

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

153. szám
2024. I. negyedév
és 2024. március 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 közölhetők.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők: „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
2024. 05. 13.	2024. április hónap adatai
2024. 06. 12.	2024. május hónap adatai
2024. 07. 12.	2024. II. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

A Duna House Barométer minden hónap 12-én (ha hétvége, akkor rákövetkező munkanapon) válik elérhetővé honlapunkon: www.dh.hu/barometer

Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: www.dh.hu

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

Jelen kiadványban szereplő minden adat, információ, becslés, szakmai véleményezés a Duna House Franchise Hálózat és Duna House Csoport tagjai által végzett tevékenységek összességéből nyert adatok, valamint esetenként szubjektív tapasztalatok alapján kerül kialakításra, így annak a teljes magyarországi ingatlanpiacra vonatkoztatása további korrekciókat igényelhet.

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.

Az újépítésű lakáspiac adatai tekintetében együttműködő partnerünk az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és az ECRS Magyarország Kft, a Budapesti Lakáspiaci Riport készítői.

www.eltinga.hu



TARTALOMJEGYZÉK:

- | | |
|------------|--|
| 2. | Adatvédelmi szabályzat, következő megjelenések |
| 4. | Vezetői összefoglaló |
| 5. | Tranzakciós adatok |
| 6. | Tranzakciós paraméterek: Budapest |
| 7. | Tranzakciós paraméterek: vidék |
| 8. | Lakásárindexek: országos |
| 9. | Lakásárindexek: regionális |
| 10. | Jelzáloghitel adatok |
| 12. | Újépítésű adatok |
| 14. | Értékesítési adatok: árak, alku |
| 15. | Keresletindex és érdeklődés a kerületek iránt |
| 16. | Vevői ügyfélprofil |
| 17. | Eladói ügyfélprofil |
| 18. | Minőségi preferencia és értékesítési idő |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

NÖVEKVŐ TRANZAKCIÓSZÁMOKKAL, FOKOZÓDÓ KERESLETTEL ÉS EMELKEDŐ ÁRAKKAL ZÁRTA AZ ELSŐ NEGYEDÉVET A HAZAI INGATLANPIAC

Tovább erősödött az ingatlanpiac márciusban, így az első negyedévben összesen 30 154 tranzakcióval, a tavalyi év első negyedéhez képest 10 ezerrel több adásvétellel zárt a hazai ingatlanpiac, amely 52%-os növekedést jelent. Az első negyedév utolsó hónapjában a Duna House által becsült 11 046 tranzakcióval az eddigi legerősebb hónapot zárta az ingatlanpiac. Az első negyedéves eredmények megerősítik a Duna House éves várakozását, mely szerint idén egy jóval aktívabb ingatlanpiacon éves szinten 110-130 ezer közötti adásvételre lehet számítani.

A csökkenő kamatszintek és az új otthonteremtési támogatások meghozták a fellendülést a hitelpiacon is. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján idén márciusban már 90 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, így az első negyedévben az összes hitelkihelyezés meghaladta a 240 milliárd forintot. Az előző év adataihoz képest így havi és negyedéves szinten is több mint duplájára nőtt a jelzálogcélú hitelvolumen.

Folyamatosan erősödő érdeklődés tapasztalható az ügyfelek részéről a megújult otthonteremtési támogatási rendszer kedvezményei iránt. Az ország egészét vizsgálva, az idei év első negyedévében, a Credipass szakértői által közvetített hitelügyletek között 16,7%-os arányban voltak jelen az ügyfelek által igényelt CSOK Plusz által kínált kedvezményes konstrukciók. A kelet-magyarországi területen élő ügyfelek éltek a legmagasabb arányban a kedvezmények adta lehetőségekkel. A fővárosi hitelfelvételek 14,4%-ban szerepelt a kedvezményes hitel, ahol 48,7%-kal a kétgyermekes konstrukció volt a leggyakoribb. A fővárosi átlagos hitel nagyság az előző negyedévhez képest tovább emelkedett, már a 26 millió forintot is meghaladta. A vidéki területeken is látható növekedés, a keleti országrészben 19,1 millió forintra, míg a nyugati területeken 18,4 millió forintra nőtt a hitel nagyság. A fővárosban és a nyugati országrészben emelkedett a kiszámíthatóbb konstrukciók iránti kereslet, míg Kelet-Magyarországon csökkent a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya.

A piaci felívelés a kereslet megnövekedése és a tényleges tranzakciózárások mellett az ingatlanárak tekintetében is megmutatkozott, ugyanis az ingatlanközvetítő árindexei az ország teljes területén, az összes ingatlantípus esetében kisebb-nagyobb emelkedést mutatnak nominál és reál értéken egyaránt.

2024 első negyedévében ismét 7000 feletti lakásszámmal büszkélkedhet az újépítésű projektek tekintetében csúcstartó XIII. kerület, ahol csaknem kétszer annyi lakást kínálnak a fejlesztők, mint a rangsorban másodiknak számító Újbudán. Ezúttal három, az I., a II. és a XII. kerületben haladta meg az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára a 2 millió forintot, a fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára így már csaknem elérte az 1,4 millió forintot.

Márciusban 19,7%-os népszerűséggel vezette a fővárosi kerületek sorát a Duna House keresletet vizsgáló felmérése szerint a XIII. kerület. A második helyen az újépítésű ingatlanokat keresők körében is vonzó XI. kerület állt, míg a sorban következő két helyet ismét a befektetők által preferált belvárosi kerületek, Erzsébetváros és Terézváros foglalták el. A Duna House értékesítési adatai alapján az előző év azonos időszakához képest csaknem megduplázódott idén márciusban az első lakásukat vásárlók aránya Budapesten, míg a befektetési célú vásárlások aránya 12 százalékponttal csökkent tavaly márciushoz képest. A legfőbb vásárlási ok vidéken a nagyobb ingatlanba költözés volt, 26%-uk első lakását vásárolta, a vevők közel negyede, 23%-a befektetési céllal szerződött. A vezető eladási ok mind a fővárosban (38%), mind vidéken (28%) a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt.

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

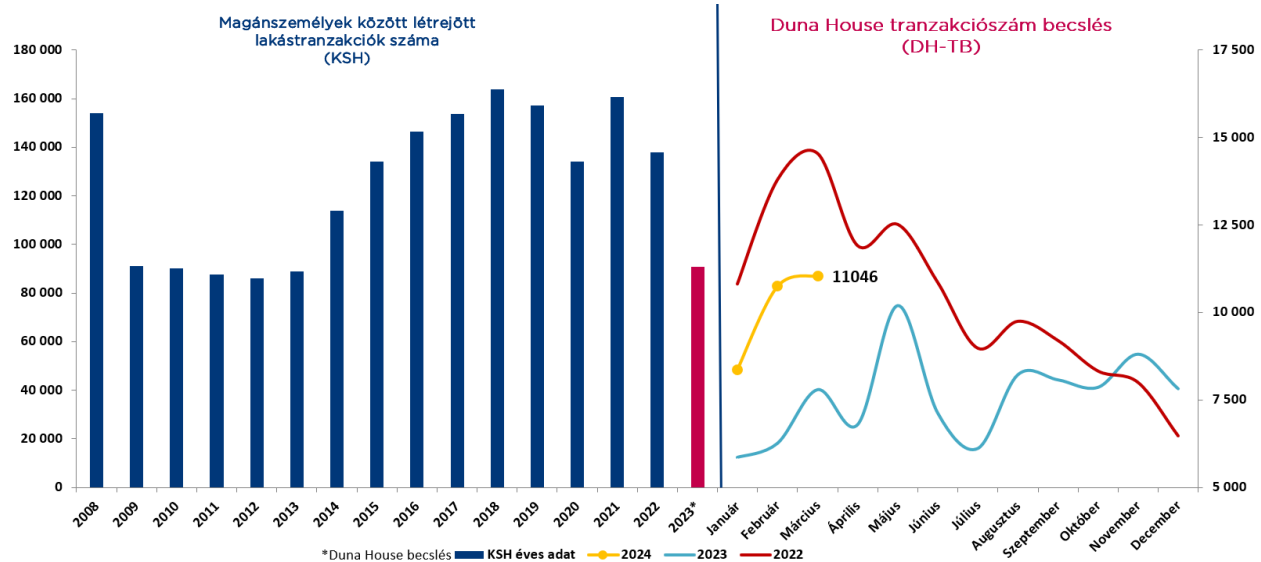
ÉRDEKES ADATOK:

- **A Duna House 9 lakásárindexéből 8 csúcsra került az idei első negyedévben.**
- **A fővárosi vásárlói kör negyede első lakására szerződött idén márciusban.**
- **A CSOK Pluszt igénylők fele a kétgyermekes konstrukcióra szerződött Budapesten.**

TRANZAKCIÓS ADATOK

LAKÓINGATLAN ADÁS-VÉTELI TRANZAKCIÓSZÁM-BECSLÉS ÉS JELZÁLOGHITEL-ELŐREJELZÉS 2024. MÁRCIUS

A Duna House Cégcsoport közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2024 márciusában, országosan 11 046 lakóingatlan cserélt tulajdonost, valamint 90 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Tovább erősödött az ingatlanpiac márciusban, így az első negyedévben összesen 30 154 tranzakcióval zárt a piac. Az első negyedév utolsó hónapjában a Duna House által becsült 11 046 tranzakcióval az eddigi legerősebb hónapot zárta az ingatlanpiac. Ez az adat az előző hónaphoz képest 3%-os erősödést, az előző év márciusához képest pedig 42%-os növekedést mutat. 2024 első negyedévében így a tavalyi év első negyedévéhez képest 10 ezerrel több adásvétel volt Magyarországon, amely 52%-os növekedést jelent. Az első negyedéves számok megerősítik a Duna House éves várakozását, amely az idei évben egy jóval aktívabb ingatlanpiacon éves szinten 110-130 ezer közötti adásvétellel számol.

