

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

**123. szám**  
**2021. III. negyedév és**  
**2021. szeptember**



**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. 11. 12.	2021. október hónap adatai
2021. 12. 13.	2021. november hónap adatai
2022. 01. 12.	2021. IV. 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 megfelelőségéért 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](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

### A NYÁRI KORREKCIÓ ELLENÉRE IS NEGYEDÉVES REKORDOK DŐLTEK MEG

Valós tranzakciók alapján, a piacon legelsőként mutatja a Duna House országos lakásárindexe a lakásárváltozás irányát, mértékét és ütemét. Folytatódik a növekvő tendencia, az idei harmadik negyedévben is tovább emelkedett a teljes átlagot mutató országos lakásárindex nominál értéke, ami 209 ponton zárt. A reálérték 137 pontja ezzel szemben korrekciót mutat, köszönhetően a fogyasztói árindex növekedésének. Lakástípusok szerint, míg a panel árindex 6 pontot esett, addig a téglá esetében újabb rekordot döntött: 186-ról 195 pontra nőtt nominálértéke három hónap alatt. Ugyanez a tendencia figyelhető meg mindkét mutató esetében az ország különböző régióiban is. A Duna House keresletindexe 74 ponton állt szeptemberben, amely kiegyensúlyozott vevői aktivitást mutat.

A fővárosban a jelenleg a piacon lévő újépítésű otthonok kétharmadát szinte azonnal értékesítették, még úgy is, hogy átlagos négyzetméterárak meghaladja az egymillió forintos lélektani határt. Budapesten jelenleg már nyolc kerületben kell ilyen egységáron számolni, ha valaki újépítésű lakást vásárolna. A használtlakás piacon az árak ismét stagnáltak Kelet-Magyarországon, mind a panelek, mind a téglautthonok esetében. Ezzel szemben nyugaton 12, illetve 16%-os áremelkedés volt tapasztalható a harmadik negyedévben. A fővárosban valamivel mérsékeltebb, 4-12% közötti a növekedés mértéke a panel- és a téglalakások esetében egyaránt.

Az aktív nyári pihenés, szabadságolási hullám az egész negyedévben éreztette hatását. Idén július-szeptember között összesen 34.296 tranzakció történt országosan, ami 2019 azonos időszakához képest 10, a 2020-astól pedig 9%-os elmaradást mutat. Éves tekintetben azonban még mindig 20%-os pluszban van az idei piac tavalyhoz viszonyítva. A negyedéves eredmény szeptemberre eső része 11.807 darab tranzakció volt. A legkeresettebbek a 40-60 m<sup>2</sup> közötti lakások voltak az egész országban. Míg vidéken jellemzően 250.000 Ft/m<sup>2</sup> ár alatt vásárolták meg ezeket az ingatlanokat, addig a fővárosban, elsősorban Budán akár 900.000 forint feletti összeget is elkértek értük négyzetméterenként. A budapesti kerületek között a legnépszerűbb ismét Angyalföld lett. A fővárosban elsősorban befektetési céllal vásároltak lakást az ügyfelek, vidéken viszont a nagyobb otthonba költözés volt a fő motivációjuk a harmadik negyedéves adatok alapján.

A nyári időszak csak rövidebb és kisebb mértékben éreztette hatását a lakáscélú jelzáloghitelpiacon, mint az ingatlanok esetében. A Duna House Pénzügyek becslése alapján ugyanis szeptemberben már 125 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott Magyarországon, amely idén az eddigi harmadik legerősebb hónapot jelenti. A hitelpiac aktivitása elsősorban az otthonteremtési támogatásokra vezethető vissza. Negyedéves viszonylatban – az MNB júliusi és augusztusi tényadata, valamint a Duna House Pénzügyek szeptemberi becslése alapján – a jelzáloghitelpiac új rekordot döntött: több mint 375 milliárd forintnyi hitelt vettek fel a magyarok 3 hónap alatt, ami 2021 végére tovább emelkedhet az új zöldhitelben rejlő lehetőségeknek köszönhetően.

**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**

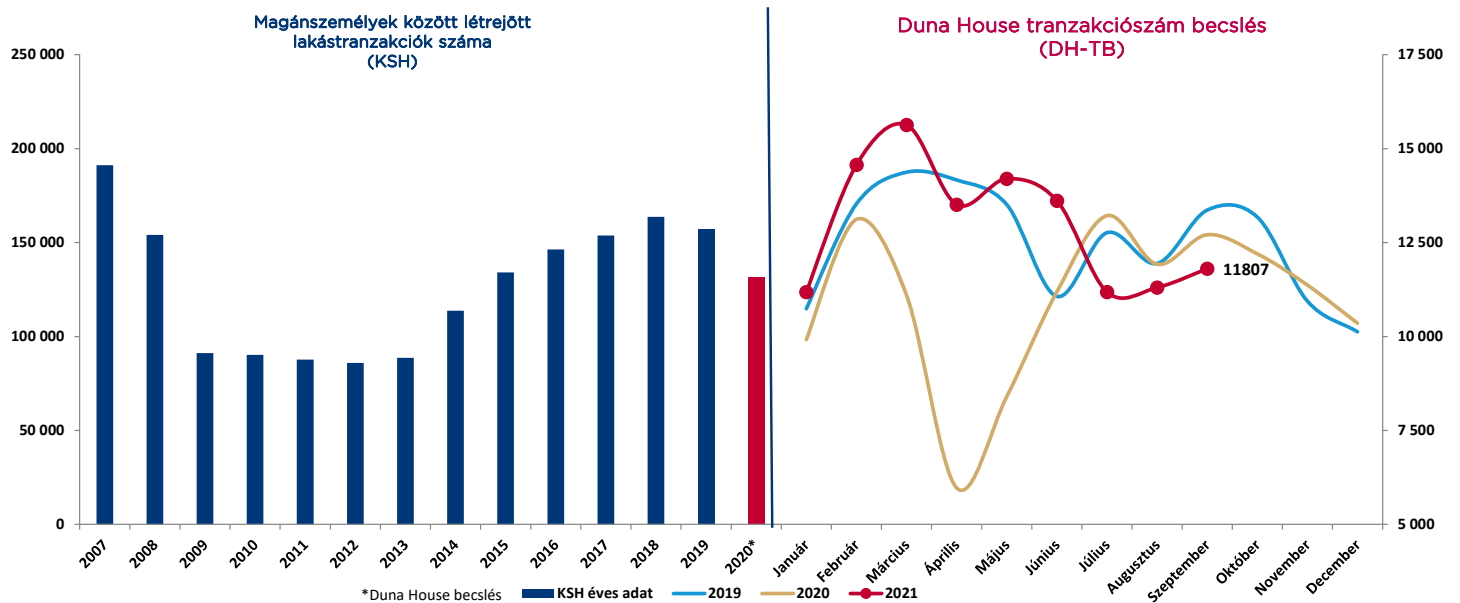
## ÉRDEKES ADATOK:

- **Az ingatlanvásárlók alkupozíciója az egész ország területén mérséklődött.**
- **Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelügyletek 32-37%-a mellé adtak be CSOK-igényt.**
- **Nyolc budapesti kerületben haladja meg az 1 millió forintot az újlakások négyzetméterára.**

# TRANZAKCIÓS ADATOK

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

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2021. szeptemberében, országosan 11 807 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 125 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Szeptemberben tovább folytatódott a lakóingatlanpiac élénkülése – igaz, mérsékelten. A Duna House becslése szerint 11 807 darab tranzakció realizálódott az ősz első hónapjában, ami ugyan elmarad az előző évek szeptembereihez képest, de augusztushoz viszonyítva 4,5%-os növekedést mutat. Az aktív nyári pihenés tehát még mindig érezteti hatását, ami főként a negyedéves adatokon figyelhető meg. Idén július-szeptember között összesen 34.296 tranzakció történt országosan, ami 2019 azonos időszakához képest 10, a 2020-astól pedig 9%-os elmaradást mutat. Éves tekintetben azonban még mindig 20%-os pluszban van az ideai piac tavaléhoz viszonyítva. Aktív őszi piaccal számolva, a Duna House 15%-os növekedést vár 2020-hoz képest, így a tranzakciók száma 150 ezer körül lehet.

