

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

99. szám
2019. III. negyedév
és 2019. szeptemberi 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 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

2019.11.12.	október hónap adatai
2019.12.12.	november hónap adatai
2020.01.13.	2019. 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

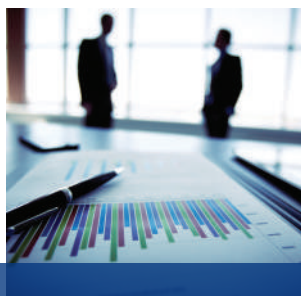
Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

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 értékesítő 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
- 11.** Jelzáloghitel adatok
- 13.** Újépítésű adatok
- 15.** Kereslet Index és Érdeklődés a kerületek iránt
- 16.** Minőségi preferencia és Értékesítési idő
- 17.** Ügyfélprofil: Vevők
- 18.** Ügyfélprofil: Eladók

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2019 harmadik negyedéve némi megtorpanást hozott az ingatlanpiacon, amely mind tranzakciószám-ban, mind az alacsony keresletben, megmutatkozik. Az árak tekintetében még a növekedés jelei látszódnak, egyre több Duna House árindex éri el, vagy legalábbis közelíti meg a 200 százalékpontot, igaz Budapesten az indexek tekintetében már stagnálás jelei is mutatkoznak.

Az ingatlanárak megközelítőleg 20 százalékkal nőttek előző év azonos időszakához képest, lokációtól és épület szerkezetétől függően. Vidéken 300-400 ezer forint, míg a fővárosban 500-900 ezer forint között alakult az elmúlt három hónap átlagos négyzetméterára.

A hitelpiaci mutatók közül említésre méltó változás a hitelfedezeti mutató terén zajlott le, ahol erőteljesebb csökkenés figyelhető meg, azaz a hiteligénylők nagyobb önerővel rendelkeztek, mint a korábbi negyedévekben. A nagyobb önerőt feltételezhetően a sikeresen felvett Babaváró támogatások ingatlanvásárlási célra fordítása is okozta. Az országos átlag 43 százalék volt, ám Budapesten még ennél is alacsonyabb, 41 százalékos értéket mért a Duna House Hitelcentrum. A kormányzati intézkedésekkel összhangban nőtt továbbá a beadott CSOK igények aránya is.

Az újépítésű ingatlanok terén nem sok változást hozott az újabb negyedév, továbbra is a XIII. kerület az újépítésű piac fellegvára, az árak pedig ez esetben is a belvárosi kerületekben és a felkapott budai kerületekben voltak a legmagasabbak.

További információk:

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

Befektetői arány- módszertani megjegyzés

A Duna House szakemberei az elmúlt hónapokban a befektetési célú ingatlanvásárlások jelentős visszaesését tapasztalták, amely részben a Magyar Állampapír Plusz megjelenésének volt köszönhető. A piacon érzékelhető befektetési célú adás-vételek számának csökkenése, a Duna House vevői ügyfélprofiljának befektetői arányában nem mutatkozik meg, amely a cégcsoport belső vizsgálata alapján a hálózat befektetőkkel kapcsolatos felülreprezentált aktivitásának köszönhető. A felülreprezentáció mértéke igen jelentős (akár 50-70%-os) is lehet, emiatt hangsúlyosan felhívjuk a figyelmet, hogy a befektetési célú vásárlói arányok adata elsősorban hosszabb távú trendvizsgálatokhoz használható fel és nem a befektetői arány abszolút piaci mértékét ábrázolja.

3 ÉRDEKES ADAT:



Budán az adásvételek
25 százaléka
900 ezer forint feletti
négyzetméteráron
ment végbe.

Az országos lakásárindex
nominál értéken már a
200 százalékpontot
közelítette 2019 III.
negyedévében.

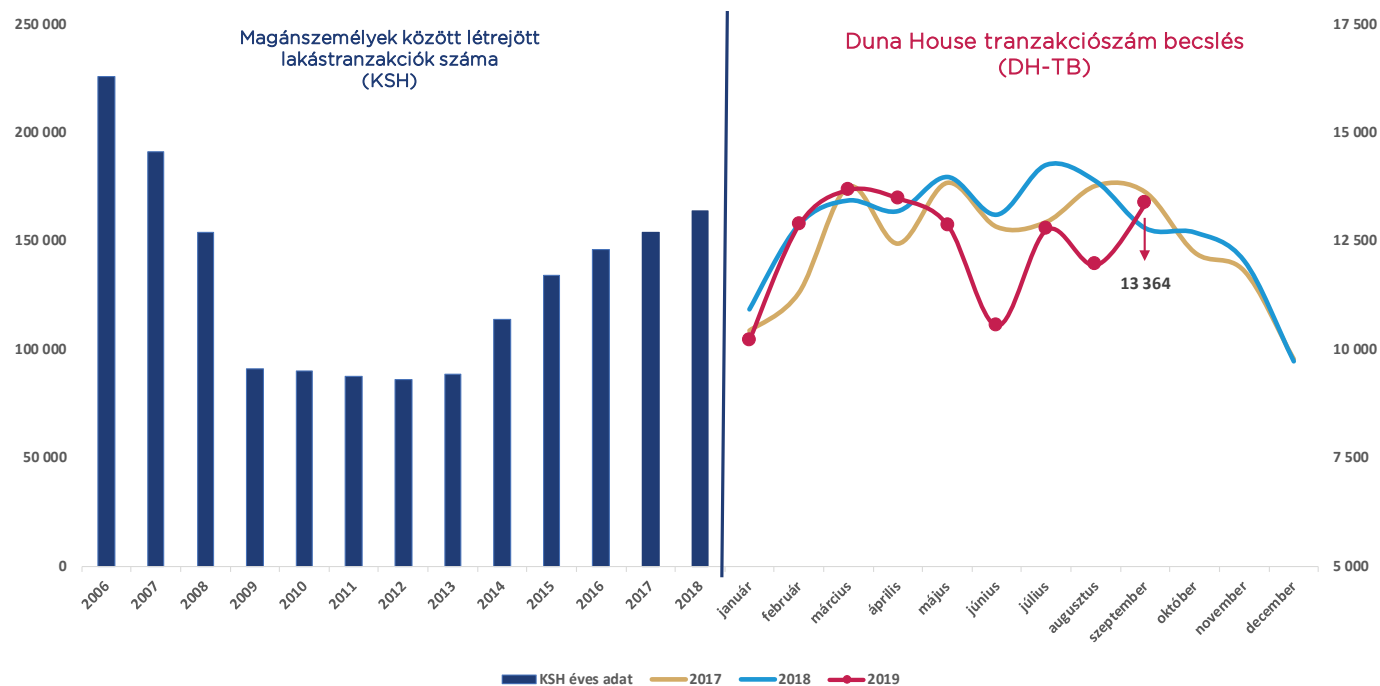
Budapesten már 5
kerületben haladja meg az
egymillió forintot az
újépítésű lakások átlagos
négyzetméterára.



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

Újabb lendületet kapott az ingatlanpiac szeptemberben és újra 13 ezer feletti adás-vételt becsült a Duna House. Az idei érték ugyan 2 százalékkal elmarad 2017-hez képest, ám a tavalyi évnél 5 százalékkal nagyobb forgalom bonyolódott. Az erős évkezdetnek és a szeptemberi magasabb értéknek köszönhetően az idei év eddigi forgalma szinte pontosan megegyezik 2017 első 9 hónapjában mért értékkel, és a tavalyi évhez képest is csupán 2,5 százalékos az elmaradás.



