DUNA HOUSE®

# DUNA HOUSE BARORÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

87. szám
2018. III. negyedév
és 2018. szeptember hónap









DHS BÉT PRÉMIUM KATEGÓRIA
A Budapesti Értéktőzsdén Prémium kategóriában jegyezve

www.dh.hu

## 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 fentiektől 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 |
|---|---|
| **2018.11.12.** | **október hónap adatai** |
| **2018.12.12.** | **november hónap adatai** |
| **2019.01.14.** | **2018. 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**

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

# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Újabb mérföldkőhöz érkezett a Duna House havonta megjelenő ingatlanpiaci elemzése. A használtlakás piac és a jelzáloghitel adatok vizsgálata után, mostantól negyedévente a legfontosabb újlakás piaci számokról is adunk gyorsjelentést. A Budapesti Lakáspiaci Riport statisztikáinak segítségével, a folyamatosan fejlődő újlakások piacán, a lakásszámot és az átlagos négyzetméter árat fogjuk negyedévente elemezni. Az első adatsorok a használtlakás piaci tendenciákat erősítették meg, lakásszámban a XIII., árakban pedig a V. kerület vezeti magasan az újépítésűek listáját.

Az ingatlanpiac nem pihent az elmúlt három hónapban sem, akár az árakat, akár a tranzakciószámokat vagy épp a piac egyéb szegmenseit vizsgáljuk. 2018 harmadik negyedévében a Budapesti Panel Árindex értéke meghaladta a 200 százalékpontot, amely nem mást jelent, mint hogy megduplázódott az ingatlanok ára a tíz évvel ezelőtti értékhez képest, legalábbis nominálértéken. Reálértéken is kimagasló az index alakulása, de a tényleges duplázásra még jó pár hónapot kell várni.

Tranzakciószámok tekintetében az idei legerősebb negyedévét zárta az ingatlanpiac, amely a korábbi évekhez képest is növekedést mutat.

Az adósságfék szabályoknak is köszönhetően, már a tényleges bevezetést megelőző időszakban is egyre többen választották a hosszabb távon fix kamatozású hiteleket, ezek aránya ebben a negyedévben már 90% felett volt. Ennek megfelelően az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya csökkent legnagyobb mértékben, a fővárosban az előző negyedéves 15 százalékhoz képest 9 százalékra esett vissza, az októbertől már legszigorúbb szabályozás alá eső kategória. Nyugat-Magyarországon 9-ről 4 százalékra, Kelet-Magyarországon pedig minimálisan ugyan, de 11-ről 10 százalékra csökkent ez az arány. A legalább 5 év, de kevesebb mint 10 éves kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya 13%-ot csökkent egy negyedév alatt Budapesten.

*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**



## 3 ÉRDEKES ADAT:

Budapesten az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára:
**703 ezer forint**

Átlagos jelzáloghitel nagysága a fővárosban:
**15 millió forint**

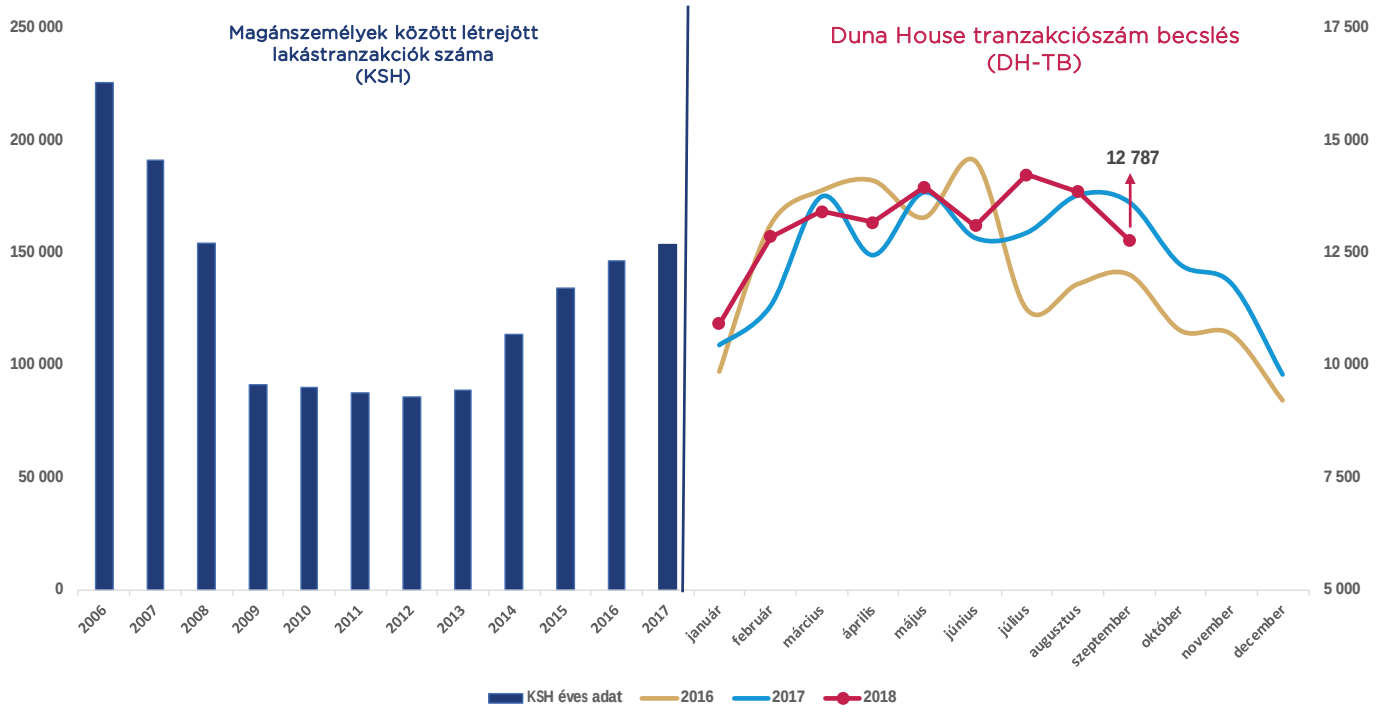
100 lakásból
**24-et első lakásvásárlási céllal**
vásárolnak Budapesten!



# TRANZAKCIÓS ADATOK

## Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

Idei legerősebb negyedévét zárta szeptemberben az ingatlanpiac. Július és szeptember között közel 41 ezer adás-vétel történt, amely a tavalyi év azonos időszakához képest 1,3 százalékos, 2016-hoz képest pedig 17 százalékos növekedést jelent. A szeptemberi forgalom, a nagyon erős nyári hónapokat követően némi visszaesést mutat, de még mindig élénk piacról tanúskodik.




| 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 |
| **2016** | 9 870 | 13 130 | 13 897 | 14 118 | 13 294 | 14 550 | 11 257 | 11 814 | 12 029 | 10 786 | 10 700 | 9 229 |
| **2017** | 10 444 | 11 317 | 13 762 | 12 452 | 13 855 | 12 836 | 12 951 | 13 787 | 13 639 | 12 246 | 11 820 | 9 787 |
| **2018** | 10 918 | 12 869 | 13 426 | 13 180 | 13 967 | 13 098 | 14 246 | 13 869 | 12 787 | | | |



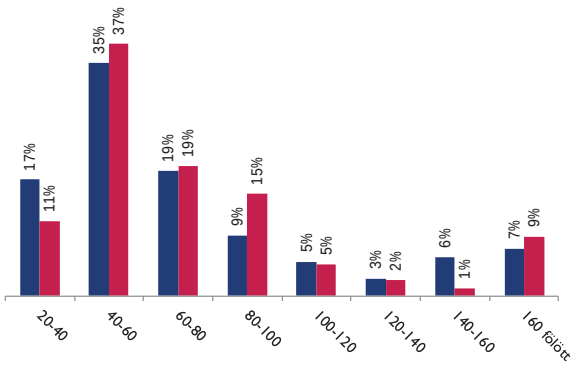
**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkori legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült 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 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

