

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

102. szám  
2019. IV. negyedév  
és 2019. december hónap



**DHS**  
**BÉT**  
**PRÉMIUM  
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium  
kategóriában jegyezve

## ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések a Duna House szellemi tulajdonát képezik. A Duna House Barométer statisztikai információi és becslései kizárólag tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért a Duna House felelősséget nem vállal.

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információkat és becsléseket saját céljaira, saját felelősségére bárki szabadon felhasználhatja az alábbi feltételekkel:

- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések nem változtathatóak meg, azok csak változatlan formában közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelenésével közölhetőek: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell a Duna House Barométerre, mint forrásra.

A fentiekől eltérő, jogosulatlan felhasználás büntető – és polgári jogi következményeket von maga után. A Duna House követelheti a jogsértés abbahagyását és teljes kárának megtérítését. A linkelésre vonatkozó szabályok megsértése esetén a Duna House jogosult a weboldalra mutató link azonnali eltávolítását, és a jogsértéssel felmerült kárának megtérítését követelni.

## KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

Megjelenés időpontja

Tárgy

2020.02.12	január hónap adatai
2020.03.12.	február hónap adatai
2020.04.13.	2020. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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



## 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

A 2019-es utolsó negyedéves adatok az ingatlanpiac változását mutatják. A Duna House lakásárindexeinek többsége hosszú évek óta először csökkenést mutat, de a budapesti téglalakások árindexe még mindig emelkedő fázisában van. A legdrasztikusabb csökkenést a panel indexek mutatják, a fővárosban és a keleti és nyugati országrészben egyaránt esett ennek a lakástípusnak az ára az utolsó negyedévben.

A használtlakáspiaci mutatók vizsgálatánál az árak mellett az értékesítési idő és az alku mértékének emelkedése, valamint a befektetői vásárlások csökkenése és a befektetésből vásárolt ingatlanok értékesítési arányának növekedése is a változó piaci környezetet mutatják.

Az árváltozás érdekességeit decemberben az elmúlt három év leggyengébb kereslete is okozhatja, a kereslet index esetében az ideinél gyengébb adatot utoljára 2013-ban mért a Duna House. A lakás piac külön szegmenseként érdemes vizsgálni az újlakás piacot, amelynél az év végi áfaváltozás miatt is még mindig emelkedő árakat és a használtlakáspiacnál jóval élénkebb érdeklődés tapasztalható az Eltinga és a Duna House adatai alapján. Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 883 ezer forint volt a negyedik negyedévben.

A jelzáloghitelezés piaca az arányaiban nagyobb lakossági forgalom miatt folyamatosan erősödő fázisban van, a főbb hitelpiaci mutatók stabil értékei mellett. A jelzáloghitelek éves adatainak vizsgálatánál is egyértelmű erősödés látszódik a hitelpiacon, 2018-ban összesen 850,35 milliárd forint lakáscélú hitelet vettek fel hazánkban, míg 2019-ben az MNB tényadatai (jan-okt) és a Duna House becslése szerint (nov-dec) 903,33 milliárd forintra nőtt ez az összeg.

*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 adásvételek 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:



Az elmúlt három év legalacsonyabb keresletét mérte a Duna House 2019 decemberében.

Az országos lakásárindex csökkent az előző negyedévekhez képest, nominál értékén 186 százalékponton jár, míg reálértékén 132 ponton zárt az index.

Zugló megelőzte a XIII. kerületet a Budapesti népszerűségi listán.

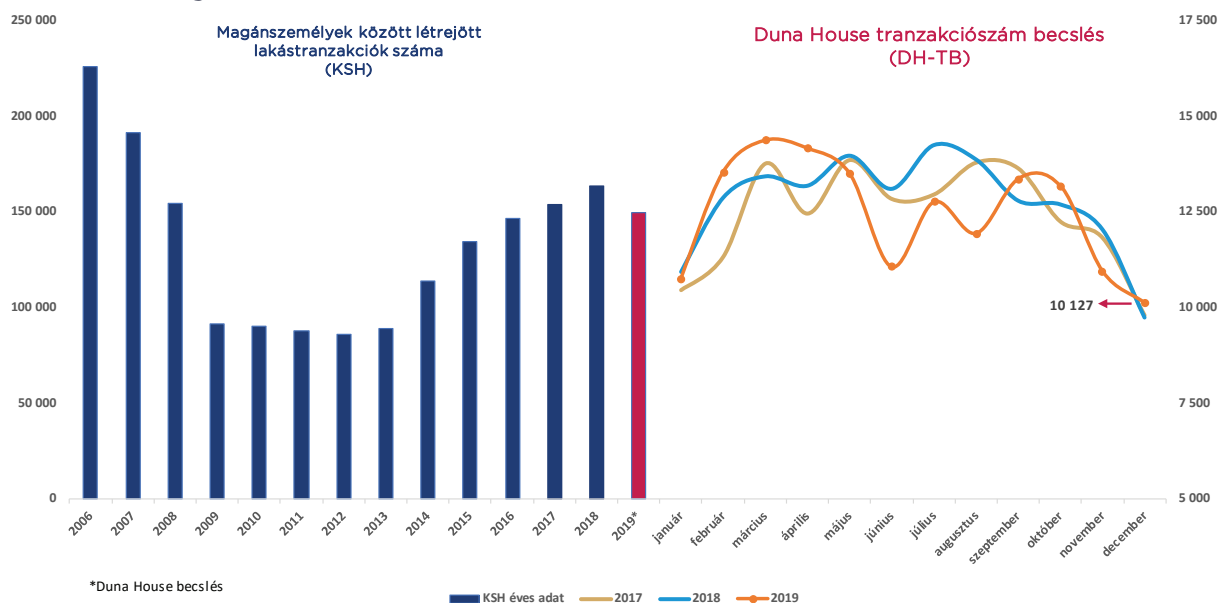


## TRANZAKCIÓS ADATOK

### Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzés

Az ingatlanpiaci tendenciáknak megfelelően idén is decemberben lett a legalacsonyabb ingatlanpiaci forgalom. A december havi forgalom az előző évekhez képest így is 4%-kal erősebb év végét jelentett. A Duna House Tranzakciószám-becslés alapján így 2019-ben összesen megközelítőleg 150 ezer adás-vétel zajlott a hazai lakóingatlanpiacon, amely a 2017-es szintnek felel meg. A KSH adatai szerint 2017-ben 153 770, míg 2018-ban 163 695 tranzakció volt éves szinten, a Duna House 2019-re 149 720 adás-vételt becsül. Az ingatlanközvetítő hálózat várakozása szerint 2020-ban 130-150 ezer közötti tranzakció várható Magyarországon.

A Duna House Hitelcentrumának adatai alapján idén decemberben 73,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódhatott Magyarországon, amely az előző év hasonló időszakához képest jelentősen aktívabb hitelpiacot jelent. 2018 decemberében az MNB adatai szerint ez az összeg csak 56,94 milliárd forint volt. A jelzáloghitelek éves adatainak vizsgálatánál is egyértelmű erősödés látszódik a hitelpiacon, 2018-ban összesen 850,35 milliárd forint lakáscélú hitelt vettek fel hazánkban, míg 2019-ben az MNB tényadatai (jan-okt) és a Duna House becslése szerint (nov-dec) 903,33 milliárd forintra nőtt ez az összeg.



Az alábbi táblázat a Duna House által, az aktuális hónapban becsült havi tranzakciómennyiségeket mutatja.