A nyári időszak csak rövidebb és kisebb mértékben éreztette hatását a lakáscélú jelzáloghitelpiacon, mint az ingatlanok esetében. A Duna House Pénzügyek becslése alapján ugyanis szeptemberben már 125 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott Magyarországon, amely idén az eddigi harmadik legerősebb hónapot jelenti. A tavalyi évhez viszonyítva ez több mint 65%-kal magasabb volumen, a hitelpiac aktivitása pedig elsősorban az új otthonteremtési támogatásokra vezethető vissza. Negyedéves viszonylatban – az MNB júliusi és augusztusi tényadata, valamint a Duna House Pénzügyek szeptemberi becslése alapján – a jelzáloghitelpiac új rekordot döntött: több mint 375 milliárd forintnyi hitelt vettek fel a magyarok 3 hónap alatt, ami 2021 végére tovább emelkedhet az új zöldhitelben rejlő lehetőségeknek köszönhetően.

### AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA

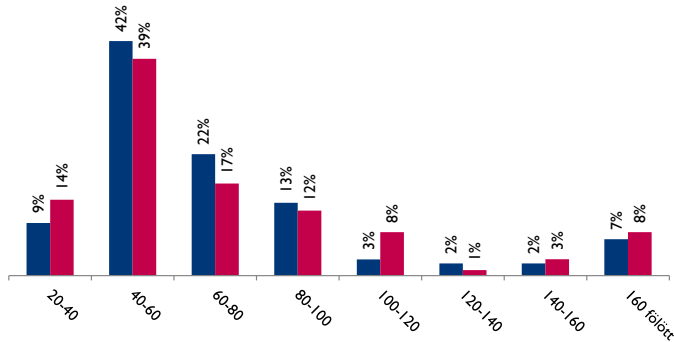
	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
<b>2019</b>	10 741	13 532	14 373	14 166	13 512	11 069	12 764	11 945	13 364	13 182	10 945	10 127
<b>2020</b>	9 917	13 117	11 100	5 971	8 400	11 186	13 215	11 923	12 708	12 200	11 369	10 354
<b>2021</b>	11 185	14 569	15 630	13 511	14 198	13 615	11 185	11 304	11 807			

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 becslött 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 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 vonatkoztatható következtetések levonására.

# TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK: BUDAPEST

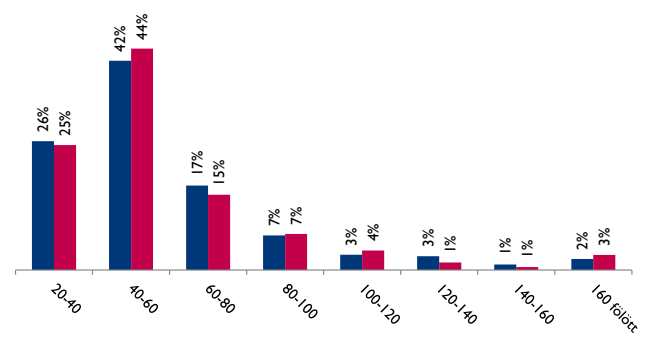
2021 harmadik negyedében mind Budán, mind Pesten a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek a vásárlók körében. Budán megugrott a 900 ezer forint feletti négyzetméterárú ingatlanok adásvétele. Arányuk 17 százalékponttal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Lakásár tekintetében emelkedett a 70 millió forintnál drágább otthonok népszerűsége, a tranzakciók 30%-a ebben az érték kategóriában realizálódott. Pesten az 500 ezer Ft/m<sup>2</sup> feletti ingatlanok domináltak a piacon.

## BUDA

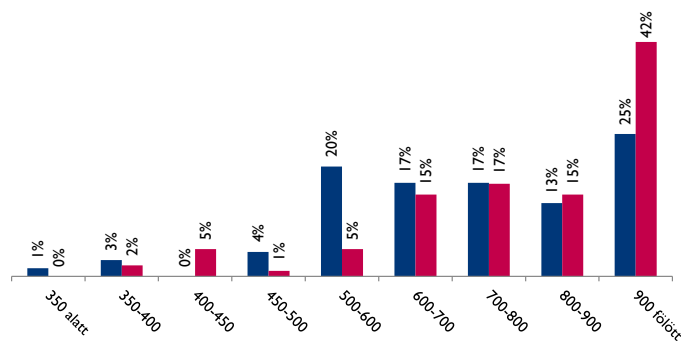


lakásméret (m<sup>2</sup>)

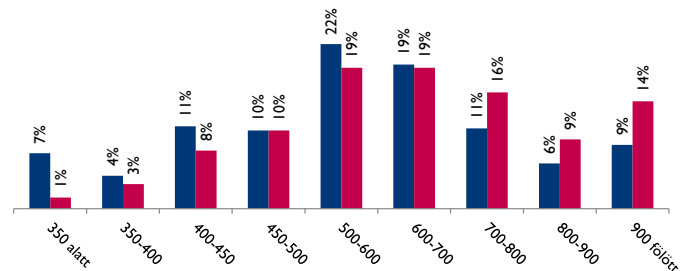
## PEST



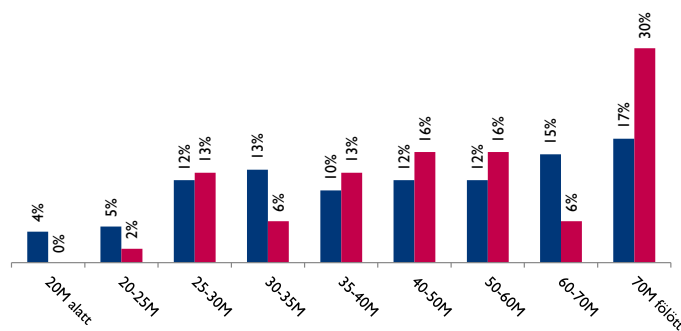
lakásméret (m<sup>2</sup>)



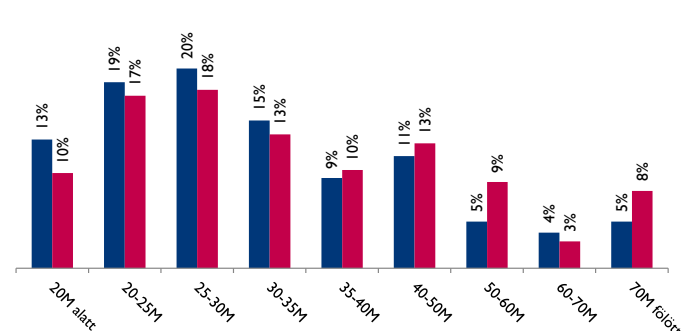
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

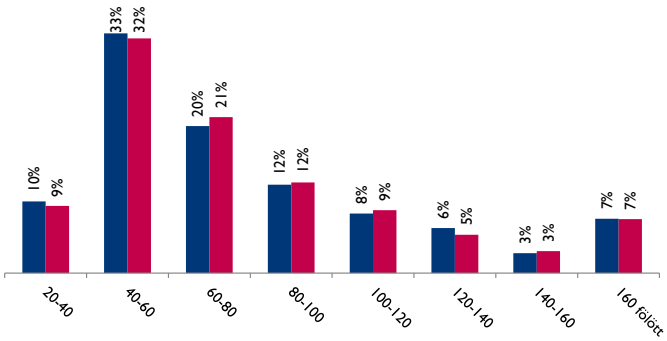


lakásár (millió Ft)

# TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK: VIDÉK

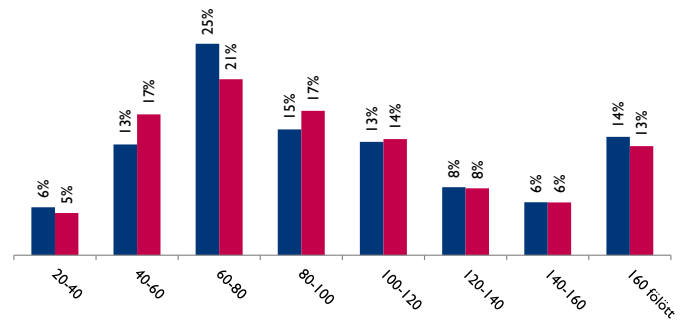
Pest megyében a 60-80, az ország többi részében pedig a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek. Vidéken nőtt a 15 millió forintnál drágább ingatlanok iránti kereslet, miközben az ezen ár alatti otthonok aránya 38%-ról 28%-ra csökkent. Pest megyében a 40 millió forint feletti ügyletek domináltak, a tranzakciók 43%-át tették ki a harmadik negyedévben. Négyzetméterár tekintetében a két legnépszerűbb kategória a 250 ezer Ft alatti és a 600 ezer forint feletti ingatlanok. Az előbbi kategóriába a vidéki tranzakciók 36%-a sorolható.

## ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

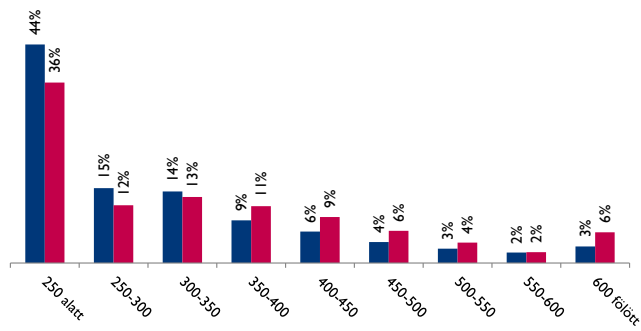


lakásméret (m<sup>2</sup>)

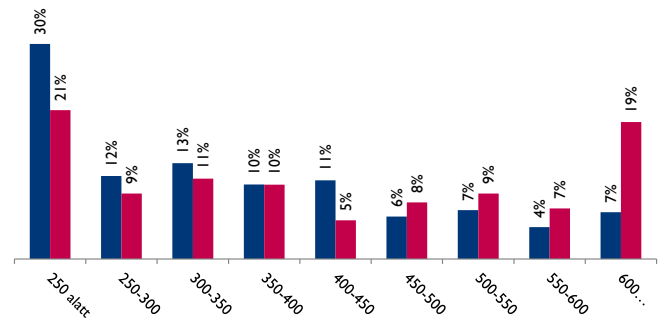
## PEST MEGYE



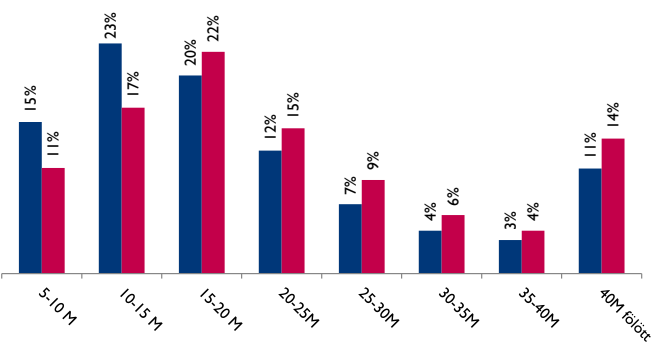
lakásméret (m<sup>2</sup>)



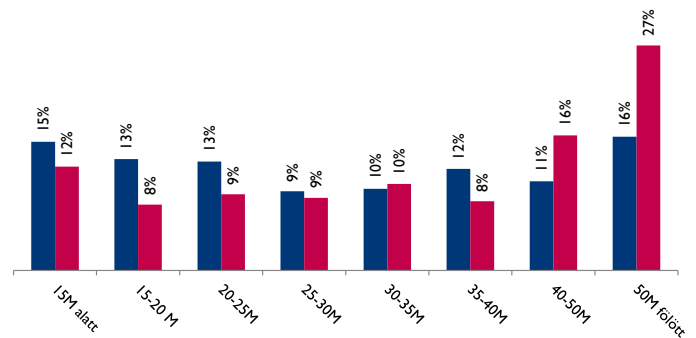
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)



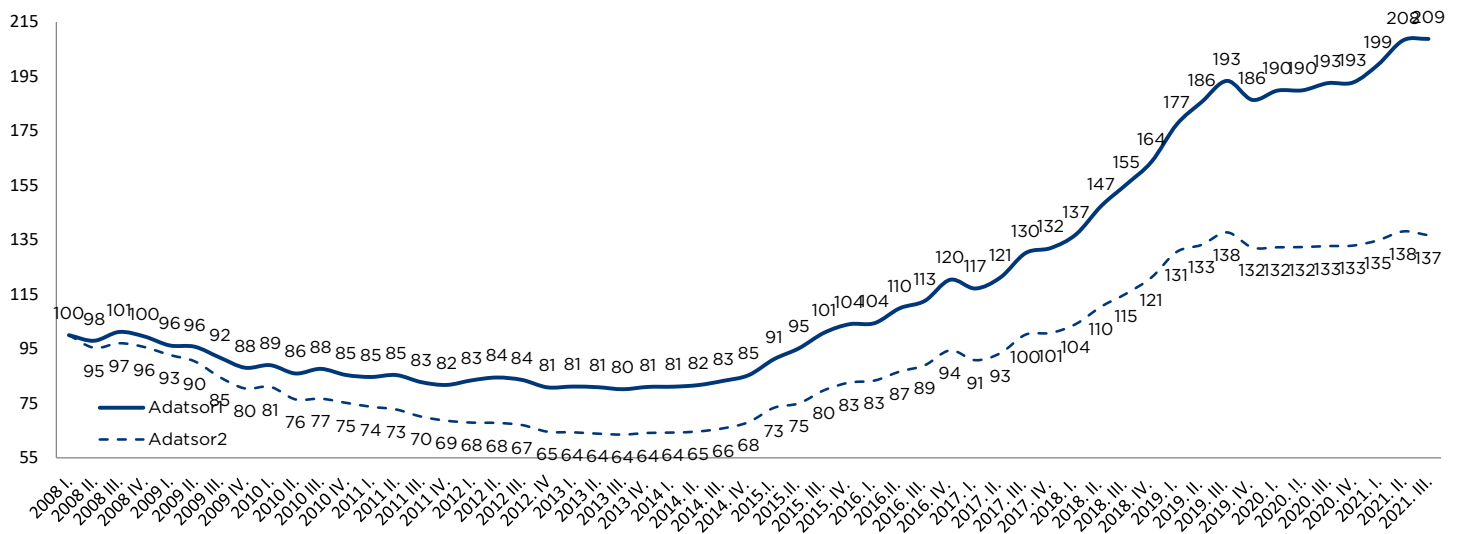
lakásár (millió Ft)

# ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

## DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex tovább emelkedett az előző negyedévhez képest, de az elmúlt időszak növekvő tendenciája elmarad a 2020 előtti dinamikus emelkedéstől. Az árindex nominál értéken 209 ponton zárt, míg reálértékén jelenleg 137 pontot mutat.

### ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX

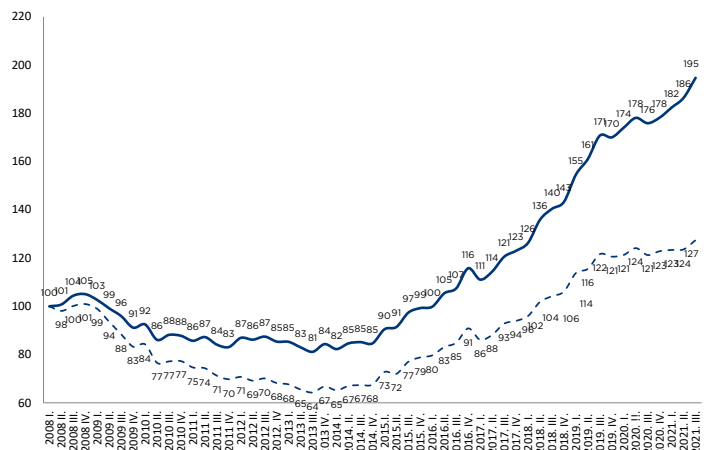
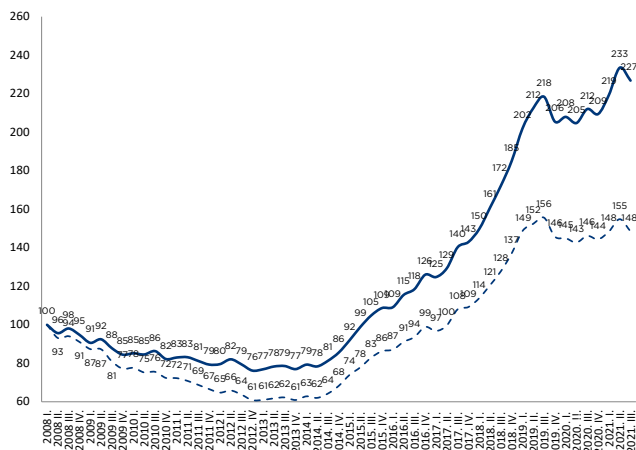


Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 csökkent az előző negyedévhez képest, nominál értéken 227 ponton zárt. A téglárindex továbbra is növekvő tendenciát mutat, négy negyedév alatt 176 pontról 195-re nőtt a nominál értéke.

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX

### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



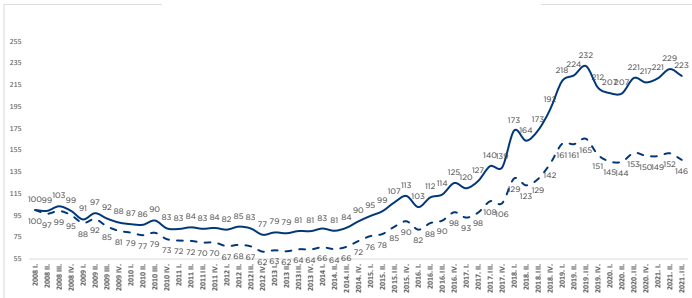


# ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

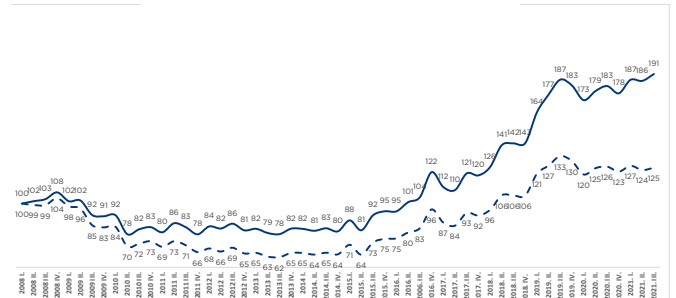
## DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

A panel árindexek mind Kelet-, mind Nyugat-Magyarországon csökkentek az előző negyedévhez képest, míg a téglá árindexek nőttek. Nyugaton folyamatosan rekordokat dönt a téglá árindex, nominál értéke négy negyedév alatt 176 pontról 220-ra nőtt.

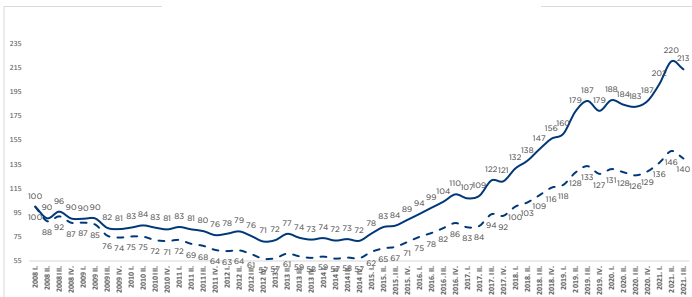
### KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



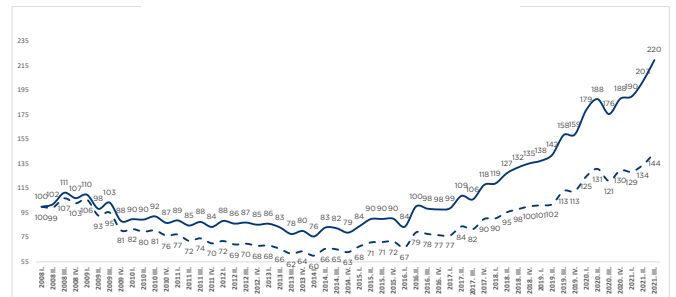
### KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



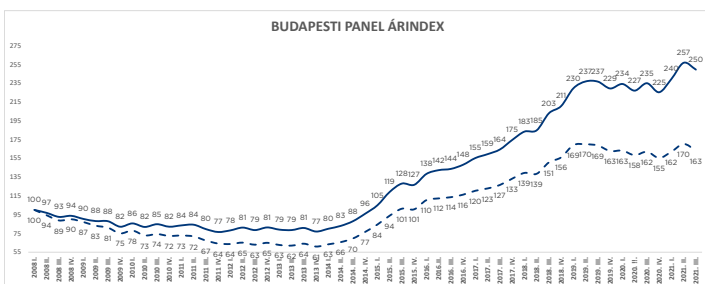
### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



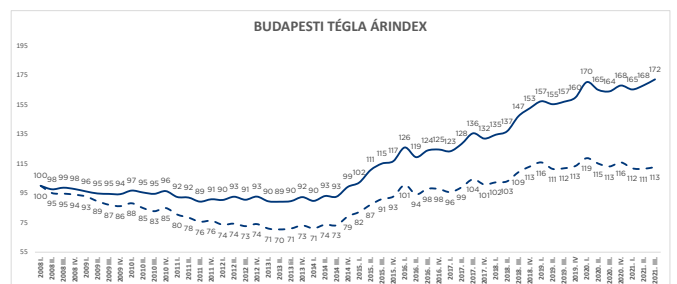
## DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

A budapesti panel árindex csökkent az előző negyedévhez képest, nominál értéken 250 ponton zárt. Ezzel egyidejűleg a nominál téglá árindex 168-ról 172 pontra emelkedett.

### BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX

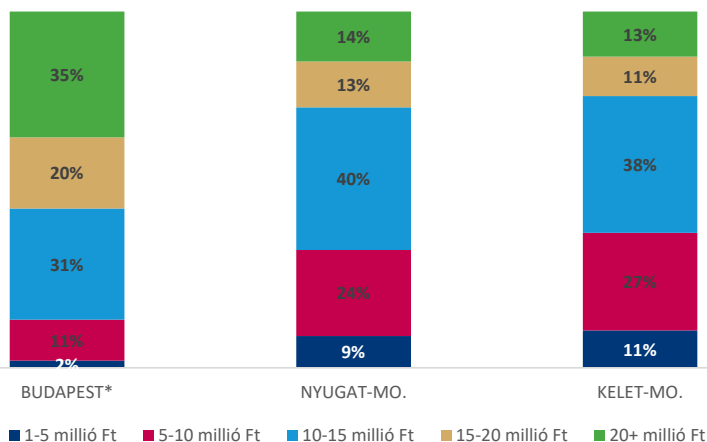


### BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



# JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2021. III. NEGYEDÉV

## JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



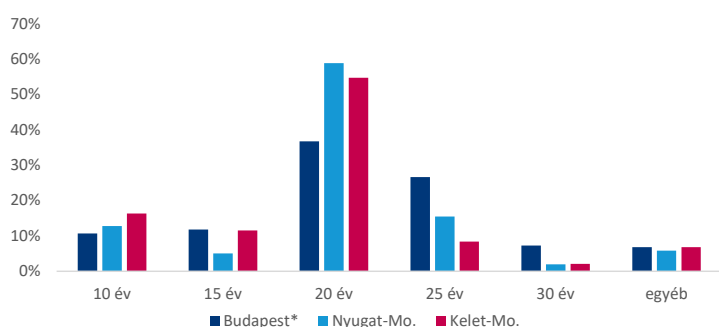
Az idei harmadik negyedévben a fővárosban a 20 millió forint feletti ügyletérték volt jelen a legnagyobb arányban (35%), hajszállal megelőzve a 10-15 millió forint közötti besorolást. Vidéken viszont ez utóbbi kategória volt a legnépszerűbb, keleten az ügyfelek 38, nyugaton 40%-a igényelt ilyen konstrukciójú hitelt.

## ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2021. Q3
<b>BUDAPEST*</b>	18 344 272	18 356 776	17 783 855	18 728 066
<b>NYUGAT-MO.</b>	11 611 626	12 174 803	12 516 920	12 340 427
<b>KELET-MO.</b>	9 963 892	11 869 979	13 031 401	11 376 983

Az átlagos hitel nagyság Budapest kivételével csökkent az előző negyedévhez képest. Míg a fővárosban 18,7 millió forint, addig vidéken 11,4-12,3 millió forint volt az átlagos hitel nagyság 2021 harmadik negyedévében.

## JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi időszakokban. Budapesten ennek aránya 37, keleten 55, a nyugati országrészben pedig 59% volt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2021. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2021. Q3	2020. Q4	2021. Q1	2021. Q2	2021. Q3
<b>10 ÉV</b>	13%	12%	10%	11%	14%	13%	13%	13%	14%	12%	15%	16%
<b>15 ÉV</b>	9%	8%	10%	12%	12%	9%	10%	5%	10%	7%	9%	12%
<b>20 ÉV</b>	42%	44%	40%	37%	51%	56%	59%	59%	38%	60%	59%	55%
<b>25 ÉV</b>	18%	22%	25%	27%	10%	16%	10%	16%	22%	12%	8%	8%
<b>30 ÉV</b>	8%	7%	8%	7%	3%	2%	1%	2%	3%	3%	3%	2%
<b>EGYÉB</b>	9%	7%	6%	7%	9%	4%	7%	6%	13%	6%	5%	7%

**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.

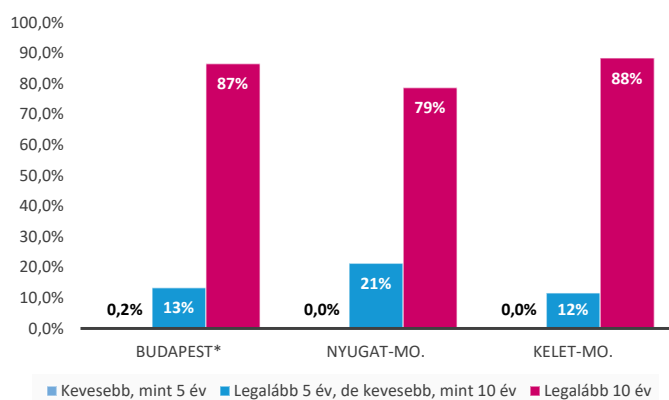
# JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2021. III. NEGYEDÉV

## ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

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

2021 harmadik negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) országos szinten 40%-on áll, és Kelet-Magyarország kivételével mindenhol csökkent a mutató értéke egy év alatt.

## JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



Az idei, harmadik negyedévben mindössze 1 regisztrált hiteligénylő volt, aki az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelt igényelt. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, Budapesten 87, keleten 88, nyugaton pedig 79%.

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

## BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

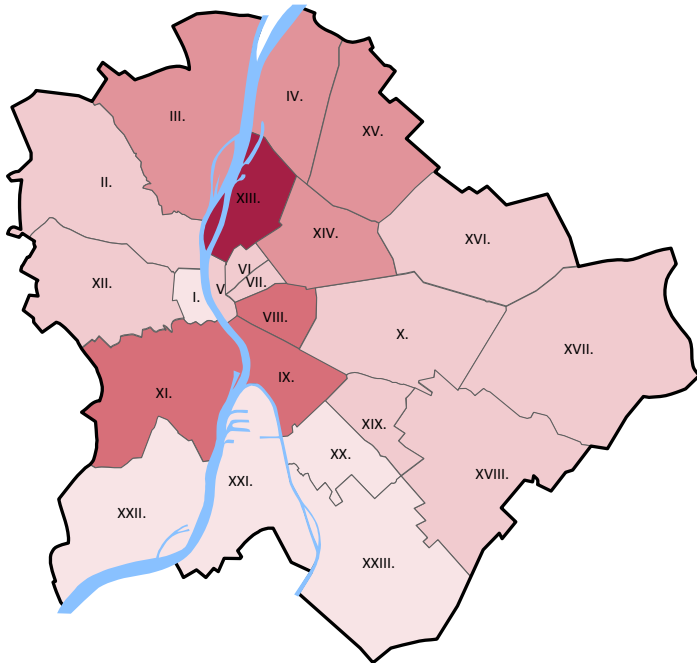
BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	23,9%
NYUGAT-MO.	37,2%
KELET-MO.	31,6%
ÖSSZESEN	28,4%

Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelügyletek 32-37%-a mellé adtak be CSOK-igényt, míg Budapesten ez az arány csak 23,9% volt. Az országos eloszlás 28,4%, ami az előző negyedévhez képest alacsonyabb érték.

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

# ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

## ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEKBEN



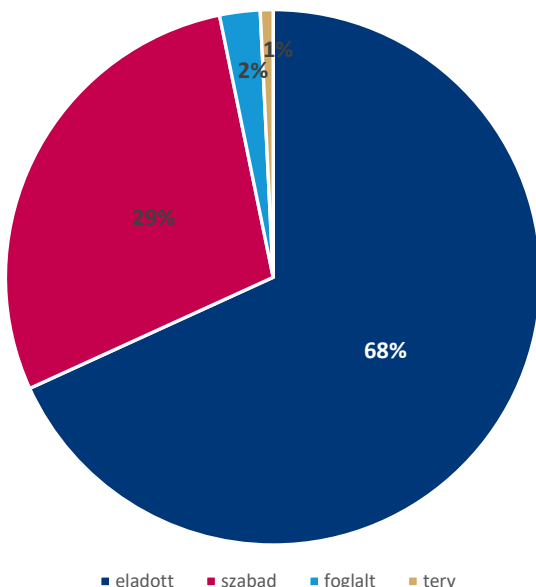
DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 FELETT	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., X., XII., XVI., XVII., XVIII., XIX.
100-199	I., XX., XXIII.
100 ALATT	XV., XXI., XXII.



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

Az újépítésű lakások megoszlása az értékesítettség fázisa alapján hasonló képet mutat az előző negyedévben mért adatokhoz. A Budapesten eladásra kínált lakások kétharmadát (68%) szinte azonnal értékesítették 2021 harmadik negyedévében. Mindössze 2%-uk foglalt, 1% tervként jelenik meg, az újépítésű otthonok 29%-a viszont még elérhető.

## ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2021 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN



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

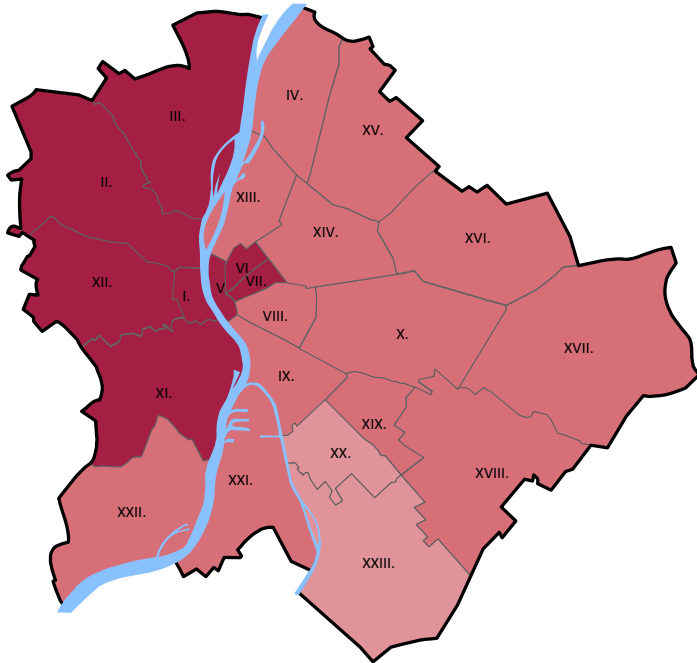
- SZABAD: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT: foglalt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA: azok a lakások, amelyek eladtként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé szabad lakások listáján
- TERV: azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött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

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

NÖVEKVŐ NÉGYZETMÉTERÁR

Immár 8 olyan budapesti kerület van, ahol az újlakások négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot. A belvárosi kerületeken kívül a II., a III. és a XII. kerület tartozik a legdrágább kategóriába. A kerületek többsége a 700 ezer - 1 millió forint közötti sávban található, és egyik kerületben sem találhatóunk 600 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatti árú ingatlant. Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport 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 2021 harmadik negyedében értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken, a keleti részeken az átlagos négyzetméterár mind a panelek, mind a téglaothonok esetében stagnált. A nyugati régióban viszont 12-16%-kal nőttek az átlagos egységárak az előző év azonos időszakához képest. A vevők alkupozíciója mindenhol mérséklődött, Kelet-Magyarországon a meghirdetett árhoz képest 5-7%-kal, Nyugat-Magyarországon 5-6%-kal olcsóbban juthattak ingatlanhoz.

PANEL: ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2020. Q3</b>	17 192 000	325 000	4%	6%	16 100 000	298 000	2%	5%
<b>2021. Q3</b>	17 688 000	331 000	1%	4%	18 839 000	347 000	2%	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>2020. Q3</b>	20 797 000	362 000	4%	6%	18 379 000	330 000	2%	5%
<b>2021. Q3</b>	22 316 000	368 000	2%	5%	21 006 000	371 000	1%	5%

A budapesti panelotthonok esetében Budán 12%-kal, Pesten 4%-kal nőttek az átlagos négyzetméterárak 2020 harmadik negyedéhez képest. A téglaothonok esetében is drágulás volt megfigyelhető: Budán 6, Pesten 5, a belvárosban pedig 9%-kal nőttek a négyzetméterárak a tavaly ilyenkorai adatokhoz viszonyítva. Az alku mértéke a fővárosban is mérséklődött, 5-7%-kal lehetett olcsóbban ingatlant vásárolni az első meghirdetett árhoz képest.

PANEL: BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2020. Q3</b>	31 652 000	599 000	2%	4%	25 582 000	504 000	4%	5%
<b>2021. Q3</b>	33 517 000	662 000	0%	2%	27 285 000	524 000	3%	3%

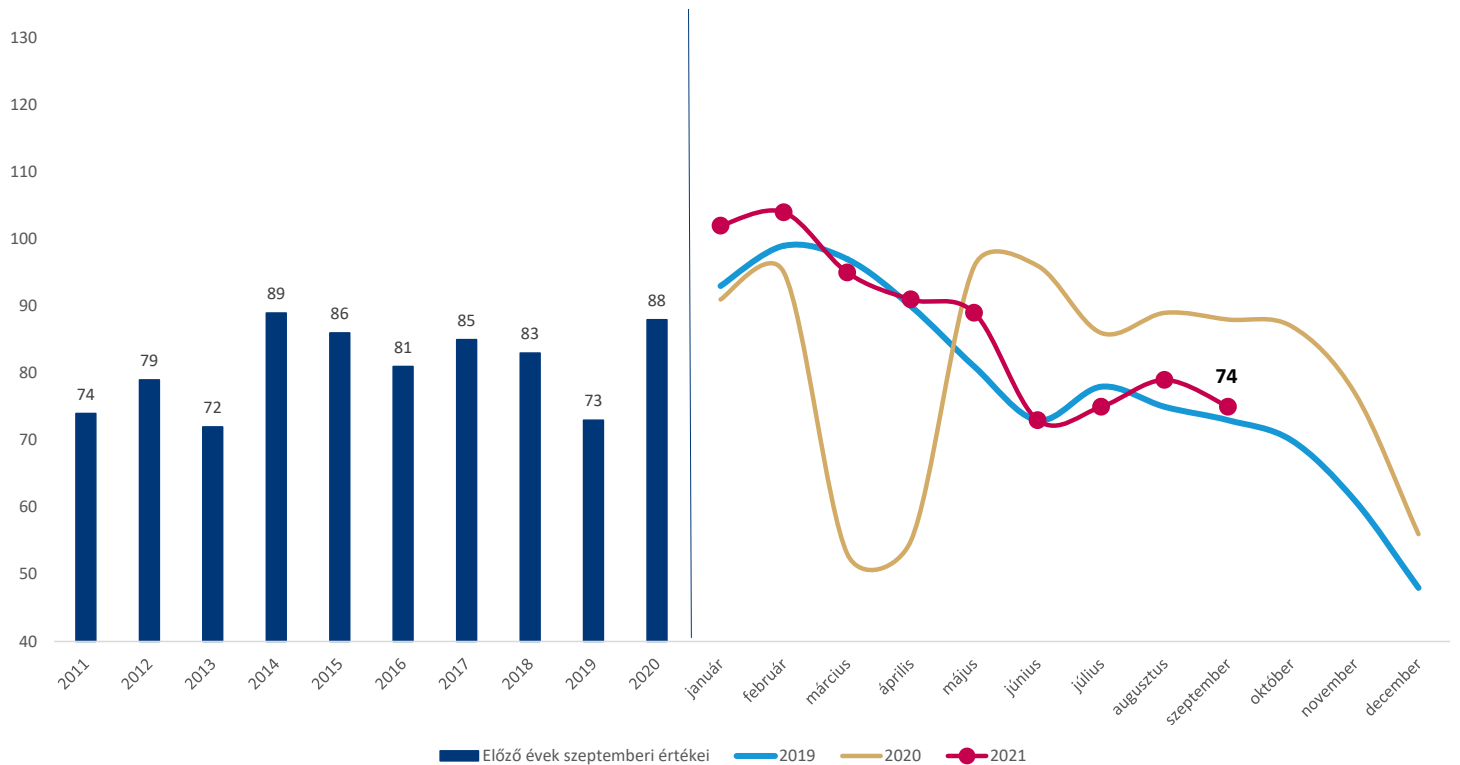
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku	lakásár	m <sup>2</sup> ár	irányár változás	alku
<b>2020. Q3</b>	57 208 000	850 000	4%	5%	32 657 000	621 000	6%	4%	39 477 000	754 000	7%	5%
<b>2021. Q3</b>	62 025 000	902 000	3%	4%	34 036 000	652 000	3%	4%	45 559 000	819 000	1%	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 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 köttetett.

## VEVŐK: KERESLETINDEX

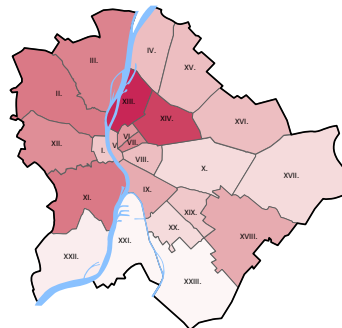
A Duna House keresletindexe jelenleg 74 ponton áll, ami ugyan elmarad a tavalyi, koronavírusos év szintjétől, de a megelőző évhez hasonló értéket mutat.