A jelzáloghitel-piacon szintén tovább folytatódott a felívelés, így havi és negyedéves szinten is óriási a volumennövekedés az előző évi adatokhoz képest. A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján idén márciusban már 90 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, így az első negyedévben az összes hitelkihelyezés meghaladta a 240 milliárd forintot. Az előző év adataihoz képest így havi és negyedéves szinten is több mint duplájára nőtt a jelzálogcélú hitelvolumen. A hitelpiacon a mostani Q1-hez képest erősebb negyedév utójára 2022 harmadik negyedévében volt.

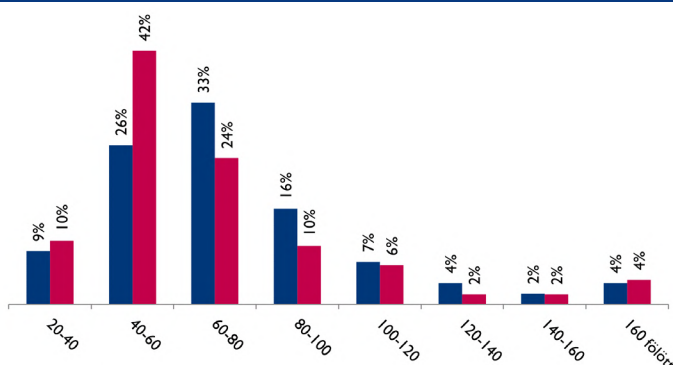
AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT A DUNA HOUSE ÁLTAL, AZ AKTUÁLIS HÓNAPBAN BECSÜLT HAVI TRANZAKCIÓMENNYISÉGEKET MUTATJA												
	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
2021	11 185	14 569	15 630	13 511	14 198	13 615	11 185	11 304	11 807	11 526	11 022	11 422
2022	10 815	13 793	14 548	11 911	12 519	10 859	8 978	9 748	9 200	8 326	8 000	6 474
2023	5 853	6 253	7 787	6 787	10 187	7 120	6 107	8 213	8 067	7 853	8 800	7813
2024	8 354	10 754	11 046									

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 kikövetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. **Figyelem!** 2016-tól az újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. **Figyelem!** A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására. **Jelzáloghitel előrejelzés:** A Credipass által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.

TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: BUDAPEST

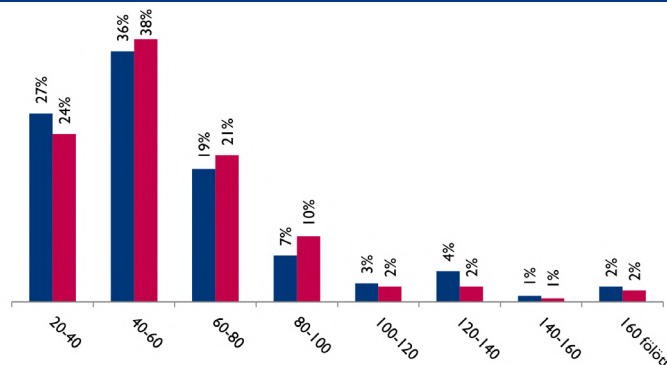
2024 első negyedében főként a 40-60 négyzetméter közötti alapterülettel rendelkező ingatlanokat keresték a Duna House ügyfelei a fővárosban, de a budai oldalon kelendőek voltak még a 60-80 m²-es otthonok is, míg a pesti oldalon a 20-40 négyzetméteres kislakásokra is volt kereslet. A budai ingatlaneladások 21%-a 1,2-1,4 millió forint közötti négyzetméteráron zárult, míg Pesten a tranzakciók 34%-a 600-800 ezer Ft/m² közötti áron realizálódott. Az eladott lakások és házak 40%-a 70 millió forint feletti értéket képviselt Budán, a pesti oldal kerületeiben eladott ingatlanok 19%-a szintén 70 millió forint feletti áron talált új tulajdonosra, de jelentős mértékben (17%) szerepeltek a 40-50 millió forint közötti árkategóriába tartozó ingatlanok is a tranzakciók között.

BUDA

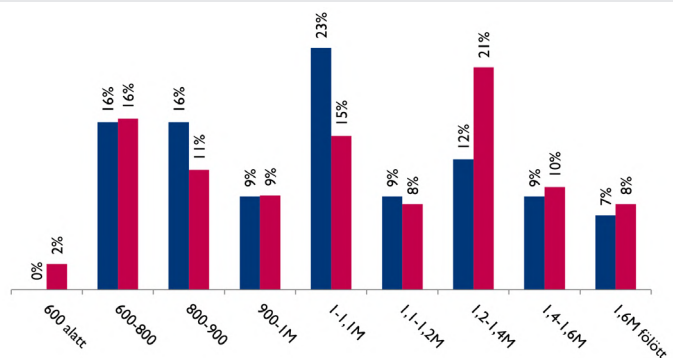


lakásméret (m²)

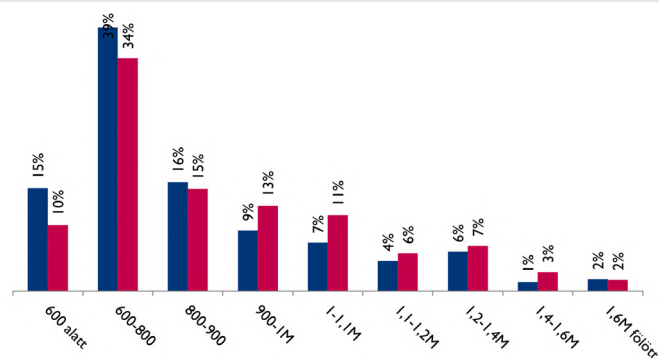
PEST



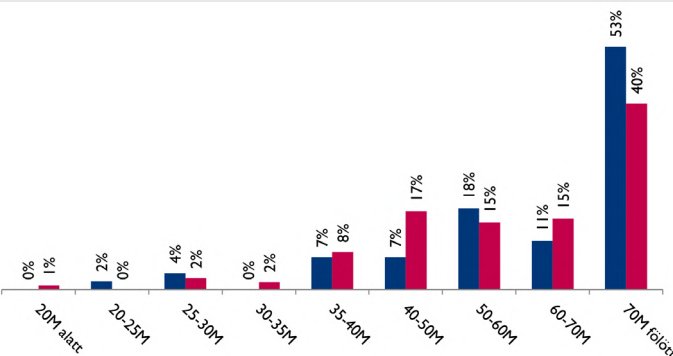
lakásméret (m²)



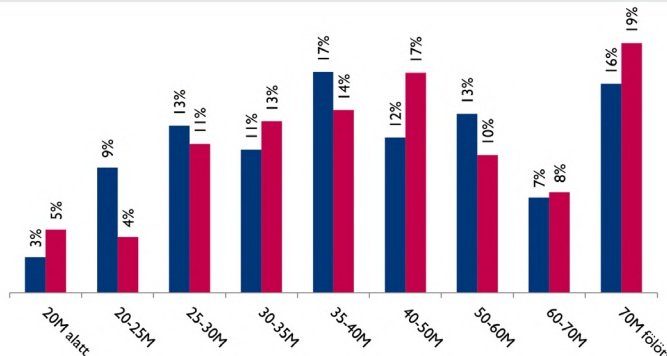
m² ár (ezer Ft)



m² ár (ezer Ft)



lakásár (millió Ft)

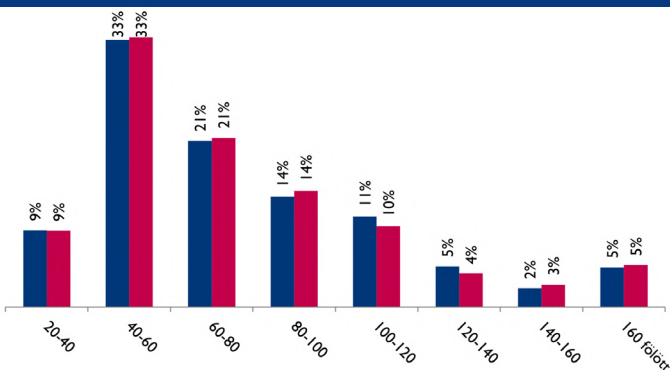


lakásár (millió Ft)

