

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

**132. szám**  
**2022. II. negyedév**  
**és 2022. 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
2022.08.12.	2022. július hónap adatai
2022.09.12.	2022. augusztus hónap adatai
2022.10.12.	2022. 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](http://www.dh.hu/barometer)**

Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: [www.dh.hu](http://www.dh.hu)

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

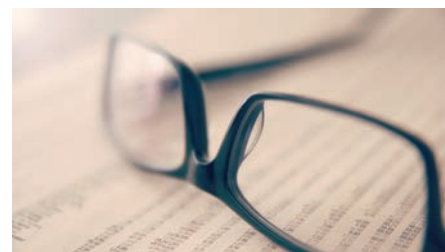
**Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.**

**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 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](http://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

### CSÖKKENŐ FORGALOM ÉS KERESLET, DE BEROBBANÓ ÁRAK A MÁSODIK NEGYEDÉVBEN

A változó gazdasági helyzet az ingatlanpiacon is érzékelteti hatását. A Duna House keresletindexe folyamatos csökkenést mutatott a második negyedévben, amellyel párhuzamosan a tranzakciók száma is elmaradt a tavalyi év hasonló időszakához képest. Az árak növekedése azonban nem állt meg, így az összes árindex nominál értéken emelkedett az első negyedévhez képest. A legerősebb emelkedést újra a panelindexek érték el, érdekesség, hogy a téglalakások Budapesten reál értéken minimális csökkenést mutatnak.

Gyengébb forgalmat mutat 2022 júniusában a Duna House által becsült 10 859 adásvétel az előző hónaphoz és az előző év azonos időszakához képest is a piacon. Ezt a keresletindex is alátámasztja, amely 62 ponton állt a negyedév utolsó hónapjában. Az elmúlt években a járványhelyzet és a korlátozások miatt az utazási kedv is alábbhagyott, így a pandémia éveiben, a tanév végével is aktívabbak voltak az érdeklődők, azonban az idei évben már érezhető, hogy beköszöntött az igazi nyár az ingatlanpiacon is. Az piac első feléve közel 75 ezer tranzakcióval zárult, ami így 2021-hez képest 10%-os elmaradást, a járvány sújtotta 2020-hoz képest pedig 25%-os növekedést mutat. A második felévben az emelkedő kamatkörnyezet miatt visszafogottabb ingatlanpiaci forgalommal számolnak a szakemberek, így az eladóknak és vevőknek is nagyobb segítségre lehet szükségük.

A jelzáloghitel-piacon is csökkenő tendencia volt júniusban, köszönhetően a kifizető Zöld Otthon Hitel volumennek is. A Duna House becslése alapján a júniusi 120 milliárdos szerződéses összegű lakáshitel csökkenést mutat az előző hónaphoz és a tavalyi azonos időszakhoz képest, azonban féléves tekintetben az MNB első négy havi tényadata és a Duna House májusi és júniusi becslése a 2021-es első félévhez képest 26%-os növekedést jelez. A változó kamatkörnyezetben már egyáltalán nem jellemző, hogy az ügyfelek 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelt válasszanak. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya a legmagasabb, országosan 85-90%. Budapesten zömében 20 millió forint feletti az átlagos hitel nagyság, vidéken kevesebb kiegészítés is elegendő az otthonteremtéshez. A hitelfelvevők 25,2%-a csatolt CSOK igénylést is a beadás során, ez az előző negyedévhez képest országosan 7 százalékpontot dob a támogatás népszerűségén.

Továbbra is gyorsuló forgási sebesség mellett az árak emelkedése jellemzi a piacot, a tranzakciós adatok alapján országos szinten a drágább, 40, 50 valamint 70 millió forint feletti ingatlanok dominálnak. Budán az értékesített ingatlanok 56%-a 900 ezer forint feletti négyzetméteráron kelt el, a pesti tranzakciók harmada tartozott ebbe az árkategóriába. A Pest megyei egységárak is a legfelső, 600 ezer forint feletti csoportba tartoznak az eladások 32%-ában. Ingatlantípusonként különböző a trend, a keleti és nyugati országrészben csökkent a téglalapításuk egységára, Budán 22 százalékos emelkedés történt, azonban a panelotthonok rekord mértékben 25-36%-kal drágultak országszerte és a fővárosban is az előző negyedévhez képest. Az újépítésű ingatlanok sem lettek olcsóbbak az elmúlt negyedévben, a fővárosban már 13 kerületben haladja meg az új lakások négyzetméterára az 1 millió forintot. A legtöbb lakást a IX., a XI., valamint a XIII. kerületben kínálják, a piacra kerülő projektek lakásainak 73%-át szinte azonnal értékesítették 2022 második negyedévében. A jelenlegi adatok szerint 4300 ingatlan vár még új tulajdonosra.

**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**

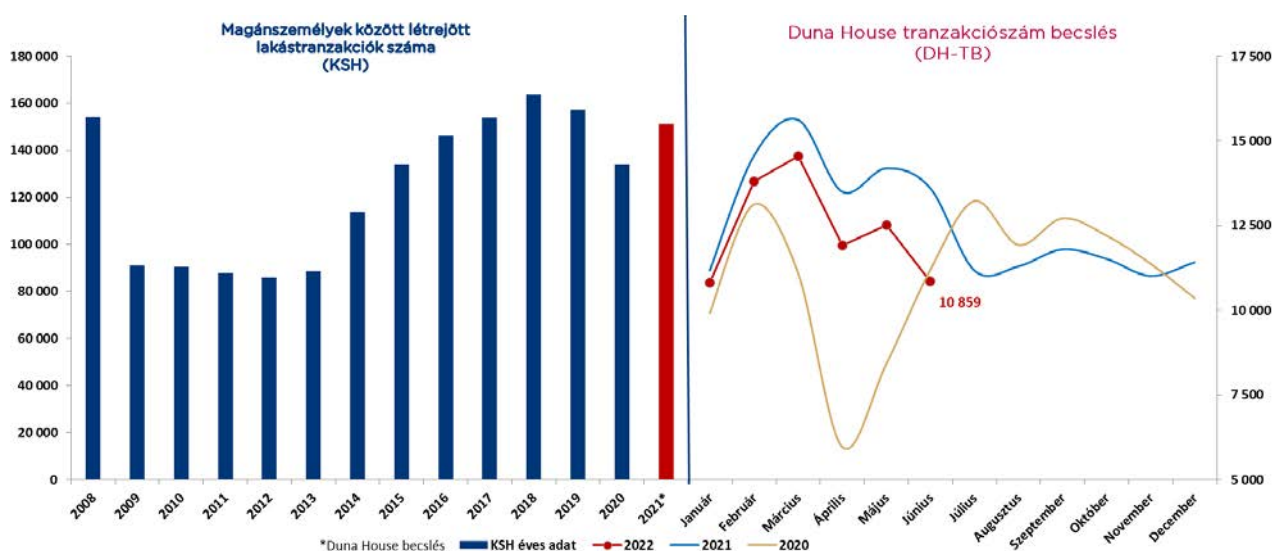
### ÉRDEKES ADATOK:

- **Budán az értékesített ingatlanok több mint fele 900 ezer forintos négyzetméterár felett kelt el.**
- **A regionális panel árindexek az ország teljes területén meghaladták a 300 pontos értéket.**
- **Gyorsan elkelnek a piacra kerülő panelek, vidéken 2 hónap, a fővárosban 2,5 hónap elég az értékesítéshez.**

# 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 2022 júniusában, országosan 10 859 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 120 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Elkezdődött a nyár az ingatlanpiacon! 2022 júniusában a Duna House által becsült 10 859 adásvétel az előző hónaphoz képest és az előző év hasonló időszakához képest is gyengébb forgalmat mutat. Májushoz képest 13%-os, 2021 júniusához képest pedig 20%-os a visszaesés. Az ingatlanpiac első félévben így a Duna House szerint közel 75 ezer tranzakció zajlott, ami így 2021-hez képest 10%-os elmaradást, a járvány sújtotta 2020-hoz képest pedig 25%-os növekedést mutat. A második félévben az emelkedő kamatkörnyezet miatt visszafogottabb ingatlanpiaci forgalommal számolnak a szakemberek, így az eladóknak és vevőknek is nagyobb segítségre lehet szükségük.