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
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	12 689	12 033	9 721
2019	10 230	12 888	13 689	13 492	12 869	10 542	12 764	11 945	13 364			



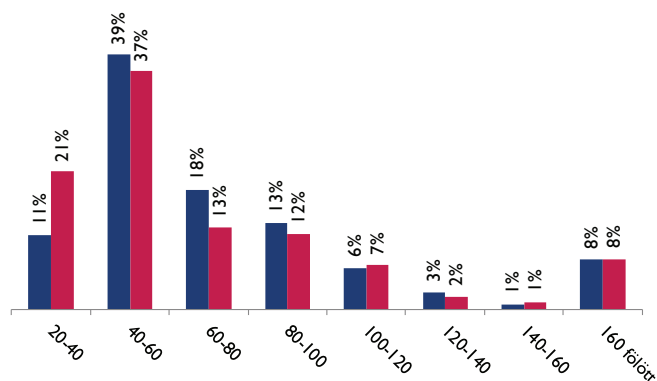
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközlített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újjépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakás-vételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

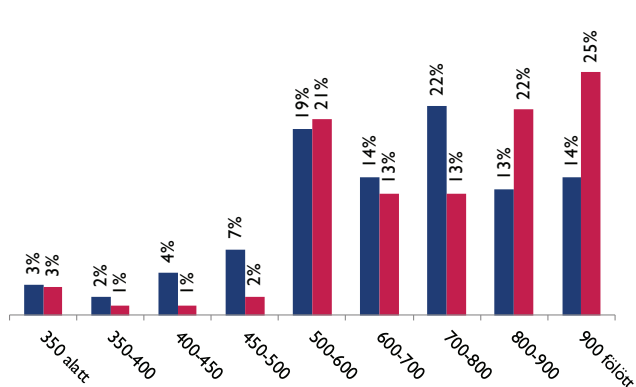
2019 harmadik negyedévében az értékesített ingatlanok több mint harmada 40-60 négyzetméter közötti volt a fővárosban. A négyzetméterárak a tavalyi év azonos időszakához képest jelentős mértékben emelkedtek, Budán már az adásvételek 25 százaléka 900 ezer forint feletti négyzetméteráron ment végbe, míg Pesten ez az arány 13 százalék volt. Míg a budai kerületekben az ingatlanpiaci tranzakciók közel negyede 70 millió forint felett zajlott, a pesti területeken továbbra is a 20-25 millió forint közötti kategória volt domináns.

BUDA

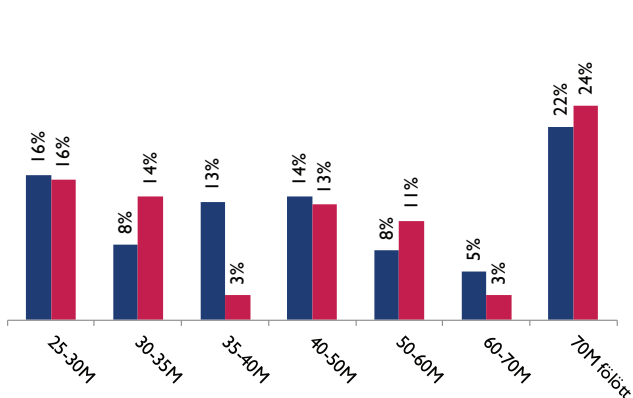
Lakásméret (m²)



m² ár (ezer Ft)

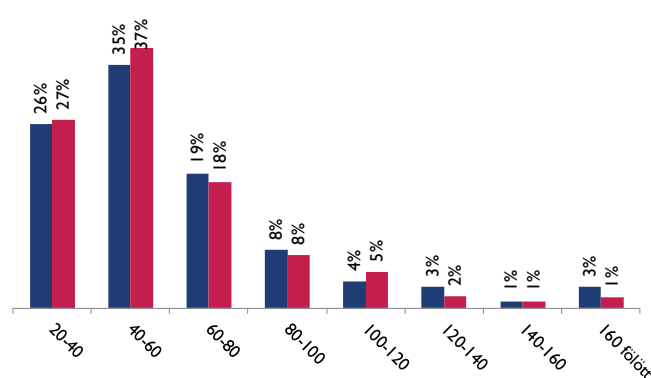


Lakásár (millió Ft)

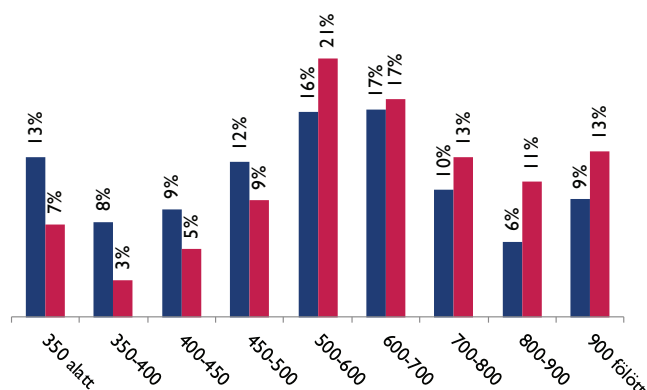


PEST

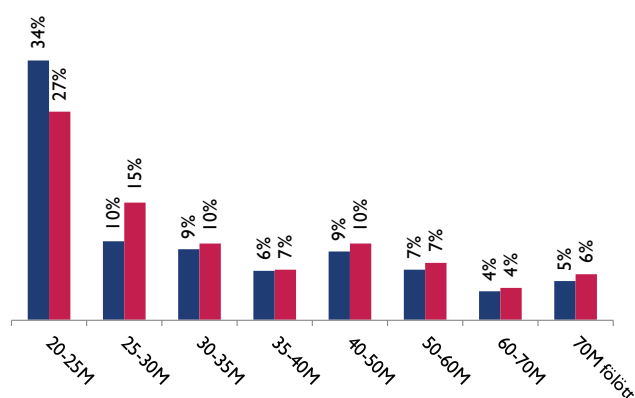
Lakásméret (m²)



m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



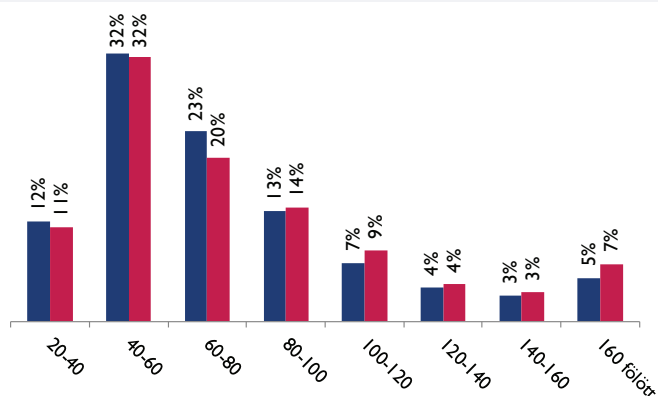
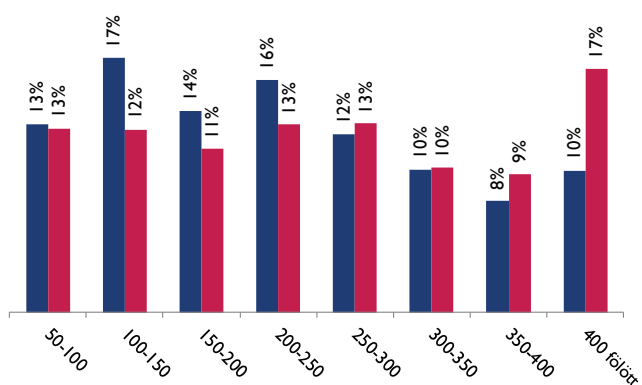
■ 2018. III. negyedév
■ 2019. III. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