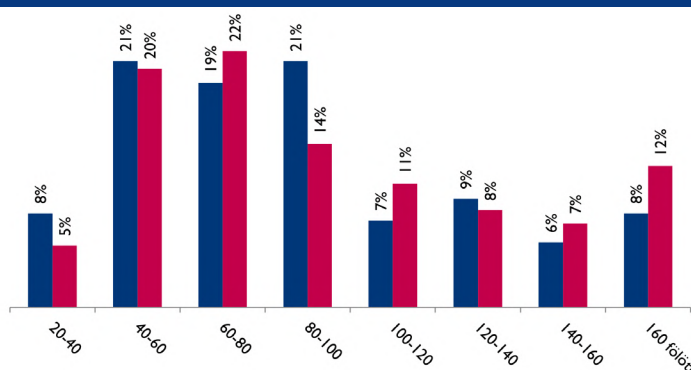
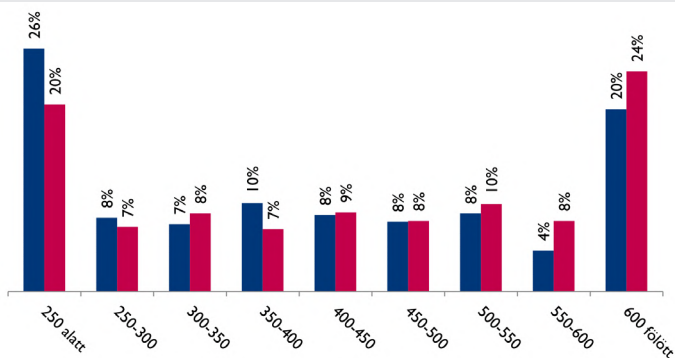
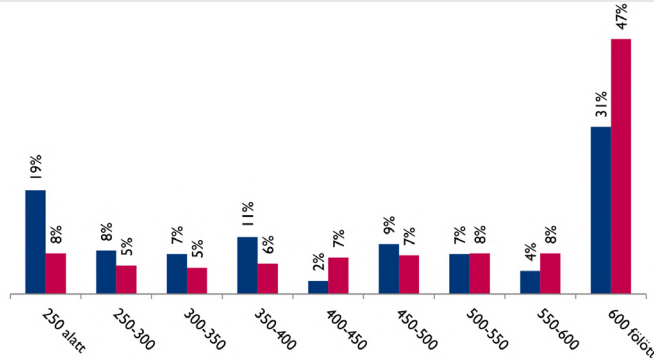
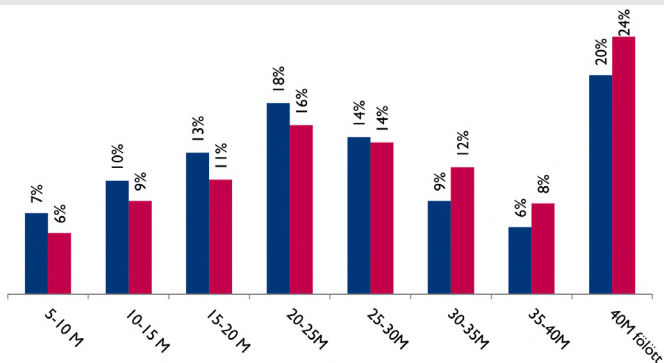
TRANZAKCIÓS PARAMÉTEREK: VIDÉK

Országosan (Közép-Magyarország kivételével) 33%-os többségben a 40-60 négyzetméteres kategóriába tartozó lakásokat vásárolták az ügyfelek, az eladások 24%-ban 600 ezer forint feletti négyzetméteráron keltek el itt az ingatlanok, de a 250 ezer Ft/m² alatti értéket képviselő lakások és házak is jelentős, 20%-os mértékben voltak jelen. A vételárát vizsgálva az értékesített ingatlanok 24%-a tartozott a 40 millió forint feletti kategóriába ezen a területen. Az ügyfelek Pest vármegyében a 40-60 m² közötti otthonok (20%) mellett a 60-80 négyzetmétereseiket (22%) preferálták inkább. Négyzetméterárak tekintetében a tranzakciók 47%-a 600 ezer forint felett értékesített otthonokból állt Pest vármegyében, ez 16 százalékpontos erősödést jelent. Az előző év azonos időszakához mérten 13 százalékponttal, 44%-ra emelkedett az 50 millió forint feletti áron értékesített ingatlanok aránya.

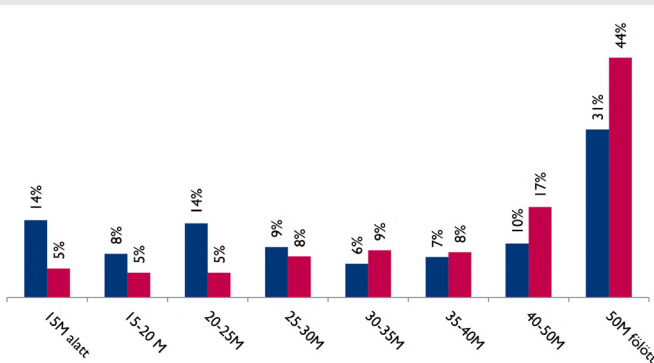
ORSZÁGOS (KÖZÉP-MO. NÉLKÜL)

lakásméret (m²)

PEST VÁRMEGYE

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

lakásár (millió Ft)



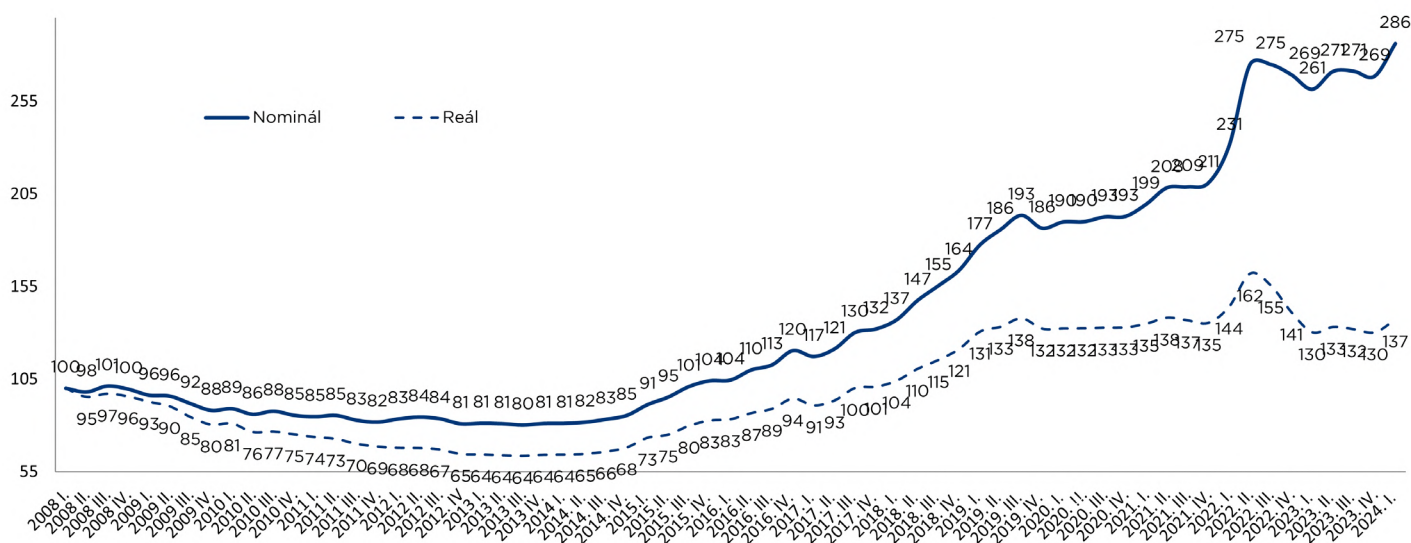
lakásár (millió Ft)

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Jelentős, 17 pontos emelkedést hozott 2024 első negyedévében az országos lakásárindex nominál értékét tekintve a piac fellendülése, amely reál értéken is 7 pontos növekedést jelent. Nominál értéken így 286 ponton, míg reál értéken 137 ponton zárta a negyedévet a mutató.

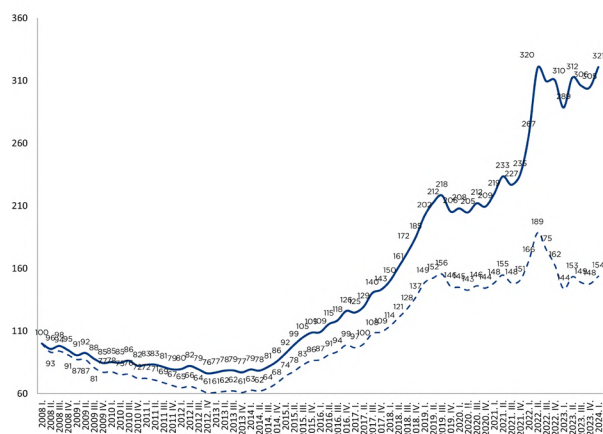
ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



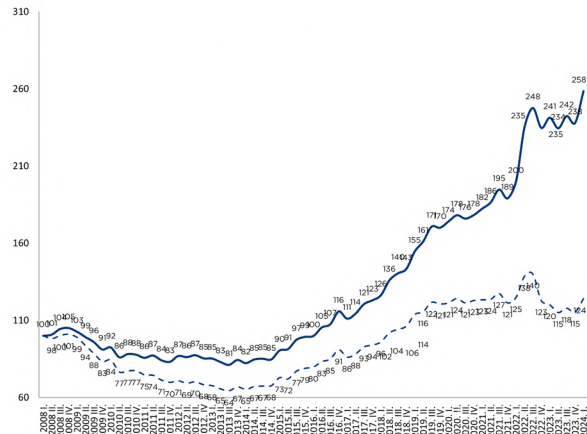
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