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

## ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Idén szeptemberben Angyalföld lett a legnépszerűbb kerület, minden ötödik érdeklődő ezt a körzetet jelölte meg lakásvásárlási célpontként. A rangsorban Zugló következik, míg a harmadik helyen szinte fej-fej mellett a II. és a XI. kerület végzett.



KERÜLET	2020. SZEPTEMBER	2021. SZEPTEMBER
I. ker.	8,8%	7,3%
II. ker.	16,8%	14,4%
III. ker.	12,4%	13,0%
IV. ker.	6,1%	7,7%
V. ker.	8,3%	8,6%
VI. ker.	10,3%	11,7%
VII. ker.	10,4%	13,3%
VIII. ker.	8,9%	8,3%
IX. ker.	8,4%	9,4%
X. ker.	4,8%	5,8%
XI. ker.	16,6%	14,3%
XII. ker.	13,2%	12,3%
XIII. ker.	15,2%	19,7%
XIV. ker.	13,7%	18,1%
XV. ker.	6,1%	8,1%
XVI. ker.	7,4%	7,6%
XVII. ker.	5,3%	5,5%
XVIII. ker.	8,5%	9,4%
XIX. ker.	6,8%	7,4%
XX. ker.	6,8%	5,3%
XXI. ker.	3,0%	2,6%
XXII. ker.	3,8%	3,9%
XXIII. ker.	2,2%	1,6%

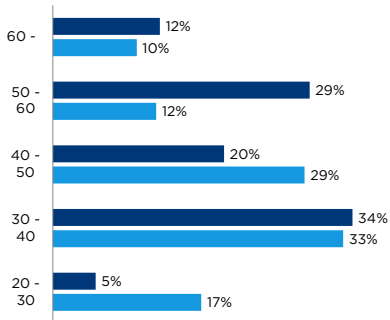
**Módszertan:** Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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

# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

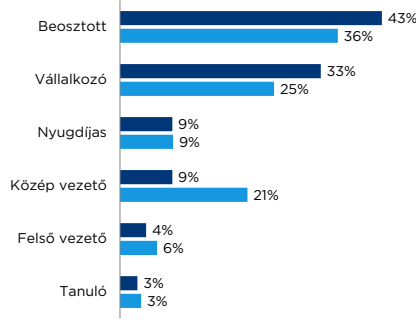
A budapesti vevők harmadát a 30-40 év közöttiek tették ki, míg a második legnépesebb csoport az 50-60 év közöttiek voltak, akiknek aránya a tavalyi 12%-ról 29%-ra ugrott. Foglalkozásuk alapján a vásárlók 76%-a beosztott vagy vállalkozó volt, arányuk kicsit nőtt tavalyhoz képest. A középvezetők aránya csökkent 2020 szeptemberéhez viszonyítva. A legfőbb vásárlási ok – a tavalyi adatokhoz hasonlóan – a befektetési célú vétel volt. Megnőtt azok aránya, akik azért vettek új otthonot, hogy a különböző generációk külön élhessenek.

## VEVŐK KORA: BP.



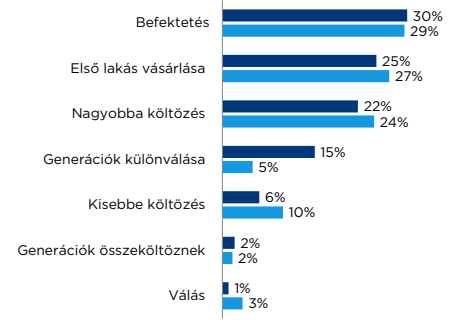
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	23 000 000	45
30-40	39 750 000	63
40-50	27 688 000	43
50-60	54 725 000	73
60+	44 840 000	53

## VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	33 312 000	50
Felső vezető	55 167 000	73
Közép vezető	48 758 000	79
Nyugdíjas	56 617 000	62
Tanuló	29 950 000	49
Vállalkozó	52 635 000	87

## VÁSÁRLÁS OKA: BP.

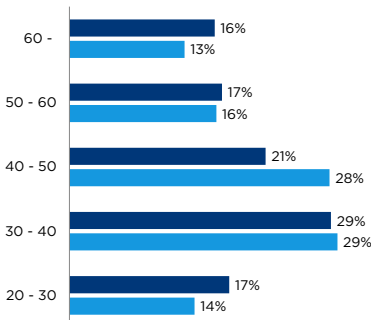


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	42 107 000	60
Első lakás vásárlása	32 444 000	50
Generációk különválása	48 597 000	63
Generációk összeköltöznek	28 000 000	57
Kisebbe költözés	49 084 000	76
Nagyobbra költözés	65 366 000	102
Válás	23 000 000	43

# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

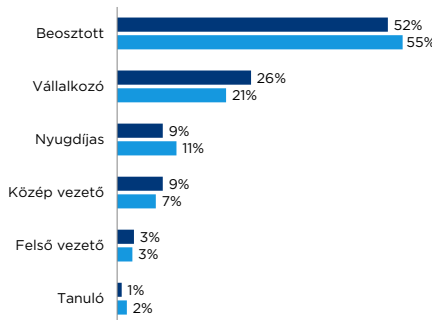
Vidéken a vevői ügyfélprofil tekintetében hasonló adatok születtek, mint tavaly, az év azonos időszakához képest. Budapesthez hasonlóan a legnépesebb vevői kört a 30-40 év közöttiek adták. A vásárlók több mint fele beosztott, arányuk 52% volt. Idén szeptemberben a vezető vásárlási ok a nagyobb otthonba költözés volt.

## VEVŐK KORA: VIDÉK



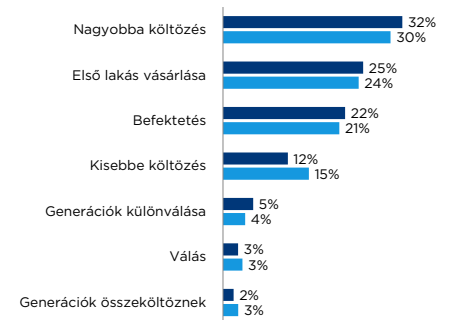
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	23 834 000	80
30-40	32 259 000	94
40-50	21 112 000	85
50-60	27 524 000	77
60+	28 740 000	82

## VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	25 686 000	84
Felső vezető	48 482 000	114
Közép vezető	41 427 000	87
Nyugdíjas	22 923 000	80
Tanuló	26 000 000	54
Vállalkozó	38 253 000	107

## VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	28 470 000	81
Első lakás vásárlása	27 735 000	82
Generációk különválása	22 985 000	68
Generációk összeköltöznek	52 643 000	202
Kisebbe költözés	19 947 000	74
Nagyobbra költözés	39 215 000	108
Válás	35 780 000	87

■ 2020. szeptember ■ 2021. szeptember

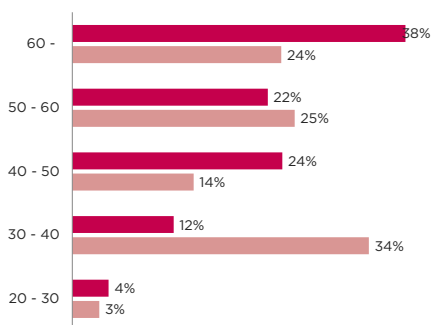
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlási okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslésként tekinthetők. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállósdni akaró gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakciós kérdőív alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére, hogy később a generációk különválását szolgálja. A számításnál továbbá figyelembe kell venni, hogy a Duna House hálózata Budapesten és a vidéki nagyobb városokban van jelen elsődlegesen, így az országos arányhoz képest a befektetési szándék felülreprezentált lehet.