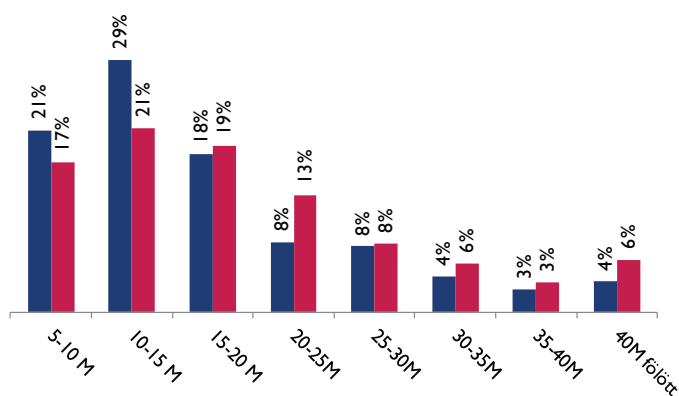
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Pest megyében mutatja a legvegyesebb képet a keresett ingatlanok mérete, az egészen kisméretű lakásoktól a nagy alapterületű otthonokig minden kategória jelen volt a piacon. Pest megyében 17 százalékponttal nőtt a 400 ezer forintos négyzetméterár felett értékesített ingatlanok aránya, de a vidéki településeken is 7 százalékpontos emelkedést mért a Duna House. Vidéken a legtöbb ingatlan 10-20 millió forint közötti vételáron cserélt tulajdonost, míg Pest megyében 22 százalék volt a 40 millió forint felett értékesített otthonok aránya.

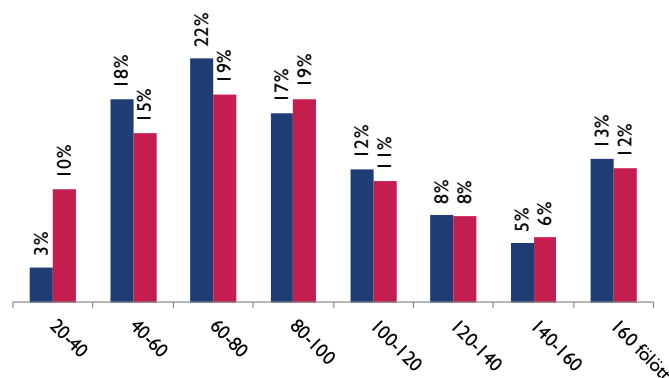
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)

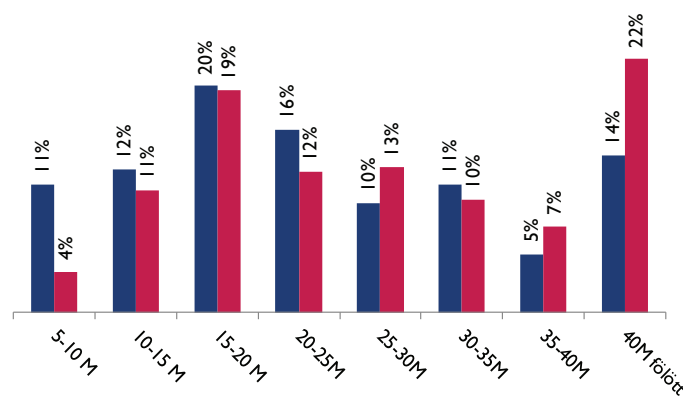
Lakásár (millió Ft)



PEST MEGYE

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)



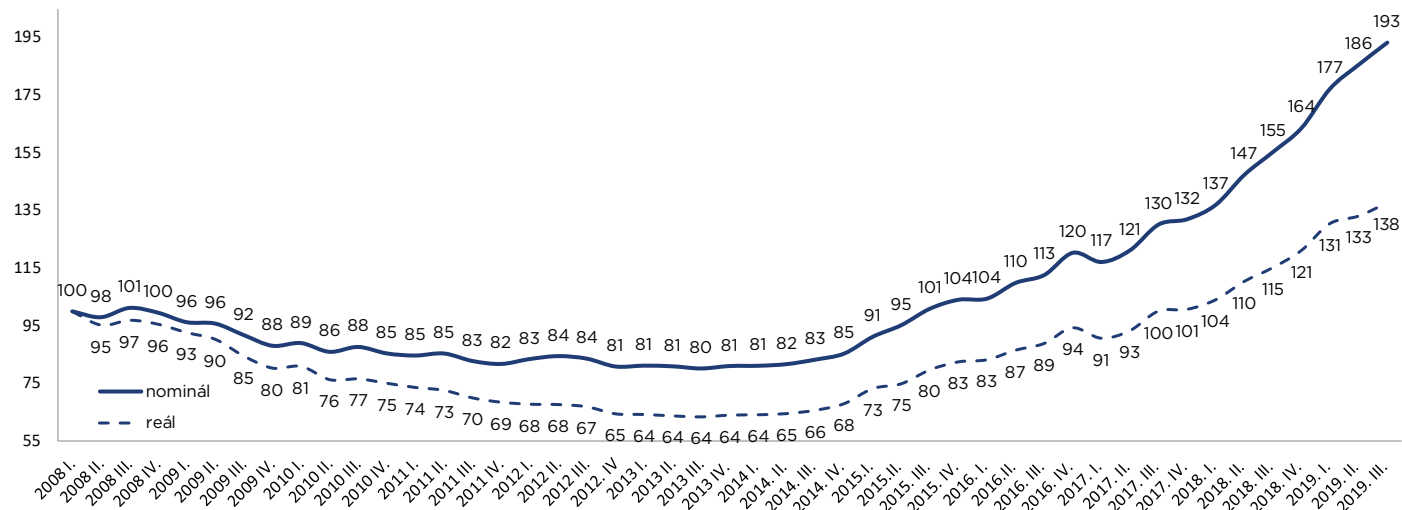
■ 2018. III. negyedév
■ 2019. III. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

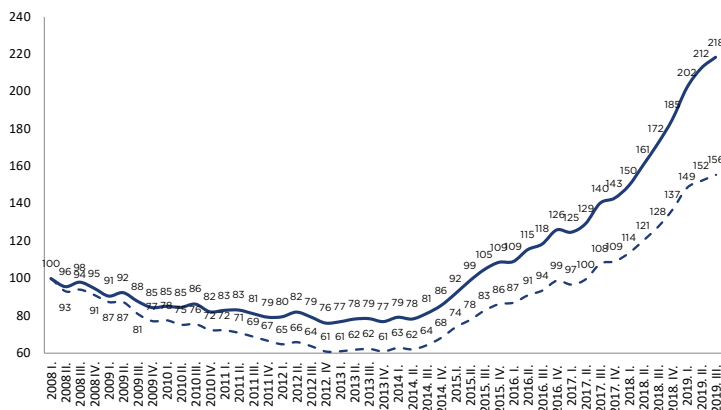
Tovább emelkedett az országos lakásárindex, nominál értéken már a 200 százalékpontot közelítette 2019 harmadik negyed-ében, míg reálértéken 138 ponton zárt az index.