Az országos panelárindex esetében is kiugró emelkedés tapasztalható, nominál értéken 321, reál értéken 154 ponton zárta a negyedévet. A téglárindex nominál értéke az előző negyedéves enyhülés után számottevő emelkedést követően 258 pontot mutat, reál értéken pedig 124 ponton zárt.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

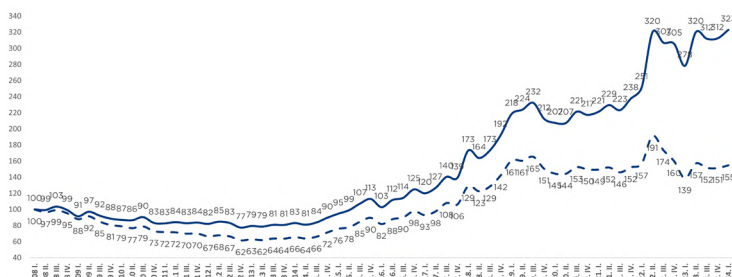


ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

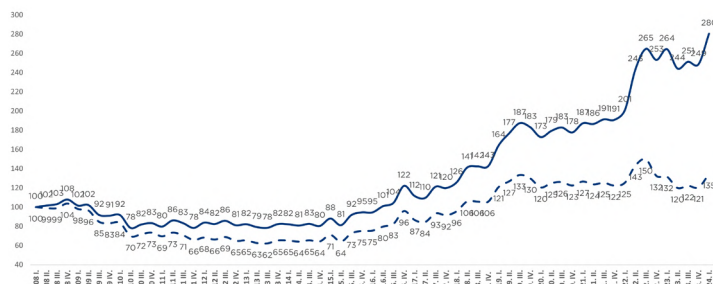
DUNA HOUSE REGIONÁLIS LAKÁSÁRINDEXEK

Vidéken határozott emelkedést mutat a házigyári lakások árindexe. A keleti országrészben 11 pontos változást követően, nominál értéken 323 ponton áll, míg reál értéken enyhébb, 4 pontos emelkedést mutat. A nyugati panel árindex kevésbé lemaradva, 310 ponton zárt, reál értéken 9 ponttal lett magasabb az érték az idei első negyedében. A vidéki téglaléptések vizsgálatát a nyugati területeken tapasztalható, számottevő, 16 pontos kiugrás a keleti országrészben mértékhez képest csekélyebb, ugyanis a kelet-magyarországi index 31 pontos eltéréssel, 280 ponton zárta a negyedét. A reál érték nyugaton 139, keleten 135 ponton áll a téglaléptések esetében.

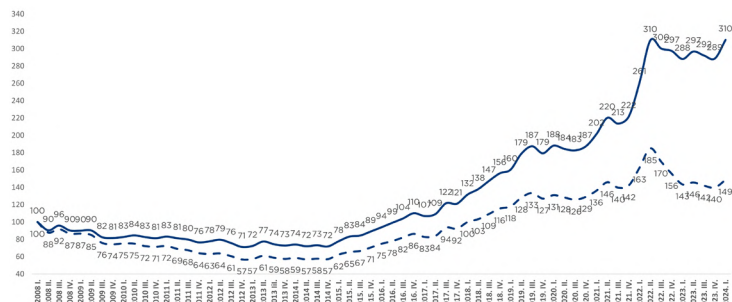
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



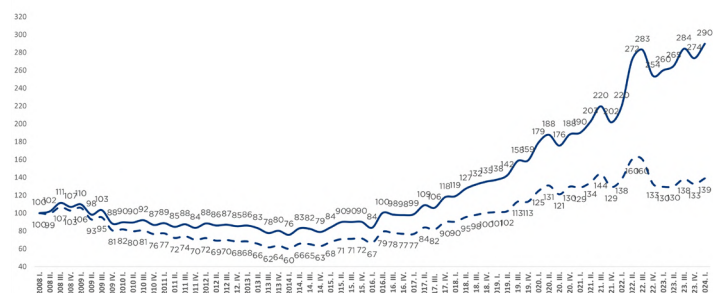
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



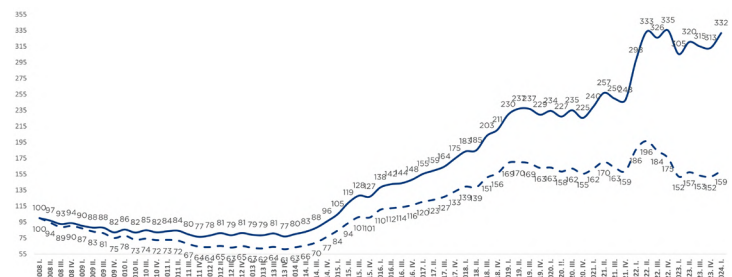
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



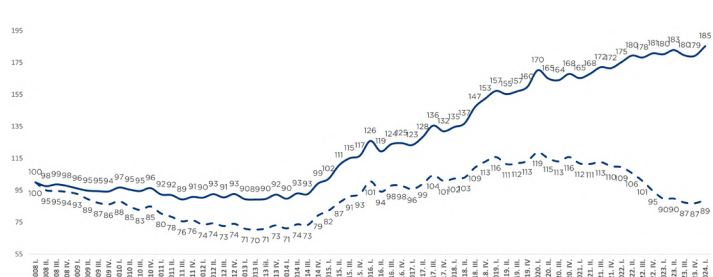
DUNA HOUSE BUDAPESTI LAKÁSÁRINDEXEK

A fővárosban is emelkedő árszint olvasható ki a mutató értékeiből, a panel árindex nominál értéken 19 pontos emelkedést jelez, 332 ponton zárt, reál értéken 7 pontos növekedés tapasztalható. A téglaléptések nominál értéken 6 pontot nöött (185), míg reál értéken 2 pontos növekedést mutat.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX

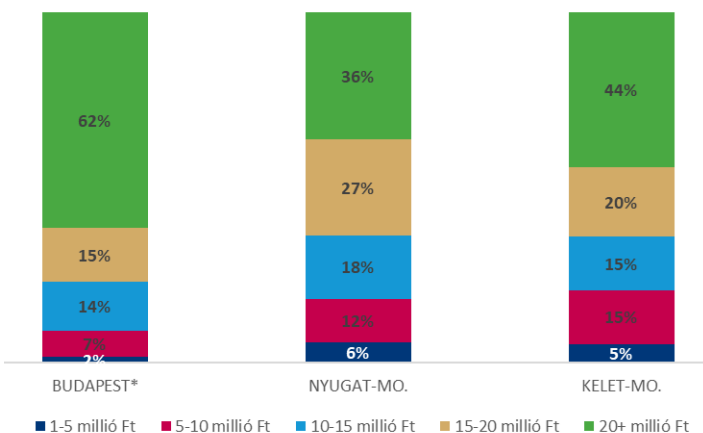


BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2024. I. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



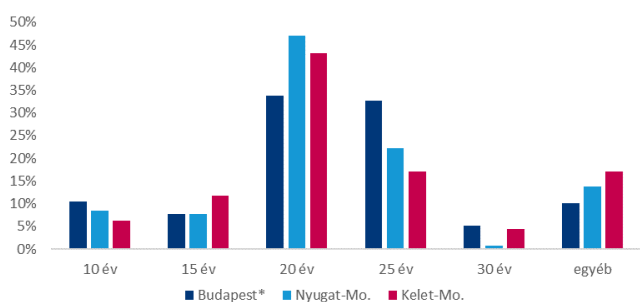
2024 első negyedévében a fővárosi hitelfelvevők jelentős többsége, 62%-a 20 millió forint feletti értékben szerződött, ugyanakkor az ügyfelek szinte azonos arányban, 14-15%-ban 10-15, illetve 15-20 millió forint közötti hitelösszeget igényeltek a Credipass adatai alapján. A vidéki jelzáloghitel-piacon is változott a legnépszerűbb ügyletérték a korábbi negyedévekhez képest, ugyanis ezúttal itt is a 20 millió forint feletti kategória dominál. Keleten az ügyfelek 44, nyugaton 36%-a igényelt ilyen összegű jelzáloghitelt.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1
BUDAPEST*	19 287 262	20 008 987	21 796 363	26 194 159
NYUGAT-MO.	14 164 144	14 576 096	15 202 447	18 453 631
KELET-MO.	12 540 028	13 845 889	14 174 703	19 194 705

A fővárosi átlagos hitelnagyság az előző negyedévhez képest tovább emelkedett, már a 26 millió forintot is meghaladta 2024 első negyedévében. A vidéki területeken is látható növekedés, a keleti országrészben 19,1 millió forintra, míg a nyugati területeken 18,4 millió forintra nőtt a hitelnagyság.

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



2024 első negyedévében az ország teljes területén a 20 éves, vagy annál hosszabb futamidejű ügyletek aránya volt a legjelentősebb. Budapesten 34%, nyugaton 47%, Kelet-Magyarországon pedig 43%-os többségben volt jelen az igénylések között ez a konstrukció.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1
10 ÉV	6%	6%	8%	10%	5%	4%	4%	8%	13%	6%	10%	6%
15 ÉV	8%	7%	7%	8%	7%	8%	8%	8%	4%	4%	4%	12%
20 ÉV	37%	35%	33%	34%	53%	53%	56%	47%	60%	65%	45%	43%
25 ÉV	33%	36%	36%	33%	21%	24%	25%	22%	14%	16%	30%	17%
30 ÉV	6%	9%	7%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	4%	5%
EGYÉB	9%	7%	9%	10%	11%	9%	5%	14%	6%	7%	7%	17%

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.