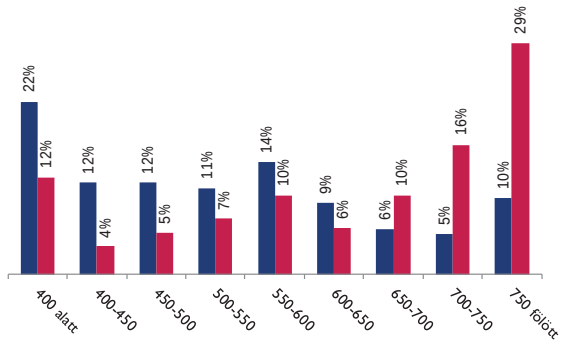
A fővárosban a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanokat keresték legnagyobb arányban az idei harmadik negyedévben, amelyek a vásárlások több mint harmadát tették ki. A Duna mindkét oldalán látványosan emelkedtek tavalyhoz képest a négyzetméterárak, Budán 61-, Pesten 32 százalék volt a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron értékesített ingatlanok aránya. Budán a lakások ára a tranzakciók 42 százalékában elérte a 40 millió forintot, Pesten ez az arány 20 százalék volt.

## BUDA

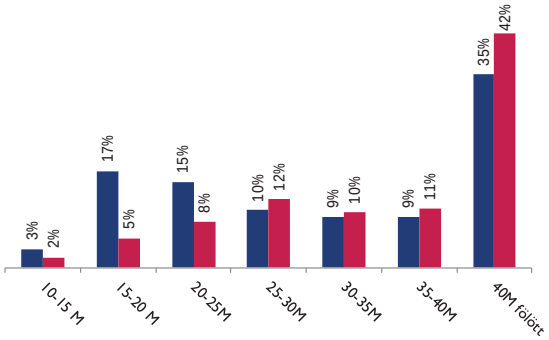
### Lakásméret (m²)




### m² ár (ezer Ft)

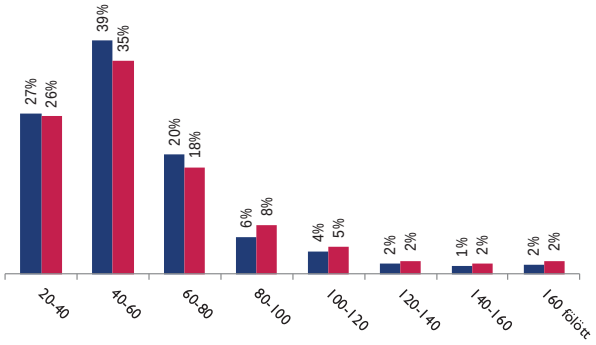



### Lakásár (millió Ft)

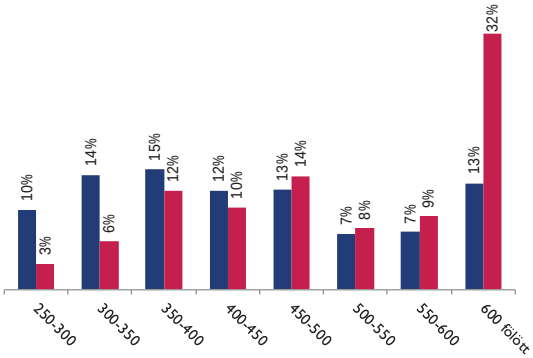



## PEST

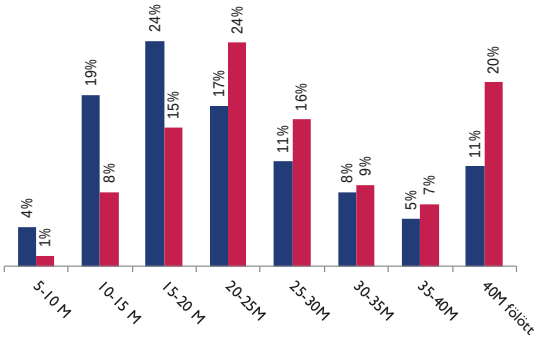
### Lakásméret (m²)




### m² ár (ezer Ft)




### Lakásár (millió Ft)




2017. III. negyedév
2018. III. negyedév

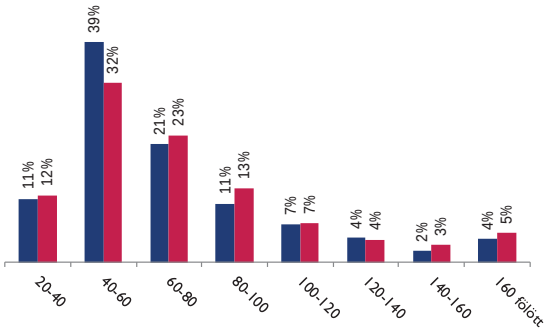
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

# TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

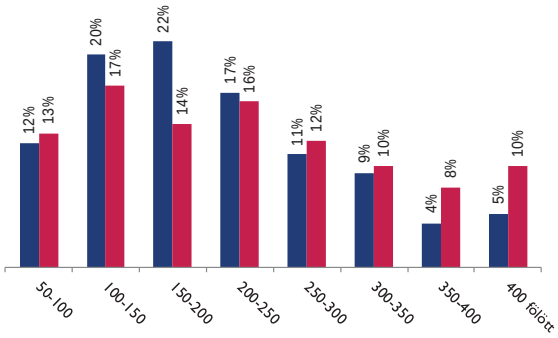
Az érékesített ingatlanok mérete Pest megyében mutatja a legkiegyensúlyozottabb képet, a 40-100 négyzetméter közötti ingatlanok voltak az igazán keresettek. Vidéken a fővároshoz hasonlóan a 40-60 négyzetméteres lakásokból adták el a legtöbbet. Az árak jelentősen elmaradnak ugyan a Budapesten mért értékektől, ám egyértelműen a magasabb kategóriák felé tolódnak folyamatosan az értékek.

## ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

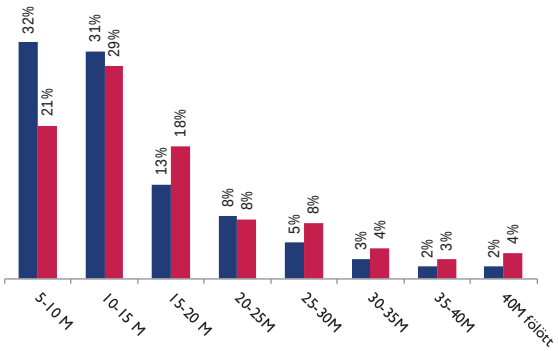
### Lakásméret (m²)




### m² ár (ezer Ft)

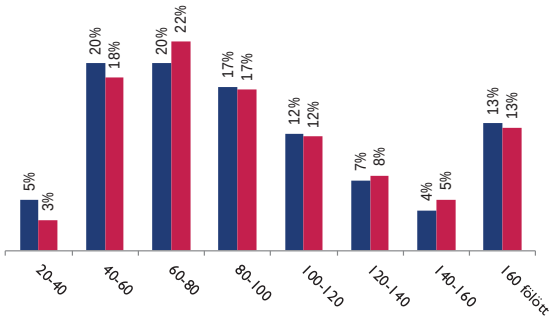



### Lakásár (millió Ft)

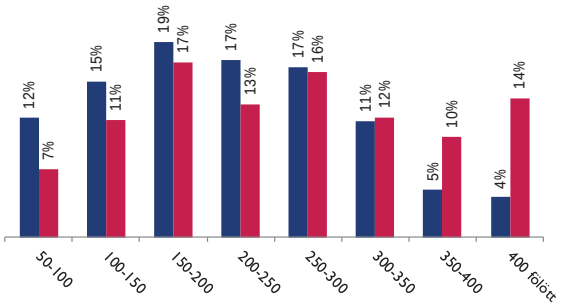



## PEST MEGYE

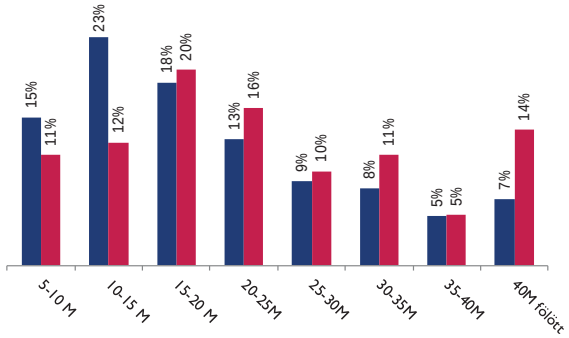
### Lakásméret (m²)