	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
<b>2017</b>	10 444	11 317	13 762	12 452	13 855	12 836	12 951	13 787	13 639	12 246	11 820	9 787
<b>2018</b>	10 918	12 869	13 426	13 180	13 967	13 098	14 246	13 869	12 787	12 689	12 033	9 721
<b>2019</b>	10 230	12 888	13 689	13 492	12 869	10 542	12 764	11 945	13 364	13 182	10 945	10 127



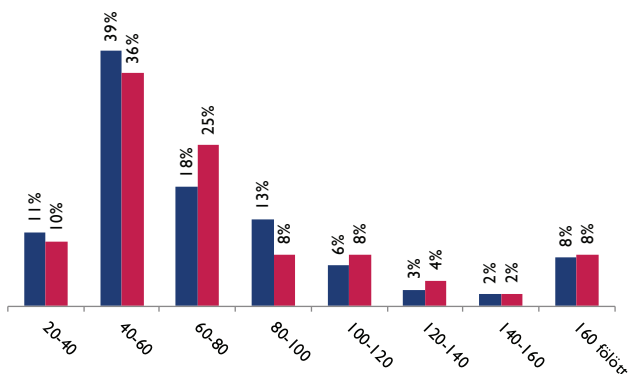
**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újépítésű 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 negyedik negyedében az értékesített ingatlanok több mint harmada 40-60 négyzetméter közötti volt a fővárosban. A négyzetméterárak a tavalyi év azonos időszakához képest kis mértékben emelkedtek, Budán már az adásvételek 21 százaléka 900 ezer forint feletti négyzetméteráron ment végbe, ezzel szemben Pesten az adásvételek 14 százaléka. Míg a budai kerületekben az ingatlanpiaci tranzakciók több mint a fele 40 millió forint felett zajlott, a pesti területeken a tranzakciók harmada történt 40 millió forint felett.

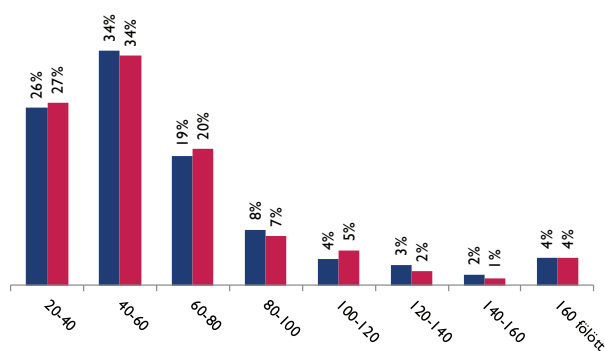
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

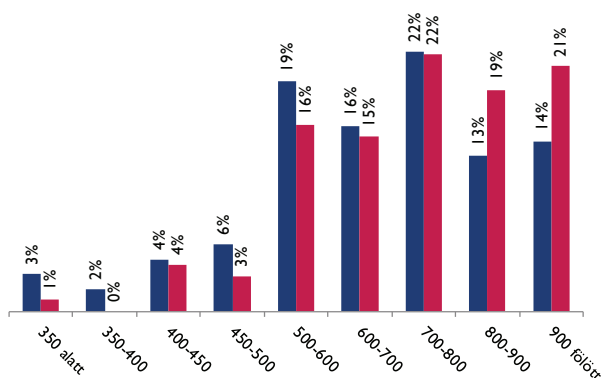


### PEST

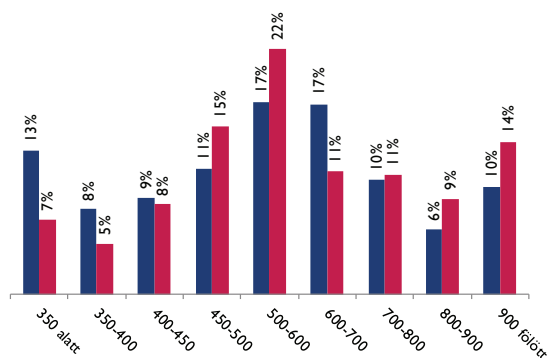
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



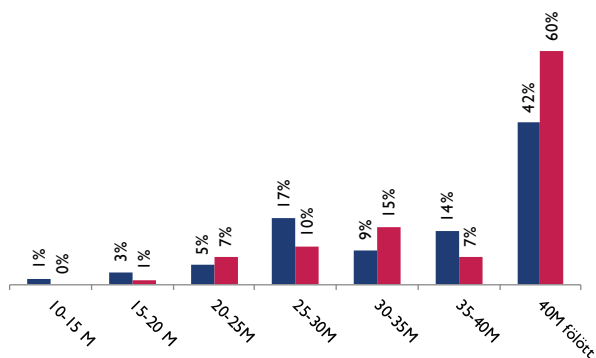
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



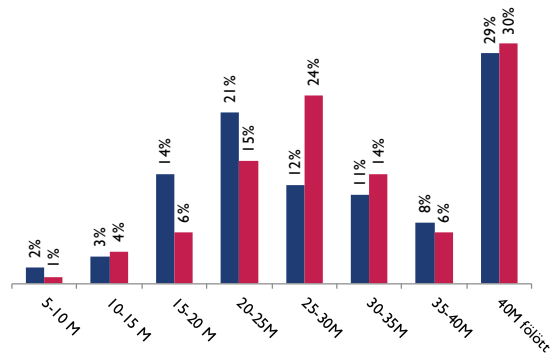
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



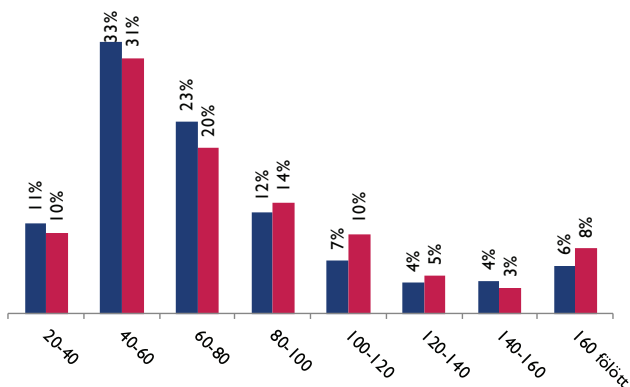
■ 2018. IV. negyedév  
■ 2019. IV. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

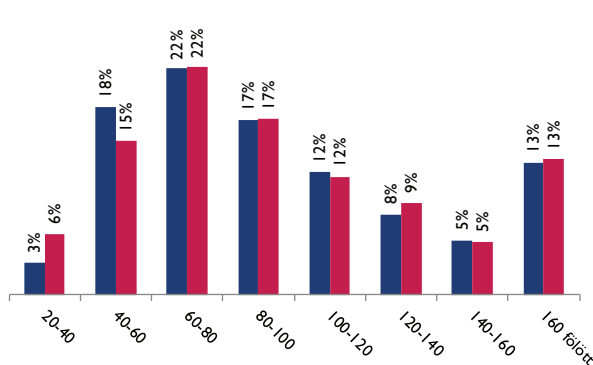
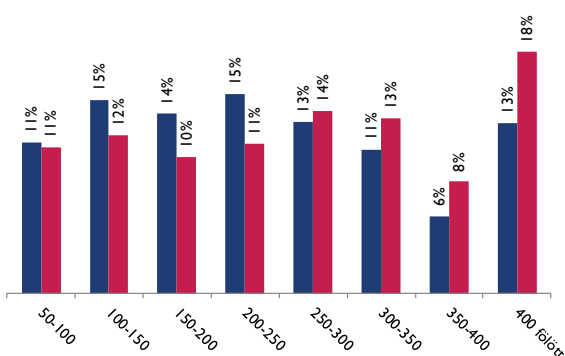
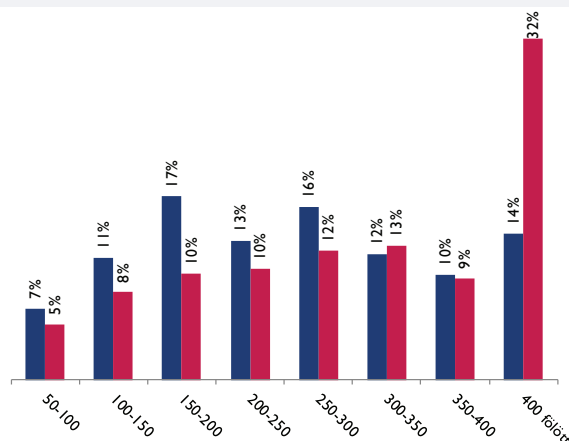
## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

