

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

101. szám

2019. november 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 megjelölésével közölhetőek: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szövegekörnyezetnek, 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

|             |  |
|-------------|--|
| 2020.01.13. | 2019. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal) |
| 2020.02.12. | január hónap adatai  |
| 2020.03.12. | február hónap adatai                                       |

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

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók 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.** Lakásár adatok
- 9.** Kereslet Index és Érdeklődés a kerületek iránt
- 10.** Minőségi preferencia és Értékesítési idő
- 11.** Ügyfélprofil: Vevők
- 12.** Ügyfélprofil: Eladók

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Csökkenő kereslet és csökkenő tranzakciószámok hűtötték a kedélyeket a novemberi lakóingatlanpiacon. A két erősebb őszi hónap után hamarabb indult meg a szokásos év végi lejtemenet, ami szinte minden ingatlanpiaci mutatóban érezhető volt. A tavaly novemberi forgalomhoz képest 9%-os forgalomcsökkenés és a kereslet történelmi mélypontra zuhanása mellett az árak éves szinten ugyan egyre csökkenő mértékben, de még mindig emelkedtek az előző hónapban.

A változó piaci környezetet jól érzékelteti az értékesítési idők folyamatos emelkedése, valamint az irányárakban és alkupozíciókban a nagyobb mozgások. Az értékesítési idő lassulását a belvárosiak és a nyugat- magyarországi téglalakás tulajdonosok érezhetik leginkább, hiszen nekik akár 4 hónap is kellhet ahhoz, hogy sikeres tranzakciót zárjanak.

A budai oldalon a nehezedő piaci körülmények ellenére is az adás-vételek 35%-a 70 millió forint feletti ársávban zajlik, amely 756 ezer forintos átlagos négyzetméterárat jelent téglalakások esetében. Sőt a tranzakciók közel 20%-a a 900 forintos négyzetméterárat is meghaladja Budán, míg Pesten ez a kategória még csak 9%-ot tesz ki.

Az ingatlanpiaci mutatók csökkenésével párhuzamosan a lakossági hitelezés összege is visszaesést mutatott novemberben. A Duna House előrejelzés alapján a hónapban 71,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódhatott Magyarországon.

*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](http://www.dh.hu)