### m² ár (ezer Ft)




### Lakásár (millió Ft)



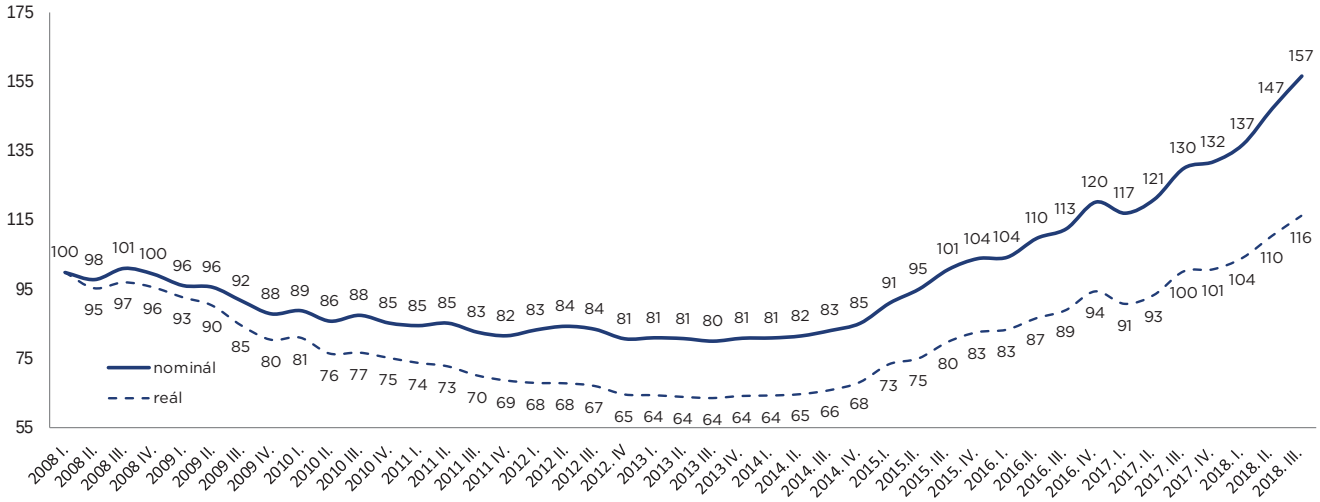

2017. III. negyedév
2018. III. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

# ÁRAK – LAKÁSÁRINDEXEK

## Duna House Országos Lakásárindexek

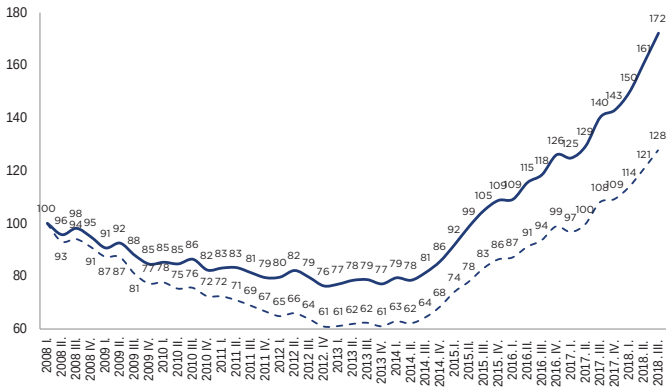
Tovább emelkedett a Duna House Országos Lakásárindexe, amely a legfrissebb adatok alapján már 157 százalékponton áll nominálértéken, reálértéken pedig 116 százalékpontra nőtt.



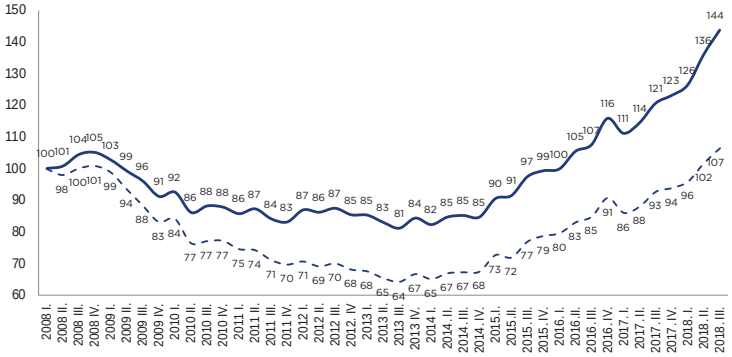

**Lakás Indexeinkről:** Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához az un. „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 Panel Árindex 11 százalékponttal nőtt az előző negyedév óta, így jelenleg 172 százalékponton áll nominálértéken, reálértéken pedig 128 százalékpontot ért el. A Tégla Árindex szintén sokat emelkedett az előző negyedévhez képest, jelenleg 144 százalékponton áll nominálértéken, 107 százalékponton reálértéken.

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



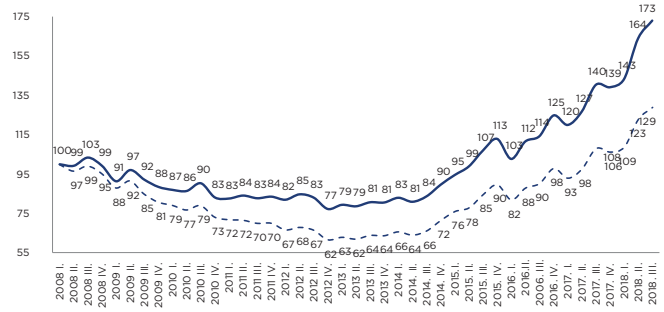
### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



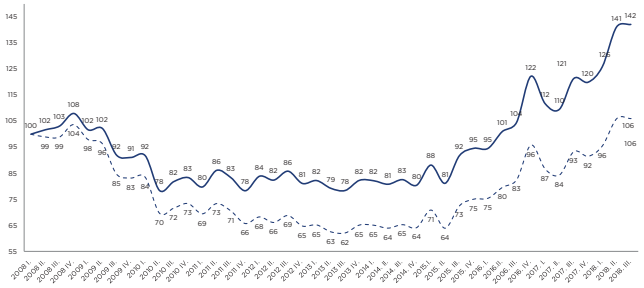
## Duna House Regionális Lakásárindexek

A vidéki lakásárindexek is tovább emelkedtek. A nyugat-magyarországi panel árindex 147, a keleti országrész árindexe már 173 százalékponton áll. A tégla árindexek is jól láthatóan nőttek, 142 ponton áll keleten, míg 132 százalékponton nyugaton.

