÁ ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



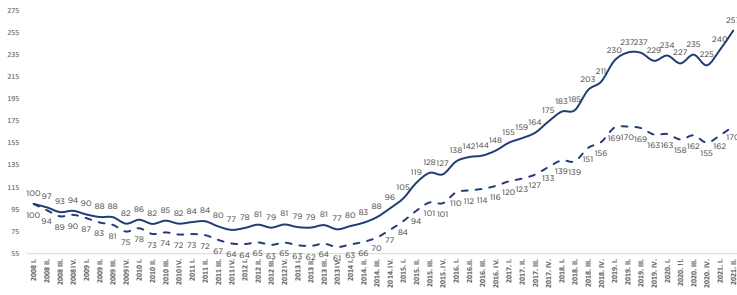
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLÁ ÁRINDEX



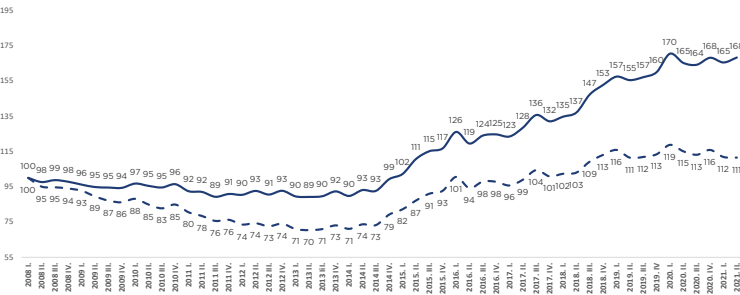
Duna House Budapesti Lakásárindexek

A budapesti panel árindex rekordot döntött, két negyedév alatt 225 pontról 240-re nőtt nominál értéken, miközben a téglá árindex 168 ponton zárt.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLÁ ÁRINDEX



ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

A 2021 második negyedévében értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken, a keleti részeken az átlagos négyzetméterár mind a panelek, mind a téglaothonok esetében stagnált. A nyugati régióban viszont 16-19%-kal nőttek az átlagos egységárak az előző év azonos időszakához képest. A vevők alkupoziója mérséklődött, Kelet-Magyarországon a meghirdetett árhoz képest 6-11%-kal, Nyugat-Magyarországon 6%-kal olcsóbban juthattak ingatlanhoz.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q2.	16 220 000	325 000	3%	5%	15 751 000	294 000	6%	5%
2021. Q2.	17 899 000	335 000	6%	5%	18 319 000	351 000	2%	4%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q2.	19 060 000	356 000	4%	7%	18 143 000	328 000	4%	5%
2021. Q2.	20 794 000	350 000	2%	4%	21 884 000	382 000	2%	4%

A budapesti panelotthonok esetében Budán és Pesten is 11-12%-os növekedés történt az átlagos négyzetméterárakban 2020 második negyedévéhez képest, az adott időszakban értékesített ingatlanok alapján. A téglaothonok esetében enyhébb drágulás volt megfigyelhető: Budán 4, Pesten 7, a belvárosban pedig 2%-kal nőttek a négyzetméterárak a tavaly ilyenkorai adatokhoz viszonyítva. Az alku mértéke a fővárosban is mérséklődött, 4-8%-kal lehetett olcsóbban ingatlant vásárolni az első meghirdetett árhoz képest.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q2.	30 986 000	573 000	4%	3%	25 753 000	490 000	5%	5%
2021. Q2.	36 464 000	642 000	1%	5%	27 648 000	544 000	1%	3%

