

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

105. szám  
2020. I. negyedév  
és 2020. március hónap



**DHS**  
**BÉT**

**PRÉMIUM  
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium  
kategóriában jegyezve

## ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

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

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

A 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
2020.05.12	április hónap adatai
2020.06.12.	május hónap adatai
2020.07.13.	június 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 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

Az erős évkezdés után már láthatóak a COVID-19 járvány hatásai a lakáspiacon is. A csökkenő tranzakciószámok mellett, decemberi szintre esett vissza az ingatlanpiaci kereslet, amely soha nem volt még ilyen alacsony márciusban. A szakemberek szerint azonban még mindig nem látszik teljes egészében a járvány okozta hatás az ingatlanpiacon, hiszen az első negyedév végén okozott ez a lakáspiacon drasztikus változásokat. Március végén és április első heteiben a heti tranzakciós számokban már jelentős 38-67% közötti visszaesést becsült a Duna House, amely csökkenés akár tovább is nőhet hiszen a már megkezdett, folyamatban lévő tranzakciók fokozatosan zárulnak, míg újak alig-alig indulnak.

A fővárosban a márciusi adatok alapján a befektetők jelentősen visszafogták vásárlásaikat, arányuk márciusban Budapesten mindössze 27% volt, az elmúlt hónapok 40-45 százalékához képest, így vidéken most először volt magasabb a befektetői arány 29%-kal. A fővárosban a nagyobb költözés, míg vidéken az első lakásvásárlás volt a fő indikátor a saját részre vásárlók között a harmadik hónapban.

Árak tekintetében is változó képet mutat a hazai ingatlanpiac. Az országos árindexek az előző negyedévi csökkenés után korrigáltak és még a változás előtt várt stagnáló piaci szakaszba léptek. A panellakások esetében a korrekció kisebb mértékű volt, sőt van ahol tovább csökkentek az árak, míg a téglalapítványú lakások nagy többségénél folytatódott az emelkedés. A járvány okozta árváltozás a következő hónapokban lesz mérhető, amit jelentősen fog befolyásolni, hogy meddig húzódnak el az ingatlanvásárlást is nehezítő korlátozó intézkedések.

Az egész negyedévben erősödő hitelpiacon egyelőre nem láthatóak a változás jelei. Budapesten a jelzáloghitelt igénylők harmada 20 millió forint feletti ügyletértéken adott be igénylést, amellyel párhuzamosan 11%-kal nőtt az átlagos hitel nagyság. Az MNB január, februári tényadata és a Duna House március havi becslése alapján 2020 első negyedévében 230 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel került a piacra, amely 35%-os emelkedés a tavalyi első negyedévhez képest.