A jelzáloghitel-piacon is csökkenő tendencia volt júniusban, köszönhetően a kifutó Zöld Otthon Hitel volumennek is. A Duna House becslése alapján a nyár első hónapjában 120 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. Ez az előző év júniusához és az idei májushoz képest 13-15%-os csökkenést mutat. Féléves tekintetben az MNB első négy havi tényadata és a Duna House májusi és júniusi becslése alapján összesen 753 milliárd forint lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, ami a 2021-es első félévhez képest 26%-os növekedést jelent.

### 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						

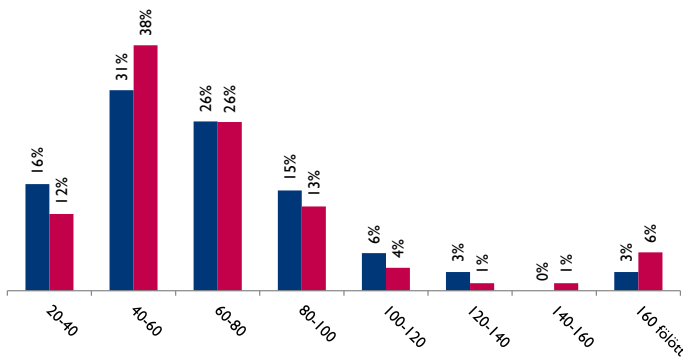
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 újjépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikájában, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. **Figyelem!** A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

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

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

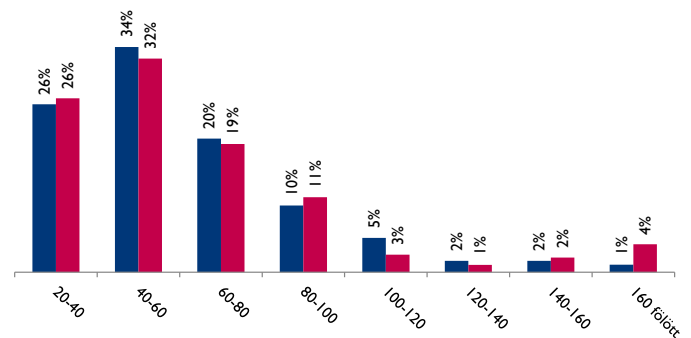
2022 második negyedében mind Budán, mind Pesten a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek az ingatlanvásárlók körében. Budán az értékesített ingatlanok több mint fele, 56%-a 900 ezer forintos négyzetméterár felett kelt el. Arányuk 33 százalékponttal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Lakásár tekintetében jelentősen emelkedett a 70 millió forint feletti otthonok népszerűsége, a tranzakciók 34%-a ebben az érték kategóriában realizálódott. Pesten megugrott a drágább, 70 millió forint feletti értékű otthonok aránya, 11 százalékponttal nőtt 2021 azonos időszakához viszonyítva. Négyzetméterár tekintetében a pesti oldalon is a 900 ezer forint feletti ingatlanok domináltak a piacon.

## BUDA

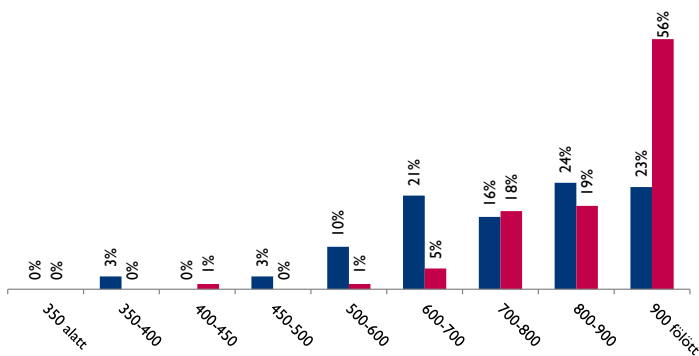


lakásméret (m<sup>2</sup>)

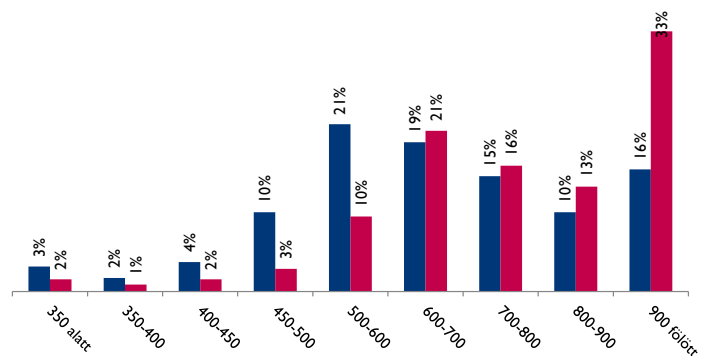
## PEST



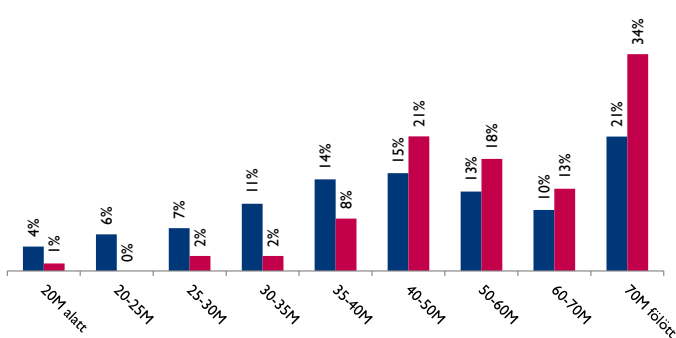
lakásméret (m<sup>2</sup>)



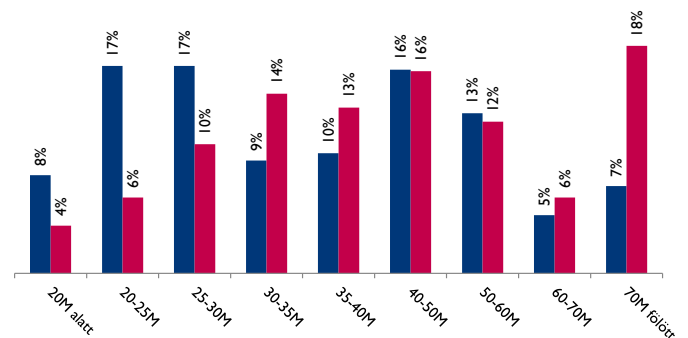
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

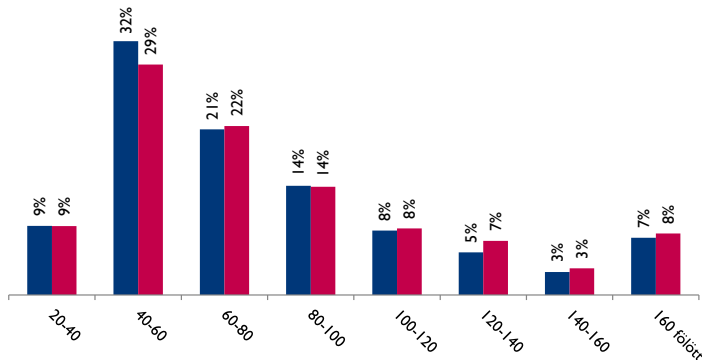


lakásár (millió Ft)

# TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

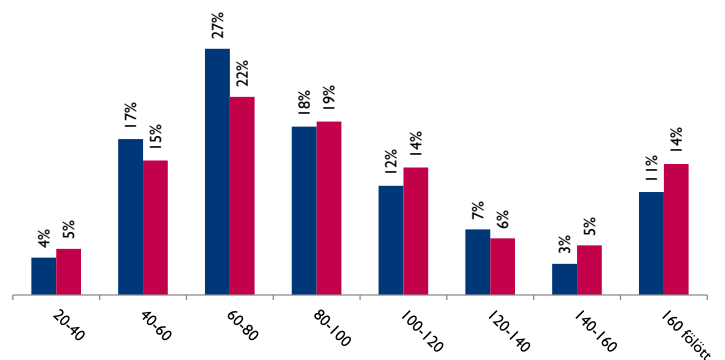
Vidéken a lakásméretet vizsgálva nem tapasztaltunk nagy változást 2021 azonos időszakához viszonyítva, azonban Közép-Magyarországon 7 százalékponttal emelkedett a 600 ezer forint feletti árkategóriába tartozó ingatlanok aránya. Míg 2021-ben a legkelendőbbek a 15-20 millió forint közötti árkategóriájú ingatlanok voltak, idén hasonló arányban már a 40 millió forint feletti otthonokat vitték a vevők. Pest megyében a 60-80, valamint a 80-100 négyzetméteres lakások és házak keltenek el legnagyobb számban a Duna House értékesítési adatai alapján 2022 második negyedévében. Ezen a területen az értékesítések közel harmada (32%) 600 ezer forintos négyzetméterár felett realizálódott. Az előző év azonos időszakához viszonyítva 17 százalékponttal emelkedett az 50 millió feletti árkategória dominanciája a Pest megyei eladások tekintetében.

## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

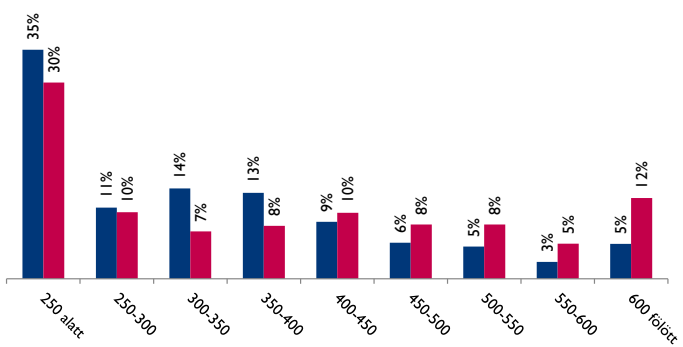


lakásméret (m<sup>2</sup>)

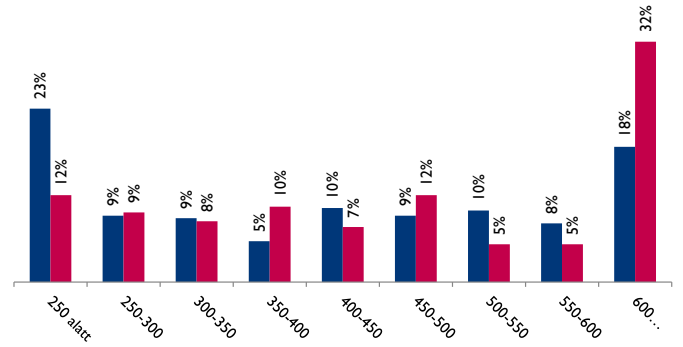
## PEST MEGYE



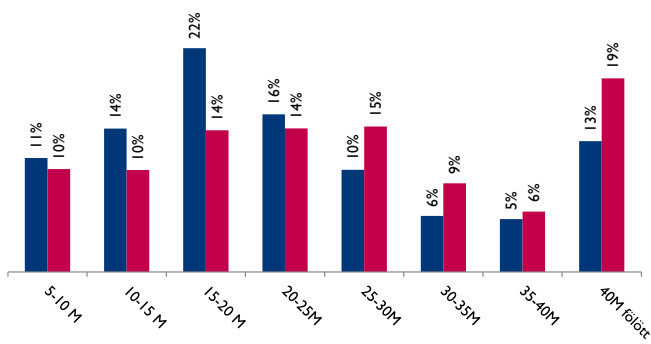
lakásméret (m<sup>2</sup>)



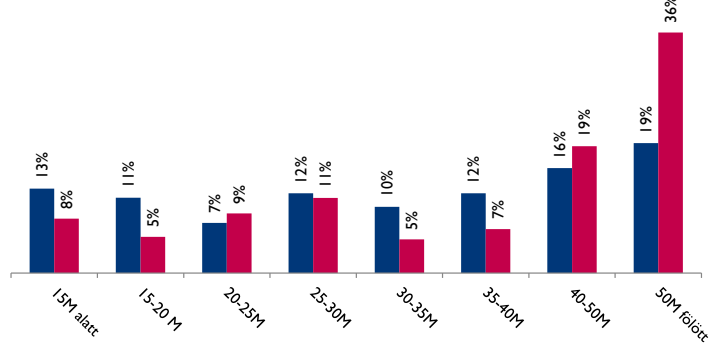
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



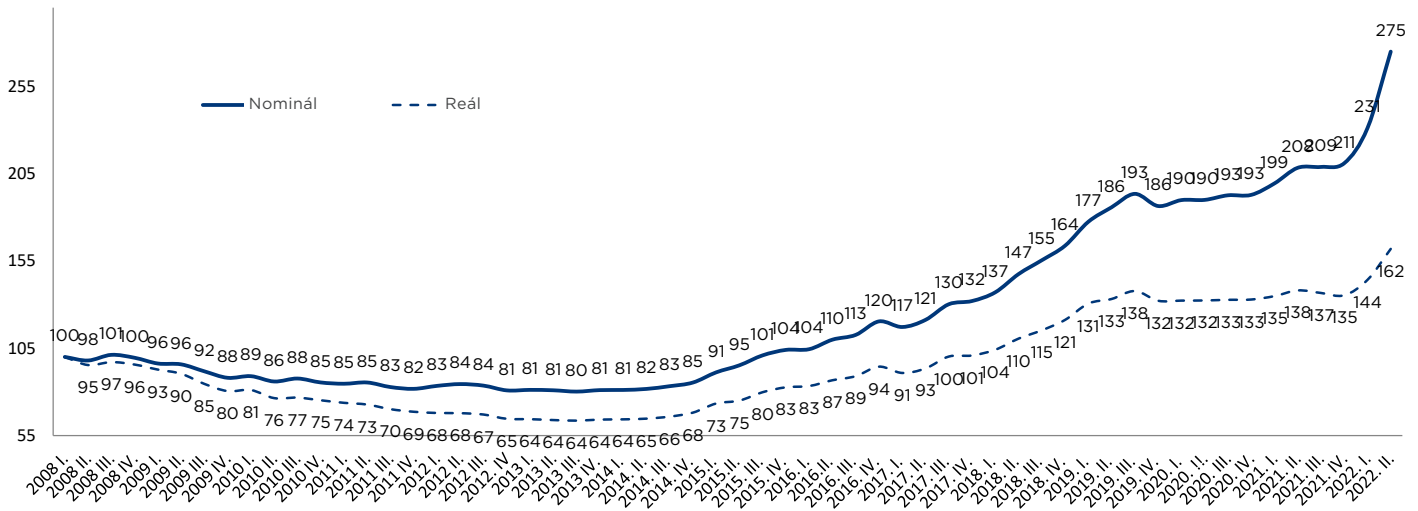
lakásár (millió Ft)

# ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

## DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex még tovább emelkedett az előző negyedévhez képest, így nominál értéken rekordszinten, 275 ponton zárt, míg reálértékén mérsékeltebb növekedéssel, jelenleg 162 pontot mutat.