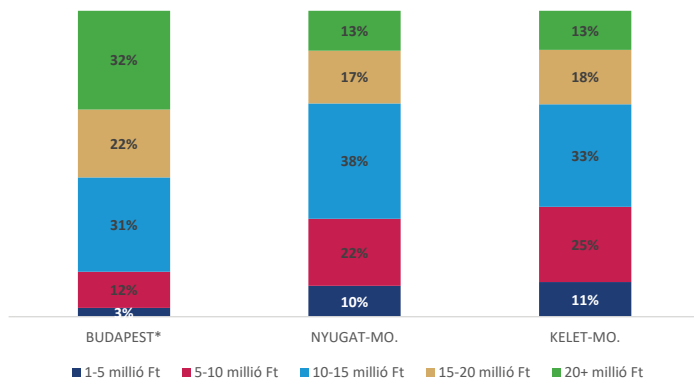
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2020. Q2.	54 053 000	786 000	4%	5%	31 621 000	629 000	4%	6%	47 988 000	829 000	8%	9%
2021. Q2.	49 327 000	815 000	3%	5%	35 019 000	674 000	2%	4%	50 606 000	848 000	3%	5%

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.

JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2021. II. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

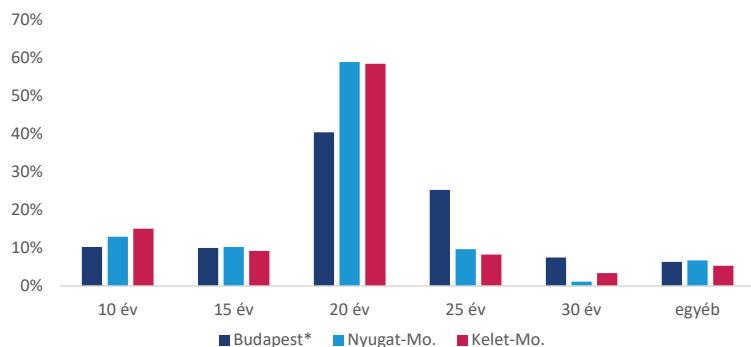


Az idei második negyedévben a fővárosban a 20 millió forint feletti ügyletérték volt jelen a legnagyobb arányban (32%), hajszállal megelőzve a 10-15 millió forint közötti besorolást. Vidéken viszont ez utóbbi kategória volt a legnépszerűbb, keleten az ügyfelek 33, nyugaton 38%-a igényelt ilyen konstrukciójú hitelt.

Az átlagos hitel nagyság Budapest kivételével nőtt az előző negyedévhez képest. Míg a fővárosban 2021 második negyedévében 17,8 millió forint, addig vidéken 12,5-13 millió forint volt az átlagos hitel nagyság.

	ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG			
	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2
BUDAPEST*	18 848 810	18 344 272	18 356 776	17 783 855
NYUGAT-MO.	11 702 692	11 611 626	12 174 803	12 516 920
KELET-MO.	10 832 115	9 963 892	11 869 979	13 031 401

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ennek aránya 40%, míg a keleti és a nyugati országrészben egyaránt 59% volt. A fővárosban nőtt a 25 éves futamidejű hitelek aránya, a hitelfelvevők negyede választotta ezt a konstrukciót, ami jóval magasabb arány az ország más részeihez képest.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2
10 ÉV	10%	13%	12%	10%	10%	14%	13%	13%	14%	14%	12%	15%
15 ÉV	11%	9%	8%	10%	10%	12%	9%	10%	9%	10%	7%	9%
20 év	42%	42%	44%	40%	57%	51%	56%	59%	54%	38%	60%	59%
25 év	20%	18%	22%	25%	12%	10%	16%	10%	13%	22%	12%	8%
30 év	9%	8%	7%	8%	2%	3%	2%	1%	3%	3%	3%	3%
egyéb	7%	9%	7%	6%	9%	9%	4%	7%	8%	13%	6%	5%

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

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

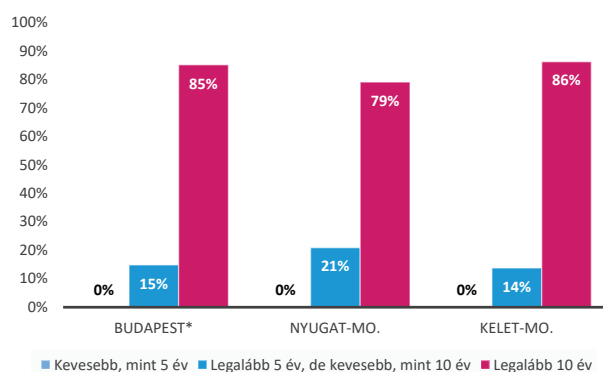
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



2021 második negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) országos szinten, egy év alatt 46%-ról 40%-ra csökkent. Egyedül keleten nőtt 2 százalékponttal az előző negyedévhez képest.