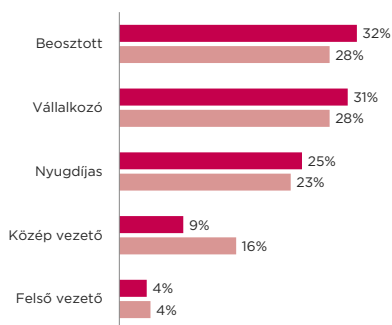
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

2021 szeptemberében a 60 év felettek tették ki a budapesti eladók 38%-át. A legnagyobb eladói kör a beosztottak csoportja volt 32%-kal, őket a vállalkozók követték 31%-kal. A legfőbb értékesítési ok a korábbi befektetés értékesítése volt, az eladók harmada ezen okból vált meg ingatlanától.

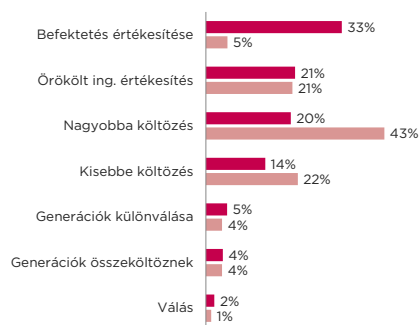
### ELADÓK KORA: BP.



### ELADÓK STÁTUSZA: BP.



### ELADÓK OKA: BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	33 700 000	58
30-40	40 768 000	59
40-50	41 848 000	66
50-60	44 304 000	68
60+	50 720 000	71

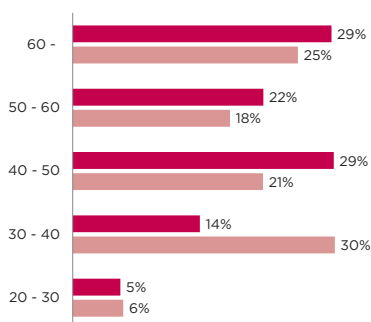
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	32 444 000	55
Felső vezető	46 470 000	70
Közép vezető	47 292 000	62
Nyugdíjas	46 410 000	60
Vállalkozó	52 085 000	77

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	54 540 000	76
Generációk különválása	41 260 000	93
Generációk összeköltöznek	28 750 000	54
Kisebbe költözés	56 565 000	85
Nagyobbra költözés	37 165 000	53
Örökölt ing. értékesítés	39 574 000	67
Válás	31 800 000	40

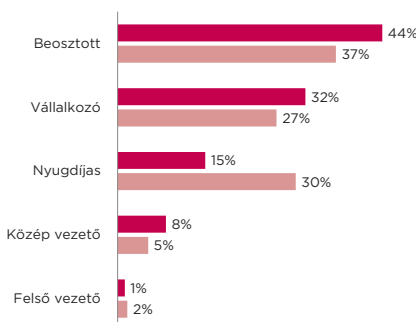
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladók többségét a 40-50 év közöttiek, illetve a 60 év felettek adták, egyaránt 29-29%-kal. Vidéken is a beosztottak alkották a legnagyobb eladói csoportot, akárcsak a fővárosban. Arányuk tavalyhoz képest 7 százalékponttal nőtt, miközben a nyugdíjasok aránya 30%-ról 15%-ra esett. Az értékesítés legfőbb oka az ingatlanbefektetés eladása volt, arányuk egy év alatt 22 százalékponttal nőtt.

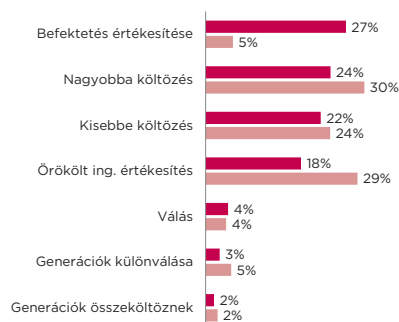
### ELADÓK KORA: VIDÉK



### ELADÓK STÁTUSZA: VIDÉK



### ELADÓK OKA: VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	22 097 000	72
30-40	28 257 000	83
40-50	25 631 000	83
50-60	26 631 000	82
60+	31 221 000	101

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	23 375 000	77
Felső vezető	35 563 000	88
Közép vezető	41 306 000	94
Nyugdíjas	30 562 000	97
Vállalkozó	40 163 000	109

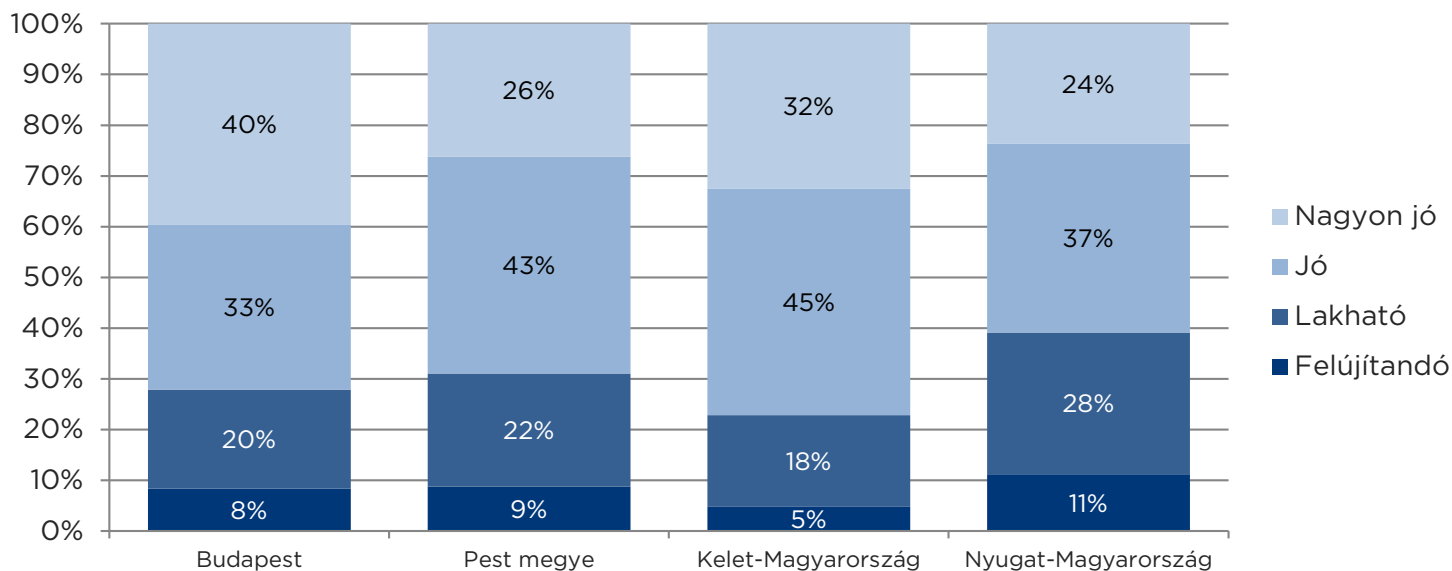
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	36 012 000	85
Generációk különválása	28 395 000	80
Generációk összeköltöznek	18 450 000	72
Kisebbe költözés	36 571 000	119
Nagyobbra költözés	27 970 000	79
Örökölt ing. értékesítés	21 366 000	83
Válás	37 163 000	123

■ 2020. szeptember ■ 2021. szeptember

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 értékelnek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

Országos szinten a legnagyobb érdeklődés a kitűnő és a jó állapotú otthonokra volt, arányuk 61-77% között mozgott. Budapesten a nagyon jó állapotú ingatlanokat keresték a legtöbben. Nyugat-Magyarországon mind a felújítandó, mind a lakható otthonok nagyobb arányt képviselnek, mint az ország más részein.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

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

PANEL				
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)				
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2020. szeptember	97	113	90	112
2021. szeptember	100	82	108	105

HASZNÁLT TÉGLA					
ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)					
	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2020. szeptember	110	111	120	157	198
2021. szeptember	128	112	140	134	145

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