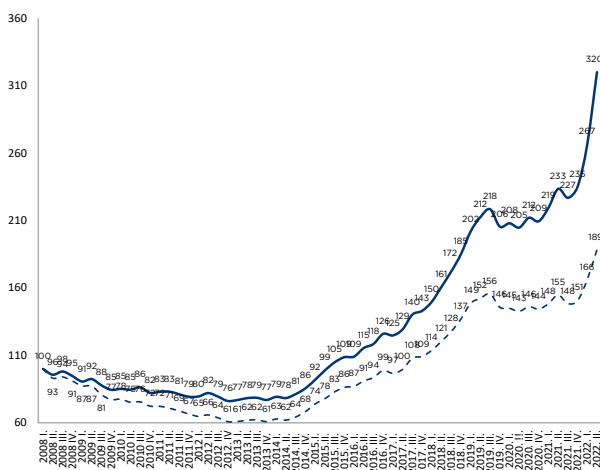
### ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



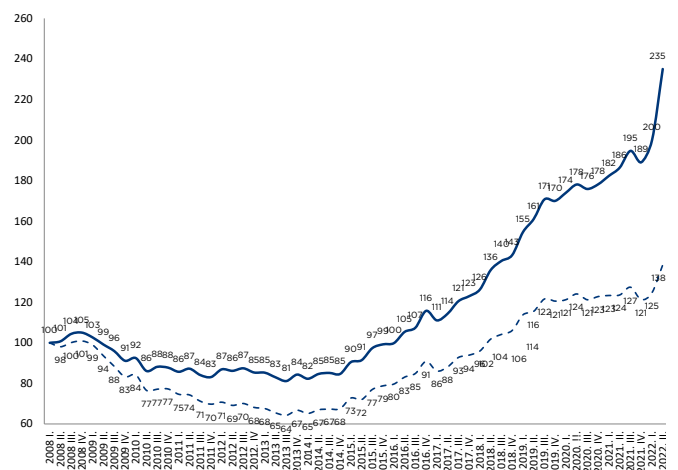
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 meredeken emelkedett, egy negyedév alatt 267 pontról 320-ra nőtt a nominál értéke. A téglárindexnél is növekvő tendencia látható, nominál értéken 235 ponton zárt.

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



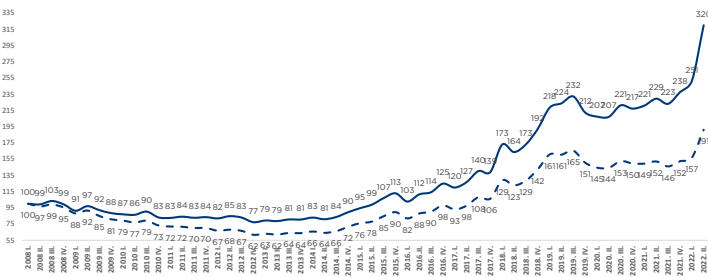


# ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

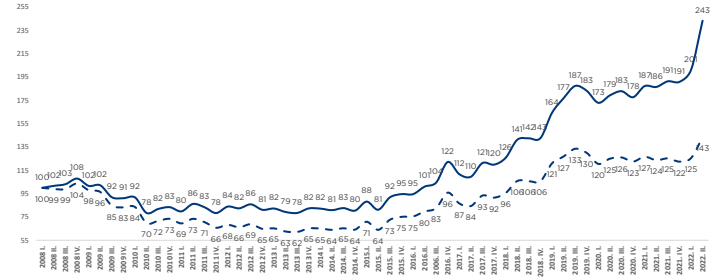
## DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

Vidéken mind keleten, mind nyugaton emelkedett a panel és a téglá árindex is nominál értéken. A kelet-magyarországi téglá árindex 243 pontra nőtt mérsékelt az előző negyedévhez képest, nyugaton a nominál érték 272 pont. Rekordot döntött mindkét területen a panel árindex, keleten 320, nyugaton 310 ponton zárt.

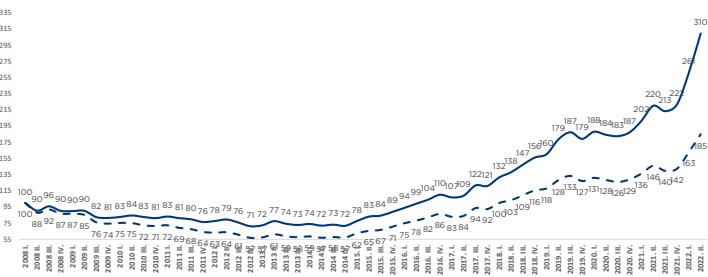
### KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



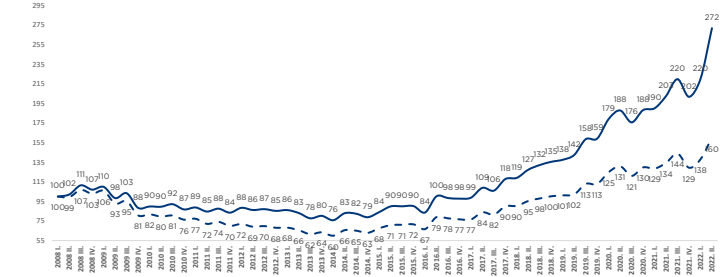
### KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLÁ ÁRINDEX



### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX

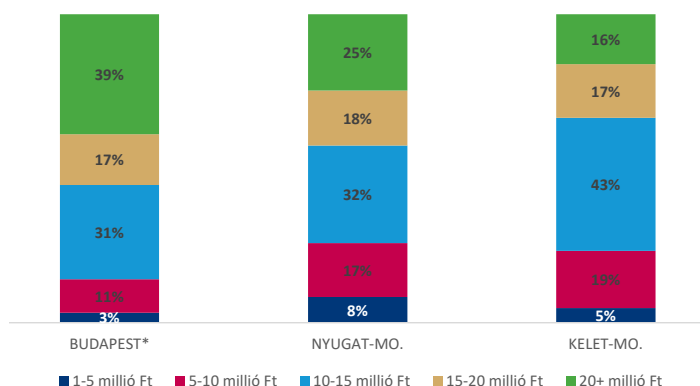


### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLÁ ÁRINDEX



# JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2022. II. NEGYEDÉV

## JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



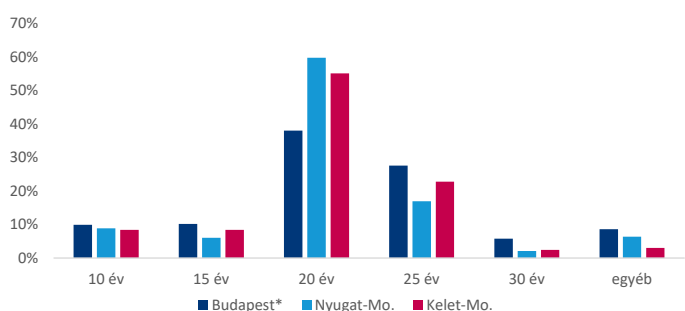
Az idei második negyedévben a fővárosban a 20 millió forint feletti ügyletérték volt jelen a legnagyobb arányban (39%), nem sokkal elmaradva, a második legnépszerűbb a 10-15 millió forint közötti besorolás, 31%-kal. Vidéken viszont ez utóbbi kategória volt a legnépszerűbb, keleten az ügyfelek 43, nyugaton 32%-a igényelt ilyen konstrukciójú hitelt.

## ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2
<b>BUDAPEST*</b>	18 728 066	20 528 627	21 140 700	20 457 042
<b>NYUGAT-MO.</b>	12 340 427	13 748 033	15 459 348	15 016 412
<b>KELET-MO.</b>	11 376 983	12 537 164	13 417 030	13 784 436

Az átlagos hitel nagyság Budapesten és Nyugat-Magyarországon csökkent az előző negyedévhez képest, keleten minimális növekedés tapasztalható. Míg a fővárosban 2022 második negyedévében 20,4 millió forint, addig vidéken 13,7-15 millió forint volt az átlagos hitel nagyság, ami az előző év azonos időszakához képest magasabb értéket mutat.

## JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ennek aránya 38%, míg a nyugati országrészben 60%, a keleti területeken 55% volt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2
<b>10 ÉV</b>	11%	11%	10%	10%	13%	13%	9%	9%	16%	9%	6%	8%
<b>15 ÉV</b>	12%	10%	7%	10%	5%	7%	6%	6%	12%	8%	13%	8%
<b>20 ÉV</b>	37%	35%	35%	38%	59%	52%	60%	60%	55%	54%	51%	55%
<b>25 ÉV</b>	27%	30%	36%	28%	16%	16%	17%	17%	8%	25%	25%	23%
<b>30 ÉV</b>	7%	7%	5%	6%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%
<b>EGYÉB</b>	7%	8%	7%	9%	6%	10%	6%	6%	7%	2%	5%	3%

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

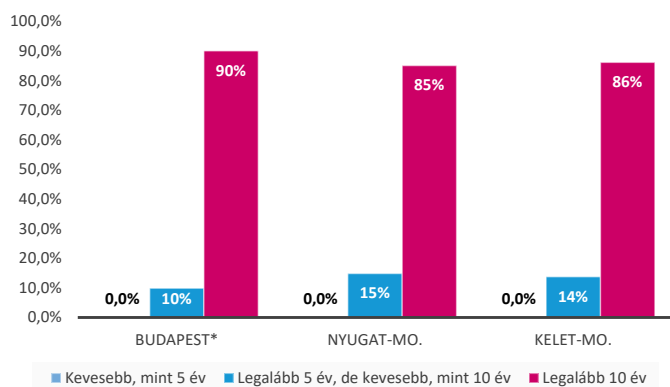
# JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2022. II. NEGYEDÉV

## ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2
BUDAPEST*	40%	38%	36%	35%
NYUGAT-MO.	42%	38%	42%	40%
KELET-MO.	40%	38%	41%	34%
ÖSSZESEN	40%	38%	37%	36%

2022 második negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) országos szinten csökkent az előző évhez, valamint az előző negyedévhez képest is. A legnagyobb mérséklődést a keleti országrészben tapasztaltuk, itt 7 százalékponttal lett alacsonyabb az LTV az előző negyedévhez képest.

## JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelenlegi, változó kamatkörnyezetben már egyáltalán nem jellemző, hogy az ügyfelek 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelt válasszanak. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya a legmagasabb, Budapesten 90, keleten 86, nyugaton pedig 85%.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2	2021. Q3	2021. Q4	2022. Q1	2022. Q2
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	13%	13%	10%	10%	21%	20%	13%	15%	12%	9%	7%	14%
LEGALÁBB 10 ÉV	87%	87%	90%	90%	79%	80%	87%	85%	88%	91%	93%	86%

## BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	18,5%
NYUGAT-MO.	37,7%
KELET-MO.	32,9%
ÖSSZESEN	25,2%

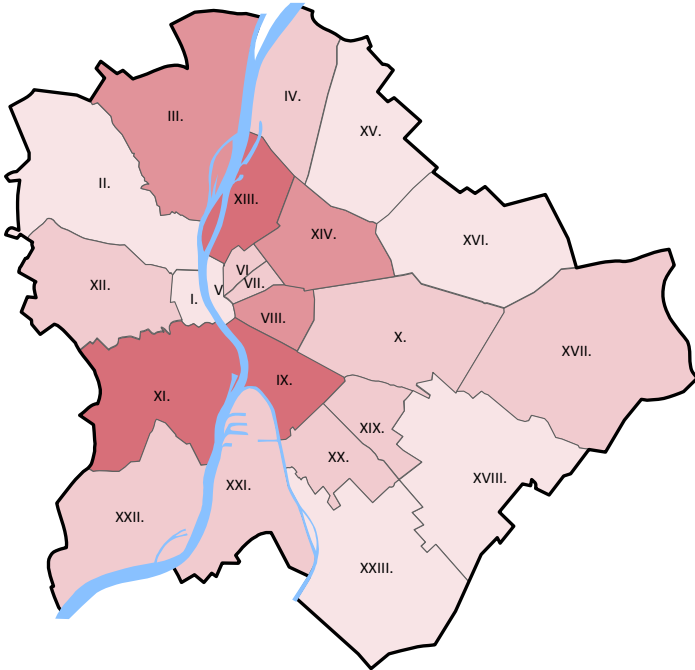
Országosan nőtt a hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya az előző negyedév adataihoz képest. Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelügyletek 32-37%-ához csatoltak CSOK igénylést, míg Budapesten ez az arány 18,5% volt. Az országos arány 25,2%, ami az előző negyedévhez képest közel 7 százalékponttal magasabb 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 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 PROJEKTEKBEN



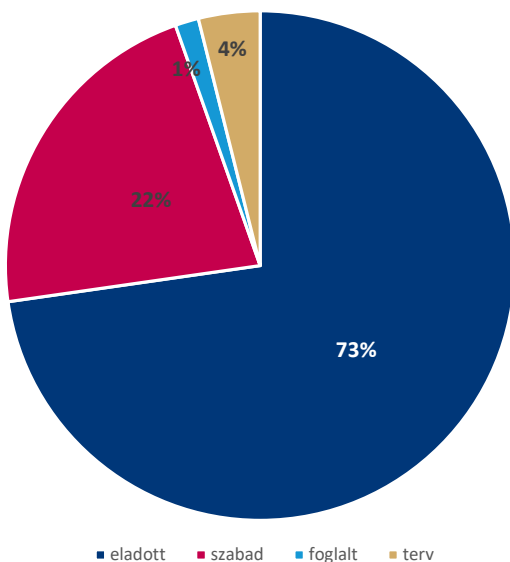
DARABSZÁM	KERÜLETEK
<b>7000 FELETT</b>	
<b>2000-6999</b>	IX., XI., XIII.
<b>900-1999</b>	III., VIII., XIV.
<b>200-899</b>	IV., VI., VII., X., XII., XIX.
<b>100-199</b>	I., II., V., XV., XVI., XVII., XVIII., XXIII.
<b>100 ALATT</b>	XX., XXI., XXII.



2022 első negyedévéhez hasonlóan a XIII. kerület vezető szerepet tölt be az újépítésű otthonok tekintetében, azonban ezen a szerepen már a IX. és a XI. kerület is osztozik. Mindhárom területen 2000-7000 darab közé tehető az újépítésű otthonok száma az értékesítés alatt álló projektekből. Számos projekt esetében zajlik az értékesítés a III., a VIII. és a XIV. kerületben is, azonban a külvárosi területeken továbbra sem népszerű az építkezés, különösen a XX., a XXI. és a XXII. 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 kínált lakások 73%-át szinte azonnal értékesítették 2022 második negyedévében, 1%-a foglalt, 4%-a tervként jelenik meg, az újépítésű otthonok mindössze 22% tartozik a még elérhető kategóriába.

## ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2022 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN



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

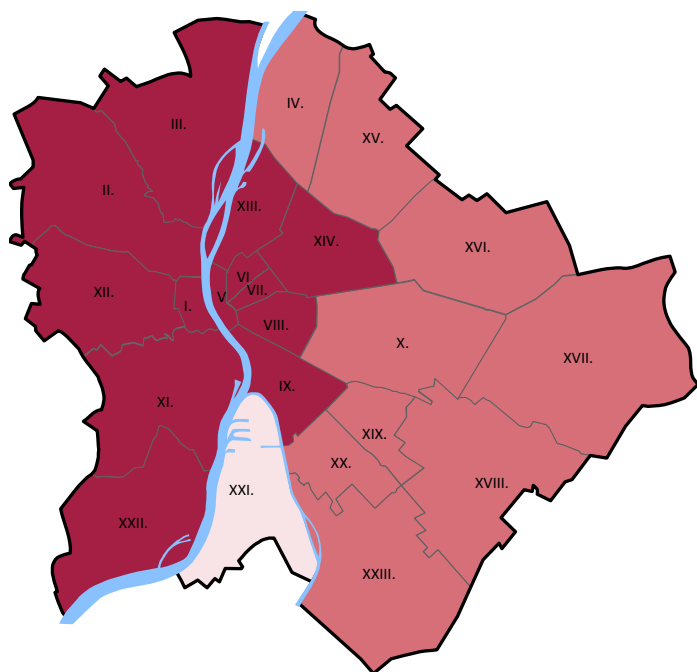
- **SZABAD:**  
a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- **FOGLALT:**  
foglalozott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- **ELADVA:**  
azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé szabad lakások listáján
- **TERV:**  
azok a lakások, amelyeknél az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

■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ 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., XIII., XIV., XXII.

700 EZER-1 MILLIÓ KÖZÖTT

IV., X., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX., XXIII.