ÁTLAGOS LTV				
	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2
BUDAPEST*	45%	45%	42%	39%
NYUGAT-MO.	44%	47%	44%	42%
KELET-MO.	45%	40%	41%	43%
ÖSSZESEN	45%	45%	42%	40%

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



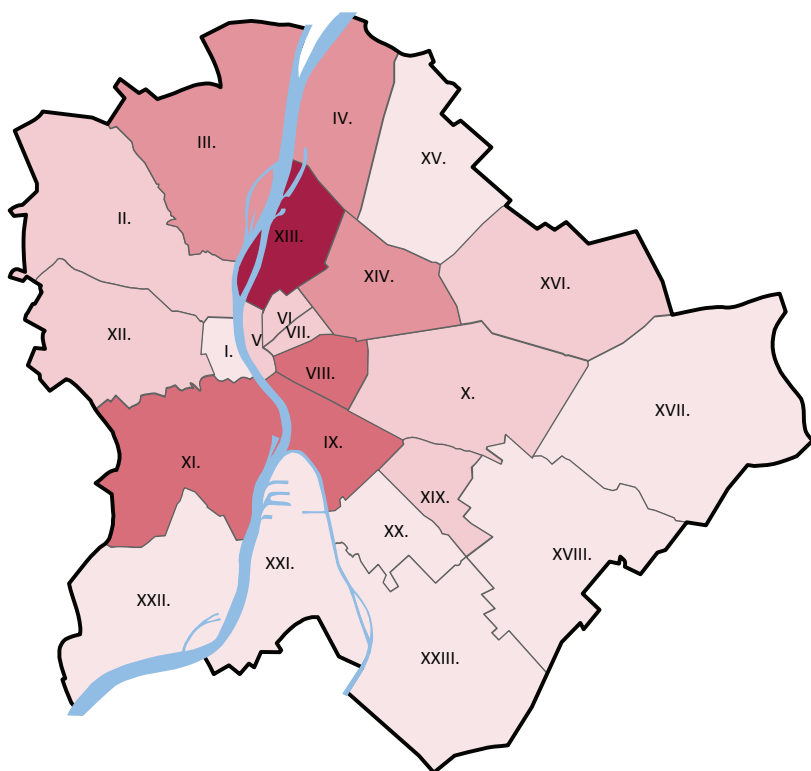
Teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, Budapesten 85, keleten 86, nyugaton pedig 79%.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,2%	0,4%	0,0%	0%	0%	0%	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	12%	11%	13%	15%	13%	22%	23%	21%	8%	13%	11%	14%
LEGALÁBB 10 ÉV	88%	88%	87%	85%	87%	77%	77%	79%	92%	87%	89%	86%

Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelügyletek 32-40%-a mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány csak 23,9% volt. Az országos arány 29,2%, ami az előző negyedévhez képest magasabb érték.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	23,9%
NYUGAT-MO.	40,1%
KELET-MO.	31,7%
ÖSSZESEN	29,2%

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



Újépítésű lakások száma, az értékesítés alatt álló projektekben

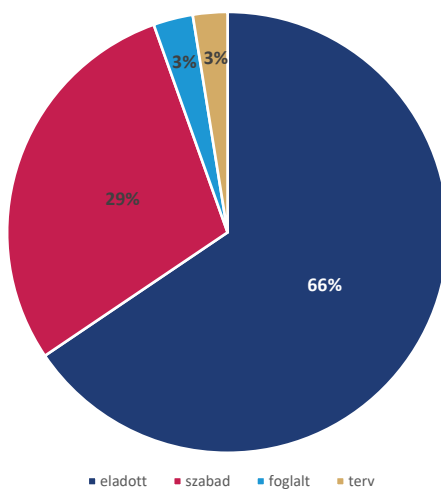


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., X., XII., XIX.
100-199	I., XVII., XVIII., XX., XXII., XXIII.
100 alatt	XXI.