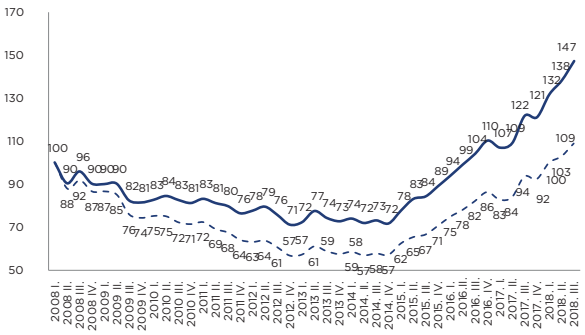
### KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



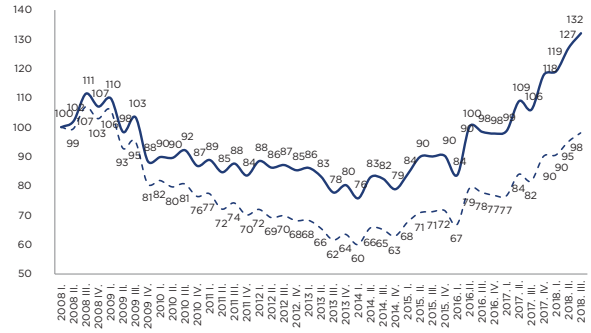
### KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



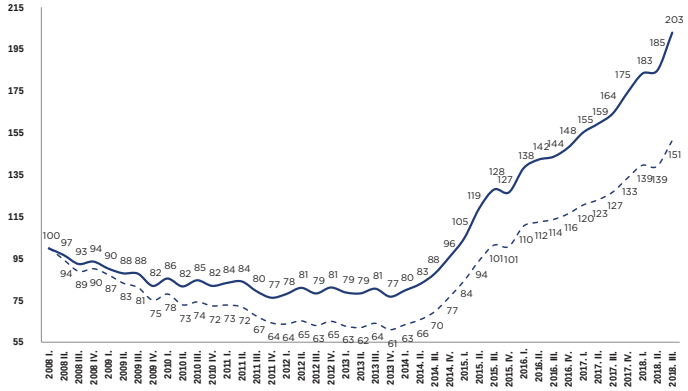
### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



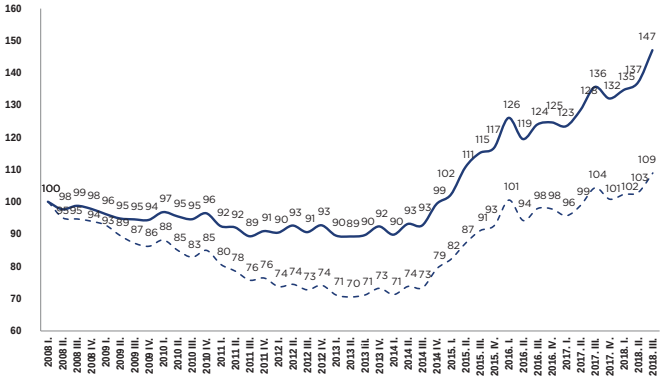
## Duna House Budapesti Lakásárindexek

A Budapesti Panel Árindex újabb rekordot döntött: 203 százalékpontos értéke nem mást jelent, mint, hogy nominális értéken megduplázódott a panelek ára 2008-hoz képest. Reálértéken ekkora növekedés még nem játszódott le, de az index már ebben az esetben is 151 százalékponton áll. A tégla árindex is sokat emelkedett az előző negyedévhez képest és jelenleg már a 150 százalékpontot közelíti nominálértéken.

### BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



### BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



# ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Kelet-Magyarországon 25 százalékkal nőtt a panelek átlagára a tavalyi év azonos időszakához képest, Nyugat-Magyarországon pedig 23 százalékkal. Szinte azonos mértékű volt az átlagos négyzetméterárak emelkedése is, a paneleket keleten 271-, nyugaton 253 ezer forintos átlagos négyzetméteráron vásárolták 2018 harmadik negyedévében.

A használt tégla ingatlanok áremelkedése minimálisan ugyan, de elmaradt a panellakásokétól. Az alku mértéke egyik esetben sem változott számottevően az előző évhez képest.

| PANEL ORSZÁGOS | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | KELET | | | | NYUGAT | | | |
| | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku |
| **2017. Q3.** | 11 269 000 | 209 000 | 2% | 5% | 10 614 000 | 206 000 | 2% | 4% |
| **2018. Q3.** | 14 071 000 | 271 000 | 1% | 5% | 13 084 000 | 253 000 | 1% | 4% |

| HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | KELET | | | | NYUGAT | | | |
| | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku |
| **2017. Q3.** | 13 853 000 | 256 000 | 1% | 4% | 12 005 000 | 212 000 | 2% | 5% |
| **2018. Q3.** | 16 467 000 | 290 000 | 2% | 5% | 13 197 000 | 241 000 | 1% | 6% |

Budapesten is 30 százalék körül mozog a panellakások átlagárának és négyzetméterárának növekedése. Budán már közel fél millió forint egy panellakás négyzetmétere, Pesten pedig csaknem 100 ezer forinttal nőtt a négyzetméterár tavaly óta, így jelenleg 424 ezer forintos átlagértékről beszélhetünk.

A használt tégla lakások négyzetméterára Pesten 537-, Budán pedig 674 ezer forint volt az idei harmadik negyedévben, míg a belvárosban már 700 ezer forint feletti értéket mértünk.

| PANEL BUDAPEST | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BUDA | | | | PEST | | | |
| | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku |
| **2017. Q3.** | 20 498 000 | 380 000 | 1% | 3% | 20 593 000 | 327 000 | 2% | 3% |
| **2018. Q3.** | 26 100 000 | 475 000 | 1% | 4% | 23 148 000 | 424 000 | 1% | 2% |

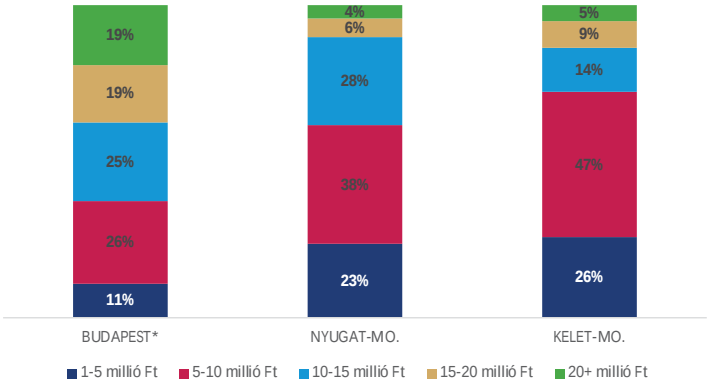
| HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BUDA | | | | PEST | | | | BELVÁROS | | | |
| | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku | Lakásár (FT) | m² ár (FT) | Irányár változás | Alku |
| **2017. Q3.** | 38 150 000 | 587 000 | 3% | 4% | 21 819 000 | 428 000 | 2% | 3% | 34 789 000 | 588 000 | 3% | 4% |
| **2018. Q3.** | 44 939 000 | 674 000 | 2% | 5% | 28 202 000 | 537 000 | 2% | 3% | 43 812 000 | 705 000 | 3% | 5% |

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

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

# JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2018. III. NEGYEDÉV

## JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

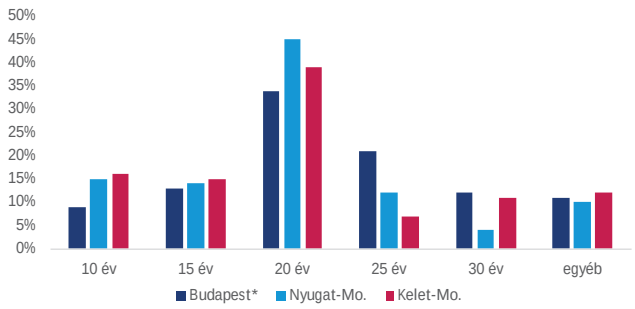



15 millió forint feletti jelzáloghitelt a fővárosban vettek fel legnagyobb arányban, míg a kisebb ügyletértékek vidéken voltak gyakoribbak az idei harmadik negyedévben. Legtöbben 5-10 millió forint közötti jelzáloghitelt igényeltek: Budapesten 26-, nyugaton 38-, keleten pedig 47 százalék volt ezen ügyletérték aránya.