### 3 ÉRDEKES ADAT:

Vidéken az első lakásvásárlók aránya 30%

A budai lakások 35%-a 70 millió forint felett cserélt tulajdonost

Történelmi mélypontra az ingatlanpiaci kereslet



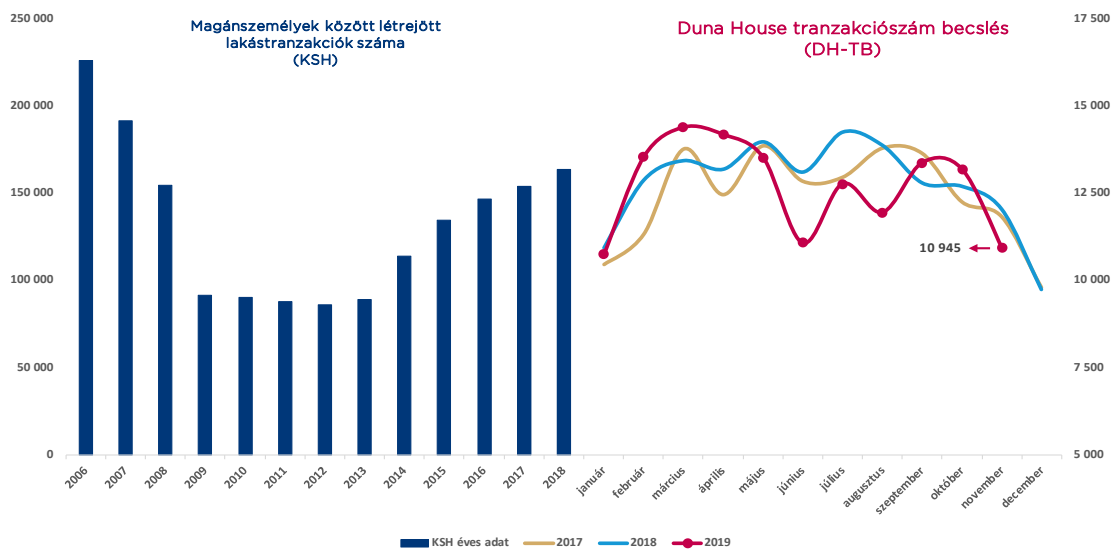


## TRANZAKCIÓS ADATOK

### Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

Az erősebb őszi kezdőhónapok után újra a nyári mélypontra zuhant vissza a hazai ingatlanpiac. Az előző hónaphoz képest 17%-os visszaesés azt jelzi, hogy az erősebb szeptemberi és októberi fellendülés csak átmeneti volt és komolyabb átalakulások, változások okozhatják az alacsonyabb ingatlanpiaci forgalmat. A 11 ezer alatti novemberi tranzakciószám nem csak az előző hónaphoz, hanem az előző évek ugyanezen időszakához képest is erős visszaesést mutat, a tavalyi adatoknál 9, a 2017-es évhez képest 7%-os a csökkenés. Az elmúlt két évben csak az ingatlanpiaci szempontból mindig is gyengébb decemberi és januári forgalmak mutattak ilyen alacsony aktivitást. Az ingatlanpiaci tranzakciók előzetes becslése mellett, mostantól a kihelyezett lakáscélú jelzáloghitelek tekintetében is ad előrejelzést a Duna House. Novemberben az ingatlanpiaci mutató csökkenésével párhuzamosan a lakossági hitelezés összege is visszaesést mutat. Az előrejelzés alapján novemberben 71,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódhatott Magyarországon. Ennél kevesebb összegű hitelt a háztartások csak januárban (62,1 milliárd forint), februárban (62,6 milliárd forint) és augusztusban (68,9 milliárd forint) vettek fel az MNB hivatalos adatai alapján.

A Duna House Hitelcentruma által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható, a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.



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> | 10 741 | 13 532  | 14 373  | 14 166  | 13 512 | 11 069 | 12 764 | 11 945    | 13 364     | 13 182  | 10 945   |          |



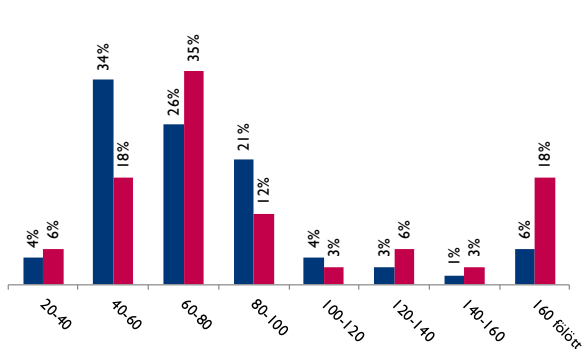
**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiaci alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DH-TB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült 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 újjépítésszerű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

Budán nőtt a nagyobb méretű ingatlanok iránti kereslet az elmúlt hónapban, a 60-80 négyzetméter közötti és a 120 négyzetméter feletti kategóriákban is élénkebb volt a forgalom. Jelentős visszaesés az átlagos 40-60 négyzetméterű lakások tekintetében volt. Pesten viszont ellenkezőleg a 40-60 és a 60-80 közötti kategóriákban volt jelentősebb emelkedés tavalyhoz képest. A négyzetméterárak még mindig a magasabb kategóriákban nőnek jelentősen, Budán már 18% a 900ezer forint feletti négyzetméteráron cserélő ingatlanok aránya, aminek is köszönhetően az adásvételek 35%-a már 70 millió forint felett zajlik. Pesten a legnépszerűbb az 500-600 ezer forintos ársáv, ami 25-30 millió forint közötti tranzakciós paramétert mutat.

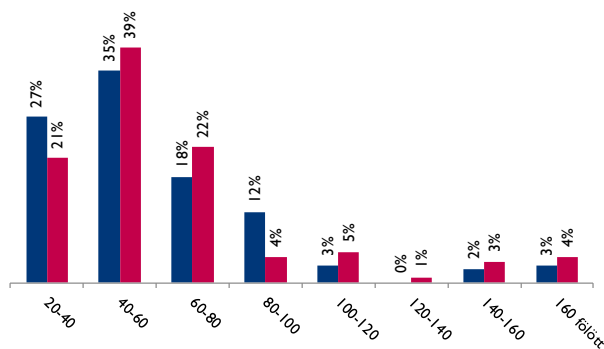
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

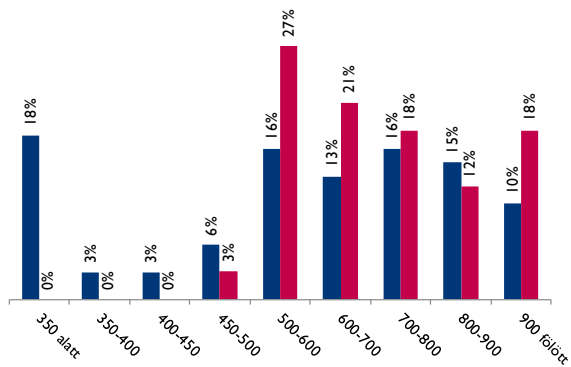


### PEST

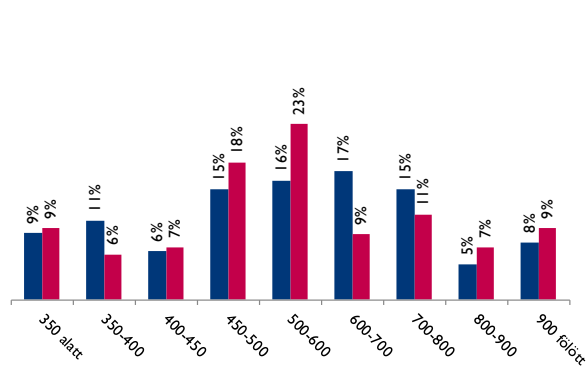
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