2021 első negyedévéhez hasonlóan a XIII. kerület vezető szerepet tölt be az újépítésű otthonok tekintetében, számuk meghaladja a 7000 darabot. Emellett számos újépítésű otthont építettek a VIII., IX., XI. kerületekben, számuk 2000-7000 darab közé tehető. A külvárosi kerületekben nem népszerű az építkezés, különösen a XXI. kerületben, 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 jelenleg a piacon lévő újépítésű otthonok kétharmadát már értékesítették, 3-3%-a foglalt, illetve tervként jelenik meg, 29%-a viszont még elérhető.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2021 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN

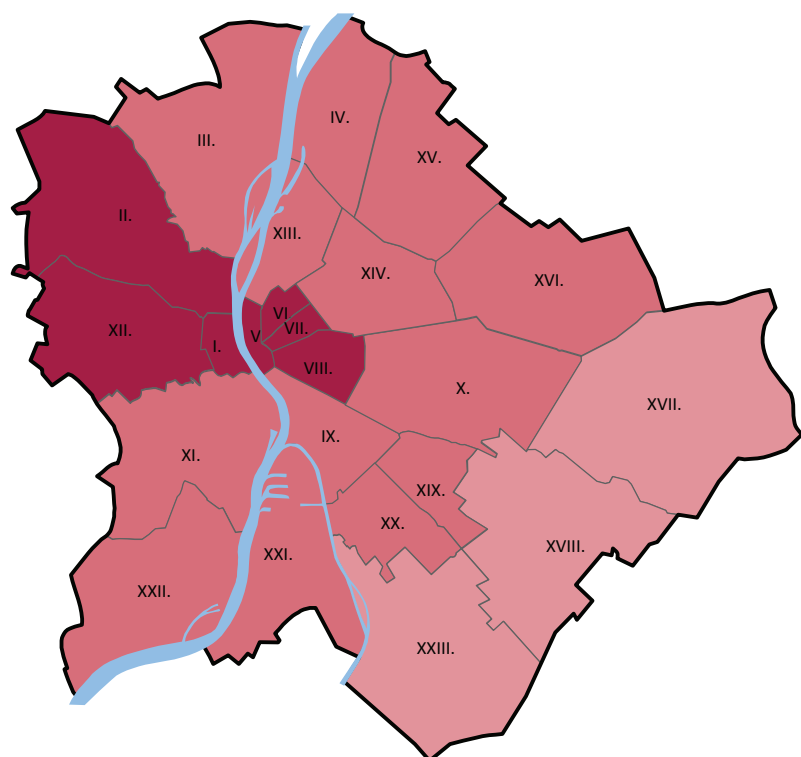


A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.

- 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 a szabad lakások
- Terv: : azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel