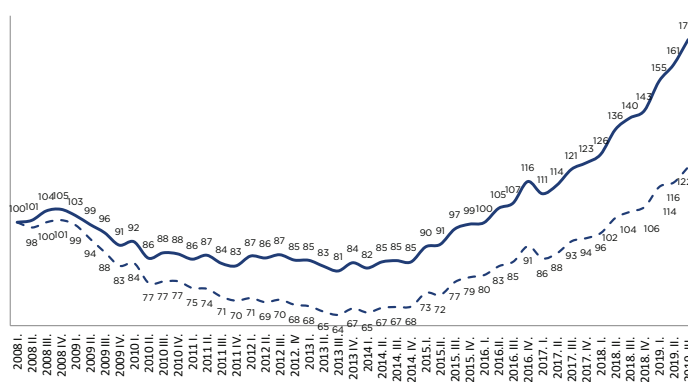
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 panel árindex már messze meghaladta a 200 pontot, és továbbra is töretlen a növekedése. Az idei harmadik negyedévben a tégl árindex is erőteljes növekedésen ment át, 171 ponton zárta ezt az időszakot.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



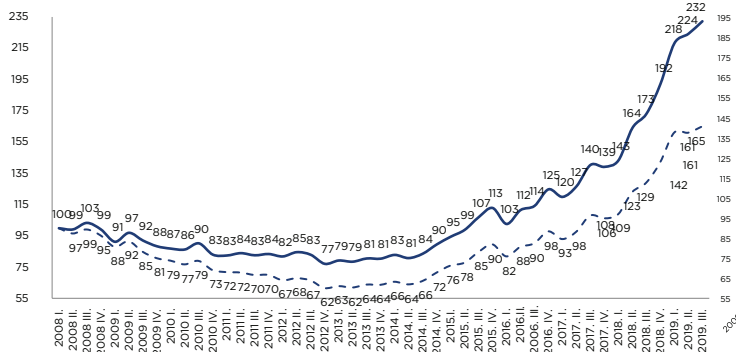
ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



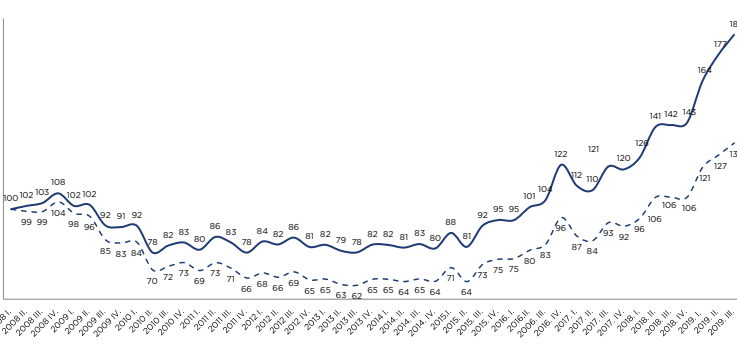
Duna House Regionális Lakásárindexek

Vidéken a kelet-magyarországi panel árindex az egyetlen, amely már meghaladta a 200 százalékpontot, jelenleg 232 ponton áll. A kelet-magyarországi téglá, illetve a nyugat-magyarországi panel árindex egyaránt 187 ponton áll a harmadik negyedév után, míg a nyugat-magyarországi téglá index 158 pontra ugrott fel.

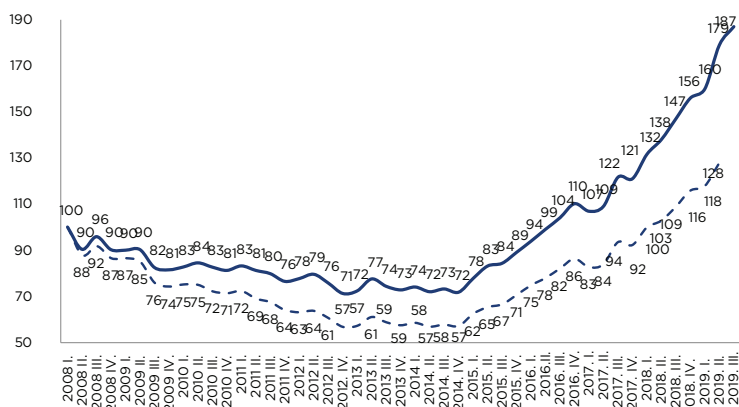
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



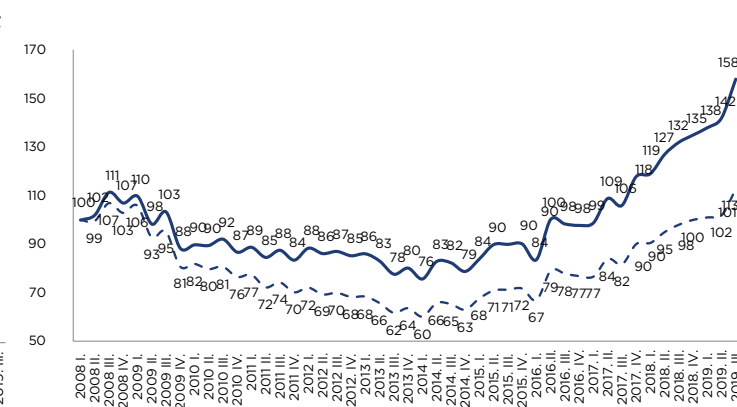
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



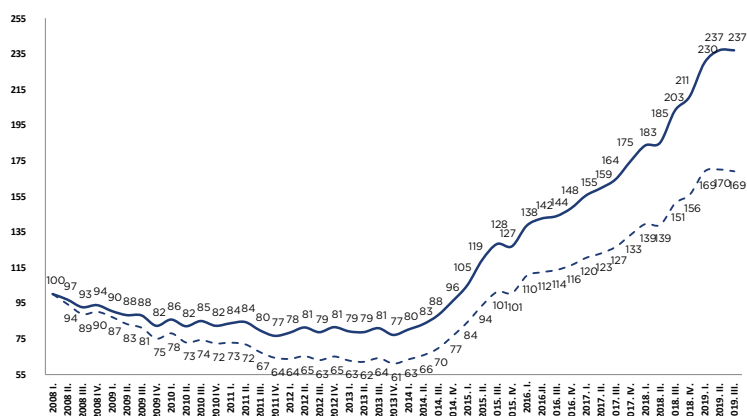
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



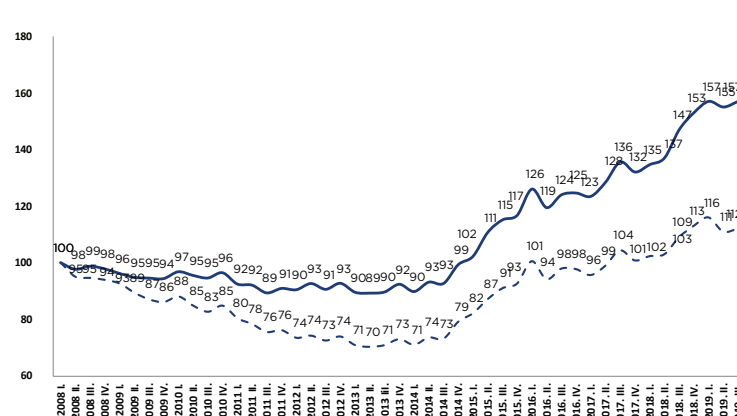
Duna House Budapesti Lakásárindexek

A budapesti árindexek egyaránt stagnáltak, a panel árindex nominál értéken 237 ponton áll, míg a téglá árindex 155-157 pont környékén állt be az elmúlt időszakban.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Vidéken 27-29 százalékkal nőtt az ingatlanok átlagos négyzetméterára az idei harmadik negyedévben, a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva. Hasonló mértékű növekedés figyelhető meg a téglá ingatlanok esetében is. Így panelek esetében idén, az év végéhez közeledve, 344 ezer forintos átlaggal lehet számolni keleten, míg 326 ezer forintos négyzetméterár jellemzi a nyugati országrészt. Téglá ingatlanok esetében ez 379 ezer forint volt keleten, míg 311 ezer nyugaton.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2018. Q3.	14 071 000	271 000	1%	5%	13 084 000	253 000	1%	4%
2019. Q3.	18 605 000	344 000	2%	3%	15 737 000	326 000	2%	3%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2018. Q3.	16 467 000	290 000	2%	5%	13 197 000	241 000	1%	6%
2019. Q3.	22 362 000	379 000	2%	4%	17 617 000	311 000	3%	4%