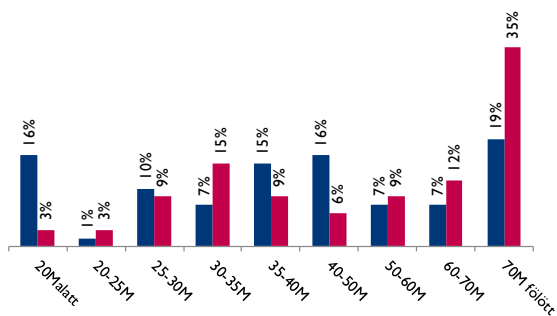
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



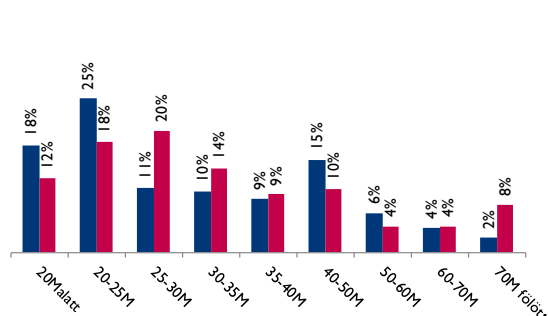
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2018. november  
■ 2019. november

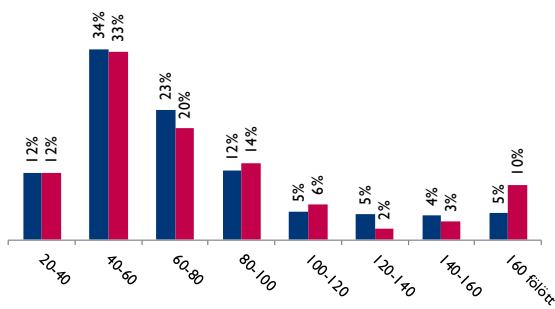
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Országos tekintetben idén novemberben a tavalyihoz hasonló tranzakciós paraméterekkel találkozhatunk lakásméret tekintetében. A legnagyobb arányban országosan a 40-60, Pest megyében a 60-80 nm közötti ingatlanok cseréltek gazdát. Árak tekintetében az agglomerációs területek fejlődése miatt is nöhetett Pest megyében jelentősen, mintegy 9 százalékponttal a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron értékesített ingatlanok aránya, ami természetesen a lakásárakban is megmutatkozik. Pest megyében a tranzakciók 27%-a 40 millió forint felett zajlott, országosan ez az arány csak 9% volt, ami viszont szintén emelkedést jelent a tavalyi adatokhoz képest.

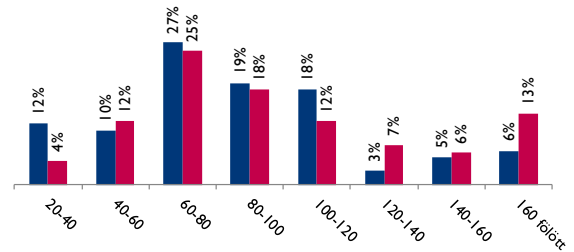
### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

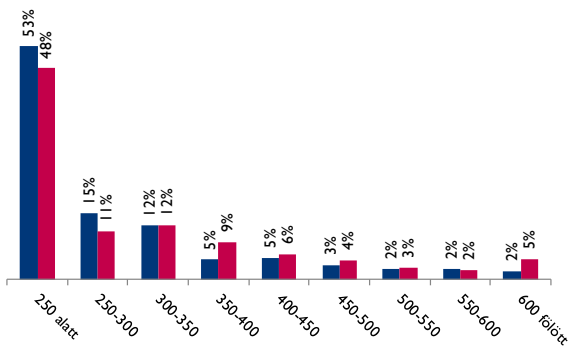


### PEST MEGYE

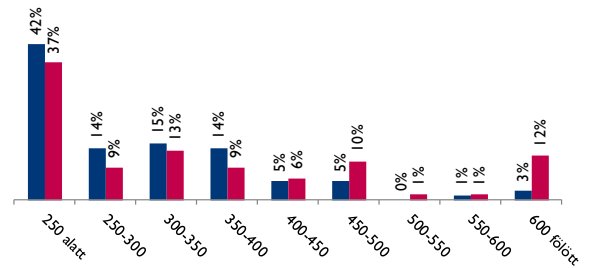
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