*További információk:*

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

### 3 ÉRDEKES ADAT:



A keresletindex  
53 százalékpontonra zuhant

Budapesten 11%-kal  
nőtt az átlagos  
hitel nagyság

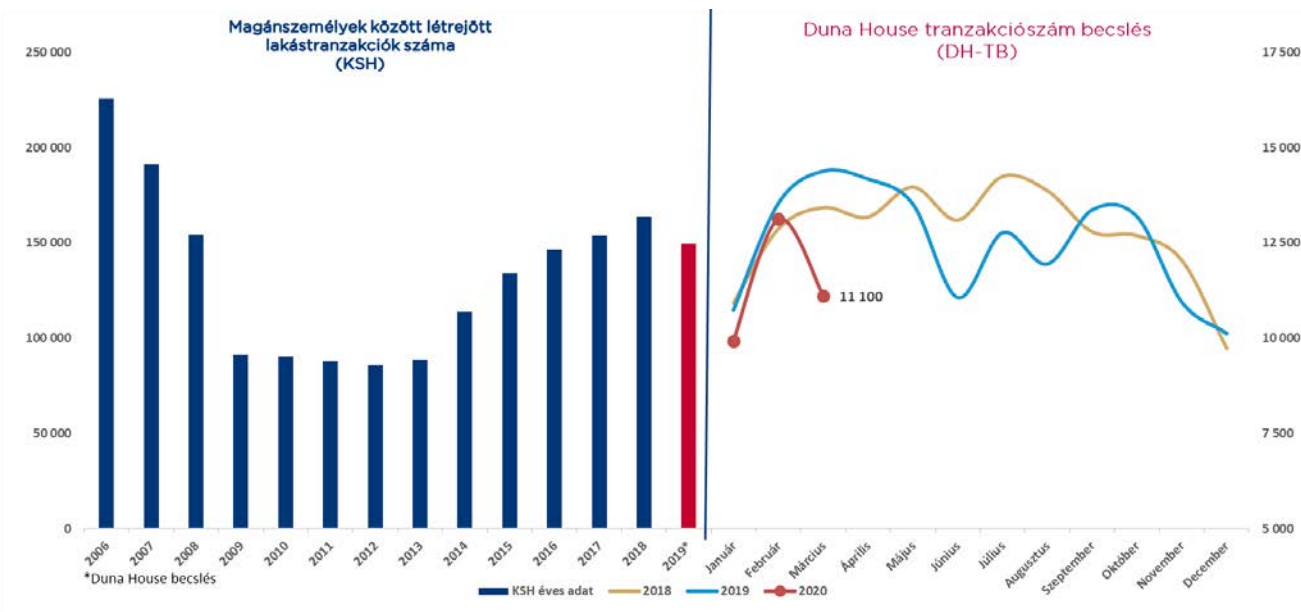
A belvárosban több mint  
egy hónappal nőtt az átlagos  
értékesítési idő az előző év  
azonos időszakához képest.



## TRANZAKCIÓS ADATOK

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

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2020 márciusában, országosan 11 100 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 79,5 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



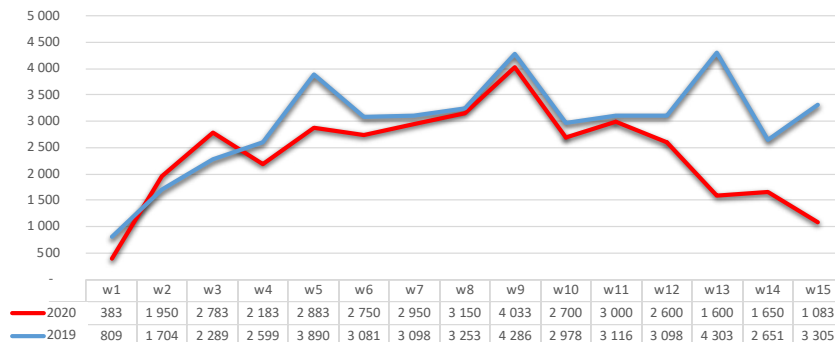
A március második felében hazánkban is megjelenő COVID-19 vírus okozta társadalmi és gazdasági változás az ingatlanpiaci tranzakciókra is hatott a Duna House március hónapra becsült adatai alapján. Az előző év márciusához képest ez 23%-os, az idei februári adásvételekhez képest 15%-os visszaesést jelent. Heti bontásban vizsgálva a tranzakciók számát látványosabban érezhető a vírus okozta hatás az ingatlanpiacra, március utolsó teljes hetében már 67%-os csökkenés volt tapasztalható az adásvételek számában

A jelzáloghitel piaci forgalmi adatok időbeli késéssel követik le az ingatlanpiaci változásokat, ráadásul a jelenlegi helyzetben nagyon sokan felgyorsították, vagy akár előre hozták hitelügyintézésüket így a most márciusi becsült adat a tavalyihoz képest továbbra is növekvő szakaszban van a Duna House Hitelcentrumának előrejelzése szerint. A független hitelközvetítő adatai alapján a teljes piacon 79,5 milliárd forint jelzáloghitel realizálódhatott az év harmadik hónapjában. A Magyar Nemzeti Bank tavalyi márciusi tényadatával (76,89 milliárd forint) összehasonlítva ez 3 százalékos növekedést mutat éves alapon.