Budapest esetében 18-26 százalékos áremelkedést mért a Duna House tavalyhoz képest, legkisebb mértékben Pesten, legnagyobb ütemben pedig a budai kerületekben, téglá ingatlanok esetében nőttek az árak. Így panellakás vásárlásakor 512-590 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes számolni, míg téglá otthonok esetében 636-859 ezer forint ugyanennek mértéke.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2018. Q3.	26 100 000	475 000	1%	4%	23 148 000	424 000	1%	2%
2019. Q3.	30 250 000	590 000	1%	3%	26 187 000	512 000	2%	3%

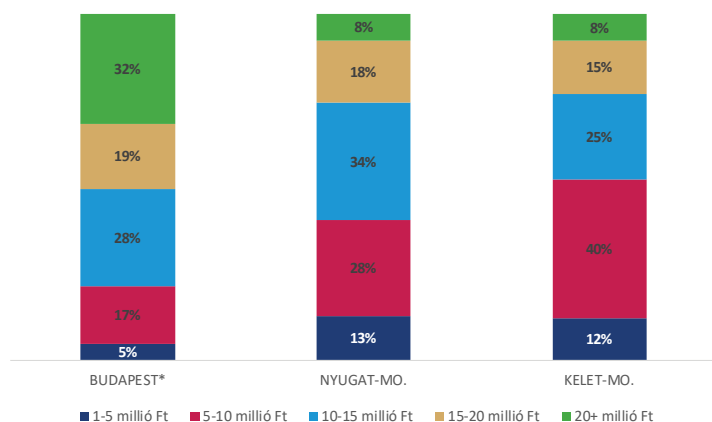
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2018. Q3.	44 939 000	674 000	2%	5%	28 202 000	537 000	2%	3%	43 812 000	705 000	3%	5%
2019. Q3.	58 410 000	847 000	1%	4%	32 564 000	636 000	2%	3%	52 079 000	859 000	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 kötöttet.

JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2019. III. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

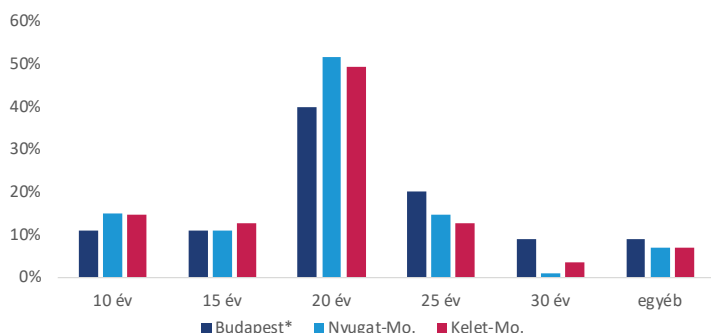


A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban volt jelen legnagyobb arányban (32%), míg vidéken ezzel szemben ekkora összegű hitelt csak az ügyfelek 8 százaléka igényelt. A nyugati országrészben legtöbbször 10-15 millió forint közötti összeget igényeltek, míg Kelet-Magyarországon az 5-10 millió forint közötti sáv volt a legnépszerűbb, közel az igénylések felét ez a kategória adta.

Az átlagos hitel nagyság Budapesten stagnált az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2019. III. negyedévében 16,2 millió forint, míg vidéken 10,1-11,2 millió forint volt az átlag.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3
BUDAPEST*	15 049 000	15 115 000	16 589 000	16 242 451
NYUGAT-MO.	10 308 000	11 111 000	11 231 000	11 230 744
KELET-MO.	9 438 000	11 506 000	10 912 000	10 126 092

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ennek aránya 40 százalék volt, keleten 49, míg a nyugati országrészben 52 százalék volt.

BUDAPEST*					NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3
10 ÉV	14%	12%	13%	11%	19%	15%	15%	15%	17%	19%	21%	15%
15 ÉV	12%	13%	13%	11%	13%	14%	14%	11%	13%	12%	18%	13%
20 ÉV	41%	38%	38%	40%	49%	50%	50%	52%	42%	35%	42%	49%
25 ÉV	13%	19%	17%	20%	5%	8%	7%	15%	7%	11%	9%	13%
30 ÉV	11%	8%	10%	9%	2%	4%	3%	1%	6%	14%	5%	4%
EGYÉB	9%	10%	9%	9%	12%	9%	11%	7%	15%	9%	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 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.

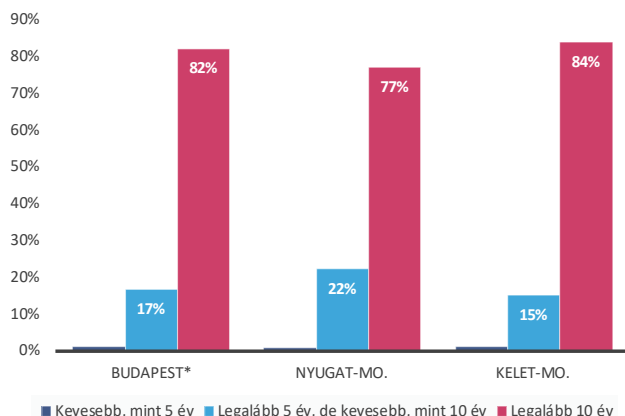
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) 2019. harmadik negyedévében erőteljes csökkenést mutat, azaz a hiteligénylők nagyobb önerővel rendelkeztek ingatlanuk megvásárlásához. Az országos átlag 43 százalék volt, legalacsonyabb Budapesten (41%), legmagasabb pedig nyugaton (46%) volt.

ÁTLAGOS LTV				
	2018. Q4.	2019. Q1.	2019. Q2.	2019. Q3
BUDAPEST*	51%	49%	51%	41%
NYUGAT-MO.	49%	54%	55%	46%
KELET-MO.	51%	54%	54%	43%
ÖSSZESEN	50%	52%	48%	43%

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



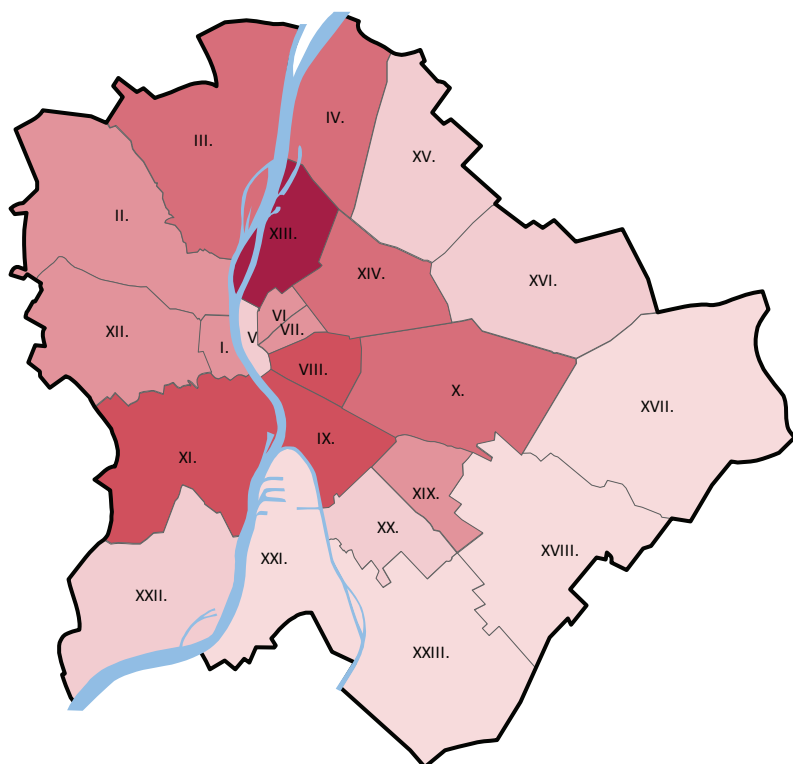
Szinte teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel, amelyek aránya csupán 1 százalék volt országszerte a harmadik negyedévben is. Az 5 és 10 év közötti kamatperiódus népszerűsége sem változott számottevően, ám a nyugati országrészben visszaugrott a tavalyi év végi szintre. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, keleten 84, Budapesten 82, míg nyugaton 77 százalék volt az aránya a legutóbbi negyedévben.