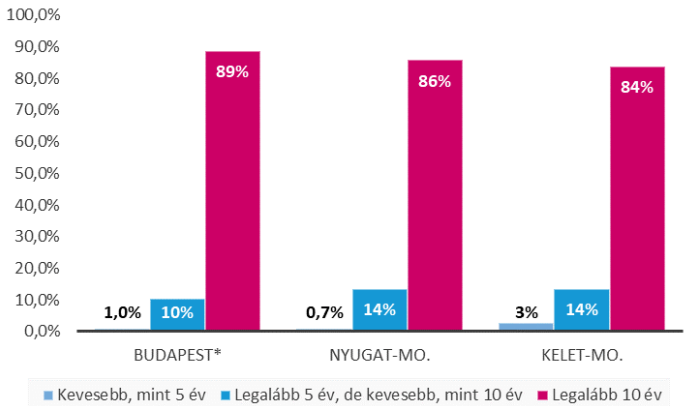
JELZÁLOGHITEL ADATOK: 2024. I. NEGYEDÉV

ÁTLAGOS LTV (LOAN TO VALUE)

ÁTLAGOS LTV				
	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1
BUDAPEST*	33%	34%	29%	44%
NYUGAT-MO.	38%	33%	37%	48%
KELET-MO.	32%	40%	32%	46%
ÖSSZESEN	34%	34%	31%	45%

A 2024-es év első negyedévében a hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) az összes országrész tekintetében emelkedett. A legnagyobb arányban, 15 százalékponttal a fővárosban nőtt ez az érték.

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



2024 első negyedévében Kelet-Magyarországon csökkent a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya, míg a fővárosban és a nyugati országrészben emelkedett a kiszámíthatóbb konstrukciók iránti kereslet. Budapesten 89, nyugaton 86%-ra nőtt az érték, míg keleten hat százalékponttal, 84%-ra mérséklődött a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya az előző negyedévhez képest.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1	2023. Q2	2023. Q3	2023. Q4	2024. Q1
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0,2%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	1,1%	0%	0%	3%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	17%	14%	18%	10%	13%	7%	16%	14%	14%	12%	10%	14%
LEGALÁBB 10 ÉV	83%	86%	82%	89%	87%	93%	84%	86%	84%	88%	90%	84%

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BEADOTT CSOK PLUSZ IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	14,4%
NYUGAT-MO.	19,7%
KELET-MO.	19,8%
ÖSSZESEN	16,7%

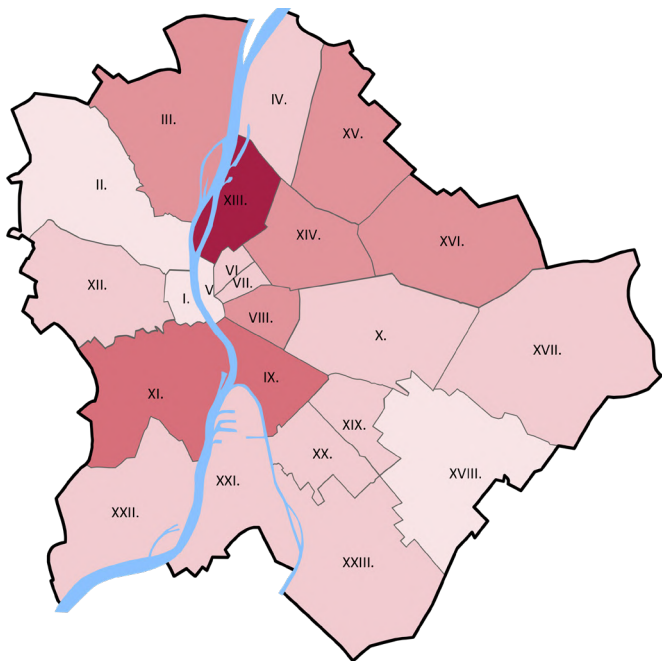
Az ország egészét vizsgálva, az idei év első negyedévében, a Credipass szakértői által közvetített hitelügyletek között 16,7%-os arányban voltak jelen az ügyfelek által igényelt CSOK Plusz által kínált kedvezményes konstrukciók. A kelet-magyarországi területen élő ügyfelek éltek a legmagasabb, 19,8%-os arányban a kedvezmények adta lehetőségekkel, alig lemaradva nyugaton az ügyfelek 19,7%-a igényelt CSOK Pluszt. A fővárosi hitelfelvételek 14,4%-ban szerepelt a kedvezményes hitel, ahol 48,7%-kal a kétgyermekes konstrukció volt a leggyakoribb. Nyugaton az igénylők fele élt a két gyermekre vonatkozó lehetőséggel, míg Kelet-Magyarországon azonos, 31,8-31,8%-ban vették fel a támogatást egy, illetve két gyermekre az ügyfelek.

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

*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEKBEN



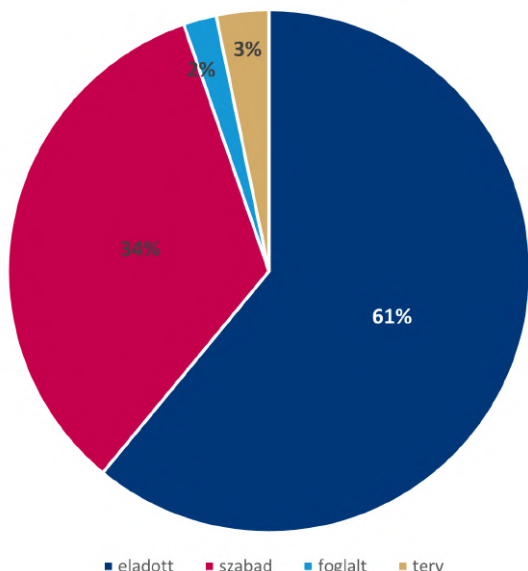
DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 FELETT	XIII.
2000-6999	IX., XI.
900-1999	III., VIII., XIV.
200-899	IV., VI., VII., X., XII., XVII., XIX., XXIII.
100-199	I., II., V., XVIII.
100 ALATT	XV., XVI., XX., XXI., XXII.



2024 első negyedévében hosszú idő után ismét 7000 feletti lakásszámmal büszkélkedhet az újépítésű projektek tekintetében csúcstartó XIII. kerület, ahol csaknem kétszer annyi lakást kínálnak a fejlesztők, mint a rangsorban másodiknak számító Újbudán. A legkevesebb újépítésű ingatlant a pesti peremkerületek kínálják, közülük a XVI. kerületben és a XV. kerületben lehet a legnehezebben újépítésű ingatlant találni. 100 elérhető ingatlan alatti palettáról választhatnak továbbá azok is, akik a budai XXII. kerületi, vagy a XX., illetve a XXI. kerületi elhelyezkedést preferálják.

A Budapesten kínált lakások zömét, 61%-át szinte azonnal értékesítették 2024 első negyedévében, 2%-uk foglalt, 3% tervként jelenik meg, a még elérhető újépítésű otthonok aránya 34%.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2024 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN



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

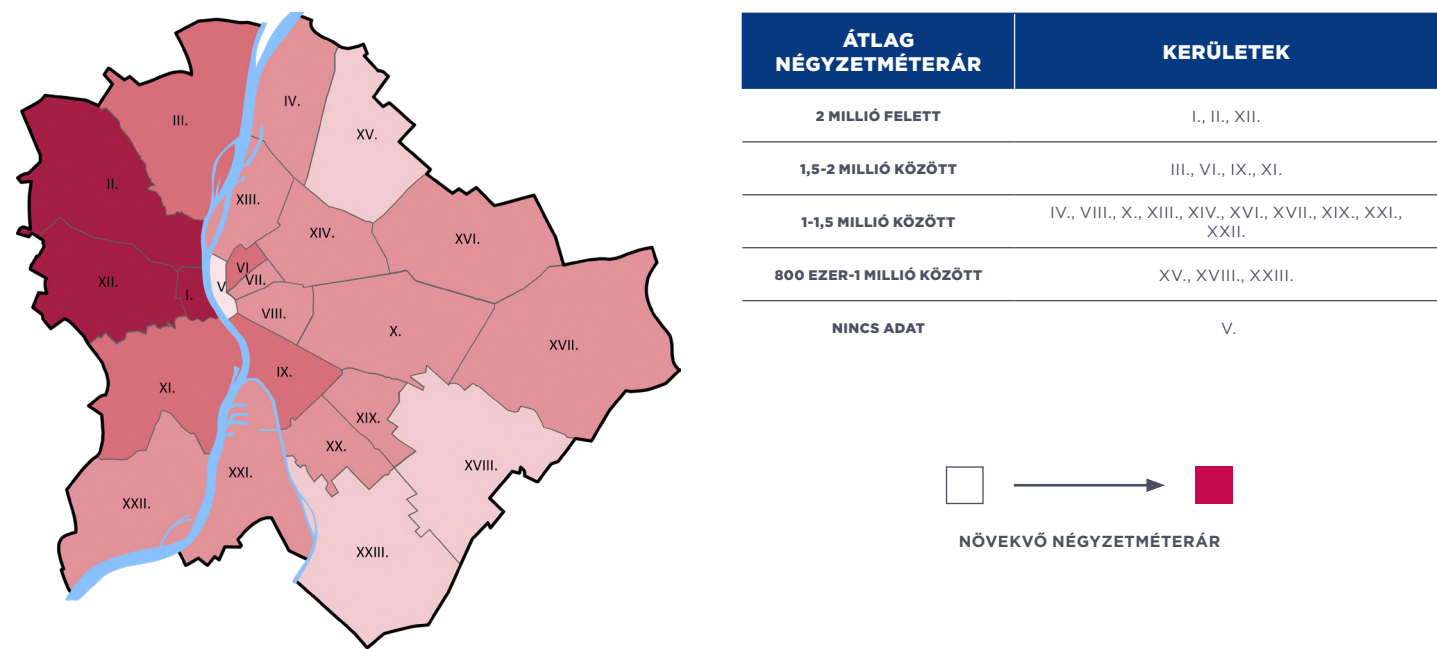
- SZABAD:**
a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- FOGLALT:**
foglalozott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- ELADVA:**
azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé szabad lakások listáján
- TERV:**
azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még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