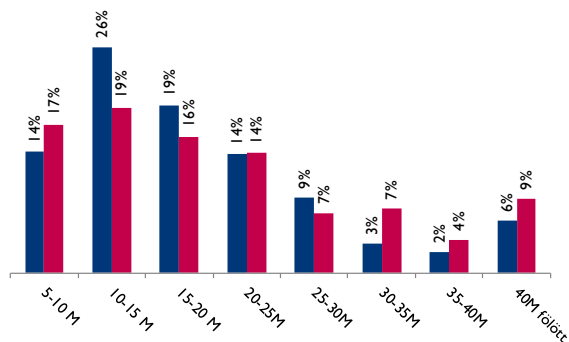
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



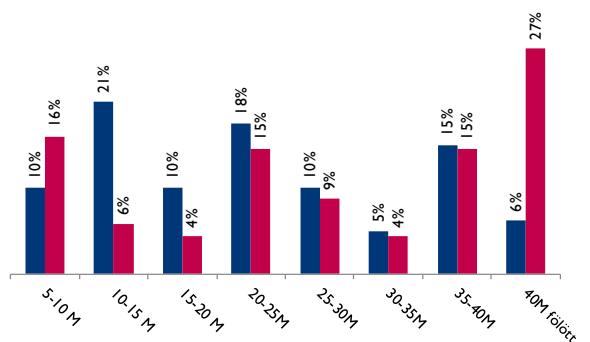
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2018. november  
 ■ 2019. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

A vidéki lakásáraknál a nyugat - magyarországi panelek drágultak a legnagyobb mértékben m<sup>2</sup> ár és lakásár tekintetében is. A tavalyi árakhoz hasonlítva mindkét esetben 20% feletti volt a drágulás. Keleten minden esetben 20% alatt maradt már az éves emelkedés mértéke, de még minden esetben nőtt az ár. Az alku mértéke minden ingatlan típus és minden országrész esetében stagnált, kivéve a Kelet-Magyarországi panellakásokat, ahol november hónapban jelentősen nőtt az áralku mértéke 8%-os értékre.

| PANEL ORSZÁGOS        |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|-----------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
|                       | KELET      |                   |                  |      | NYUGAT     |                   |                  |      |
|                       | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku |
| <b>2018. november</b> | 15 516 000 | 297 000           | 2%               | 4%   | 13 173 000 | 245 000           | 1%               | 3%   |
| <b>2019. november</b> | 17 898 000 | 319 000           | 4%               | 8%   | 16 817 000 | 301 000           | 2%               | 4%   |

| HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|-------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
|                         | KELET      |                   |                  |      | NYUGAT     |                   |                  |      |
|                         | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku |
| <b>2018. november</b>   | 19 375 000 | 315 000           | 2%               | 4%   | 15 941 000 | 285 000           | 2%               | 5%   |
| <b>2019. november</b>   | 20 202 000 | 370 000           | 4%               | 4%   | 16 947 000 | 285 000           | 2%               | 5%   |

A fővárosban már éves szinten sem olyan jelentős az áremelkedés, a legtöbb esetben maximum 10% ennek mértéke, de a budai kerületekben panel és téglalakások esetében is inkább már a stagnálás jelei mutatkoznak mind a lakásárak mind a négyzetméterárak tekintetében.

Panelek esetében még így is minimum 500 ezer forintos négyzetméterárral és 28-31 milliós lakással kell számolni a fővárosban, míg téglalakások esetében budán és a belvárosban a leggyakrabban még mindig 700-800 ezer forint feletti összegért tudunk a lakások négyzetméterére lecsapni. Az irányár változás és az alku lehetőségének nagyobb mozgása is azt mutatja, egyre nehezebb a jó kezdőárat és a tényleges vételárat belőni az eladóknak.

| PANEL BUDAPEST        |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|-----------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
|                       | BUDA       |                   |                  |      | PEST       |                   |                  |      |
|                       | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku |
| <b>2018. november</b> | 29 925 000 | 551 000           | 1%               | 3%   | 24 735 000 | 457 000           | 1%               | 3%   |
| <b>2019. november</b> | 31 183 000 | 540 000           | 2%               | 2%   | 28 250 000 | 491 000           | 6%               | 3%   |

| HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |            |                   |                  |      |
|-------------------------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|------------|-------------------|------------------|------|
|                         | BUDA       |                   |                  |      | PEST       |                   |                  |      | BELVÁROS   |                   |                  |      |
|                         | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku | Lakásár    | m <sup>2</sup> ár | Írányár változás | Alku |
| <b>2018. november</b>   | 57 855 000 | 744 000           | 2%               | 4%   | 29 339 000 | 559 000           | 3%               | 3%   | 40 709 000 | 747 000           | 3%               | 3%   |
| <b>2019. november</b>   | 56 934 000 | 768 000           | 4%               | 3%   | 29 119 000 | 572 000           | 3%               | 5%   | 72 842 000 | 826 000           | 8%               | 5%   |