BUDAPEST*					NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	3%	2%	1%	1%	2%	3%	1%	1%	1%	3%	1%	1%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	28%	22%	15%	17%	21%	14%	10%	22%	23%	16%	13%	15%
LEGALÁBB 10 ÉV	69%	76%	84%	82%	77%	83%	89%	77%	76%	81%	86%	84%

Kelet- és Nyugat-Magyarországon is a hitelügyletek harmada mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány 11,2 százalék volt, nyugaton pedig csupán 11,4 százalék volt az arány. Az országos arány (20,2%) a korábbiakhoz képest magasabb volt.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	11,2%
NYUGAT-MO.	32,6%
KELET-MO.	33,1%
ÖSSZESEN	20,2%

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



Újépítésű lakások száma,
az értékesítés alatt álló projektekben

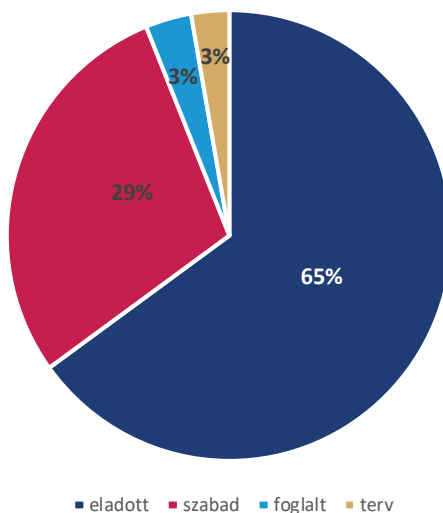


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., X., XIV.
200-899	I., II., VI., VII., XII., XIX.
100-199	V., XV., XVI., XVIII., XX., XXII.
100 alatt	XVII., XVIII., XXI., XXIII.

A XIII. kerület továbbra is az újépítésű otthonok fellegvára, ahol számuk meghaladja a 7000 darabot. Kiemelkedik a VIII., IX. és a XI. kerületek népszerűsége is, amelyekben 2000 és 7000 között mozog az új lakások száma. A külvárosi kerületekben továbbra sem szívesen építkeznek, csupán néhány száz új lakást alakítottak ki.

A Budapesten kínált, harmadik negyedévben meghirdetett újépítésű lakások több mint kétharmadát szinte azonnal értékesítették is, és csupán 29 százaléka érhető még el. Emellett a lakások 3-3 százaléka foglalt, illetve terveként jelenik meg, amelyek a második negyedévvél szinte teljesen megegyező értékek.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG
FÁZISA ALAPJÁN 2019 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN



■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ terv

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

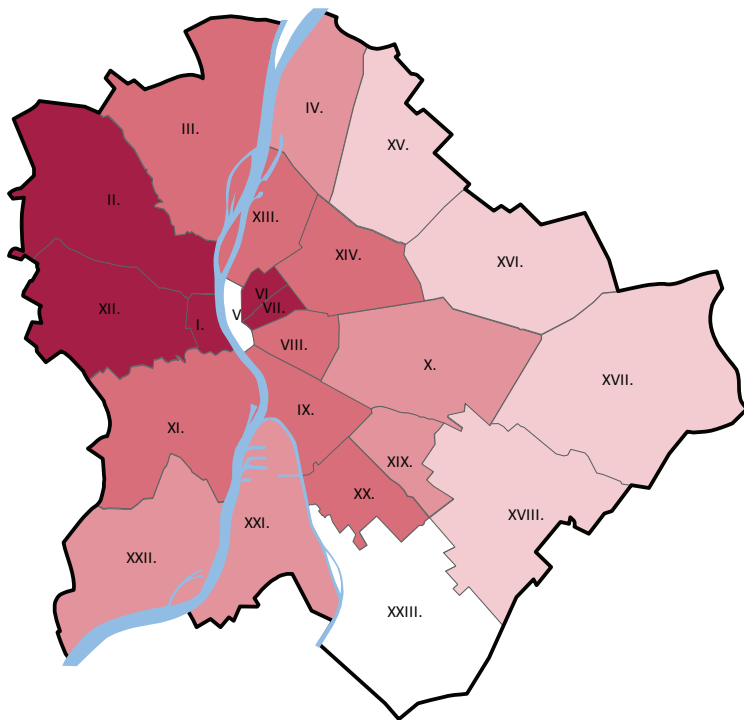
■ Szabad: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején

■ Foglalt: foglalt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások

■ Eladva: azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé a szabad lakások

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





Újépítésű lakások átlagos négyzetméterára

□ → ■
növekvő négyzetméterár

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

Öt kerületben haladta meg az egy millió forintot az átlagos négyzetméterár újépítésű otthonok esetében, és további hét kerületben érdemes 700 ezer forint feletti értékkel kalkulálni vásárláskor.

Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 857 ezer forint volt a harmadik negyedévben, amely 8 százalékos növekedés az előző negyedévhez képest.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projekteken alapul.

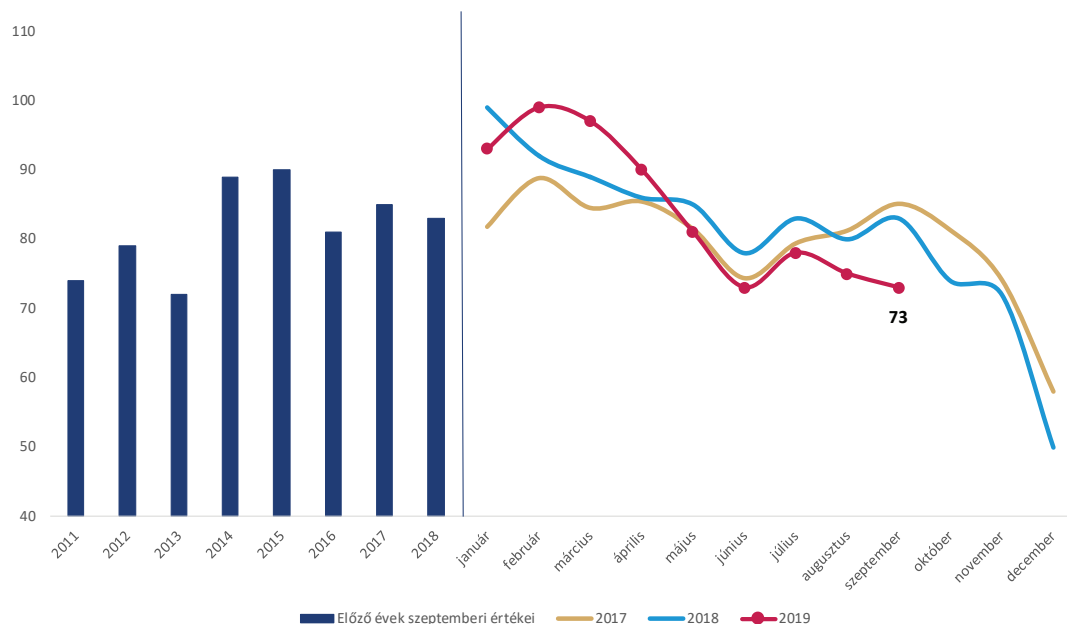
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévben értékesített ingatlanokon alapulnak.