■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ terv

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

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



2024 első negyedévében három kerületben, az I., a II. és a XII. kerületben haladta meg az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára a 2 millió forintot, míg az V. kerületből erre a negyedévre nincs aktuális adat. Az új lakásokra vonatkozó átlagos négyzetméterár alapján a legkedvezőbb árakon a XV., a XVIII. és a XXIII. kerületben lehet új építésű otthonhoz jutni, a fővárosi újépítésűek átlagos négyzetméterára így már csaknem elérte az 1,4 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

Az előző év első negyedéves értékeihez viszonyítva számottevő emelkedést mutatnak az értékesítési adatok az ország keleti területein található panellakások (516 ezer Ft/m²) és a téглаépítésűek (388 ezer Ft/m²) egységára tekintetében. Hasonlóképpen alakultak az árak a nyugati országrészben is, ahol az idei első negyedévben 514 ezer forintos átlagos négyzetméteráron keltek el a panellakások. A téглаépítésűek árszintje 398 ezer forint négyzetméterenként. Az alku 4% körül alakult mindkét országrészben, amit 3%-os irányárváltozás előzött meg a panellakások esetében. A használt téглаépítésű ingatlanok irányárát jelentősebb mértékben, 5-5%-ban csökkentették a hirdetési folyamat során az eladók, az alku 6-7% volt.

PANEL: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Q1.	21 517 000	438 000	1%	4%	24 766 000	471 000	3%	4%
2024. Q1.	27 349 000	516 000	3%	4%	26 170 000	514 000	3%	4%

HASZNÁLT TÉGLA: ORSZÁGOS								
KELET					NYUGAT			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Q1.	25 590 000	316 000	5%	9%	31 383 000	377 000	6%	7%
2024. Q1.	30 667 000	388 000	5%	7%	33 448 000	398 000	5%	6%

A fővárosi használt ingatlanok tekintetében a vidékiekhez képest csekélyebb mértékű árváltozást mutatnak az idei év első negyedévének értékesítési adatai. A budai és a pesti panellakások azonos, 7%-os mértékben drágultak. Budán 3%-os irányárváltozás mellett 3%-os mértékben fogadták el a tulajdonosok a vevői alku, míg a pesti oldalon az irányár csökkentése 3, az alku 4% volt. A budapesti téglalakások ára a legjelentősebb mértékben a pesti oldalon növekedett, míg a belvárosban stagnált, Budán pedig minimálisan emelkedett a négyzetméterár. Az irányár-változás mértéke 4-5% körül mozgott, az alku egységesen 4% volt.

PANEL: BUDAPEST								
BUDA					PEST			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Q1.	39 619 000	789 000	8%	6%	37 187 000	665 000	5%	6%
2024. Q1.	48 031 000	846 000	3%	3%	38 662 000	714 000	3%	4%

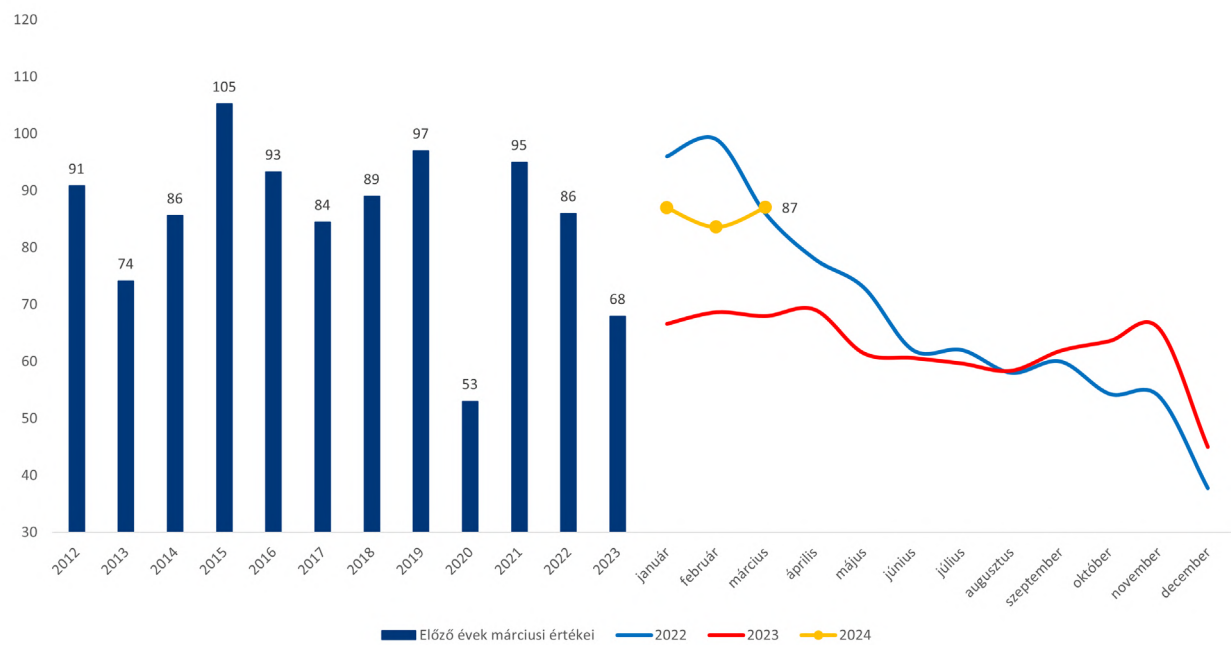
HASZNÁLT TÉGLA: BUDAPEST												
BUDA					PEST				BELVÁROS			
	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku	lakásár	m ² ár	irányár változás	alku
2023. Q1.	90 832 000	1 082 000	4%	5%	46 485 000	733 000	5%	4%	56 934 000	1 025 000	2%	4%
2024. Q1.	78 704 000	1 117 000	4%	4%	46 478 000	794 000	5%	4%	62 863 000	1 038 000	4%	4%

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

Módszertan: Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további 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 kötött.

VEVŐK: KERESLETINDEX

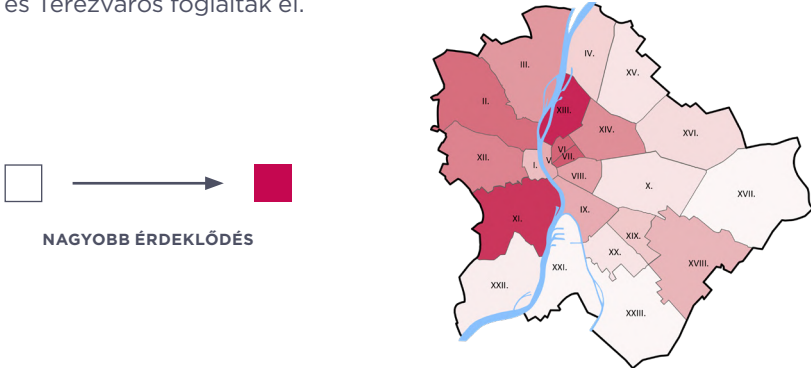
2024 márciusában továbbra is fokozódó ingatlanpiaci keresletet mutat a Duna House Keresletindexe. A mutató a januári értékkel megegyezően, 87 ponton zárt az idei év harmadik hónapjában.



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 értékesítők- 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

2024 márciusában a csúcstartó XIII. kerület 19,7%-os népszerűséggel vezette a fővárosi kerületek sorát a Duna House keresletet vizsgáló felmérése szerint. A második helyen az újépítésű ingatlanokat keresők körében is vonzó XI. kerület állt, míg a sorban következő két helyet ismét a befektetők által preferált belvárosi kerületek, Erzsébetváros és Terézváros foglalták el.