Budapesten nőtt, míg vidéken stagnált az átlagos hitelnagyság az előző negyedévhez képest. Így a fővárosi átlagos hitelnagyság a harmadik negyedévben 15 millió forint, nyugaton 9,4 millió, keleten pedig 8,9 millió forint volt.

| ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG | | |
|---|---|---|
| | 2018. Q2 | 2018. Q3 |
| BUDAPEST* | 13 174 707 FT | 14 983 049 FT |
| NYUGAT-MO. | 9 706 502 FT | 9 393 831 FT |
| KELET-MO. | 8 704 245 FT | 8 852 757 FT |

## JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA




Az igénylők többsége 20 éves időtávra vette fel hitelét országszerte. Az ennél rövidebb futamidő vidéken, a hosszabb futamidő pedig Budapesten fordult elő nagyobb arányban. Előző negyedévhez képest nagyobb mértékű változás nem történt.

| | BUDAPEST* | | NYUGAT-MO. | | KELET-MO. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2018. Q2 | 2018. Q3 | 2018. Q2 | 2018. Q3 | 2018. Q2 | 2018. Q3 |
| 10 ÉV | 10% | 9% | 15% | 15% | 14% | 16% |
| 15 ÉV | 12% | 13% | 13% | 14% | 10% | 15% |
| 20 ÉV | 39% | 34% | 49% | 45% | 46% | 39% |
| 25 ÉV | 19% | 21% | 9% | 12% | 8% | 7% |
| 30 ÉV | 11% | 12% | 1% | 4% | 14% | 11% |
| EGYÉB | 9% | 11% | 13% | 10% | 9% | 12% |

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

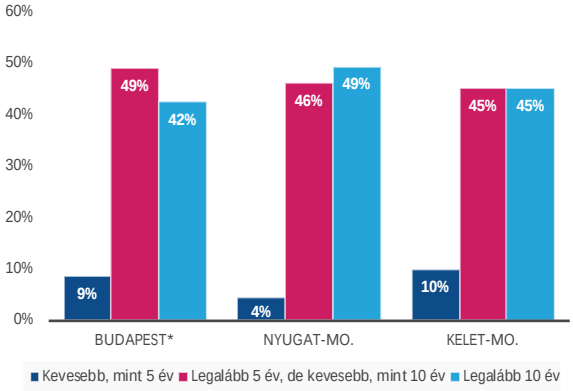
A feldolgozott adatokat nem lehet reprezentatívnak tekinteni a teljes hazai jelzáloghitel-piacra.
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) nem mutat kiugró változást az előző negyedévhez képest. Budapesten elhanyagolható mértékben, 1 százalékkal nőtt, vidéken pedig 1-4 százalékkal csökkent. Eszerint a vidéki ingatlanok értékének kisebb hányadát fedezik hitelből, míg a fővárosban minimálisan ugyan, de nagyobb hitelösszeget igényeltek az ügyfelek az ingatlan értékéhez képest.

| ÁTLAGOS LTV | | |
|---|---|---|
| | 2018. Q2 | 2018. Q3 |
| BUDAPEST* | 48% | 49% |
| NYUGAT-MO. | 54% | 50% |
| KELET-MO. | 51% | 50% |
| ÖSSZESEN | 50% | 49% |

**JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA**



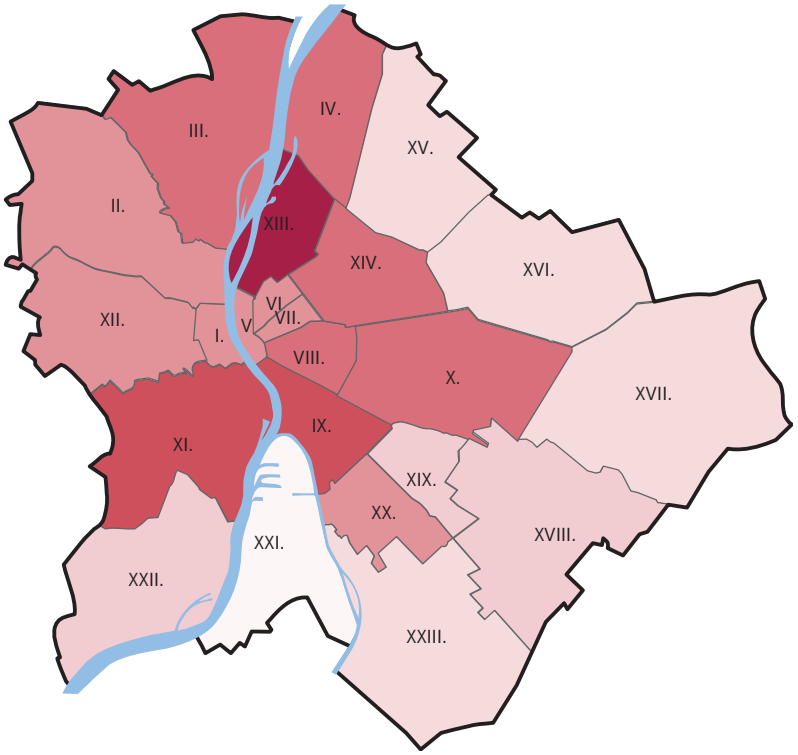

Az adósságfék szabályoknak köszönhetően egyre többen választják a hosszabb távon fix kamatozású hiteleket, a rövid és a szintén szigorodó 5 éves kamatperiódusú hitelek aránya jelentősen csökkent. Az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya a fővárosban csökkent legnagyobb mértékben, az előző negyedéves 15 százalékhoz képest, 9 százalékra esett vissza az októbertől már legszigorúbb szabályozás alá eső kategória. Nyugat-Magyarországon 9-ről 4 százalékra, Kelet-Magyarországon pedig minimálisan ugyan, de 11-ről 10 százalékra csökkent ez az arány. A legalább 5 év, de kevesebb mint 10 éves kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya 13%-ot csökkent egy negyedév alatt Budapesten.

| | BUDAPEST* | | NYUGAT-MO. | | KELET-MO. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2018. Q2 | 2018. Q3 | 2018. Q2 | 2018. Q3 | 2018. Q2 | 2018. Q3 |
| KEVESEBB, MINT 5 ÉV | 15% | 9% | 9% | 4% | 11% | 10% |
| LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV | 62% | 49% | 49% | 46% | 61% | 45% |
| LEGALÁBB 10 ÉV | 23% | 42% | 42% | 49% | 28% | 45% |

A korábbiakkal ellentétben, a legfrissebb adatok alapján, Nyugat-Magyarországon igényeltek legtöbben hitelükhöz CSOK-ot. A korábbi negyedévekben Kelet-Magyarország dominanciája volt megfigyelhető, ám a legutóbbi negyedévben 10 százalékpontot csökkent a keleten beadott igények aránya. A fővárosban stabilan, a hitelek 12-13 százalékához tartozik CSOK.

| BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN | |
|---|---|
| BUDAPEST* | 12,3% |
| NYUGAT-MO. | 23,3% |
| KELET-MO. | 23,0% |
| ÖSSZESEN | 16,8% |

# ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK




**Újépítésű lakások száma, az értékesítés alatt álló projektekben**

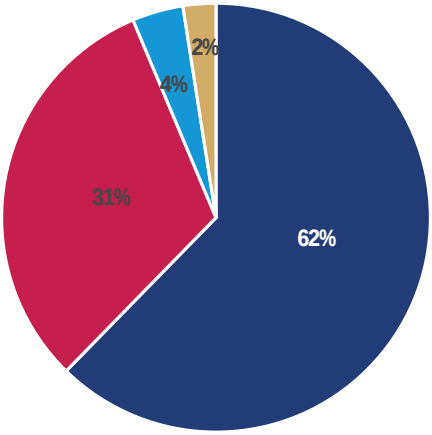
növekvő darabszám

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

Az értékesítés alatt álló projektek lakásai legnagyobb számban a XIII. kerületben találhatók, számuk több mint 7 ezer darab, de ezeknek már csak kevesebb mint harmada elérhető. A IX. és a XI. kerületben is nagyszámban, 2000 felett épülnek jelenleg az új otthonok, az értékesítettség mértéke pedig közel azonos a XIII. kerületével. Legkisebb számban a XV., XVI., XVII. és XXIII. kerületekben épülnek az új lakások. A XIII. kerületben 140-szer több otthon épül, mint a legalacsonyabb lakásszámú XV. és XXIII. kerületekben.