Az alapterülethez hozzátartozik az erkély és terasz alapterületének fele 20 négyzetméterig, a 20 négyzetméter feletti részeknek pedig a harmada.



VEVŐK - KERESLETINDEX

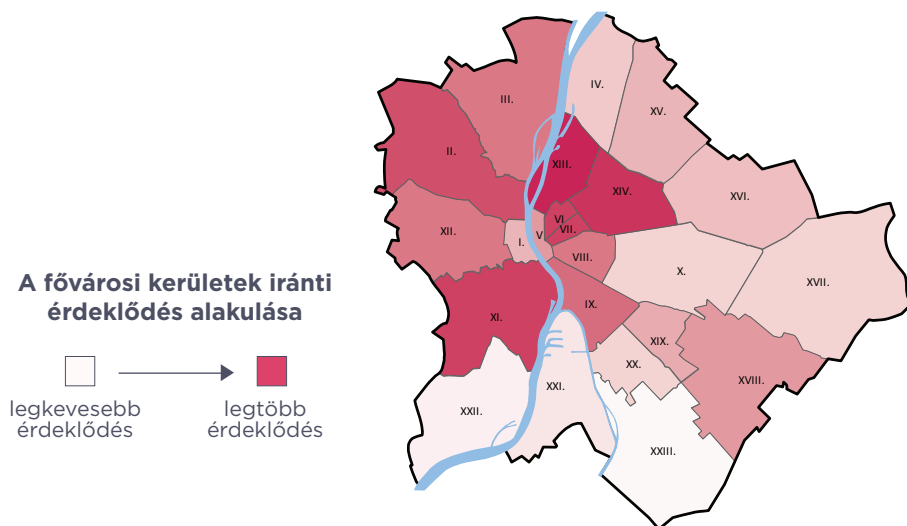
A Keresletindex értéke továbbra is elmarad a korábbi évekhez képest, szeptemberben 73 százalékpontot ért el, míg tavaly ilyenkor 83, azt megelőzően 85 százalékponton állt.



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

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Szoros volt a szeptemberi verseny a XIII. és a XIV. kerület között, ám az esetek többségéhez hasonlóan, szeptemberben is előbbi iránt volt legmagasabb az érdeklődők aránya. Emellett a belvárosi kerületek, valamint Budán a II. és a XI. kerületek voltak legkeresettebbek.



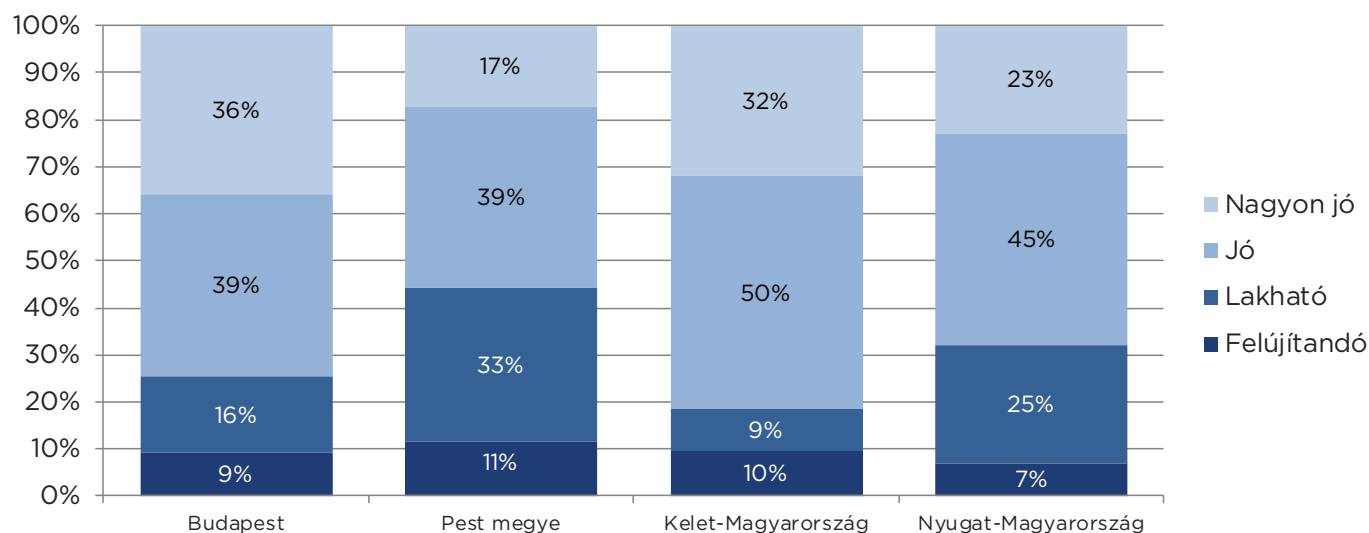
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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

KERÜLET	2018. SZEPTEMBER	2019. SZEPTEMBER
Budapest 01. ker.	8,8%	7,2%
Budapest 02. ker.	15,9%	13,7%
Budapest 03. ker.	11,8%	11,0%
Budapest 04. ker.	6,8%	6,4%
Budapest 05. ker.	11,1%	9,4%
Budapest 06. ker.	15,0%	14,3%
Budapest 07. ker.	15,6%	14,7%
Budapest 08. ker.	11,4%	11,4%
Budapest 09. ker.	10,6%	11,7%
Budapest 10. ker.	6,7%	5,2%
Budapest 11. ker.	13,7%	14,3%
Budapest 12. ker.	11,8%	11,1%
Budapest 13. ker.	19,5%	15,5%
Budapest 14. ker.	17,7%	15,2%
Budapest 15. ker.	7,7%	7,7%
Budapest 16. ker.	6,6%	6,8%
Budapest 17. ker.	5,3%	5,7%
Budapest 18. ker.	9,7%	9,3%
Budapest 19. ker.	8,0%	7,9%
Budapest 20. ker.	5,7%	5,4%
Budapest 21. ker.	4,8%	4,2%
Budapest 22. ker.	2,9%	3,7%
Budapest 23. ker.	2,5%	2,0%

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Budapesten közel azonos arányban keresték a nagyon jó és a jó állapotú ingatlanokat, míg az ország többi részén egyértelműen a jó állapotú otthonok voltak népszerűek. A felújítandó lakások aránya 7-11 százalék között változott.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Panellakások esetében Budán csökkent az értékesítési idő tavaly szeptemberhez képest, a keleti és a nyugati országrészben stagnált, míg a pesti kerületekben több idő volt szükséges az ingatlanok eladásához.

A használt téglalakások értékesítési ideje is változékony képet mutat, vidéken 24-25 nappal csökkent, míg Budapestén ezzel ellentétes folyamatok játszódtak le.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2018. szeptember	57	62	74	54
2019. szeptember	55	64	65	71

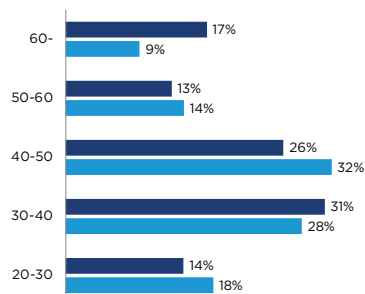
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2018. szeptember	96	110	89	92	101
2019. szeptember	72	85	99	115	120

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 tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

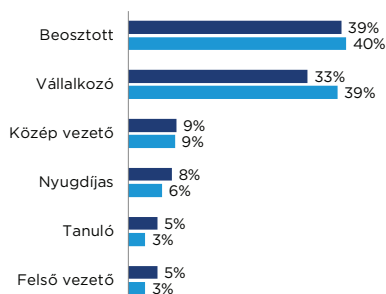
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40 illetve a 40-50 éves korcsoporthoz tartozók voltak jelen. A vevők több mint kétharmada beosztott és vállalkozó volt. Tavalyhoz képest csökkenni kezdett a befektetők aránya, szeptemberben a vevők 45 százalékát adták. Magas volt továbbá az első lakást vásárlók aránya is. A befektetések átlagértéke meghaladta a 42 millió forintot.