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>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	10 127
<b>2020</b>	9 917	13 117	11 100									

#### Duna House Tranzakciószám becslés- heti bontásban 2019 vs 2020



**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. Mivel a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

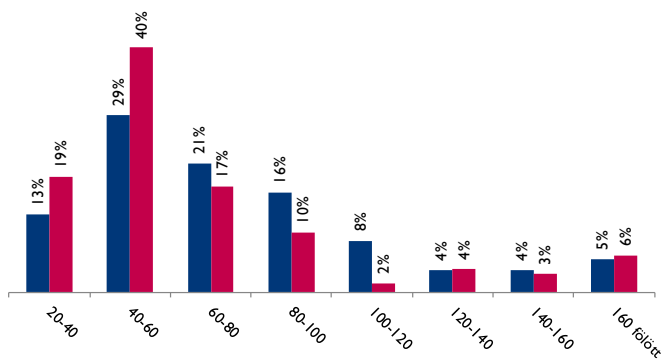
Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

2020 első negyedében a 40-60 négyzetméter közötti otthonok voltak a legnépszerűbbek Budán és Pesten egyaránt. A négyzetméterárak a tavalyi év azonos időszakához képest kis mértékben emelkedtek, Budán már az adásvételek 39 százalékára 800 ezer forint feletti négyzetméteráron ment végbe, az előző negyedévben ez a szám 31 százalékra tehető. Budán tavaly márciusban a 70 millió forint feletti otthonok számítottak a legnépszerűbbnek 22 százalékponttal, idén a 40-50 millió forint közötti kategória volt a domináns.

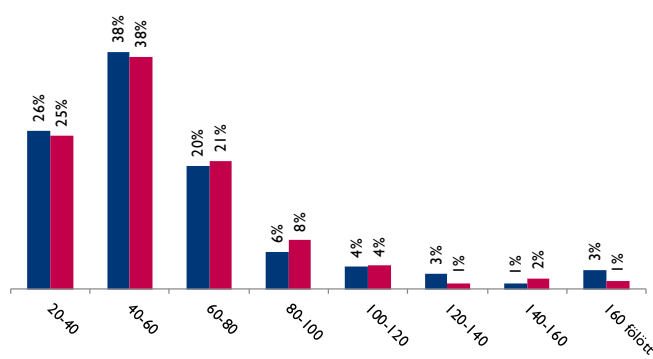
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

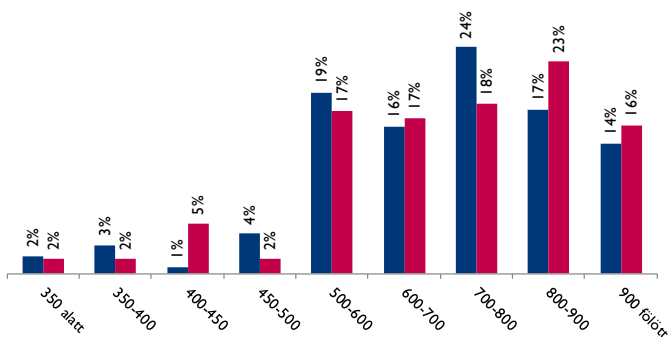


### PEST

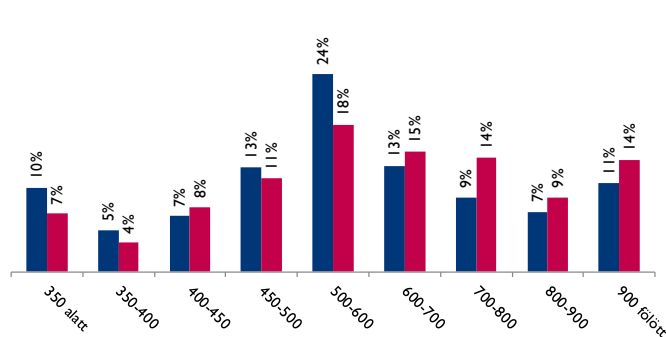
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



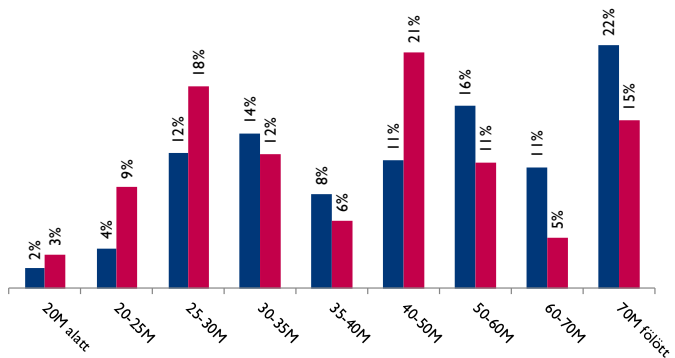
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