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 18 százalékponttal nőtt a 400 ezer forintos négyzetméterár felett értékesített ingatlanok aránya, de a vidéki településeken is 5 százalékpontos emelkedést mért a Duna House. Vidéken a legtöbb ingatlan 10-20 millió forint közötti vételáron cserélt tulajdonost, míg Pest megyében 25 százalék volt a 40 millió forint felett értékesített otthonok aránya.

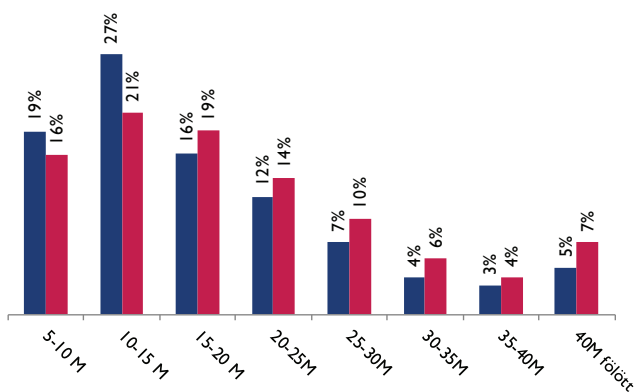
### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

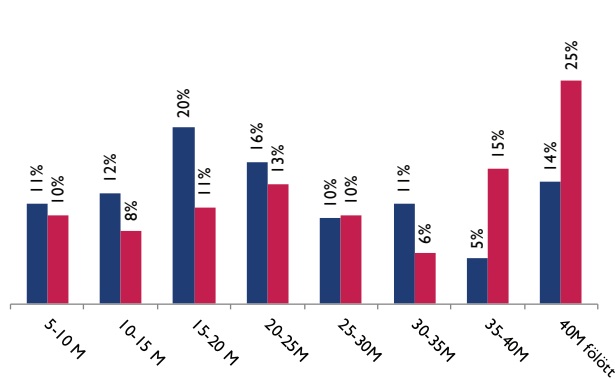
### PEST MEGYE

Lakásméret (m<sup>2</sup>)m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



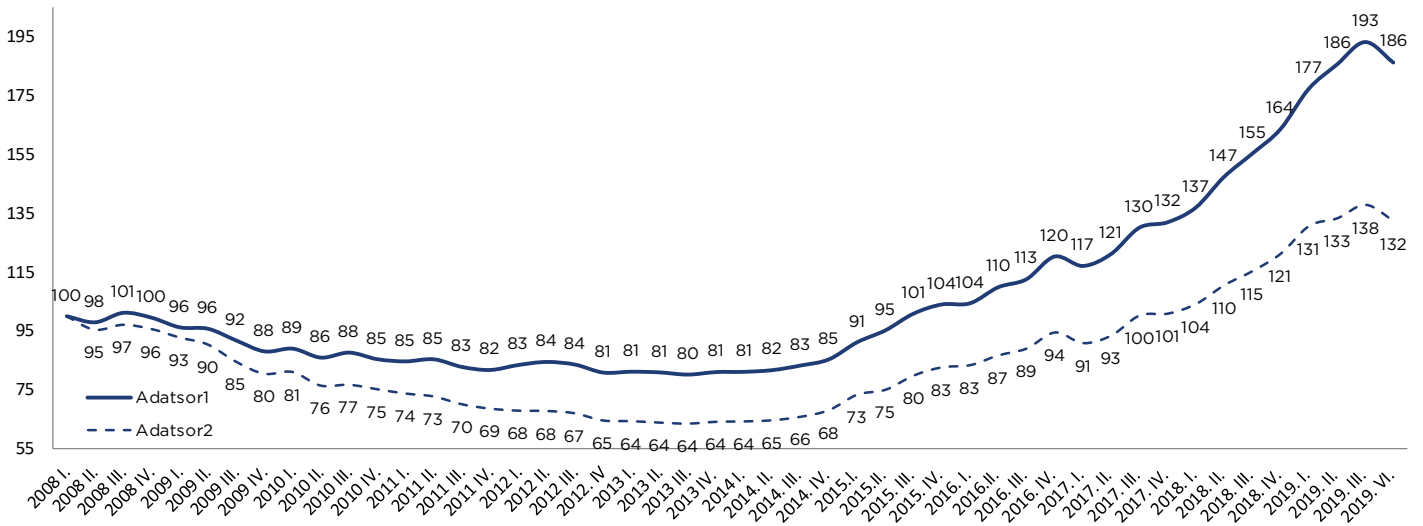
■ 2018. IV. negyedév  
■ 2019. IV. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

### Duna House Országos Lakásárindexek

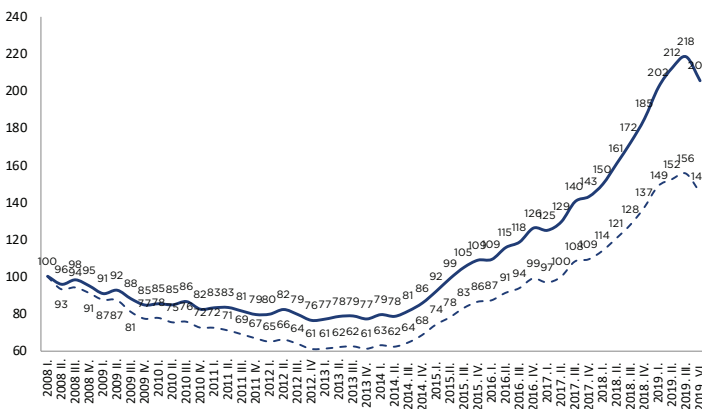
Az országos lakásárindex csökkent az előző negyedévekhez képest, nominál értékén 186 százalékponton jár, míg reálértékén 132 ponton zárt az index.