A budapesten kínált több mint 21 ezer újépítésű lakás 62 százalékát már értékesítették, 4 százalékot pedig lefoglaltak. A szabad újépítésű lakások aránya a fővárosban 31 százalék.

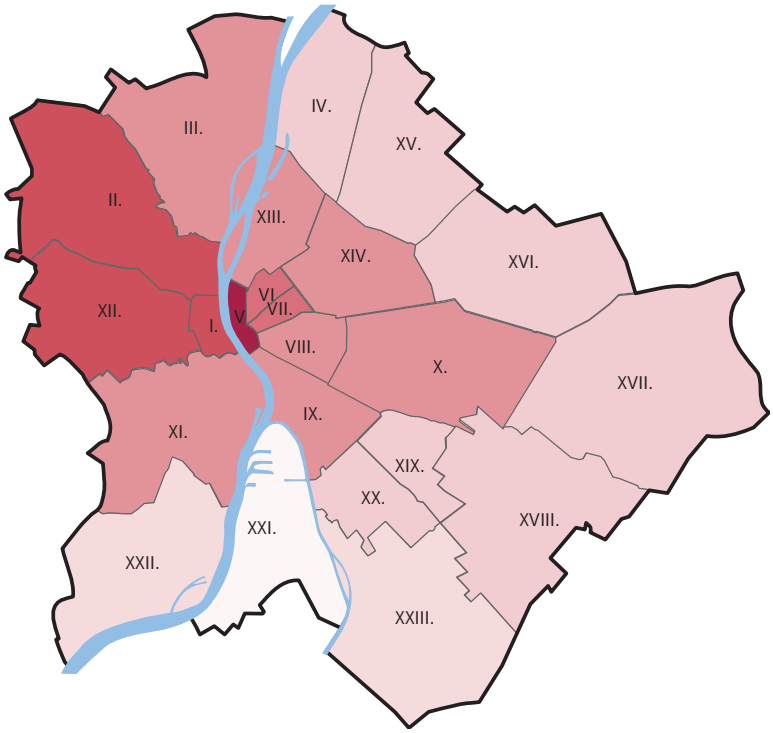
**ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2018 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN**




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

- Szabad: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- Foglalt: foglalózott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- Eladva: a honlapon eladottként szerepel a lakás, vagy levették a szabad lakások listájáról
- Terv: azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel, ezért a szabad kategóriával akár összevonható.






**Újépítésű lakások átlagos négyzetméterára**

növekvő négyzetméterár

| ÁTLAG NÉGYZETMÉTERÁR | KERÜLETEK |
|---|---|
| 2 millió felett | V. |
| 1-2 millió között | I., II., XII. |
| 700 ezer - 1 millió között | VI., VII., VIII. |
| 600-700 ezer között | III., IX., X., XI., XIII., XIV. |
| 500-600 ezer között | IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX. |
| 500 ezer alatt | XX., XXIII. |

Újépítésű lakások esetében legmagasabb négyzetméterár az V. kerületben mérhető, de ehhez hasonlóan milliós négyzetméterár jellemzi az I., a II. és a XII. kerületeket. Egy millió forinthoz közelít a VI. kerületi újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára, de a VII. kerület sem sokkal marad el a hét számjegyű összegtől.

Legalacsonyabb áron a város déli kerületeiben (XXII. és XXIII. kerület) lehet újépítésű ingatlant vásárolni, ezekben a kerületekben még fél millió forint alatt van az átlagos négyzetméterár. Nem sokkal haladja meg a félmillió forintot a XV.-XX. kerületek átlagos négyzetméterára sem.

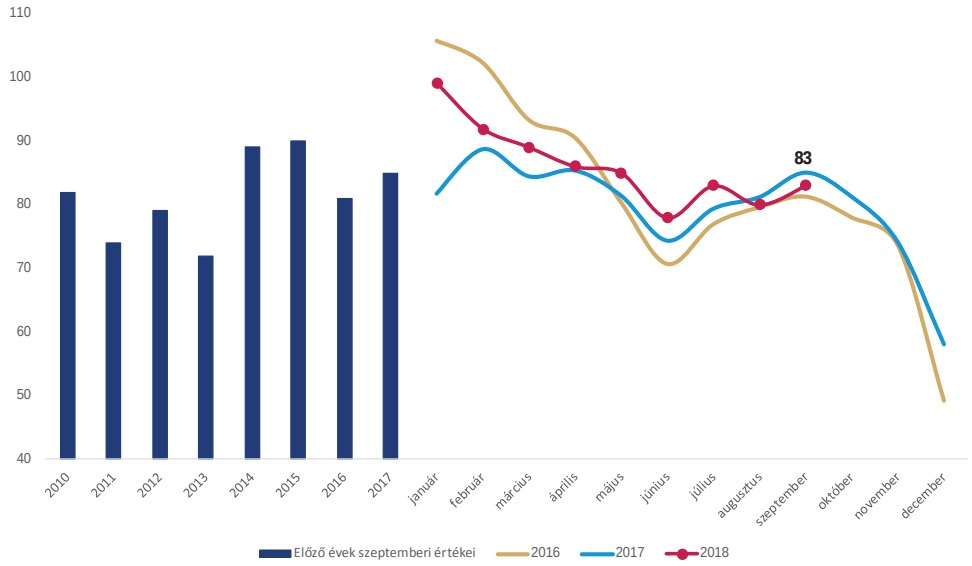
Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 703 ezer forint volt a harmadik negyedévben.

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



# VEVŐK - KERESLETINDEX

A tavalyi évhez képest valamelyest alacsonyabb volt az ingatlanok iránti kereslet szeptemberben, ám a 83 százalékpontos érték az év ezen szakaszában átlagosnak tekinthető.



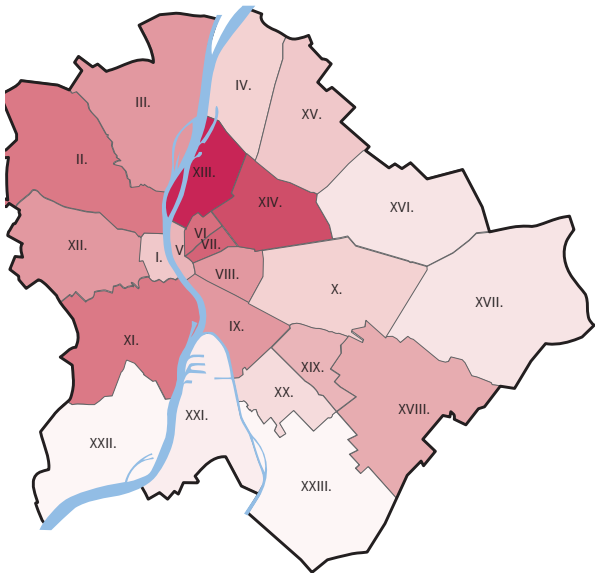

**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Keresleti 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

Szeptemberben is a XIII. és a XIV. kerületek iránt volt a legnagyobb a kereslet a fővárosban, amelyet a II. kerület követett. A XVIII. kerület iránt nőtt legnagyobb mértékben az érdeklődés, míg a XI. kerület tavalyhoz képest veszített népszerűségéből.