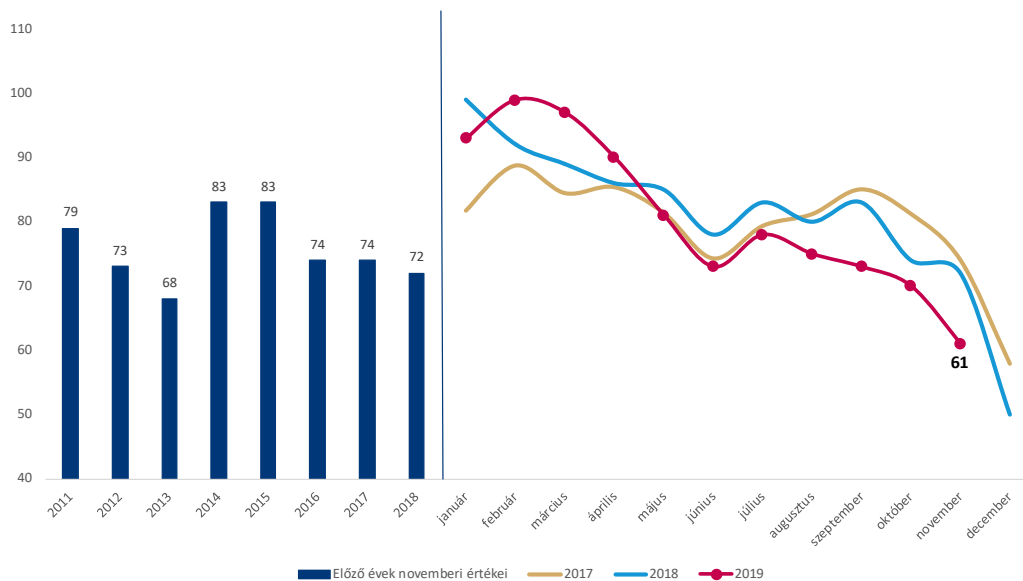
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

**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 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 köttetett.



## VEVŐK - KERESLETINDEX

Az év vége felé nem meglepő a folyamatosan csökkenő kereslet, de a nyár óta érzékelhető tendencia eddig mélypontjára ért, így a kereslet index mindössze 61 pontos értékkel zárt. Ez az előző évek ugyanezen időszakához képest is történelmi mélypont, 70 alatti értékkel utoljára 2013-ban zárta az ingatlanpiac a novemberet.



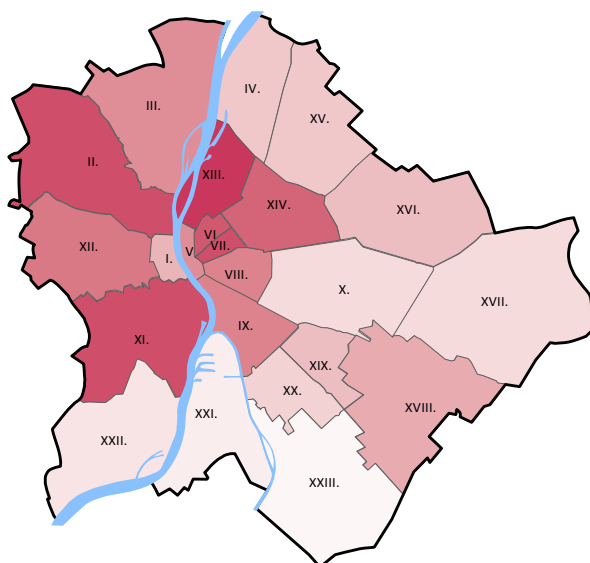
**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma 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

A kerületek iránti érdeklődést a csökkenő kereslet és a kevesebb tranzakciószám sem zavarta meg, jelentős változás így sem hozott a piac. A legnagyobb vesztese a hónapnak Zugló, aki a tavalyi értékhez képest 2 százalékpontnál is többet csökkent, de még így is a népszerűbb kerületek között van.