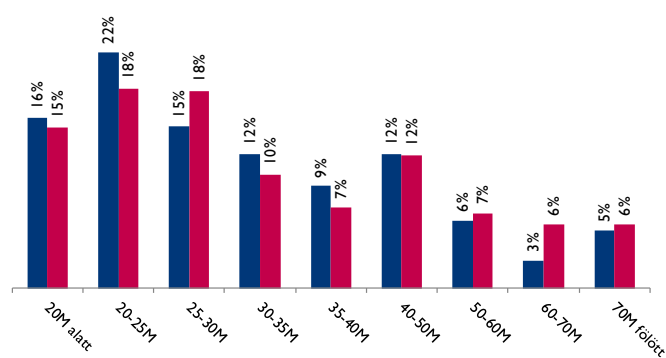
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2019. I. negyedév  
■ 2020. I. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

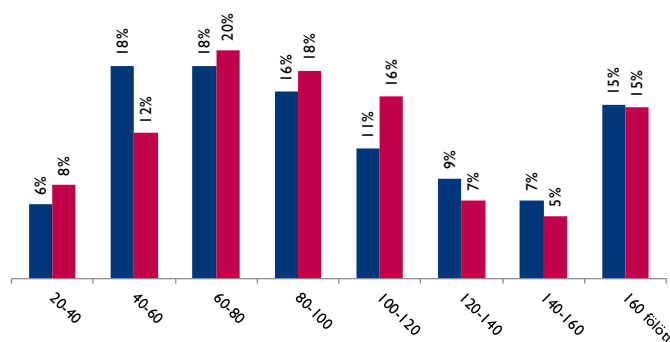
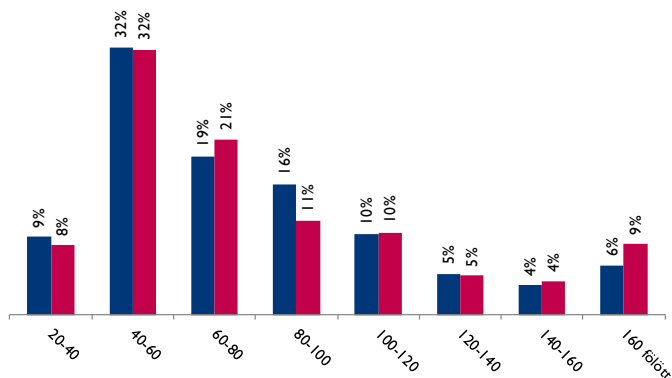
Pest megyében mutatja a legvegyesebb képet a keresett ingatlanok mérete, az egészen kisméretű lakásoktól a nagy alapterületű otthonokig minden kategória jelen volt a piacon. Pest megyében 9 százalékponttal nőtt a 400 ezer forintos négyzetméterár felett értékesített ingatlanok aránya, de a vidéki településeken is 3 százalékpontos emelkedést mért a Duna House. Vidéken a legtöbb ingatlan 10-20 millió forint közötti vételáron cserélt tulajdonost, míg Pest megyében 30 százalékos volt a 40 millió forint felett értékesített otthonok aránya.

### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

### PEST MEGYE

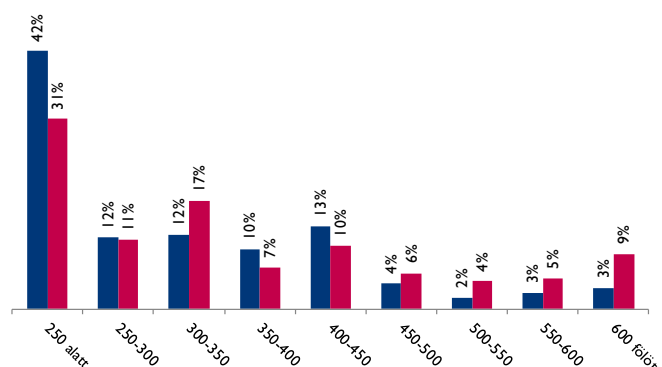
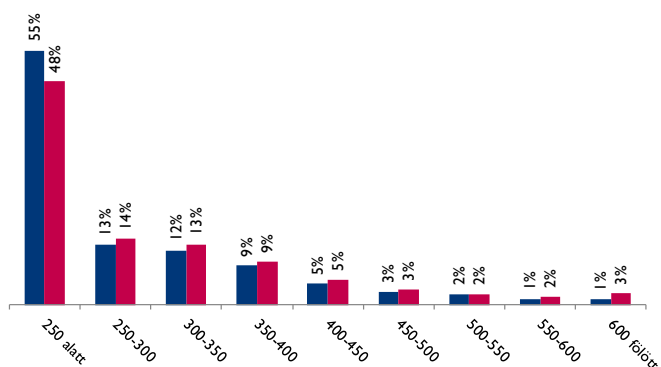
Lakásméret (m<sup>2</sup>)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)



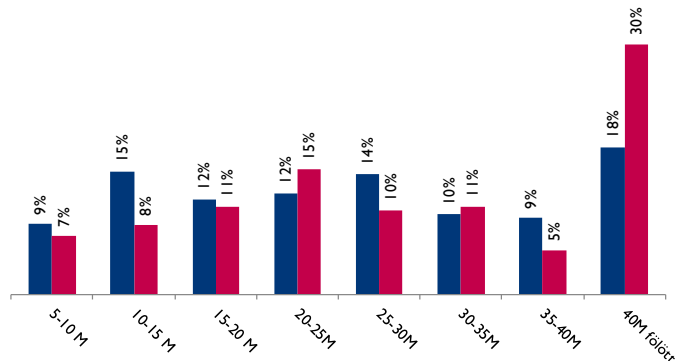
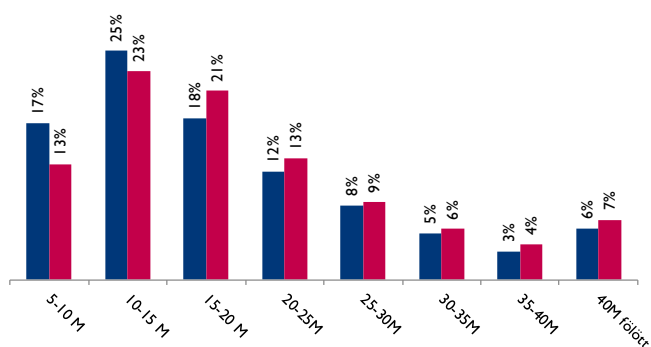
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)

m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)

Lakásár (millió Ft)



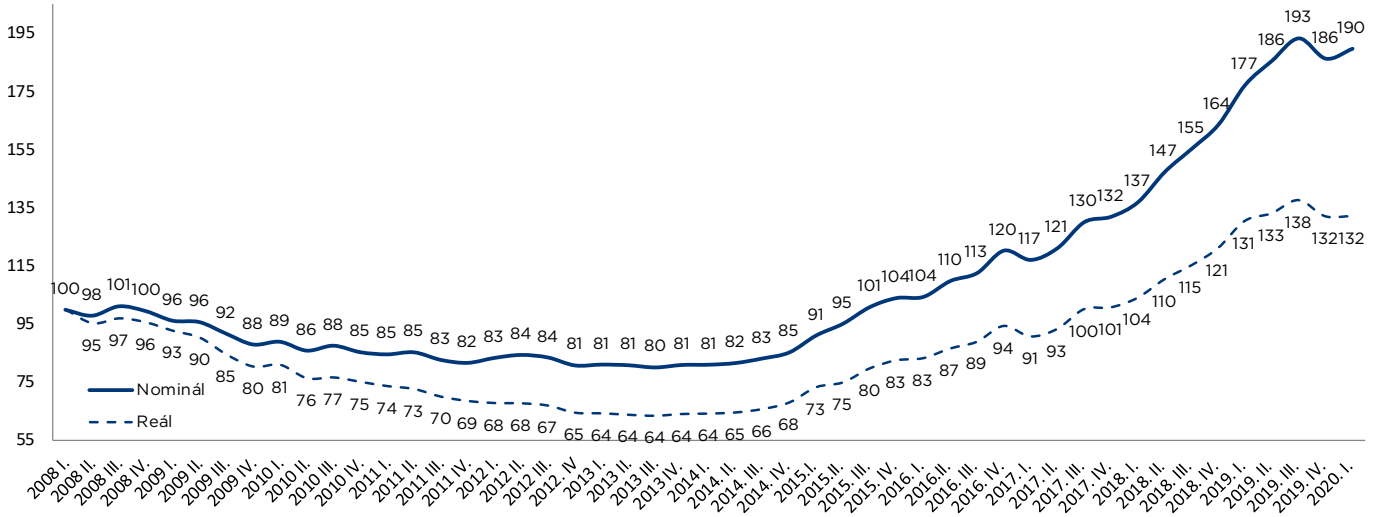
■ 2019. I. negyedév  
■ 2020. I. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