**A fővárosi kerületek iránti érdeklődés alakulása**

legkevesebb érdeklődés → legtöbb érdeklődés



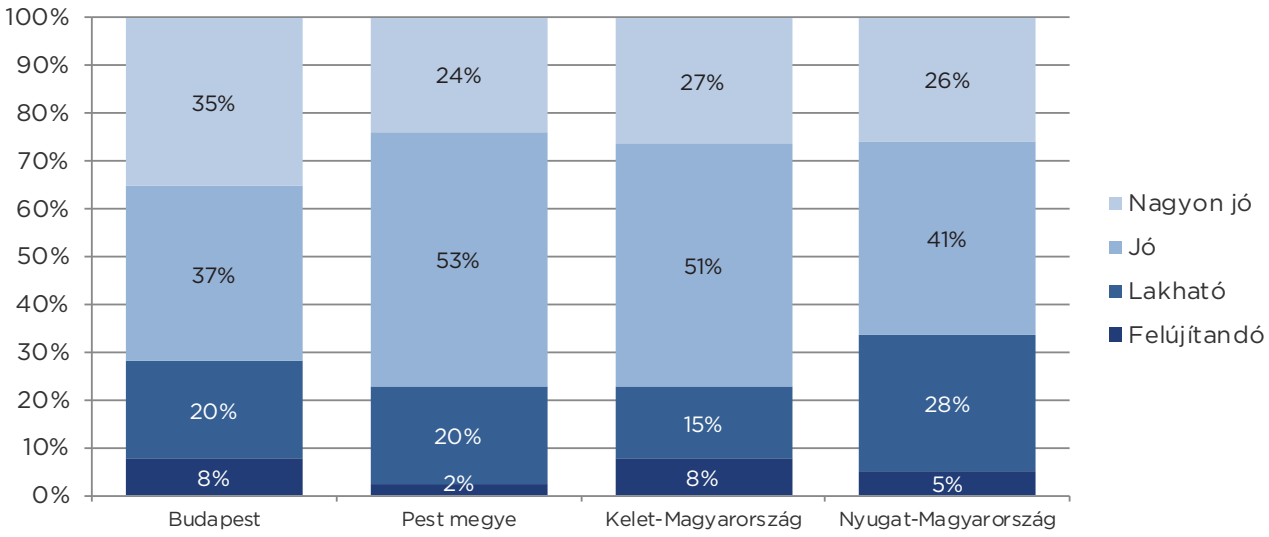

| KERÜLET | 2017. SZEPTEMBER | 2018. SZEPTEMBER |
|---|---|---|
| Budapest 01. ker. | 10,2% | 8,8% |
| Budapest 02. ker. | 15,6% | 15,9% |
| Budapest 03. ker. | 12,4% | 11,8% |
| Budapest 04. ker. | 7,0% | 6,8% |
| Budapest 05. ker. | 10,7% | 11,1% |
| Budapest 06. ker. | 16,3% | 15,0% |
| Budapest 07. ker. | 16,2% | 15,6% |
| Budapest 08. ker. | 11,7% | 11,4% |
| Budapest 09. ker. | 12,6% | 10,6% |
| Budapest 10. ker. | 5,6% | 6,7% |
| Budapest 11. ker. | 16,5% | 13,7% |
| Budapest 12. ker. | 13,6% | 11,8% |
| Budapest 13. ker. | 18,8% | 19,5% |
| Budapest 14. ker. | 16,4% | 17,7% |
| Budapest 15. ker. | 7,9% | 7,7% |
| Budapest 16. ker. | 6,5% | 6,6% |
| Budapest 17. ker. | 4,9% | 5,3% |
| Budapest 18. ker. | 8,2% | 9,7% |
| Budapest 19. ker. | 6,7% | 8,0% |
| Budapest 20. ker. | 5,4% | 5,7% |
| Budapest 21. ker. | 3,6% | 4,8% |
| Budapest 22. ker. | 3,6% | 2,9% |
| Budapest 23. ker. | 2,5% | 2,5% |

**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.

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

Pest megyében vásároltak legkevesebben mind felújítandó, mind nagyon jó állapotú ingatlant, a többség a nem tökéletes, de megfelelő állapotban lévő otthonokat kereste. A budapestiek vásároltak legnagyobb arányban nagyon jó állapotú ingatlant, míg Nyugat-Magyarországon választották legtöbben a nagyobb felújítással járó vásárlást.




## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Fél-egy hónappal rövidült országszerte az ingatlanok értékesítési ideje. A panellakásokat 50-65 nap alatt értékesítik jellemzően vidéken, 52-79 nap alatt Budapesten. A tégla ingatlanokon ennél valamelyest több idő túladni, vidéken 103-112 nap az átlag, a fővárosban pedig 80-98 nap.

| PANEL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Értékesítés ideje (nap) | | | | |
| | Kelet | Nyugat | Buda | Pest |
| 2017. szeptember | 74 | 84 | 90 | 73 |
| 2018. szeptember | 50 | 65 | 79 | 52 |

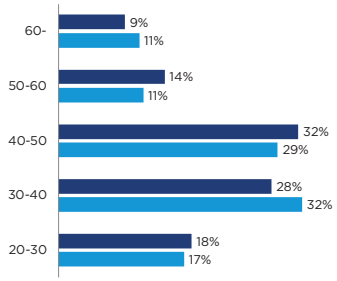
| HASZNÁLT TÉGLA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Értékesítés ideje (nap) | | | | | |
| | Kelet | Nyugat | Buda | Pest | Belváros |
| 2017. szeptember | 118 | 136 | 99 | 121 | 112 |
| 2018. szeptember | 103 | 112 | 80 | 81 | 98 |

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 becsült értéknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

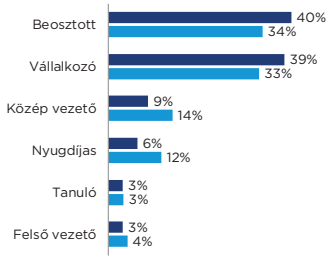
Tavalyhoz képest nőtt a 40-50 év közötti vevők aránya Budapesten, akik jellemzően a nagyméretű ingatlanokat keresték, és átlagosan 36,7 millió forintot költöttek az ingatlanra. Beosztottak és vállalkozók közel azonos arányban vásároltak lakást. A befektetések aránya csökkent az egy évvel ezelőtti értékhez képest, de Budapesten továbbra is vezető vásárlási ok maradt.