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



Újépítésű lakások átlagos négyzetméterára



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

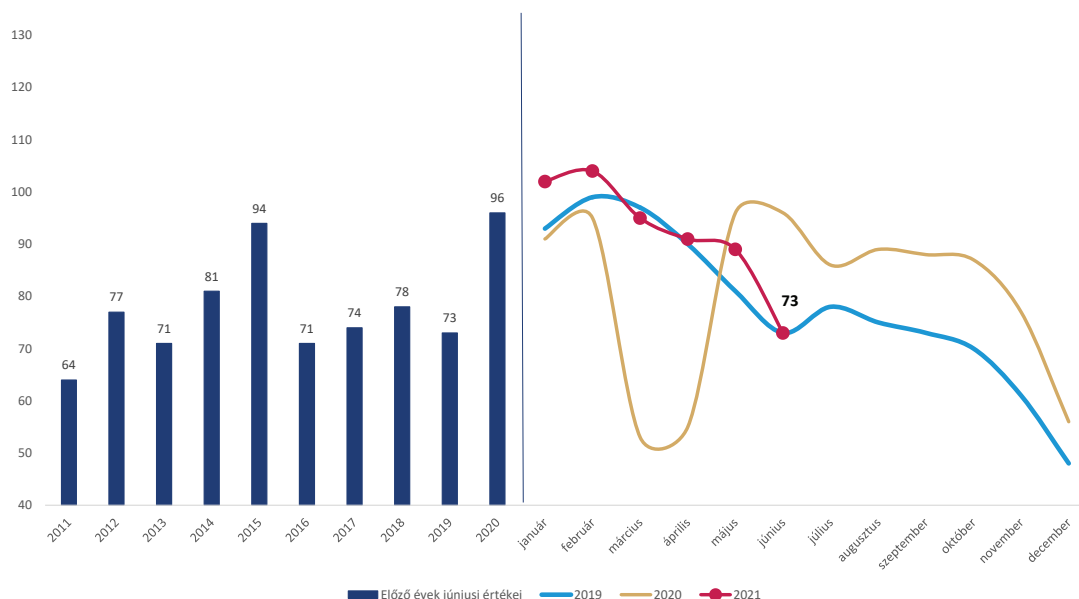
Immár 7 olyan budapesti kerület van, ahol az újlakások négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot. A belvárosi kerületeken kívül a II. és a XII. kerület tartozik a legdrágább kategóriába. A kerületek többsége a 700 ezer – 1 millió forint közötti sávban található, és egyik kerületben sem találhatunk 600 ezer forint alatti négyzetméterarat. Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintos lélektani határt 2021 második negyedében.

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



VEVŐK - KERESLETINDEX

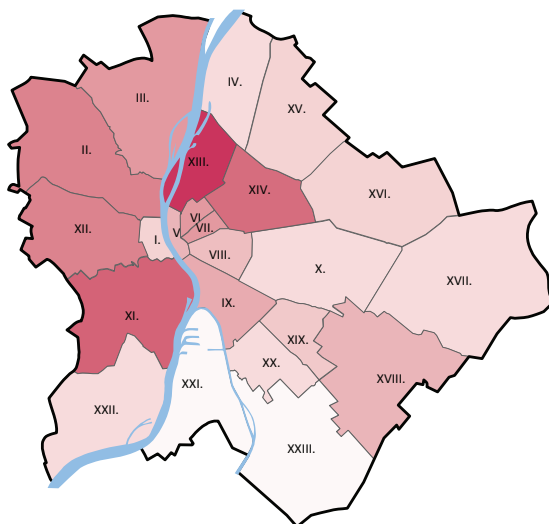
A Duna House keresletindexe jelenleg 73 ponton áll, ami ugyan elmarad a tavalyi, koronavírusos év rekordjától, de a megelőző években hasonló értéken zárt az index, vagyis elmondható, hogy normalizálódott az ingatlanpiac.



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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Idén júniusban a XIII. kerület lett a legnépszerűbb kerület, az érdeklődők közel ötöde (18,9%) jelölte meg ezt a körzetet. A második helyezett Újbuda lett, a harmadik pedig Zugló. A népszerűségi lista utolsó helyén a XXIII. kerület végzett.