### Duna House Országos Lakásárindexek

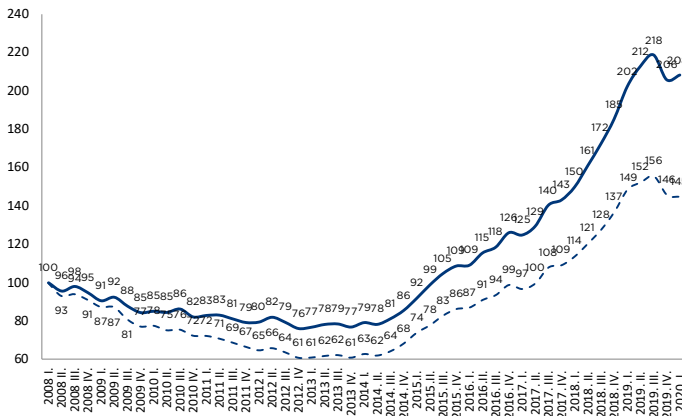
Az országos lakásárindex a tavalyi év utolsó negyedéves csökkenése után, némileg visszazárt és 4 pontot emelkedve nominál értéken 190-et mutat, ez reálértékén változatlan 132 pontosértéket jelent.



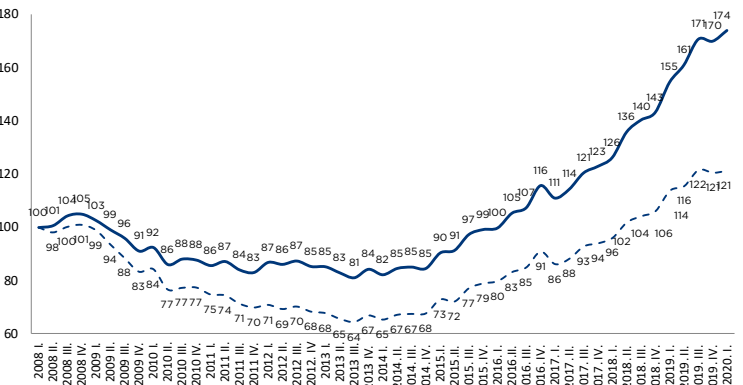
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 a fő indexhez hasonlóan szintén korrigált egy kicsit az előző negyedévhez képest, míg a téglá index továbbra is emelkedő szakaszában van. Az idei első negyedévben így a panel 208, a téglá 174 ponton zárt.