### VEVŐK KORA BP.



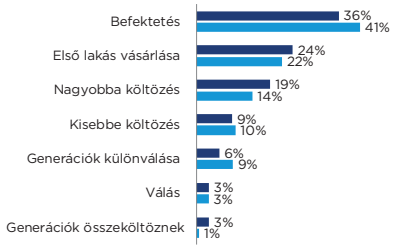

| KOR | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| 20-30 | 26 395 000 | 52 |
| 30-40 | 36 765 000 | 70 |
| 40-50 | 36 716 000 | 80 |
| 50-60 | 45 830 000 | 74 |
| 60- | 40 547 000 | 74 |

### VEVŐK STÁTUSZA BP.




| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Beosztott | 27 189 000 | 56 |
| Felső vezető | 74 125 000 | 90 |
| Közép vezető | 51 900 000 | 111 |
| Nyugdíjas | 31 375 000 | 76 |
| Tanuló | 21 875 000 | 49 |
| Vállalkozó | 43 520 000 | 85 |

### VÁSÁRLÁS OKA BP

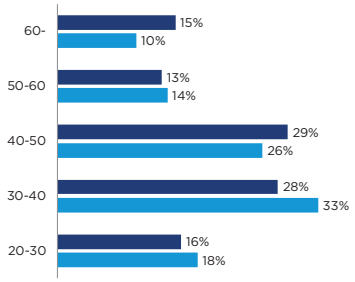



| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Befektetés | 39 262 000 | 63 |
| Első lakás vásárlása | 24 654 000 | 52 |
| Generációk különválása | 38 522 000 | 55 |
| Generációk összeköltöznek | 54 720 000 | 252 |
| Kisebbe költözés | 35 979 000 | 71 |
| Nagyobba költözés | 45 912 000 | 93 |
| Válás | 29 560 000 | 67 |

# VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

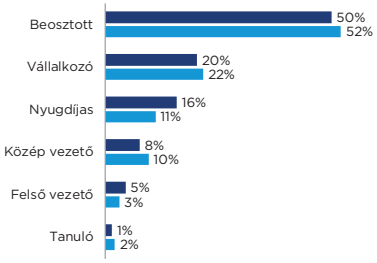
A vidéki ingatlanpiacot a 30-50 év közöttiek dominálták, szinte azonos arányban. A vevők fele beosztott státuszban dolgozik, átlagosan 85 négyzetméteres ingatlant vásároltak, 17,6 millió forintból. Vidéken a fő vásárlási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt, amelyet szorosan követett a befektetési szándék, de magas volt az első lakást vásárlók aránya is, minden ötödik vétel hátterében ez az indok állt.

### VEVŐK KORA VIDÉK



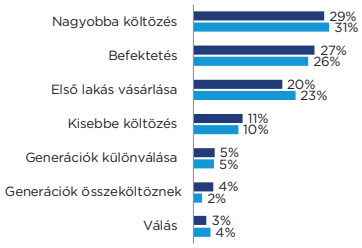

| KOR | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| 20-30 | 16 040 000 | 76 |
| 30-40 | 21 879 000 | 96 |
| 40-50 | 21 763 000 | 89 |
| 50-60 | 21 633 000 | 82 |
| 60- | 20 590 000 | 80 |

### VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK




| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Beosztott | 17 641 000 | 85 |
| Felső vezető | 36 053 000 | 111 |
| Közép vezető | 20 178 000 | 86 |
| Nyugdíjas | 16 829 000 | 67 |
| Tanuló | 18 920 000 | 61 |
| Vállalkozó | 24 928 000 | 97 |

### VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK




| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Befektetés | 18 510 000 | 62 |
| Első lakás vásárlása | 14 797 000 | 78 |
| Generációk különválása | 12 912 000 | 77 |
| Generációk összeköltöznek | 29 213 000 | 145 |
| Kisebbe költözés | 15 733 000 | 66 |
| Nagyobba költözés | 27 849 000 | 118 |
| Válás | 18 102 000 | 83 |



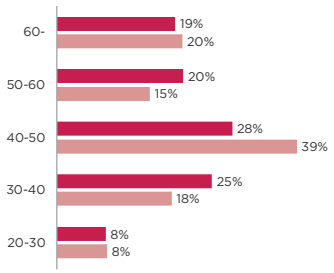
2018. szeptember
2017. szeptember

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 becsült értéknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza., amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállósodni akaró gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakciós kérdőív alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére hogy később a generációk különválását szolgálja.

# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

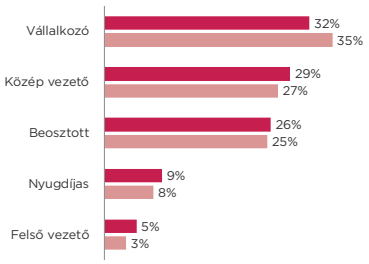
A budapesti eladók több mint fele 30-50 év közötti volt, korábbi otthonukat 32-33 millió forintért értékesítették. Magas volt a vállalkozók, közép vezetők és a beosztottak aránya is. A fő értékesítési ok a nagyobb lakásba költözés volt, amely miatt átlagosan 64 négyzetméteres ingatlant adtak el, 38 millió forintért.

### ELADÓK KORA BP.




| KOR | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| 20-30 | 29 967 000 | 68 |
| 30-40 | 32 041 000 | 61 |
| 40-50 | 32 965 000 | 61 |
| 50-60 | 41 220 000 | 75 |
| 60- | 40 038 000 | 89 |

### ELADÓK STÁTUSZA BP.




| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Beosztott | 26 460 000 | 64 |
| Felső vezető | 80 700 000 | 138 |
| Közép vezető | 38 500 000 | 59 |
| Nyugdíjas | 44 000 000 | 96 |
| Vállalkozó | 40 851 000 | 64 |

### ELADÓK OKA BP

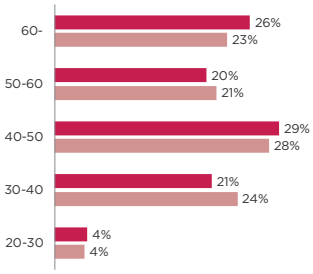



| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Befektetés értékesítése | 40 191 000 | 79 |
| Generációk különválása | 55 184 000 | 110 |
| Generációk összeköltöznek | 30 750 000 | 62 |
| Kisebbe költözés | 42 131 000 | 104 |
| Nagyobba költözés | 38 240 000 | 64 |
| Örökölt ing. értékesítés | 29 650 000 | 80 |
| Válás | 87 500 000 | 87 |

# ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

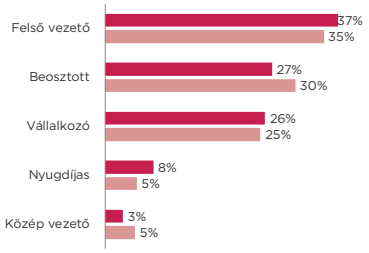
A vidéki eladók között nagy arányban voltak jelen a 60 év felettiek a fiatalabb korcsoportok mellett. Legtöbben felső vezetők voltak, akik közel 36 millió forintot kaptak otthonukért. A fő értékesítési ok a kisebb lakásba költözés és az örökölt ingatlan értékesítése volt 30-30 százalékkal, de a nagyobb lakásba költözés is az eladások 28 százalékának hátterében állt.

### ELADÓK KORA VIDÉK



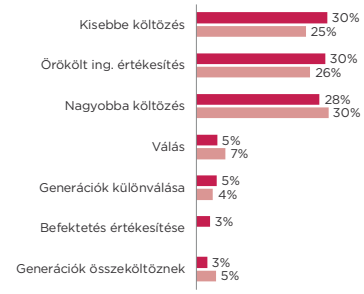

| KOR | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| 20-30 | 19 553 000 | 95 |
| 30-40 | 18 281 000 | 75 |
| 40-50 | 22 398 000 | 93 |
| 50-60 | 19 400 000 | 96 |
| 60- | 20 276 000 | 89 |

### ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK




| STÁTUSZ | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Beosztott | 16 194 000 | 85 |
| Felső vezető | 35 990 000 | 126 |
| Közép vezető | 21 546 000 | 96 |
| Nyugdíjas | 16 792 000 | 87 |
| Vállalkozó | 28 791 000 | 95 |

### ELADÓK OKA VIDÉK




| ÉLETHELYZET | ÁTLAGÁR | m² |
|---|---|---|
| Befektetés értékesítése | 16 500 000 | 78 |
| Generációk különválása | 21 563 000 | 114 |
| Generációk összeköltöznek | 17 415 000 | 84 |
| Kisebbe költözés | 21 742 000 | 121 |
| Nagyobba költözés | 16 409 000 | 67 |
| Örökölt ing. értékesítés | 11 657 000 | 81 |
| Válás | 19 749 000 | 102 |

2018. szeptember
2017. 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 becsült értéknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.



DUNA HOUSE®

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

**www.dh.hu**