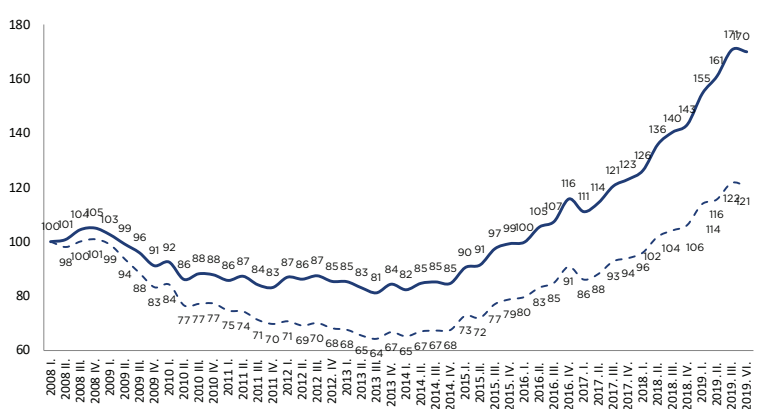
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 árindexen csökkenés figyelhető meg az előző negyedévekhez képest. Az idei negyedik negyedévben a panel árindex értéke erőteljes csökkenésen ment át, 206 ponton zárta ezt az időszakot ezzel szemben a téglá árindex csak 1 százalékponttal csökkent

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

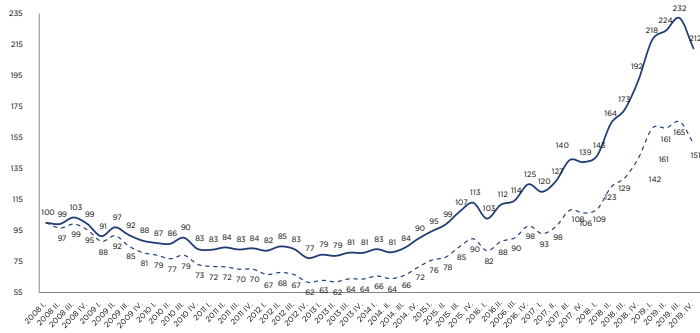




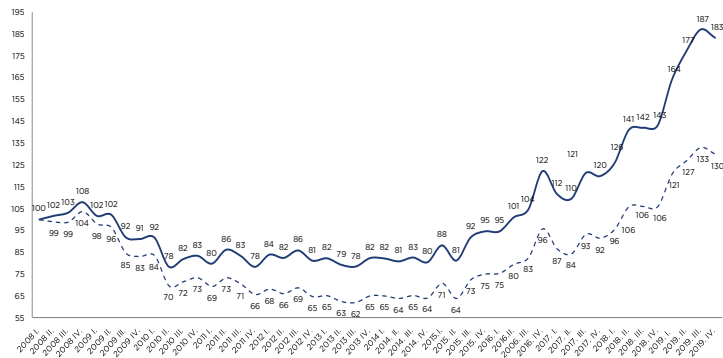
## Duna House Regionális Lakásárindexek

Vidéken a kelet-magyarországi panel árindex ugyan továbbra is 200 felett jár, viszont kimagasló csökkenés figyelhető meg, így jelenleg az index értéke 212, a kelet-magyarországi tégl árindex 183 ponton áll. A nyugat-magyarországi panel árindex 180 pont alá esett, míg a nyugat-magyarországi tégl árindexen továbbra is növekedés figyelhető meg így jelenleg 159-es értéken áll.

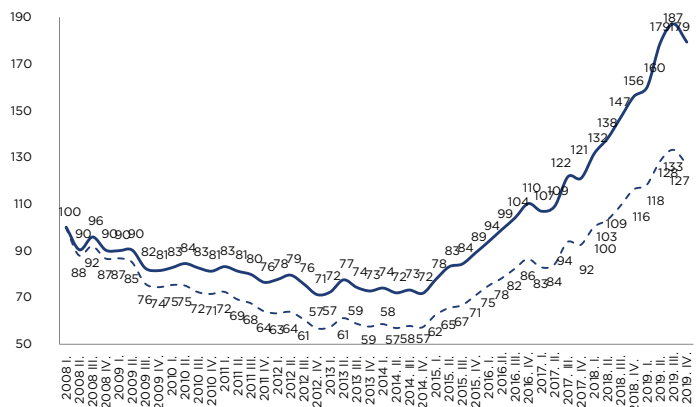
### KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



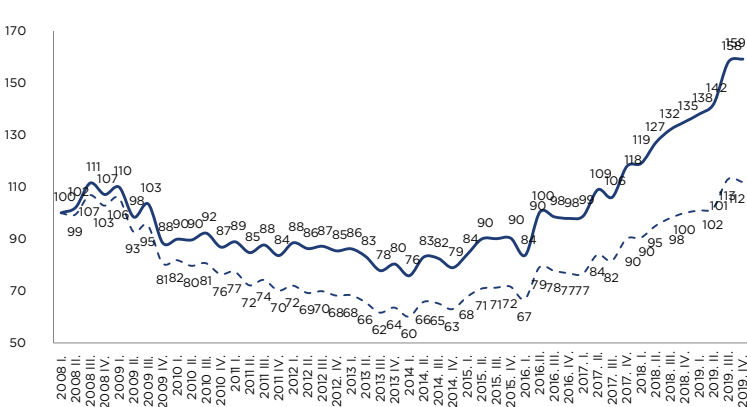
### KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



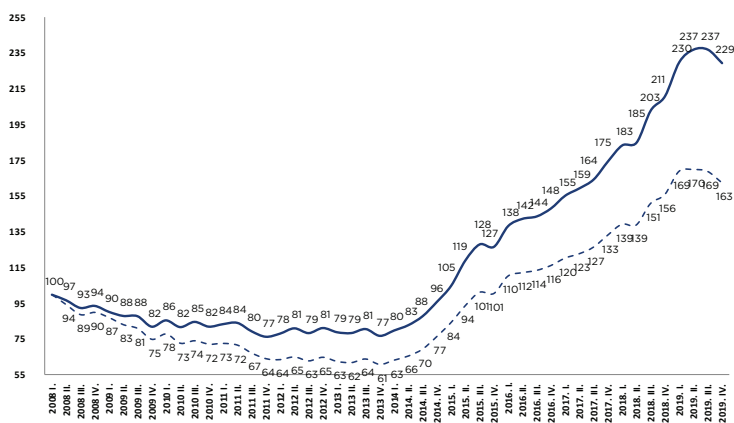
### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



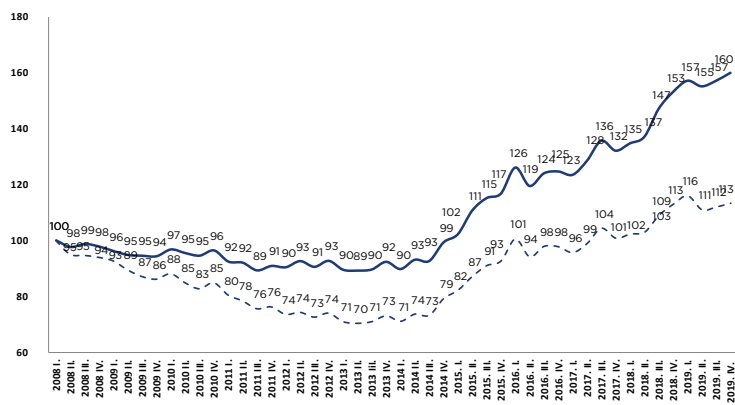
## Duna House Budapesti Lakásárindexek

A budapesti panel árindex eddigi stagnáláshoz képest csökkenés figyelhető meg, míg a tégl árindex tovább emelkedett. Így a panel árindex jelenleg 229-es értéket mutat, míg a tégl 160 pontra állt be.

### BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



### BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



## ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Vidéken keleten 9 százalékkal nyugaton 19 százalékkal nőtt az átlagos négyzetméterár az idei negyedik negyedévben, a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva. Így panelek esetében idén, az év végére, 319 ezer forintos átlaggal lehet számolni keleten, míg 296 ezer forintos négyzetméterár jellemzi a nyugati országrészt. Téglá ingatlanok esetében ez 356 ezer forint volt keleten, míg 311 ezer nyugaton.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku
<b>2018. Q4.</b>	16 087 000	292 000	2%	5%	12 818 000	249 000	1%	4%
<b>2019. Q4.</b>	17 520 000	319 000	3%	6%	16 524 000	296 000	3%	4%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku
<b>2018. Q4.</b>	17 486 000	294 000	1%	4%	15 691 000	276 000	2%	5%
<b>2019. Q4.</b>	20 568 000	356 000	3%	5%	17 986 000	311 000	1%	5%

Budapest esetében 5-10 százalékos áremelkedést mért a Duna House tavalyi év utolsó negyedévéhez képest, legkisebb mértékben Budán, legnagyobb ütemben pedig a pesti kerületekben, téglá ingatlanok esetében nőttek az árak. Így panellakás vásárlásakor 507-554 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes számolni, míg téglá otthonok esetében 621-850 ezer forint ugyanennek mértéke.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku
<b>2018. Q4.</b>	29 362 000	529 000	1%	3%	23 546 000	456 000	2%	3%
<b>2019. Q4.</b>	28 515 000	554 000	6%	3%	27 333 000	507 000	5%	3%

HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku
<b>2018. Q4.</b>	52 746 000	757 000	2%	4%	29 709 000	567 000	2%	2%	45 022 000	732 000	4%	4%
<b>2019. Q4.</b>	54 273 000	795 000	5%	5%	32 341 000	621 000	4%	4%	54 732 000	850 000	5%	6%

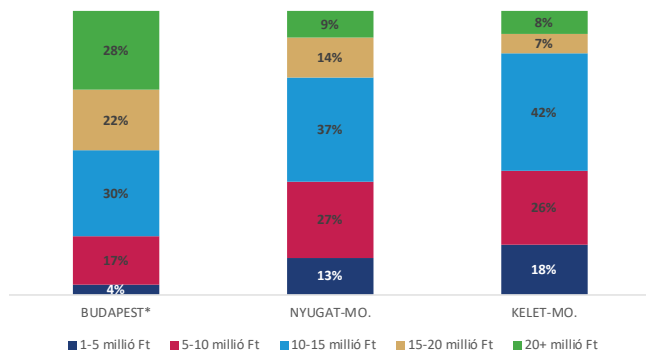
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

**Módszertan:** Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. A két szám együtt tehát jól mutatja azt a különbséget az árban, amelyet eredetileg az eladó elgondolt és ami végül kötöttet.

## JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2019. IV. NEGYEDÉV

### JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

Jelzáloghitelek ügyletérték szerinti megoszlása



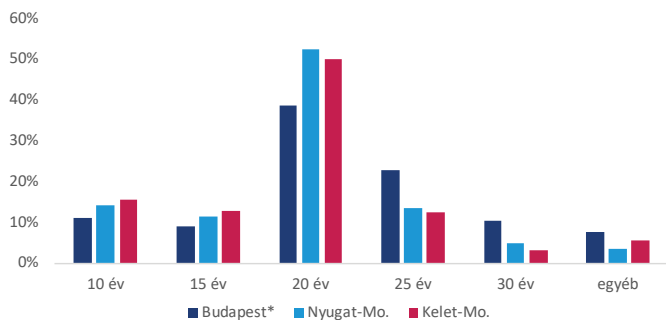
A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban volt jelen legnagyobb arányban (28%), míg vidéken ezzel szemben ekkora összegű hitelt keleten csak az ügyfelek 8 százaléka igényelt nyugaton az emberek 9 százaléka. Az ország egész területén legtöbbször 10-15 millió forint közötti összeget igényeltek.

Az átlagos hitelnagyság Budapesten stagnált az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2019. IV. negyedévében 16,7 millió forint, míg vidéken 10,3-11,1 millió forint volt az átlag.

	ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG			
	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4
<b>BUDAPEST*</b>	15 115 000	16 589 000	16 242 451	16 749 984
<b>NYUGAT-MO.</b>	11 111 000	11 231 000	11 230 744	11 141 891
<b>KELET-MO.</b>	11 506 000	10 912 000	10 126 092	10 295 461

### JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA

Jelzáloghitelek futamidő szerinti megoszlása



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ennek aránya 39 százalék volt, keleten 50, míg a nyugati országrészben 52 százalék volt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4
<b>10 ÉV</b>	12%	13%	11%	11%	15%	15%	15%	14%	19%	21%	15%	16%
<b>15 ÉV</b>	13%	13%	11%	9%	14%	14%	11%	11%	12%	18%	13%	13%
<b>20 ÉV</b>	38%	38%	40%	39%	50%	50%	52%	52%	35%	42%	49%	50%
<b>25 ÉV</b>	19%	17%	20%	23%	8%	7%	15%	13%	11%	9%	13%	13%
<b>30 ÉV</b>	8%	10%	9%	10%	4%	3%	1%	5%	14%	5%	4%	3%
<b>EGYÉB</b>	10%	9%	9%	8%	9%	11%	7%	4%	9%	5%	7%	6%

**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.

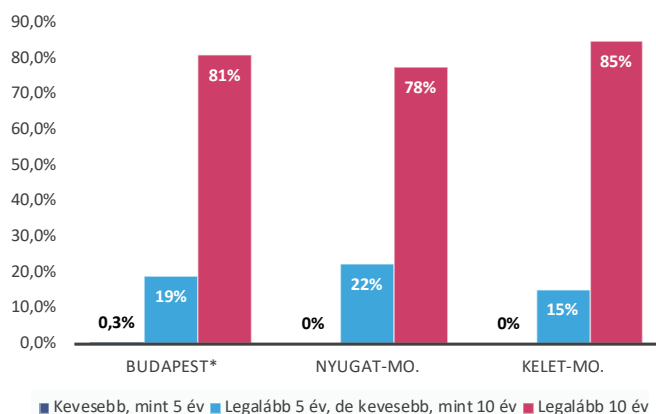
\*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) 2019. IV. negyedévében stagnálás figyelhető meg, azaz a hitelígénylők közel azonos önértékkel rendelkeztek ingatlanuk megvásárlásához. Az országos átlag 41 százalék volt, legalacsonyabb Budapesten és keleten (40%), legmagasabb pedig nyugaton (46%) volt.

ÁTLAGOS LTV				
	2019. Q1.	2019. Q2.	2019. Q3	2019. Q4
<b>BUDAPEST*</b>	49%	51%	41%	40%
<b>NYUGAT-MO.</b>	54%	55%	46%	46%
<b>KELET-MO.</b>	54%	54%	43%	40%
<b>ÖSSZESEN</b>	52%	48%	43%	41%

### JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



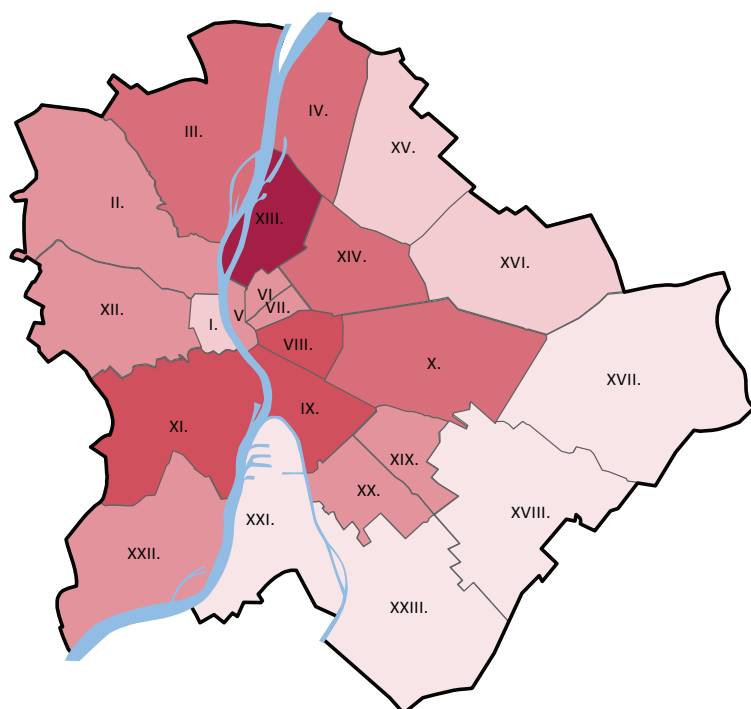
Szinte teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel, amelyek aránya csupán 0,3 százalék volt budapesten a negyedik negyedévben. Az 5 és 10 év közötti kamatperiódus népszerűsége sem változott számottevően. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, keleten 85, Budapesten 81, míg nyugaton 78 százalékos volt az aránya a legutóbbi negyedévben.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4
<b>KEVESEBB, MINT 5 ÉV</b>	2%	1%	1%	0,3%	3%	1%	1%	0%	3%	1%	1%	0%
<b>LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV</b>	22%	15%	17%	19%	14%	10%	22%	22%	16%	13%	15%	15%
<b>LEGALÁBB 10 ÉV</b>	76%	84%	82%	81%	83%	89%	77%	78%	81%	86%	84%	85%

Kelet- és Nyugat-Magyarországon is a hitelügyletek harmada mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány 22,2 százalék volt. Az országos arány (28,2%) a korábbiakhoz képest magasabb volt.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
<b>BUDAPEST*</b>	<b>22,2%</b>
<b>NYUGAT-MO.</b>	<b>36,1%</b>
<b>KELET-MO.</b>	<b>39,0%</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>28,9%</b>

## ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



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

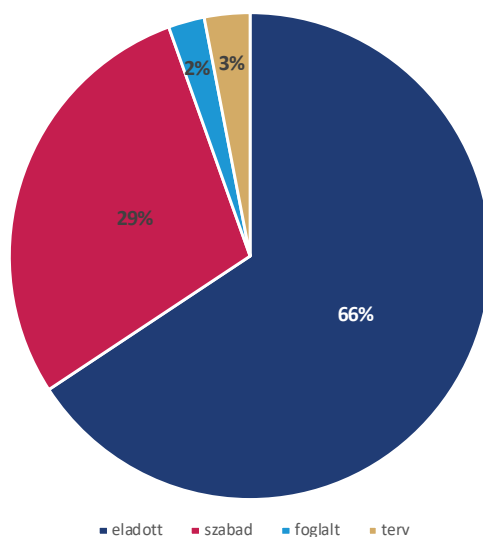


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., X., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., XII., XIX., XX., XXII.
100-199	I., XV., XVI.
100 alatt	XVII., XVIII., XXI., XXIII.

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, negyedik negyedévben meghirdetett újépítésű lakások több mint kétharmadát szinte azonnal értékesítették is, és csupán 29 százaléka érhető még el. Emellett a lakások -3 százaléka foglalt, illetve 2%-a tervként jelenik meg, amelyek a harmadik negyedévvél szinte teljesen megegyező értékek.

**ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2019 NEGYEDIK NEGYEDÉVÉBEN**

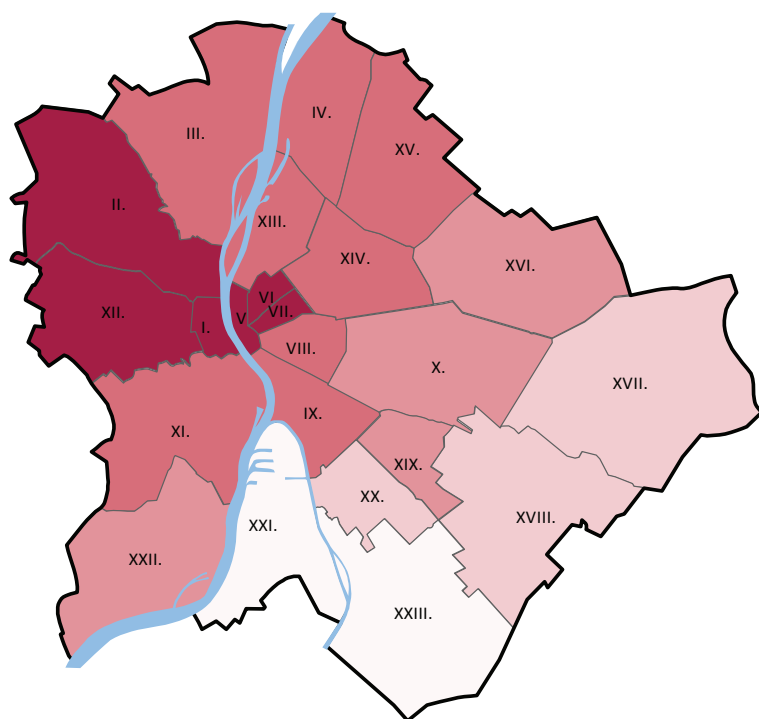


■ eladott ■ szabad ■ foglalt ■ terv

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

- Szabad: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- Foglalt: foglalt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- Eladva: azok a lakások, amelyek 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., V., VI., VII., XII.
700 ezer-1 millió között	III., IV., VIII., IX., XI., XIII., XIV., XV.
600-700 ezer között	X., XVI., XIX., XXII.
500-600 ezer között	XVII., XVIII., XX.
500 ezer alatt	XXI., XXIII.

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

Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 883 ezer forint volt a negyedik negyedévben, míg az előző negyedévben 857 ezer forint volt.

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

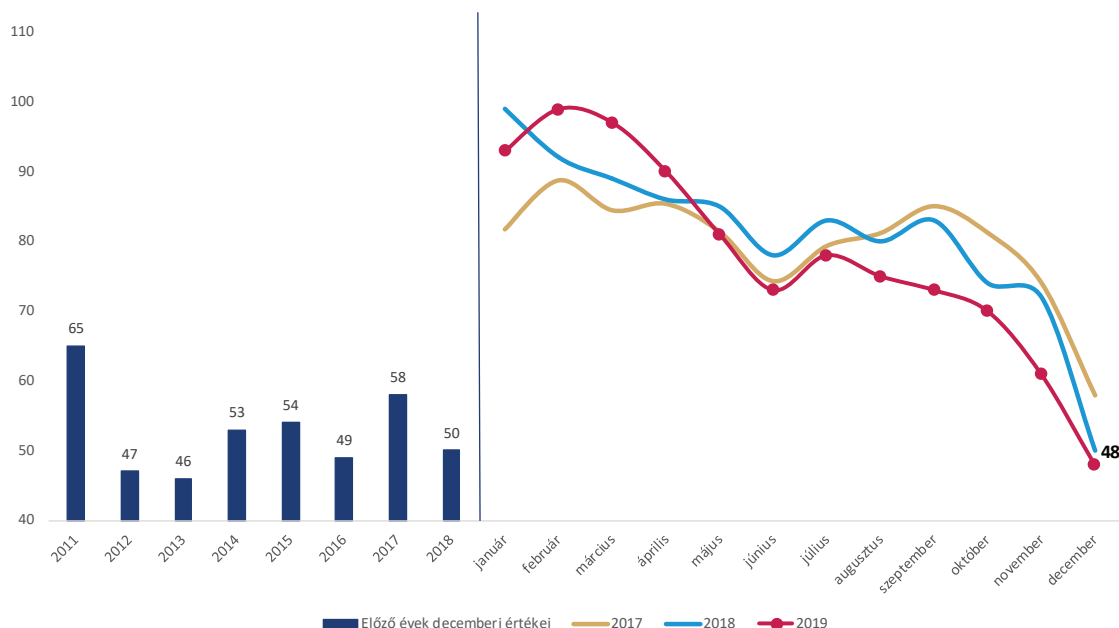
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévben értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