KERÜLET	2023. MÁRCIUS	2024. MÁRCIUS
I. ker.	7,2%	9,1%
II. ker.	16,8%	15,6%
III. ker.	10,8%	11,8%
IV. ker.	7,1%	7,0%
V. ker.	11,2%	10,2%
VI. ker.	15,2%	16,1%
VII. ker.	14,2%	16,7%
VIII. ker.	10,5%	11,1%
IX. ker.	12,1%	10,2%
X. ker.	6,0%	5,8%
XI. ker.	13,5%	19,0%
XII. ker.	13,3%	14,1%
XIII. ker.	17,1%	19,7%
XIV. ker.	14,1%	13,3%
XV. ker.	6,5%	6,0%
XVI. ker.	6,4%	6,1%
XVII. ker.	4,9%	4,4%
XVIII. ker.	9,7%	9,3%
XIX. ker.	7,4%	8,4%
XX. ker.	7,1%	5,9%
XXI. ker.	3,6%	3,6%
XXII. ker.	3,9%	4,7%
XXIII. ker.	3,1%	2,8%

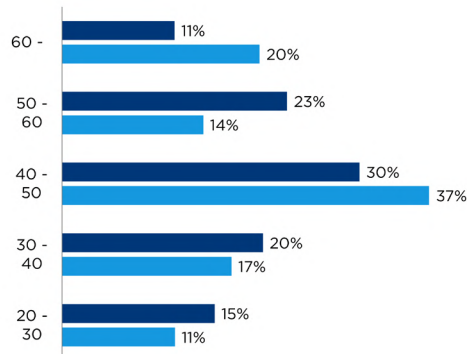
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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

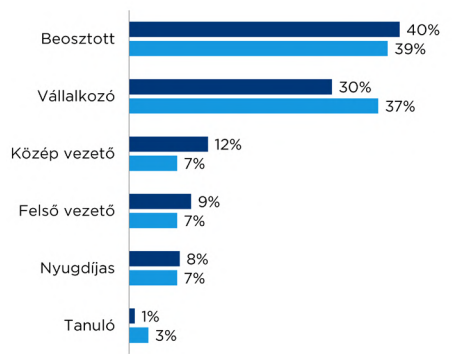
A Duna House értékesítési adatai alapján 2024 márciusában a fővárosi vevők többsége, 30%-a a 40-50 év közötti korosztályt képviselte, a vásárlók 40%-a beosztottként dolgozott. Az előző év azonos időszakához képest csaknem megduplázódott idén márciusban az első lakásukat vásárlók aránya Budapesten, míg a befektetési célú vásárlások aránya 12 százalékponttal csökkent tavaly márciushoz képest, ettől függetlenül ez a vevői motiváció dominált a budapesti vásárlások során az idei első negyedévben. A fővárosban első lakásra átlagosan 43,5 millió forintot költöttek az ügyfelek, befektetésre 54,8 millió forintot szántak átlagosan.

VEVŐK KORA: BP.



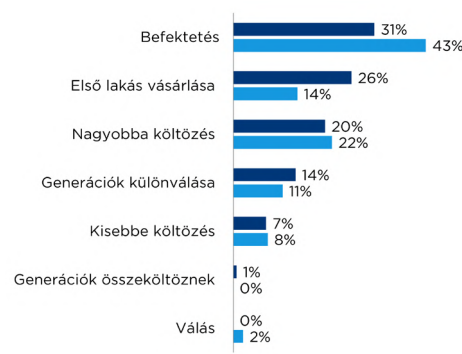
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	46 186 000	54
30 - 40	57 034 000	76
40 - 50	52 476 000	63
50 - 60	51 195 000	55
60 -	60 767 000	60

VEVŐK STÁTUSZA: BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	42 581 000	51
Felső vezető	74 458 000	78
Közép vezető	48 638 000	49
Nyugdíjas	70 045 000	63
Tanuló	52 000 000	94
Vállalkozó	68 794 000	80

VÁSÁRLÁS OKA: BP.



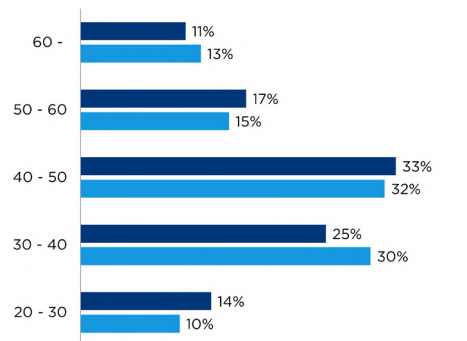
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	54 835 000	56
Első lakás vásárlása	43 588 000	52
Generációk különválása	42 239 000	45
Generációk összeköltöznek	45 000 000	68
Kisebbe költözés	63 830 000	66
Nagyobba költözés	76 311 000	94

Válás

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

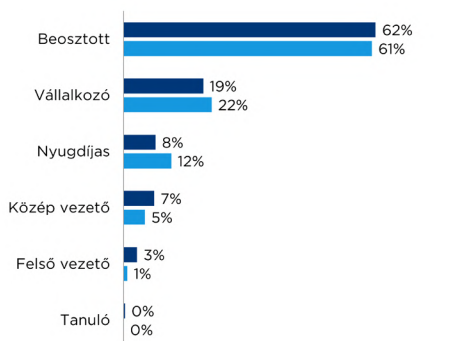
A vidéki területeken is a 40-50 év közötti korosztályba tartozó vevők voltak a legaktívabbak. A vidéki ügyfelek többsége, 62%-a beosztottként dolgozott. A legfőbb vásárlási ok vidéken a nagyobb ingatlanba költözés volt, 26%-uk első lakását vásárolta, a vevők közel negyede, 23%-a befektetési céllal szerződött. Nagyobb ingatlanra 65,2 millió forintot, első lakásra 34,4 millió forintot, míg ingatlanbefektetésre 28 millió forintot költöttek az ügyfelek idén márciusban.

VEVŐK KORA: VIDÉK



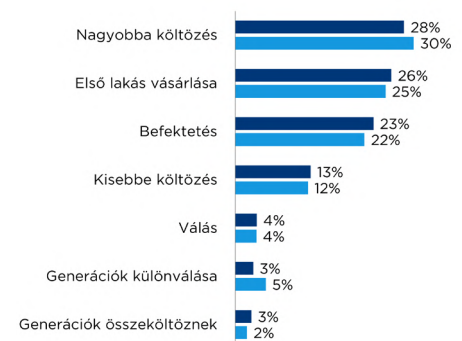
KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	32 903 000	90
30-40	43 713 000	98
40-50	42 427 000	81
50-60	35 737 000	75
60-	56 284 000	88

VEVŐK STÁTUSZA: VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	34 343 000	83
Felső vezető	83 880 000	103
Közép vezető	36 711 000	88
Nyugdíjas	35 767 000	64
Tanuló	-	-
Vállalkozó	50 514 000	93

VÁSÁRLÁS OKA: VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	28 097 000	57
Első lakás vásárlása	34 463 000	79
Generációk különválása	50 240 000	76
Generációk összeköltöznek	69 389 000	142
Kisebbe költözés	34 748 000	63
Nagyobba költözés	65 276 000	128

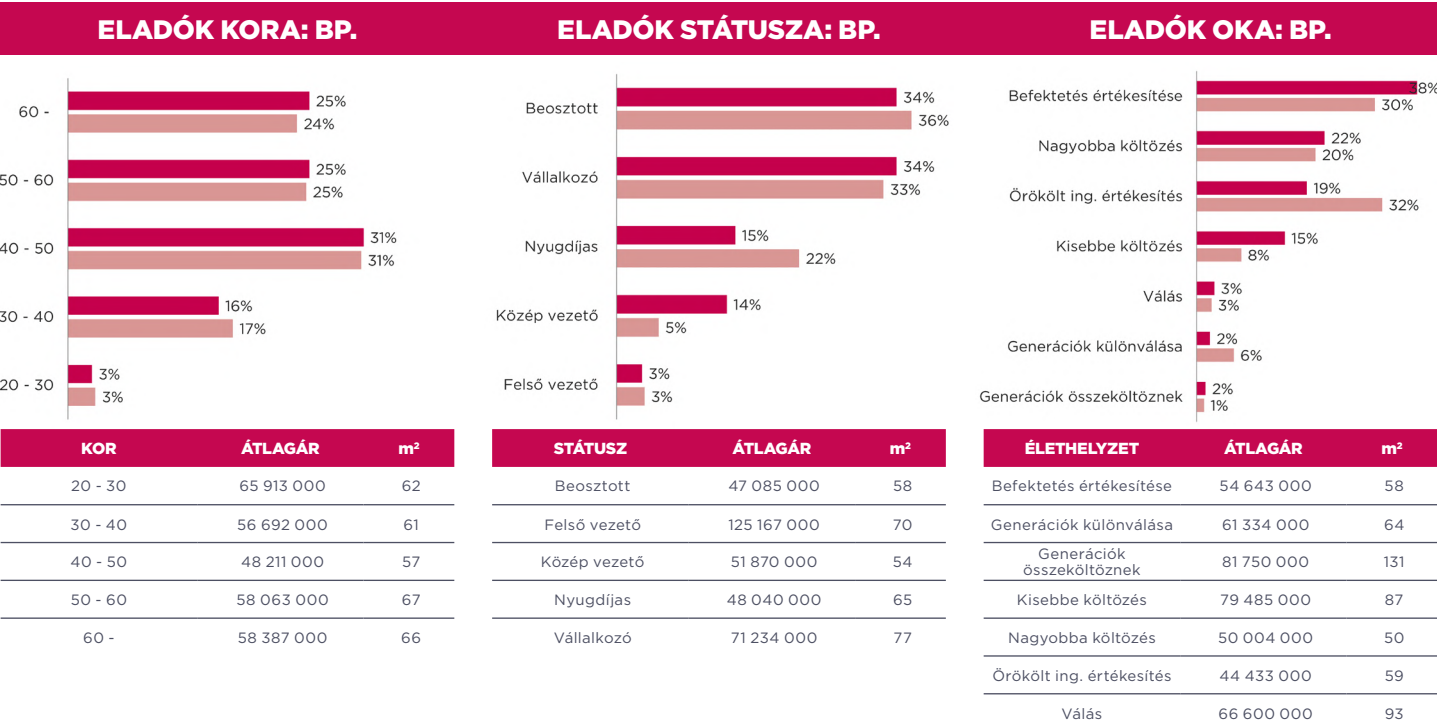
Válás

■ 2023. március ■ 2024. március

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 mintavételén alapulnak és becslést értékelnek 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 önállódnál 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.