NÖVEKVŐ NÉGYZETMÉTERÁR

2022 második negyedében az érdeklődők már csak 700 ezer forintot meghaladó négyzetméterárral találkozhattak a fővárosi újépítésű ingatlanok piacán. Míg 2021 azonos időszakában a kerületek többsége a 700 ezer – 1 millió Ft közötti sávba tartozott, jelenleg a legtöbb területen, 13 kerületben az új lakások négyzetméterára meghaladta 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 2022 második negyedévében értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken, a keleti részeken az átlagos négyzetméterár téglaothonoknál csökkent, a panelek esetében emelkedett, keleten átlagosan 451 ezer forintba kerül egy panellakás négyzetmérete, míg nyugaton 470 ezer forint ez az ár. A nyugati régióban hasonlóan változtak az átlagos egységárak az előző év azonos időszakához képest. A vevők alkupozíciója mindkét országrészben csökkent a panelotthonokat vizsgálva, azonban Kelet-Magyarországon a téglaeépítésű ingatlanok esetében megduplázódott az alku mértéke. A meghirdetett ingatlanok irányárának változása a panelek estében már egyáltalán nem jellemző.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. Q2</b>	17 899 000	335 000	6%	5%	18 319 000	351 000	2%	4%
<b>2022. Q2</b>	24 109 000	451 000	0%	4%	25 801 000	470 000	0%	3%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. Q2</b>	20 794 000	350 000	2%	4%	21 884 000	382 000	2%	4%
<b>2022. Q2</b>	24 308 000	253 000	1%	8%	30 174 000	334 000	2%	5%

A budapesti panelotthonoknál Budán és Pesten is 25-34%-os növekedés történt az átlagos négyzetméterárakban 2021 második negyedévéhez képest, az adott időszakban értékesített ingatlanok alapján. A téglaothonok esetében Budán közel azonos arányú (22%) drágulás volt megfigyelhető, Pesten 3, a belvárosban pedig 8%-kal nőttek a négyzetméterárak a tavalyi ilyenkorai adatokhoz viszonyítva. Az alku mértéke a fővárosban is mérséklődött, 2-4% mozgásteret volt a vásárlóknak. Az első meghirdetett árhoz képest történő irányárváltozás a fővárosban is minimális.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. Q2</b>	36 464 000	642 000	1%	5%	27 648 000	544 000	1%	3%
<b>2022. Q2</b>	45 954 000	803 000	1%	2%	35 932 000	727 000	3%	2%

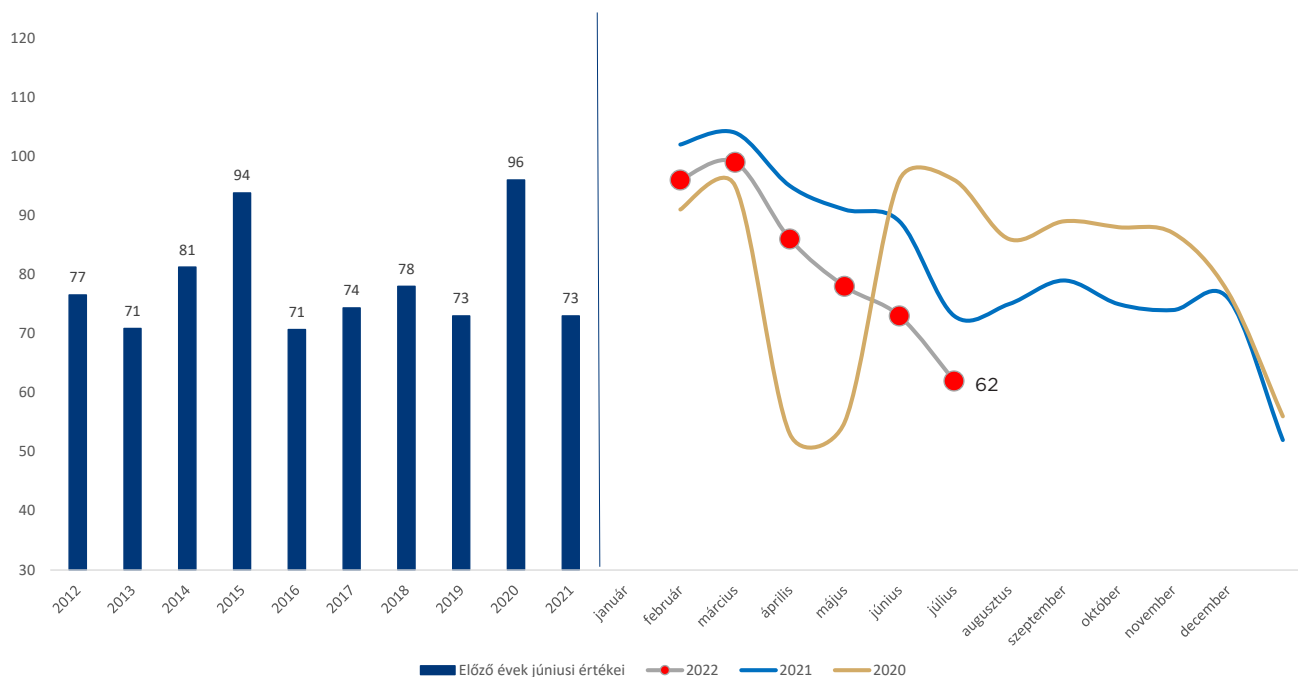
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2021. Q2</b>	49 327 000	815 000	3%	5%	35 019 000	674 000	2%	4%	50 606 000	848 000	3%	5%
<b>2022. Q2</b>	78 147 000	991 000	1%	2%	45 327 000	691 000	1%	4%	58 116 000	912 000	2%	3%

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

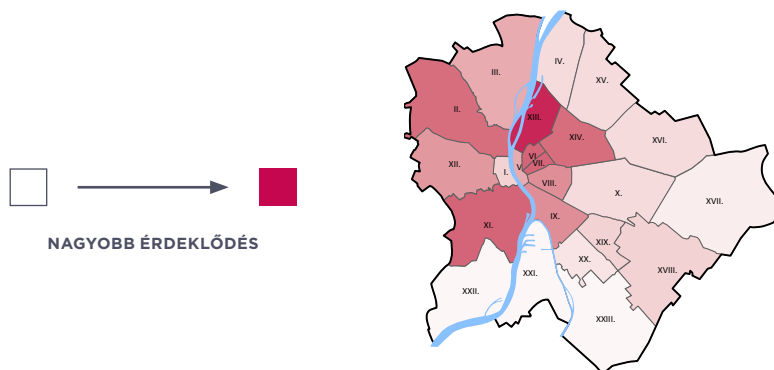
A Duna House keresletindexe jelenleg 62 ponton áll. Az elmúlt években a járványhelyzet és a korlátozások miatt az utazási, nyaralási kedv is alábbhagyott, így a pandémia éveiben, júniusban is aktívabbak voltak az érdeklődők, azonban az idei évben már érezhető, hogy a tanév végével eltűntek az emberek a városokból, beköszöntött a nyár az ingatlanpiacon is.



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

Idén júniusban továbbra is tartja vezető szerepét a XIII. kerület, az érdeklődők ötöde (20,9%) jelölte meg ezt a körzetet a legkeresettebb városrészként. A második helyezett szoros versenyben Újbuda lett, 17,1%-kal a befektetők egyik kedvelt választása, a VI. kerület követi. A népszerűségi lista utolsó helyén a XXIII. kerület végzett.