### A fővárosi kerületek iránti érdeklődés alakulása

legtöbb érdeklődés → legkevesebb érdeklődés



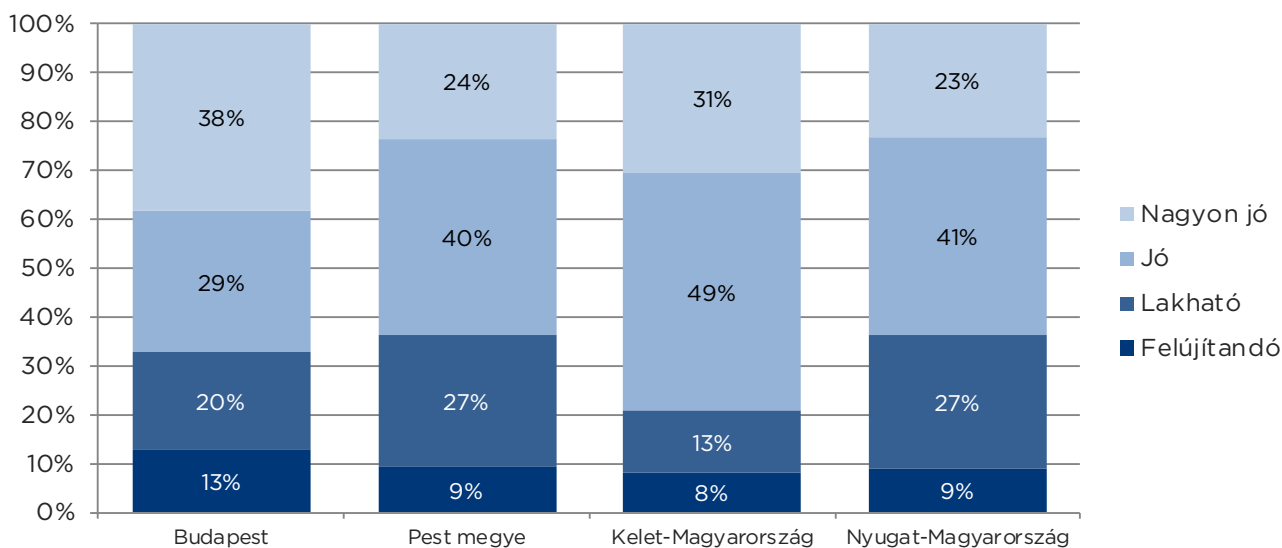
| KERÜLET           | 2018. NOVEMBER | 2019. NOVEMBER |
|-------------------|----------------|----------------|
| Budapest 01. ker. | 8,8%           | 8,1%           |
| Budapest 02. ker. | 16,8%          | 15,6%          |
| Budapest 03. ker. | 11,7%          | 11,2%          |
| Budapest 04. ker. |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

**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 fellelő eltérések kezelésére.

## MINŐSÉGI PREFERENCIA

Valószínűleg a magasabb árak és a nagyobb befektetői hajlam miatt, de Budapesten volt a legnépszerűbb a felújítandó kategória a 13%-os arányával, igaz a másik végletben a nagyon jó kategóriában is a főváros végzett elől. Pest megyében illetve Kelet és Nyugat Magyarországon egyaránt a jó minőségű ingatlanok a legkeresettebbek.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A keleti országrészt leszámítva tovább nőtt az értékesítési idő minden ingatlantípus esetében. A legszembetűnőbb változás a fővárosban tapasztalható, itt panelek esetében is eléri vagy közelíti az értékesítéshez szükséges idő a 3 hónapot, míg téglalakások esetében minden városrészben meg is haladja azt. Az értékesítési idő lassulását a belvárosiak és a nyugat-magyarországi téglalakás tulajdonosok érezhetik, hiszen nekik akár 4 hónap is kellhet ahhoz, hogy sikeres tranzakciót zárjanak.

| PANEL                   |       |        |      |      |
|-------------------------|-------|--------|------|------|
| Értékesítés ideje (nap) |       |        |      |      |
|                         | Kelet | Nyugat | Buda | Pest |
| 2018. november          | 63    | 64     | 73   | 56   |
| 2019. november          | 60    | 64     | 90   | 73   |

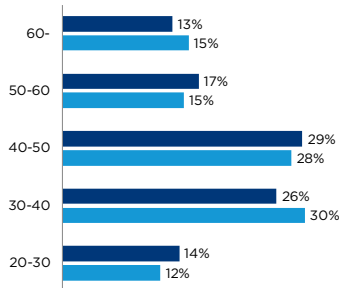
| HASZNÁLT TÉGLA          |       |        |      |      |          |
|-------------------------|-------|--------|------|------|----------|
| Értékesítés ideje (nap) |       |        |      |      |          |
|                         | Kelet | Nyugat | Buda | Pest | Belváros |
| 2018. november          | 108   | 106    | 90   | 87   | 106      |
| 2019. november          | 86    | 119    | 106  | 99   | 119      |

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

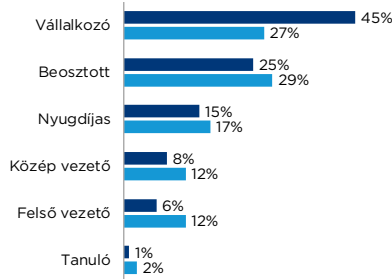
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A fővárosi vevők tekintetében nem történt érdemi változás. Egy nagyon kicsit az idősebb vevők felé tolódott el a piac, bár nőtt a legfiatalabb korosztály aránya is. A 30-as 50-es korosztály vásárolja méretben és árban is a legnagyobb ingatlanokat, míg a státuszt illetően a vállalkozók voltak aktíva a hónapban. A vásárlás legnépszerűbb oka a befektetés volt, amely aránya azonban már stagnál az előző évhez képest. Egyedül a nagyobb költözések száma emelkedett tavalyhoz képest, akik jellemzően már a 60 millió forint feletti kategóriában választottak lakást.