A fővárosi kerületek iránti érdeklődés alakulása

legkevesebb érdeklődés → legtöbb érdeklődés

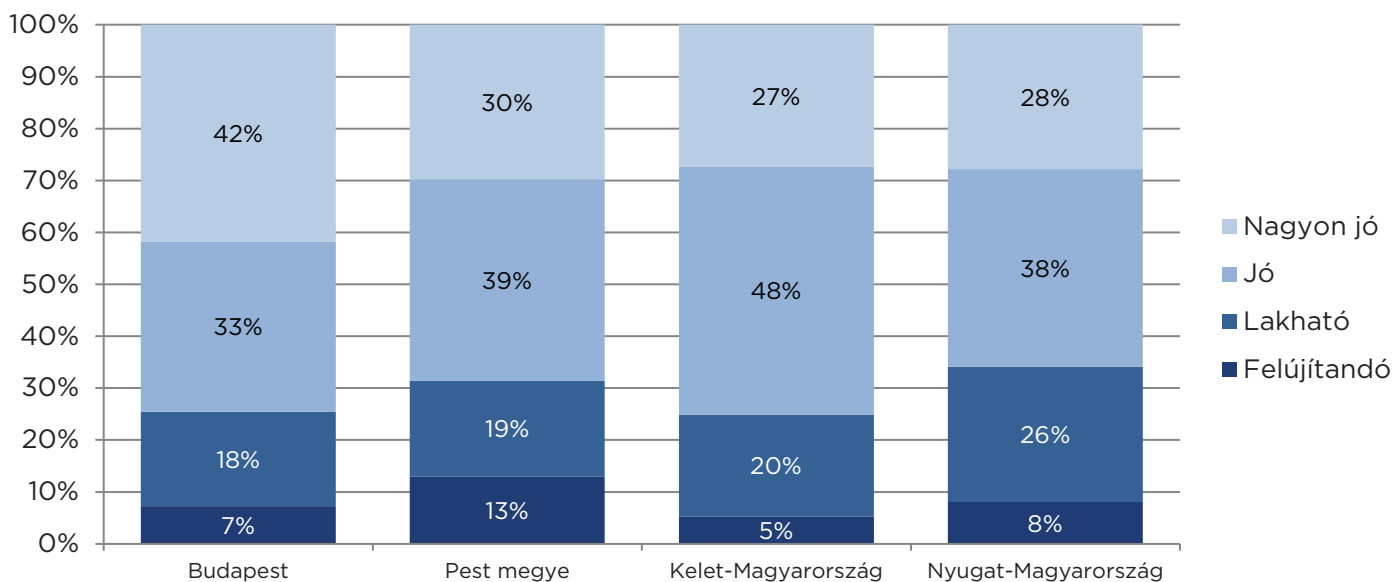
KERÜLET	2020. JÚNIUS	2021. JÚNIUS
Budapest 01. ker.	8,5%	6,9%
Budapest 02. ker.	15,9%	13,2%
Budapest 03. ker.	10,8%	11,1%
Budapest 04. ker.	7,5%	6,1%
Budapest 05. ker.	8,4%	8,9%
Budapest 06. ker.	11,8%	11,5%
Budapest 07. ker.	12,4%	10,9%
Budapest 08. ker.	10,6%	8,3%
Budapest 09. ker.	10,4%	10,1%
Budapest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

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

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Országos szinten a legnagyobb érdeklődés a nagyon jó és a jó állapotú otthonokra volt, arányuk 66-75% között mozgott. Pest megyében a felújítandó ingatlanok aránya 10% felett volt, míg a lakható kategória aránya Nyugat-Magyarországon volt a legmagasabb (26%).



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

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

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2020. június	89	104	107	90
2021. június	89	101	152	108

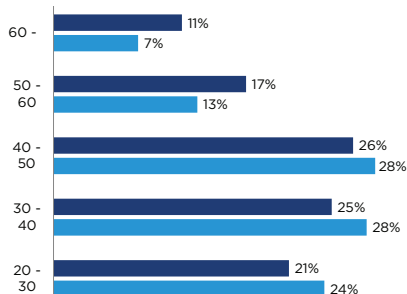
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2020. június	110	129	118	118	160
2021. június	126	122	148	126	168

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 értékeknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

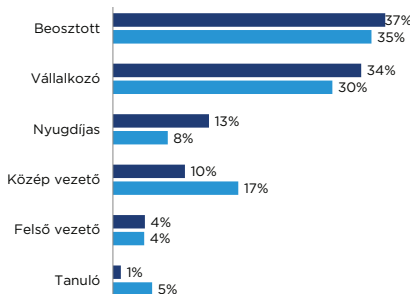
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

VEVŐI ügyfélprofil tekintetében hasonló adatok születtek idén a tavalyi év azonos időszakához képest. A budapesti vevők nagy részét a 30-40, illetve a 40-50 év közöttiek tették ki. Foglalkozásuk alapján a vásárlók 71%-a beosztott vagy vállalkozó volt, arányuk kicsit nőtt is tavalyhoz képest. A beosztottak átlagosan 55, a befektetők pedig 70 négyzetméteres ingatlant vásároltak. A legfőbb vásárlási ok a tavalyi adatokhoz hasonlóan a befektetési célú vásárlás volt. Az első lakást vásárlók átlagosan 50 négyzetméteres otthon kerestek.

VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	38 140 000	61
30-40	48 984 000	68
40-50	37 728 000	56
50-60	29 778 000	56
60-	68 834 000	66

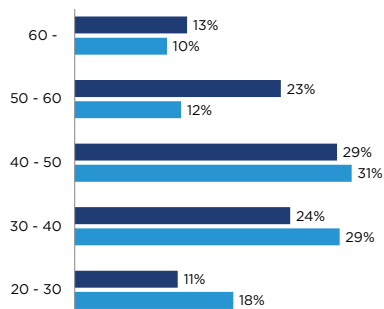
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	32 471 000	55
Felső vezető	46 138 000	63
Közép vezető	42 233 000	66
Nyugdíjas	49 442 000	62
Tanuló	29 900 000	45
Vállalkozó	49 641 000	70

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	43 942 000	63
Első lakás vásárlása	34 317 000	50
Generációk különválása	38 183 000	53
Generációk összeköltöznek	31 000 000	50
Kisebbe költözés	28 200 000	42
Nagyobba költözés	55 071 000	87
Válás	22 800 000	35

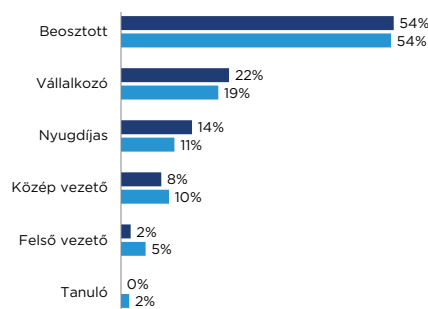
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

VIDÉKEN a vevők kormegoszlásán kívül nem látható nagy változás tavalyhoz képest. Az idősebb korosztályok aránya megnőtt, összesítve a vevők 36%-át teszik ki az 50 év felettiek. A vásárlók több mint fele most is beosztott státuszú volt, ők átlagosan 23,2 millió forintért vásároltak. Idén júniusban a vezető vásárlási ok a nagyobb otthonba költözés volt, a vevők átlagosan 115 négyzetméteres otthon vásároltak. Az első lakásba költözők aránya csökkent, míg a kisebb otthonba költözők aránya nőtt.

VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	23 082 000	81
30-40	34 935 000	105
40-50	24 354 000	65
50-60	29 282 000	84
60-	23 822 000	72

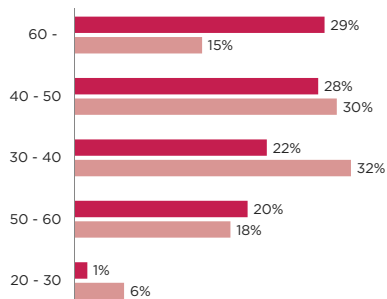
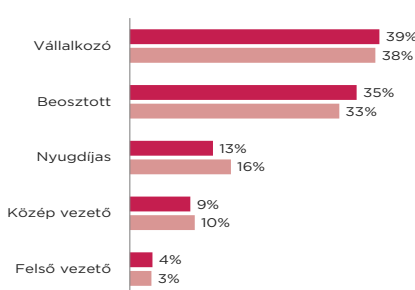
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	23 177 000	78
Felső vezető	38 684 000	90
Közép vezető	34 044 000	110
Nyugdíjas	24 436 000	65
Tanuló	n.a.	n.a.
Vállalkozó	35 282 000	104

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	24 003 000	69
Első lakás vásárlása	22 673 000	74
Generációk különválása	19 784 000	59
Generációk összeköltöznek	25 010 000	88
Kisebbe költözés	23 413 000	70
Nagyobba költözés	37 898 000	115
Válás	24 405 000	63

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 táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállóan akaráó 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 felülreprezentálhat.