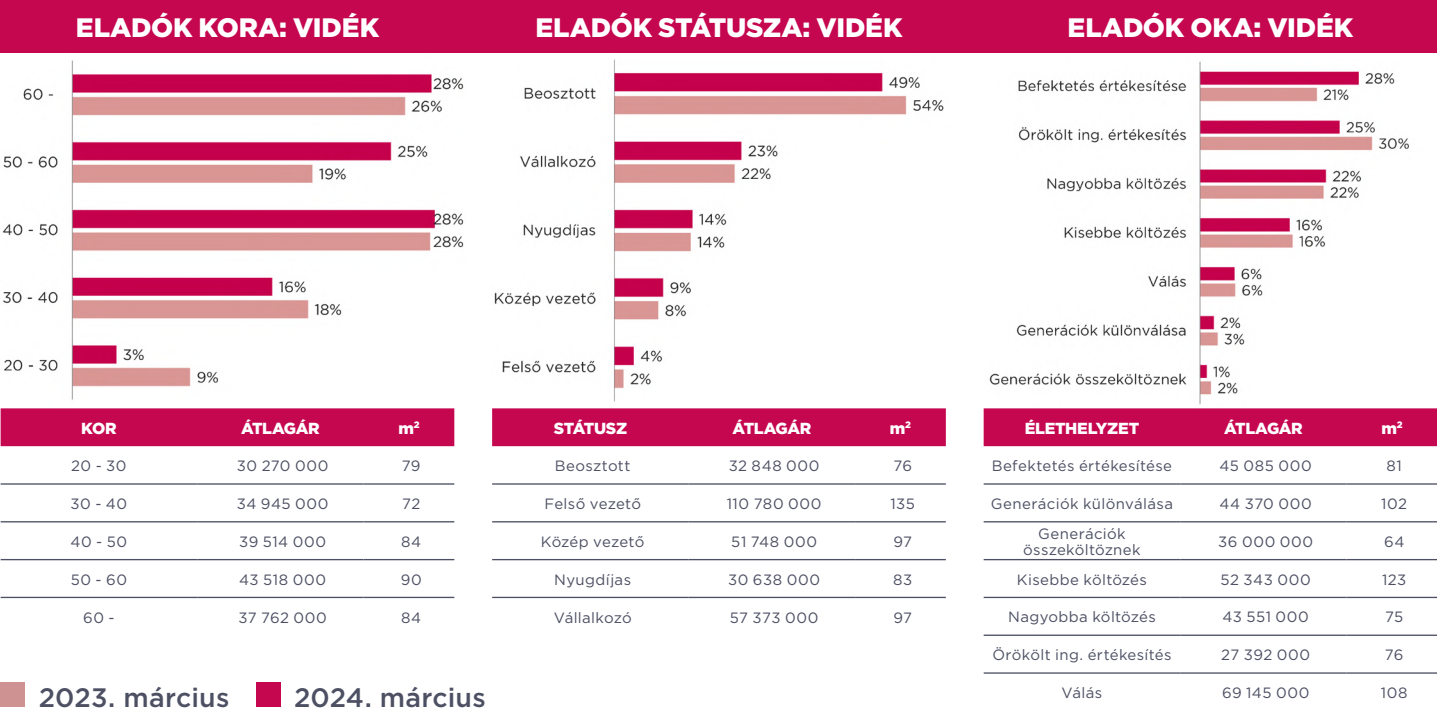
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: BUDAPEST

2024 márciusában a fővárosi eladók körében is a 40-50 év közötti korosztály jelenléte volt a legerősebb, főként beosztottként dolgozók (34%) értékesítették ingatlanjaikat. A vezető eladási ok 38%-kal a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt, ami a tavaly márciusinál 8 százalékponttal magasabb érték. Jelentős volt továbbá a nagyobb ingatlanba költözők aránya is.



ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL: VIDÉK

A vidéki eladók között a legmagasabb arányban a 40-50 év közötti és a 60 év feletti eladók voltak jelen. Az ügyfelek 49%-a beosztottként dolgozott, 23%-uk vállalkozó volt. A vidéki tranzakciók legfőbb motivációja a fővárosiakkal megegyezően a befektetés értékesítése (28%) volt, de sokan döntöttek örökségük értékesítése mellett is.

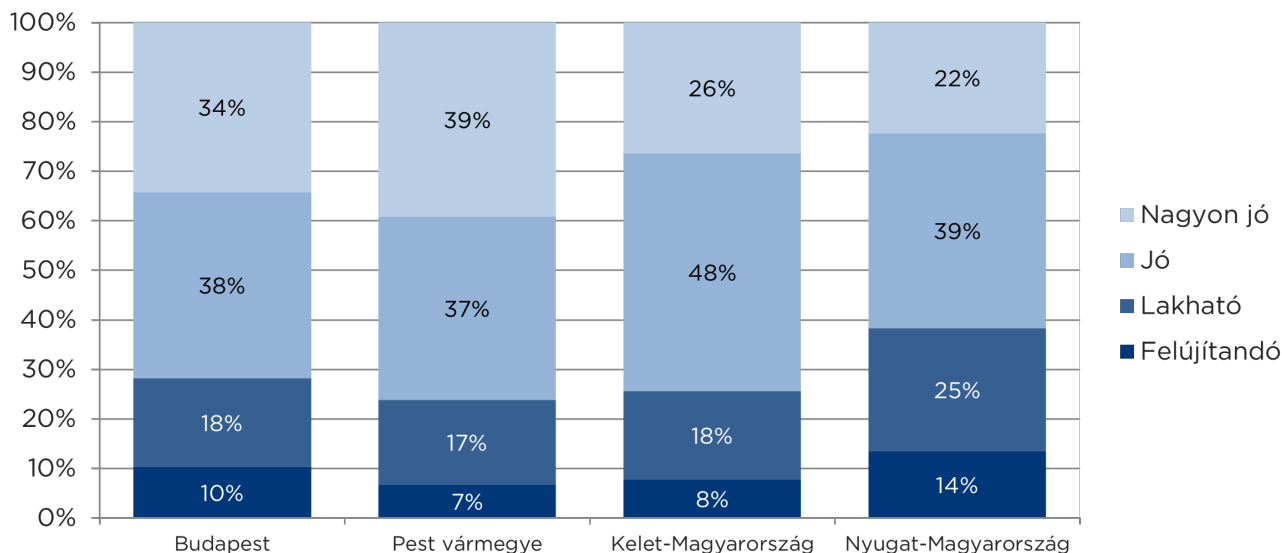


2023. március 2024. március

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 becslült értékek tekinthetők.

MINŐSÉGI PREFERENCIA

2024 első negyedévében – Pest vármegye kivételével, ahol a nagyon jó kategória volt többségben – az ország teljes területén a jó állapotú ingatlanok iránti kereslet dominált. A legerősebb arányban Kelet-Magyarországon jelent meg az adásvételekben ez az állapotkategória. A második legkeresettebbnek országszerte a nagyon jó állapot számított, míg a felújítandó ingatlanok mindenütt a sor végén helyezkednek el. A felújítási kedv Pest vármegyében és Kelet-Magyarországon volt a legalacsonyabb, 7-8%, ugyanakkor a fővárosban és Nyugat-Magyarországon 10-14% volt ez az arány.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A 2023-as év gyenge ingatlanpiaci forgalmának köszönhetően jóval szélesebb kínálatból választhattak 2024 első negyedévében a vásárlók. A fokozódó érdeklődésnek köszönhetően még a tavalyi év során beragadt, korábban kevésbé keresett vagy túlárzott ingatlanok is könnyebben találtak tulajdonosra. A régebb óta hirdetett ingatlanok adatai befolyásolják az idei első negyedévben értékesített otthonok forgási sebességének számítását, így a gyorsuló és határozottan élénkülő piac ellenére mégis valamivel hosszabb értékesítési időt mutatnak a Duna House értékesítési adatai. A házgári lakások eladása keleten és nyugaton átlagosan kevéssel több, mint három hónapot vesz igénybe. A budapesti panellakások esetében 4,5 hónapra nőtt a tranzakciózáráshoz szükséges idő. A vidéki területek téglalapítású ingatlanjai tekintetében átlagosan 4,6 hónap telik el a hirdetés kezdetétől a szerződéskötésig és a fővárosi téglalakások esetében is kevéssel több, mint 4,5 hónap kell a sikeres eladáshoz.

PANEL

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST
2023. március	54	75	88	69
2024. március	101	104	134	136

HASZNÁLT TÉGLA

ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)

	KELET	NYUGAT	BUDA	PEST	BELVÁROS
2023. március	127	127	105	105	117
2024. március	136	141	147	135	136

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.



SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

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

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

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

KIKNEK AJÁNLJUK?

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

ELEMZÉSEINKET AJÁNLJUK:

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

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

elemzes@dh.hu





DUNA HOUSE®

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

www.dh.hu