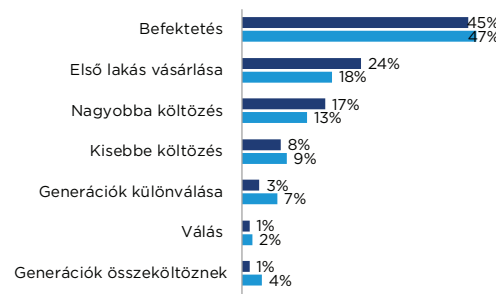
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	26 630 000	45
30-40	38 612 000	58
40-50	43 161 000	62
50-60	41 745 000	72
60-	39 375 000	56

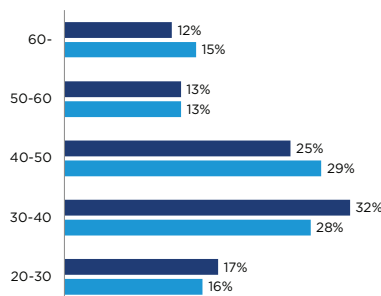
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	28 753 000	56
Felső vezető	72 967 000	80
Közép vezető	36 482 000	53
Nyugdíjas	37 680 000	55
Tanuló	30 650 000	38
Vállalkozó	50 537 000	69

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	42 084 000	56
Első lakás vásárlása	28 611 000	47
Generációk különválása	36 850 000	46
Generációk összeköltöznek	54 000 000	243
Kisebbe költözés	41 950 000	56
Nagyobbra költözés	50 824 000	86
Válás	20 500 000	46

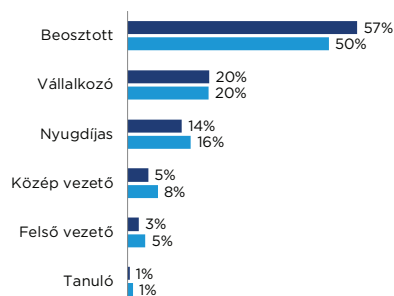
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vevők kormegoszlása szinte azonos képet mutat a fővárosban tapasztaltakkal. A vásárlók több mint fele beosztott státuszú volt szeptemberben. Vezető vásárlási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt, ettől alig maradt el az első lakást vásárlók és a befektetési céllal vásárlók aránya. A nagyobb lakásba költözők átlagosan közel 28 millió forintot költöttek otthonukra.

VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	19 874 000	83
30-40	22 469 000	94
40-50	22 059 000	97
50-60	18 859 000	75
60-	19 197 000	77

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	18 404 000	88
Felső vezető	33 175 000	103
Közép vezető	29 550 000	95
Nyugdíjas	17 429 000	73
Tanuló	7 900 000	51
Vállalkozó	25 727 000	94

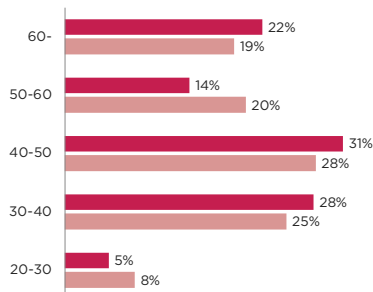
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés	20 290 000	62
Első lakás vásárlása	17 493 000	81
Generációk különválása	16 190 000	74
Generációk összeköltöznek	34 525 000	140
Kisebbe költözés	16 679 000	76
Nagyobbra költözés	27 745 000	122
Válás	18 837 000	64

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

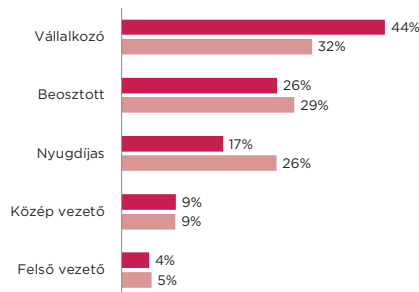
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Az eladók korösszetétele vegyes, az idősebb korosztály nagyobb arányban van jelen, mint a vevők között, ám a 30 év alattiak aránya elenyésző. Az értékesítés fő oka a nagyobb lakásba költözés volt, de örökölt ingatlant is közel az eladók negyede értékesített. A nagyobb lakásba költözők 27,4 millió forinthez jutottak ingatlanjuk eladásával.

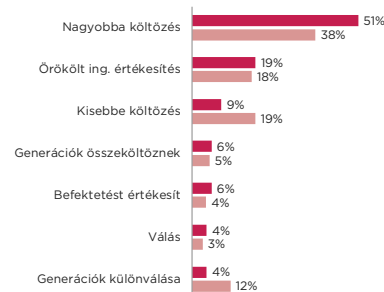
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ELADÓK OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	25 963 000	37
30-40	35 545 000	55
40-50	46 034 000	66
50-60	29 953 000	50
60+	40 189 000	68

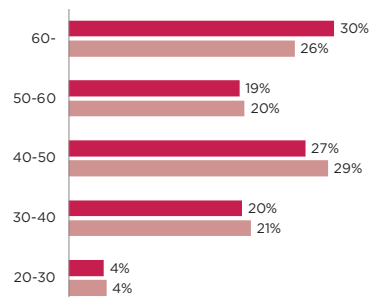
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	25 794 000	49
Felső vezető	78 575 000	90
Közép vezető	53 455 000	85
Nyugdíjas	35 698 000	63
Vállalkozó	46 531 000	67

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	40 191 000	78
Generációk különválása	49 834 000	117
Generációk összeköltöznek	44 125 000	62
Kisebbsé költözés	38 425 000	74
Nagyobbba költözés	27 379 000	44
Örökölt ing. értékesítés	28 981 000	51
Válás	38 612 000	62

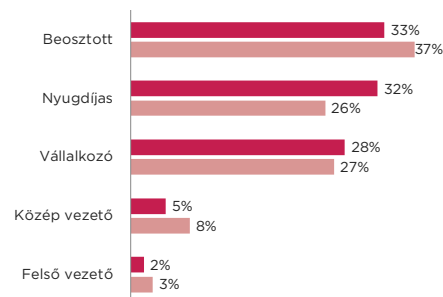
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken hasonló képet mutat az eladók korösszetétele, ám az értékesítés hátterében nem csupán a nagyobb lakásba költözés áll, hanem nagy arányban érkeztettek örökölt ingatlant vagy költöztek éppen kisebb lakásba.

ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ELADÓK OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m²
20-30	17 269 000	73
30-40	20 443 000	79
40-50	21 250 000	78
50-60	23 538 000	112
60+	18 082 000	91

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m²
Beosztott	16 900 000	83
Felső vezető	15 700 000	79
Közép vezető	25 485 000	95
Nyugdíjas	17 894 000	90
Vállalkozó	28 218 000	92

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m²
Befektetés értékesítése	25 987 000	83
Generációk különválása	27 924 000	133
Generációk összeköltöznek	14 325 000	74
Kisebbsé költözés	25 393 000	116
Nagyobbba költözés	18 430 000	64
Örökölt ing. értékesítés	14 391 000	85
Válás	25 174 000	115