## VEVŐK - KERESLETINDEX

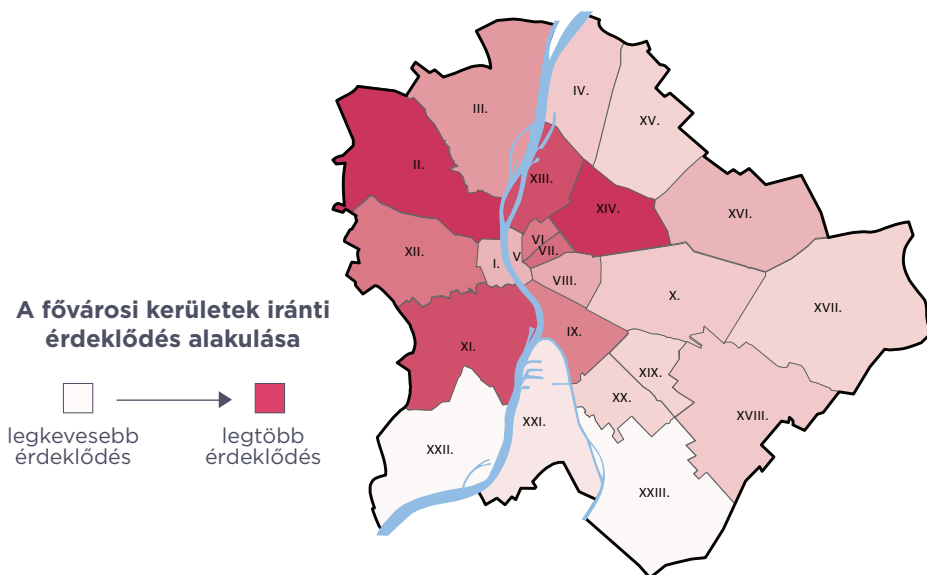
A Keresletindex értéke továbbra is elmarad a korábbi évekhez képest, decemberben 48 százalékpontot ért el, míg tavaly ilyenkor 50 százalékponton állt.



**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 decemberi verseny, de végül nagy meglepetésre Angyalföld elvesztette régóta kiharcolt vezető szerepét és a XIV. és a II. kerület között dőlt el a legnépszerűbb kerületnek járó elismerés Zugló javára.



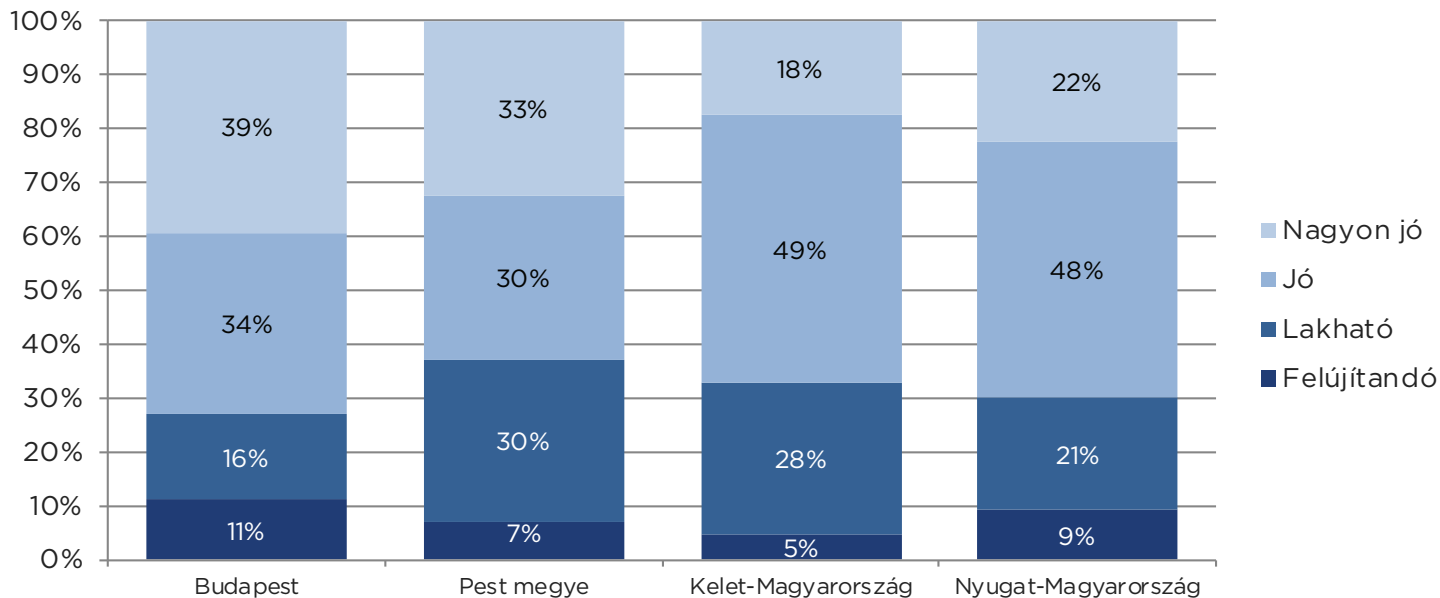
KERÜLET	2018. DECEMBER	2019. DECEMBER
Budapest 01. ker.	8,4%	7,8%
Budapest 02. ker.	15,5%	16,6%
Budapest 03. ker.	11,6%	10,1%
Budapest 04. ker.	6,2%	7,0%
Budapest 05. ker.	10,4%	8,5%
Budapest 06. ker.	16,9%	12,1%
Budapest 07. ker.	17,9%	12,9%
Budapest 08. ker.	14,0%	9,1%
Budapest 09. ker.	14,4%	11,5%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

**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.

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

Budapesten nagyobb arányban keresték a nagyon jó állapotú ingatlanokat, míg az ország többi részén egyértelműen a jó állapotú otthonok voltak népszerűek. A felújítandó lakások aránya 5-11 százalék között változott.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Panellakások esetében keleti-országrészt kivéve nagy mértékben nőtt az értékesítési idő tavaly decemberhez képest, különösen Budán, ahol 91 nap az átlagos értékesítési idő

A használt téglalakások értékesítési ideje változékony képet mutat, Keleten 24 napos csökkenés, míg Nyugaton kisebb emelkedés figyelhető meg. Budán 16 nappal, Pesten csak 6 nappal nőtt az átlag értékesítési idő.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2018. december	84	65	60	64
2019. december	64	69	91	73

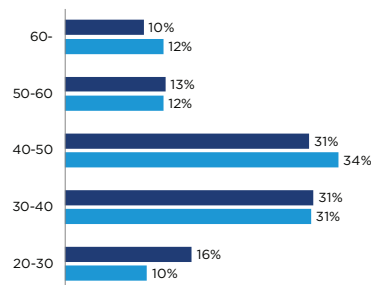
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2018. december	114	108	98	89	127
2019. december	90	114	114	95	117

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.