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

2021 júniusában a 60 év felettiiek tették ki a budapesti eladók közel harmadát, megelőzve a 30-40, illetve a 40-50 év közöttieket. A legnagyobb eladói kör a vállalkozók csoportja volt 39%-kal, akik átlagosan 50,3 millió forintért adták el az otthonukat. A budapesti eladók legfőbb értékesítési okként a nagyobb lakásba költözést nevezték meg. Itt volt egy visszaesés, már csak az eladók harmada adta el az otthonát ezen okból. Ezzel párhuzamosan nőtt azok aránya, akik ingatlanbefektetésüktől vagy örökölt ingatlanjuktól váltak meg.

ELADÓK KORA BP.

ELADÓK STÁTUSZA BP.

ELADÓK OKA BP.

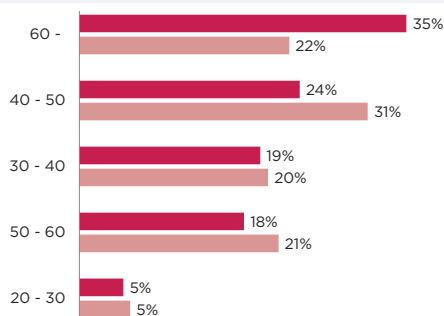
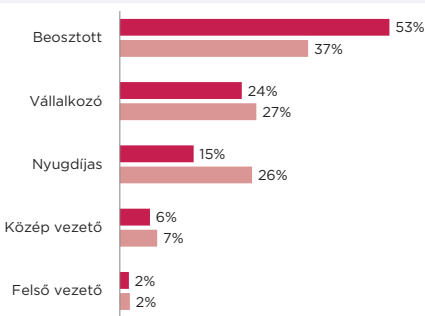

KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	27 450 000	46
30-40	39 482 000	59
40-50	43 767 000	63
50-60	41 928 000	68
60+	41 428 000	58

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	32 220 000	57
Felső vezető	36 134 000	48
Közép vezető	39 693 000	62
Nyugdíjas	39 064 000	69
Vállalkozó	50 348 000	61

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	43 442 000	55
Generációk különválása	44 192 000	58
Generációk összeköltöznek	37 175 000	65
Kisebbe költözés	50 867 000	92
Nagyobba költözés	38 869 000	57
Örökölt ing. értékesítés	39 274 000	67
Válás	49 250 000	117

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki eladók korösszetétele kiegyensúlyozott képet mutat idén júniusban, a legnagyobb arányban a 60 év feletti korosztály adta el ingatlanát, amiért átlagosan 26,7 millió forintot kaptak. Vidéken is a beosztottak voltak a legnagyobb eladói csoport, akárcsak a fővárosban. Arányuk tavalyhoz képest 16 százalékponttal nőtt. Az értékesítés legfőbb oka a nagyobb lakásba költözés volt, míg az ingatlanbefektetésüket értékesítők aránya 4%-ról 18%-ra ugrott egy év alatt. Utóbbiak otthonai átlagosan 75 négyzetmétereseek és 31,3 millió forint értékűek voltak.

ELADÓK KORA VIDÉK

ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK

ELADÓK OKA VIDÉK


KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	21 303 000	65
30-40	23 298 000	70
40-50	28 989 000	83
50-60	23 584 000	77
60+	26 684 000	86

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	23 904 000	80
Felső vezető	61 500 000	165
Közép vezető	31 090 000	93
Nyugdíjas	24 181 000	71
Vállalkozó	32 772 000	89

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	31 251 000	75
Generációk különválása	32 536 000	108
Generációk összeköltöznek	23 300 000	71
Kisebbe költözés	30 498 000	102
Nagyobba költözés	28 249 000	73
Örökölt ing. értékesítés	18 443 000	74
Válás	30 968 000	103

■ 2021. június
■ 2020. június