KERÜLET	2021. JÚNIUS	2022. JÚNIUS
I. ker.	6,9%	7,7%
II. ker.	13,2%	16,5%
III. ker.	11,1%	11,5%
IV. ker.	6,1%	7,2%
V. ker.	8,9%	11,1%
VI. ker.	11,5%	17,1%
VII. ker.	10,9%	16,7%
VIII. ker.	8,3%	13,9%
IX. ker.	10,1%	13,5%
X. ker.	5,9%	6,5%
XI. ker.	15,4%	17,2%
XII. ker.	12,6%	12,5%
XIII. ker.	18,9%	20,9%
XIV. ker.	14,4%	16,1%
XV. ker.	6,3%	6,8%
XVI. ker.	6,5%	7,1%
XVII. ker.	5,7%	4,9%
XVIII. ker.	9,2%	7,4%
XIX. ker.	7,1%	7,3%
XX. ker.	5,6%	6,1%
XXI. ker.	3,6%	4,4%
XXII. ker.	5,6%	4,2%
XXIII. ker.	2,1%	3,0%

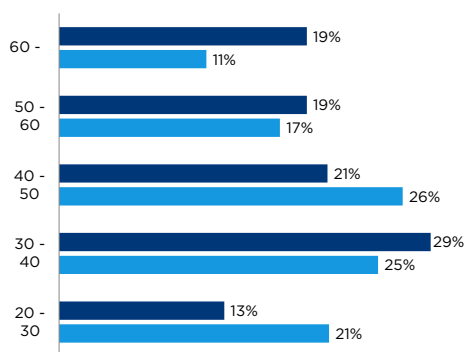
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

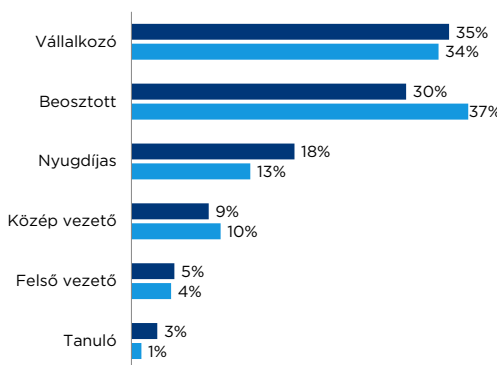
# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

Vevői ügyfélprofil tekintetében valamelyest eltérő 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 65%-a vállalkozó vagy beosztott volt, utóbbiak aránya 7 százalékpontot csökkent tavalyhoz képest. A vállalkozók átlagosan 70 millió forintos ingatlanokat vásároltak, a befektetők között az átlagosan 51 négyzetméteres ingatlanok vásárlása volt jellemző. A legfőbb vásárlási ok a tavalyi adatokhoz hasonlóan a befektetési célú vásárlás volt. Az első lakást vásárlók aránya 6 százalékpontot csökkent, azonban átlagosan 58 négyzetméteres otthonot kerestek, ami a 2021-es időszakhoz képest 8 négyzetméteres növekedést mutat.

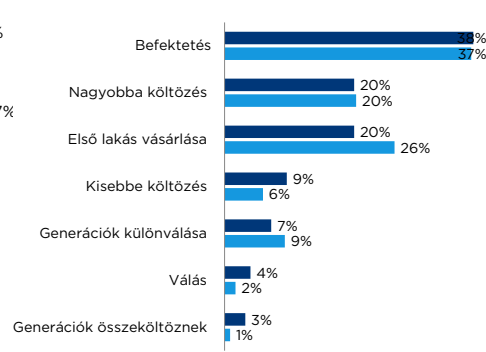
## VEVŐK KORA: BP.



## VEVŐK STÁTUSZA: BP.



## VÁSÁRLÁS OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	43 427 000	54
30-40	47 972 000	68
40-50	57 947 000	78
50-60	34 630 000	43
60+	34 938 000	62

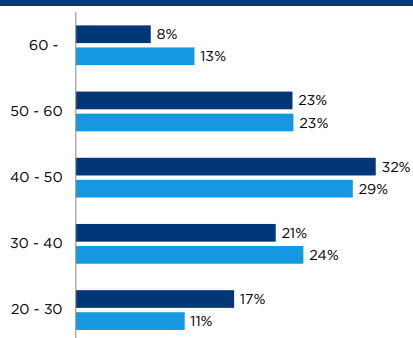
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	44 717 000	57
Felső vezető	69 780 000	73
Közép vezető	58 156 000	71
Nyugdíjas	34 192 000	55
Tanuló	51 700 000	65
Vállalkozó	70 325 000	83

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	44 503 000	51
Első lakás vásárlása	45 197 000	58
Generációk különválása	40 534 000	53
Generációk összeköltöznek	98 750 000	155
Kisebbe költözés	40 538 000	52
Nagyobba költözés	85 612 000	108
Válás	56 520 000	57

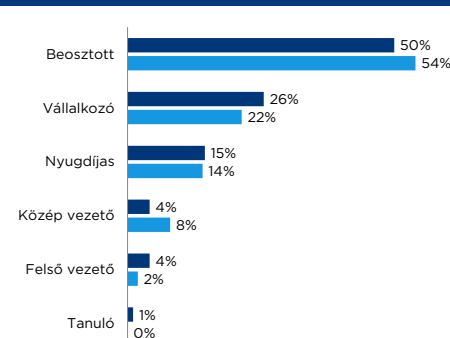
# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

Vidéken a tavalyihoz hasonló adatokat láthatunk. A vevők kormegoszlását vizsgálva továbbra is a 40-50, valamint az 50-60 év közöttiek vásároltak főként ingatlant. A vásárlók fele beosztott státuszú volt, ők átlagosan 26,8 millió forintért vásároltak. Idén júniusban a vezető vásárlási ok a nagyobb otthonba költözés volt, ezek a vevők átlagosan 115 négyzetméteres otthonot vásároltak. Az első lakásba költözők átlagosan 27 millió forintot költöttek otthonteremtésre, amely átlagosan közel 80 négyzetméteres nagyságú.

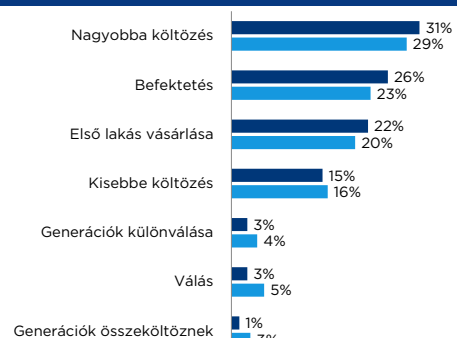
## VEVŐK KORA: VIDÉK



## VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



## VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	23 479 000	81
30-40	28 188 000	78
40-50	35 994 000	96
50-60	25 693 000	77
60+	18 845 000	78

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	26 802 000	79
Felső vezető	62 092 000	103
Közép vezető	51 225 000	87
Nyugdíjas	25 619 000	74
Tanuló	26 500 000	71
Vállalkozó	42 436 000	106

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	26 712 000	71
Első lakás vásárlása	27 149 000	78
Generációk különválása	30 075 000	72
Generációk összeköltöznek	25 550 000	93
Kisebbe költözés	27 896 000	72
Nagyobba költözés	45 739 000	115
Válás	25 838 000	68

■ 2021. június ■ 2022. június

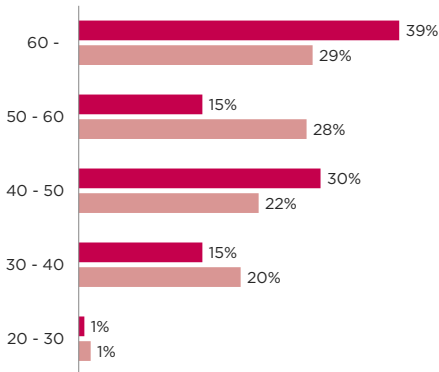
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállóan 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 felülreprezentálhat lehet.



# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

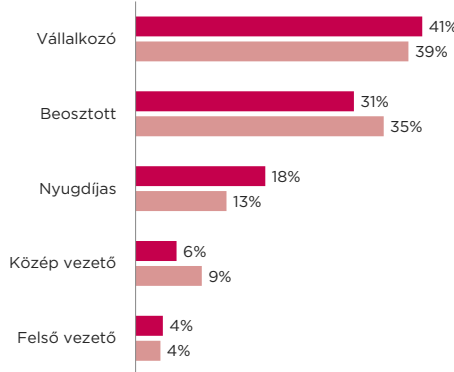
2022 júniusában a 60 év felettiak tették ki a budapesti eladók több mint harmadát. A legnagyobb eladói kör a vállalkozók csoportja volt 41%-kal, akik átlagosan 62 millió forintért adták el az otthonukat. A budapesti eladók legfőbb értékesítési okként a nagyobb lakásba költözést nevezték meg 33%-ban, ahogy tavaly is. Ingatlanbefektetésüktől 31%-ban, örökölt ingatlanjuktól pedig 17% váltak meg az eladók.