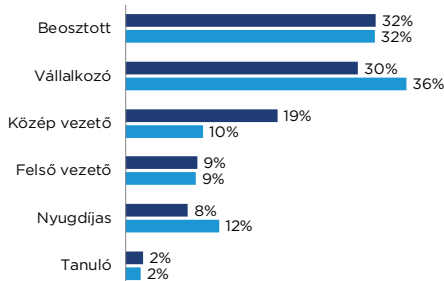


## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

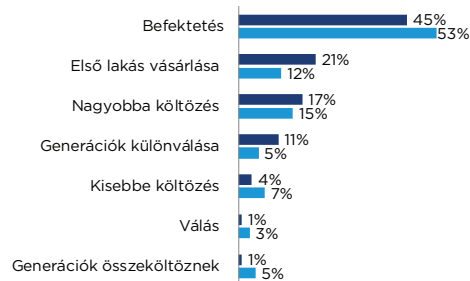
A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40 illetve a 40-50 éves korcsoporthoz tartozók voltak jelen. A vevők több mint kétharmada beosztott és vállalkozó volt. Tavalyihoz képest csökkenni kezdett a befektetők aránya, decemberben a vevők 45 százalékát adták. Magas volt továbbá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

**VEVŐK KORA BP.**


KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	49 810 000	71
30-40	50 960 000	73
40-50	42 749 000	70
50-60	38 135 000	59
60-	32 528 000	51

**VEVŐK STÁTUSZA BP.**


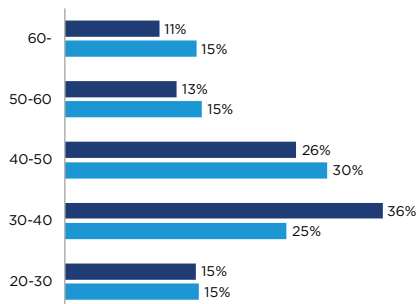
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	31 575 000	60
Felső vezető	60 475 000	56
Közép vezető	55 197 000	99
Nyugdíjas	34 115 000	53
Tanuló	50 580 000	44
Vállalkozó	53 888 000	76

**VÁSÁRLÁS OKA BP**


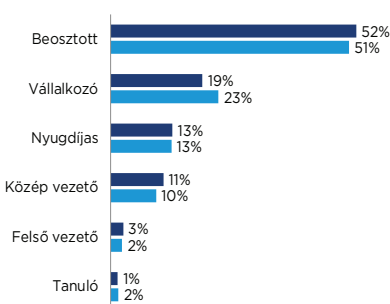
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	45 408 000	59
Első lakás vásárlása	30 829 000	54
Generációk különválása	43 750 000	65
Generációk összeköltöznek	107 188 000	90
Kisebbe költözés	36 550 000	53
Nagyobbra költözés	75 957 000	122
Válás	34 000 000	66

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vevők kormegoszlása szinte azonos képet mutat a fővárosban tapasztaltakkal. A vásárlók több mint fele beosztott státuszú volt decemberben. Vezető vásárlási ok a befektetés volt, ettől alig maradt el a nagyobb lakásba költözés miatti vásárlók és az első lakás vásárlók aránya.

**VEVŐK KORA VIDÉK**


KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	20 141 000	89
30-40	21 721 000	95
40-50	22 906 000	83
50-60	20 535 000	83
60-	19 162 000	71

**VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK**


STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	19 269 000	87
Felső vezető	31 432 000	193
Közép vezető	26 981 000	98
Nyugdíjas	19 715 000	75
Tanuló	15 725 000	51
Vállalkozó	21 672 000	80

**VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK**

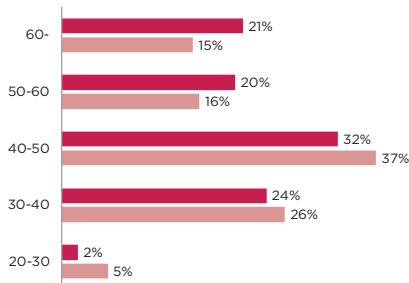

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	18 627 000	68
Első lakás vásárlása	19 278 000	89
Generációk különválása	20 148 000	68
Generációk összeköltöznek	23 339 000	65
Kisebbe költözés	21 009 000	77
Nagyobbra költözés	27 622 000	112
Válás	16 965 000	75

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 becstelt értékek 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 önállóválni 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.

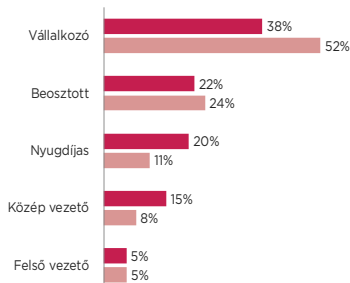
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Az eladók korösszetételére a 40-50 korosztály dominált, míg 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 41,1 millió forinthez jutottak ingatlanjuk eladásával.

ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ELADÓK OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	43 500 000	76
30-40	28 695 000	48
40-50	51 062 000	71
50-60	52 466 000	74
60-	54 752 000	90

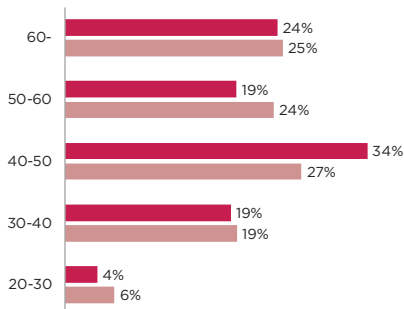
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	32 707 000	68
Felső vezető	56 897 000	77
Közép vezető	41 500 000	74
Nyugdíjas	49 429 000	75
Vállalkozó	58 954 000	66

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	80 638 663	79
Generációk különválása	50 115 000	81
Generációk összeköltöznek	31 000 000	55
Kisebbe költözés	77 573 000	122
Nagyobba költözés	41 097 000	58
Örökölt ing. értékesítés	31 725 000	60
Válás	48 750 000	154

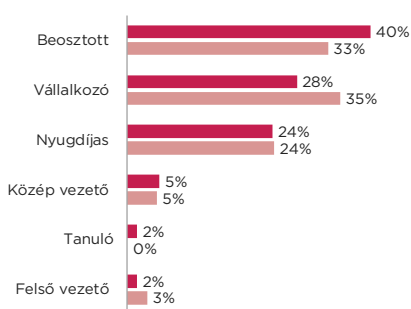
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken hasonló képet mutat az eladók korösszetétele, ám az eladók státusza tekintetében a beosztottak voltak jelen a legnagyobb arányban.

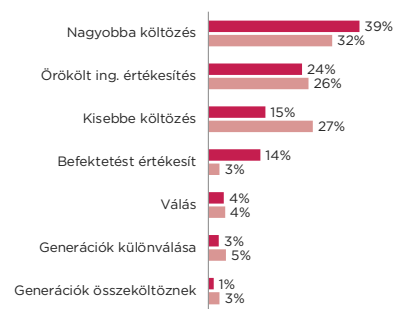
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ELADÓK OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	20 037 000	86
30-40	19 320 000	66
40-50	23 823 000	85
50-60	20 521 000	94
60-	20 628 000	91

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	17 353 000	79
Felső vezető	14 438 000	71
Közép vezető	21 889 000	81
Nyugdíjas	18 614 000	90
Vállalkozó	31 501 000	97
Tanuló	13 125 000	58

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	24 855 556	78
Generációk különválása	17 850 000	101
Generációk összeköltöznek	16 930 000	72
Kisebbe költözés	27 939 000	123
Nagyobba költözés	21 063 000	71
Örökölt ing. értékesítés	13 456 000	75
Válás	25 435 000	115