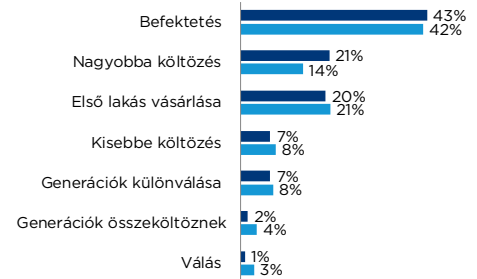
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP.



| KOR   | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 27 664 000 | 54             |
| 30-40 | 49 193 000 | 92             |
| 40-50 | 54 020 000 | 79             |
| 50-60 | 40 222 000 | 66             |
| 60-   | 41 265 000 | 70             |

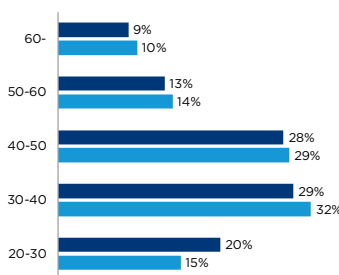
| STÁTUSZ      | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott    | 30 721 000 | 64             |
| Felső vezető | 83 525 000 | 118            |
| Közép vezető | 27 363 000 | 48             |
| Nyugdíjas    | 40 271 000 | 70             |
| Tanuló       | 51 515 000 | 82             |
| Vállalkozó   | 44 593 000 | 75             |

| ÉLETHELYZET               | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés                | 48 070 000 | 68             |
| Első lakás vásárlása      | 28 965 000 | 52             |
| Generációk különválása    | 39 550 000 | 78             |
| Generációk összeköltöznek | 45 450 000 | 175            |
| Kisebbe költözés          | 28 825 000 | 53             |
| Nagyobba költözés         | 68 169 000 | 121            |
| Válás                     | 46 494 000 | 77             |

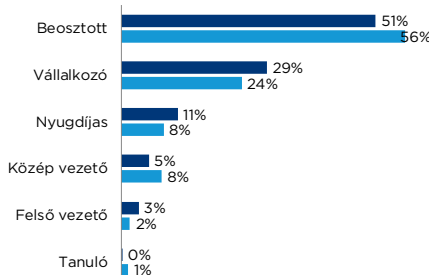
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Országosan jelentősen, mintegy 10 százalékponttal nőtt az első lakásvásárlók aránya, amely így a legnépszerűbb lett a vidéki lakás piacon novemberben. A vállalkozóknál is aktívabbak a beosztott státuszúak, az ingatlanvásárlók még mindig több mint fele ebből a rétegből kerül ki vidékekre. Életkorban is megmutatkozik az első lakásvásárlók erősödése, hiszen a 20 és 30 év közötti kategóriában volt csak emelkedés.

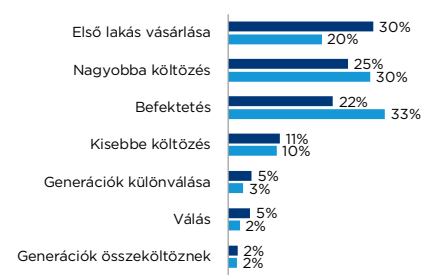
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



| KOR   | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 18 228 000 | 77             |
| 30-40 | 22 979 000 | 95             |
| 40-50 | 23 773 000 | 95             |
| 50-60 | 21 247 000 | 71             |
| 60-   | 30 113 000 | 94             |

| STÁTUSZ      | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott    | 18 113 000 | 84             |
| Felső vezető | 60 300 000 | 121            |
| Közép vezető | 26 791 000 | 106            |
| Nyugdíjas    | 31 185 000 | 95             |
| Tanuló       | 15 975 000 | 47             |
| Vállalkozó   | 26 731 000 | 90             |

| ÉLETHELYZET               | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés                | 20 830 000 | 70             |
| Első lakás vásárlása      | 17 265 000 | 78             |
| Generációk különválása    | 18 462 000 | 62             |
| Generációk összeköltöznek | 42 034 000 | 163            |
| Kisebbe költözés          | 13 312 000 | 58             |
| Nagyobba költözés         | 34 878 000 | 133            |
| Válás                     | 22 354 000 | 81             |

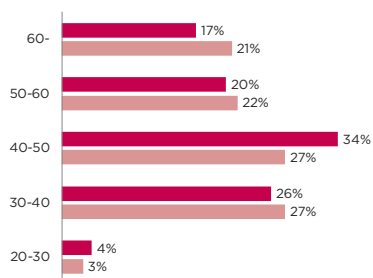
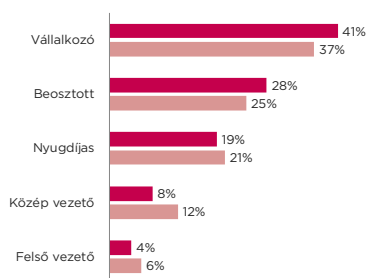
■ 2019. november  
■ 2018. november

A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektetők is. Utóbbiak pozitív hatással vannak az ingatlan állomány megővésére tekintve, amely a jelenlegi építőipari és ingatlanpiaci környezetet tekintve kifejezetten hasznos tevékenység.