## ELADÓK KORA: BP.



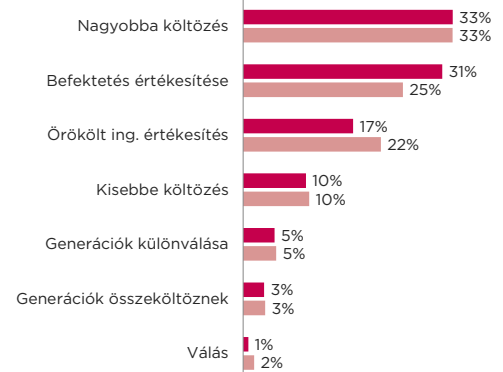
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	31 000 000	46
30-40	42 609 000	61
40-50	55 980 000	65
50-60	48 691 000	74
60-	57 114 000	73

## ELADÓK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	42 607 000	54
Felső vezető	106 850 000	139
Közép vezető	58 000 000	67
Nyugdíjas	46 950 000	67
Vállalkozó	62 004 000	90

## ELADÓK OKA: BP.

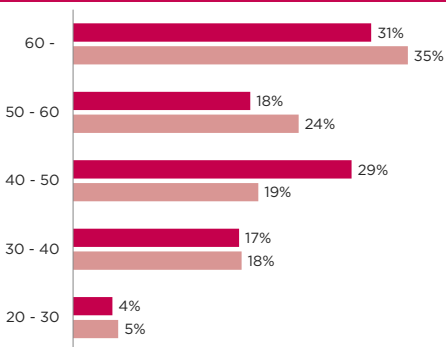


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	54 473 000	60
Generációk különválása	97 500 000	193
Generációk összeköltöznek	26 973 000	34
Kisebbe költözés	111 067 000	114
Nagyobba költözés	49 468 000	62
Örökölt ing. értékesítés	52 053 000	91
Válás	33 000 000	52

# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

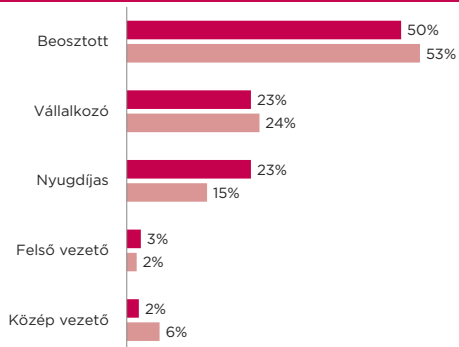
A vidéki eladók korösszetétele változó képet mutat idén júniusban, a legnagyobb arányban a 60 év feletti korosztály adta el ingatlanát, amiért átlagosan 32,3 millió forintot kaptak. Vidéken a beosztottak voltak a legnagyobb eladói csoport, azonban arányuk tavalyhoz képest 3 százalékponttal csökkent. Az értékesítés legfőbb oka az örökölt ingatlan eladása mellett a nagyobb lakásba költözés volt, míg az ingatlanbefektetésüket értékesítők aránya 2 százalékponttal emelkedett egy év alatt. A nagyobb költözők átlagosan 29,6 millió forintot kaptak régi otthonaikért, amelyek átlagosan 66 négyzetméteresek voltak.

## ELADÓK KORA: VIDÉK



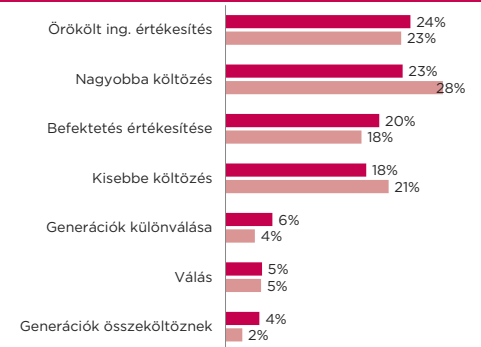
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	21 661 000	71
30-40	28 367 000	89
40-50	30 648 000	78
50-60	33 193 000	90
60-	32 307 000	93

## ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	28 494 000	82
Felső vezető	36 758 000	71
Közép vezető	52 500 000	106
Nyugdíjas	31 880 000	83
Vállalkozó	51 634 000	109

## ELADÓK OKA: VIDÉK



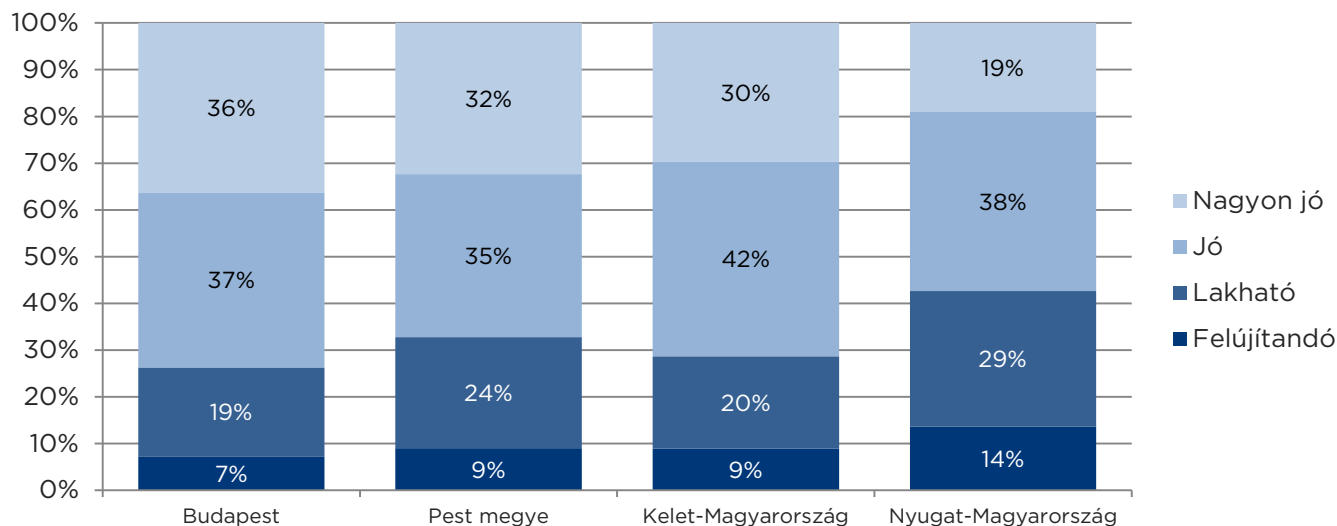
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	49 706 000	96
Generációk különválása	53 862 000	116
Generációk összeköltöznek	20 881 000	81
Kisebbe költözés	39 567 000	99
Nagyobba költözés	29 679 000	66
Örökölt ing. értékesítés	22 277 000	87
Válás	27 736 000	93

■ 2021. június ■ 2022. 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

Országos szinten a legnagyobb érdeklődés a jó és a nagyon jó otthonokra volt, arányuk 57-73% között mozgott. Nyugat-Magyarországon a felújítandó ingatlanok aránya 14% volt, valamint a lakható kategória iránti érdeklődés aránya is ezen a területen volt a legmagasabb (29%).



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Idén júniusban a vidéki panellakások sikeres értékesítése rekord gyorsasággal zárult, keleten és nyugaton 2 hónap alatt találtak új tulajdonosra. A budapesti panelotthonok eladásához átlagosan 2,5 hónapra volt szükség, míg a téglapépítések a belváros kivételével mind Budán, mind Pesten átlagosan 3,5 hónap alatt keltek el. A vidéki téglapánellakások esetében átlagosan 4 hónapot kell várni az üzletzárásig.

### PANEL

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
<b>2021. június</b>	89	101	152	108
<b>2022. június</b>	68	68	79	71

### HASZNÁLT TÉGLA

#### ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
<b>2021. június</b>	126	122	148	126	168
<b>2022. június</b>	132	127	107	106	170