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 értékelhetnek így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelhetnek, elsősorban a trendek meghatározására szolgálnak. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Talán a változó ingatlanpiaci híreknek köszönhetően is nőtt a befektetesként vásárolt ingatlanok értékesítésének aránya az elmúlt év ugyanezen időszakához képest. Összesen 10 pontot emelkedve az eladók 13%-a tartozott ebbe a kategóriába, akik több mint 50 millió forintos átlagérték felett kínálták korábbi befektetéseiket.. A legnépszerűbb értékesítési ok novemberben az örökölt ingatlanok eladása volt, életkor szerint pedig a 40-es korosztály volt a legaktívabb a fővárosi piacon.

**ELADÓK KORA BP.**

**ELADÓK STÁTUSZA BP.**

**ELADÁS OKA BP**

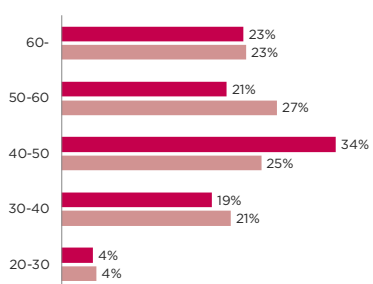
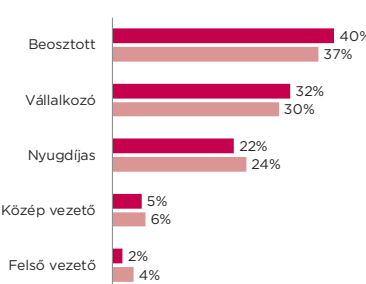

| KOR   | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 43 548 000 | 103            |
| 30-40 | 53 380 000 | 76             |
| 40-50 | 37 829 000 | 66             |
| 50-60 | 53 441 000 | 89             |
| 60-   | 35 453 000 | 85             |

| STÁTUSZ      | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott    | 35 131 000 | 63             |
| Felső vezető | 35 467 000 | 59             |
| Közép vezető | 33 367 000 | 61             |
| Nyugdíjas    | 35 047 000 | 87             |
| Vállalkozó   | 50 536 000 | 71             |

| ÉLETHELYZET               | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés értékesítése   | 52 087 500 | 70             |
| Generációk különválása    | 95 200 000 | 164            |
| Generációk összeköltöznek | 25 450 000 | 52             |
| Kisebbe költözés          | 48 700 000 | 98             |
| Nagyobba költözés         | 37 793 000 | 58             |
| Örökölt ing. értékesítés  | 31 123 000 | 71             |
| Válás                     | 32 159 000 | 70             |

## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki eladók profiljának vizsgálatakor alig találhatunk jelentős különbséget 2019. novemberéhez képest. Itt is a 40-es korosztály volt aktívabb eladói oldalon, akik átlagosan 87 négyzetméteres lakást értékesítettek 24 millió forintos lakásár mellett. Az eladók legnagyobb része nagyobb lakásba költözés miatt adta el ingatlanát, második helyen itt is az öröklés utáni értékesítés áll.

**ELADÓK KORA VIDÉK**

**ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK**

**ELADÁS OKA VIDÉK**


| KOR   | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|-------|------------|----------------|
| 20-30 | 16 219 000 | 66             |
| 30-40 | 23 940 000 | 88             |
| 40-50 | 24 075 000 | 87             |
| 50-60 | 25 683 000 | 100            |
| 60-   | 19 168 000 | 97             |

| STÁTUSZ      | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|--------------|------------|----------------|
| Beosztott    | 17 237 000 | 83             |
| Felső vezető | 35 500 000 | 72             |
| Közép vezető | 27 034 000 | 97             |
| Nyugdíjas    | 18 970 000 | 99             |
| Vállalkozó   | 34 003 000 | 103            |

| ÉLETHELYZET               | ÁTLAGÁR    | m <sup>2</sup> |
|---------------------------|------------|----------------|
| Befektetés értékesítése   | 29 181 900 | 100            |
| Generációk különválása    | 30 976 000 | 155            |
| Generációk összeköltöznek | 13 100 000 | 62             |
| Kisebbe költözés          | 30 695 000 | 121            |
| Nagyobba költözés         | 21 904 000 | 69             |
| Örökölt ing. értékesítés  | 12 289 000 | 83             |
| Válás                     | 21 575 000 | 95             |

■ 2019. november  
■ 2018. november

Az itt felhasználott 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 értékek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.