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

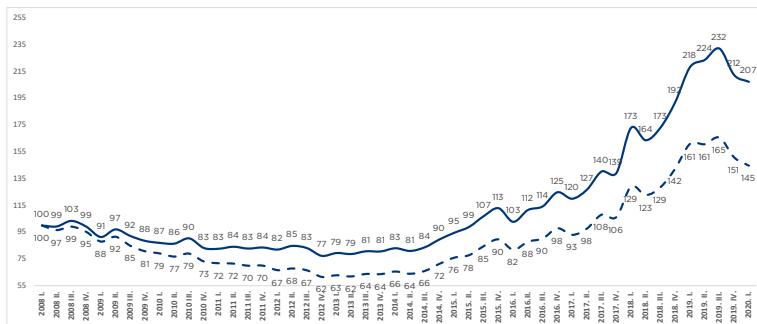




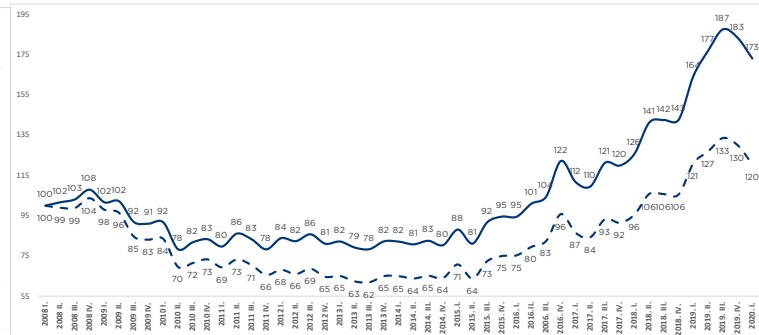
## Duna House Regionális Lakásárindexek

Vidéken a kelet-magyarországi árindexeknél további csökkenés figyelhető meg, míg nyugaton visszazárás és emelkedés volt tapasztalható. Keleten az első negyedévben a panelindex értéke 207 pontra, a téglá árindex 173 pontonra esett vissza. A nyugat-magyarországi panel árindex 188 ponton, míg a téglá 179 ponton zárt.

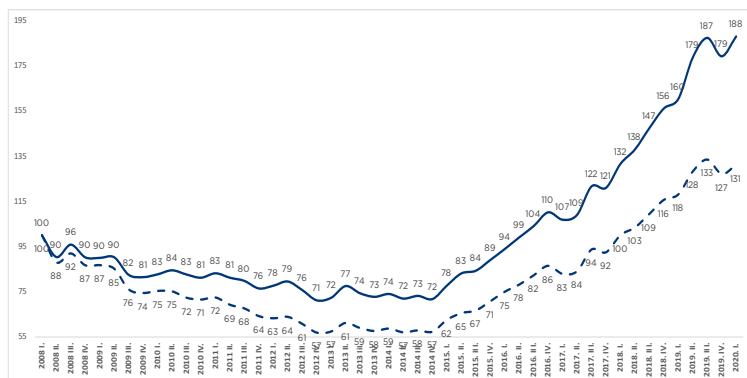
### KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



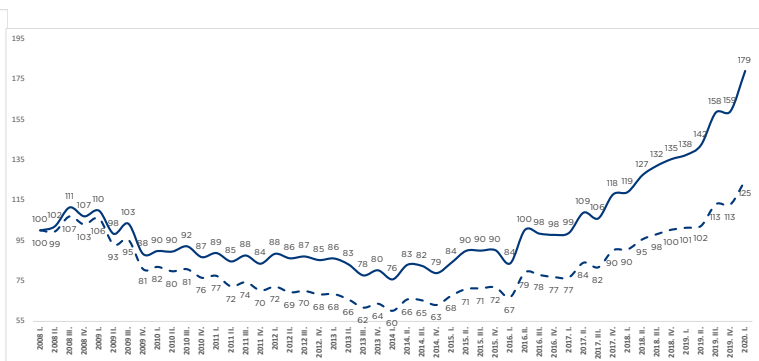
### KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



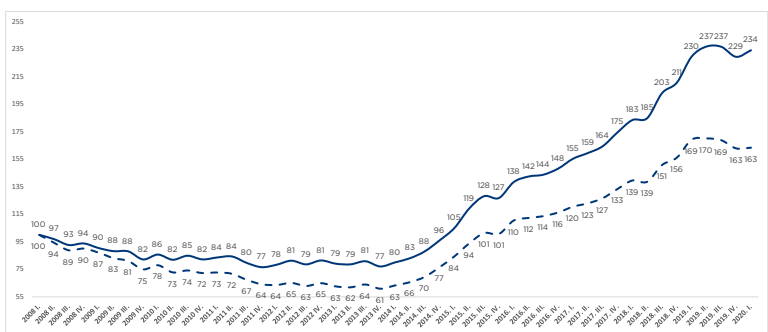
### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



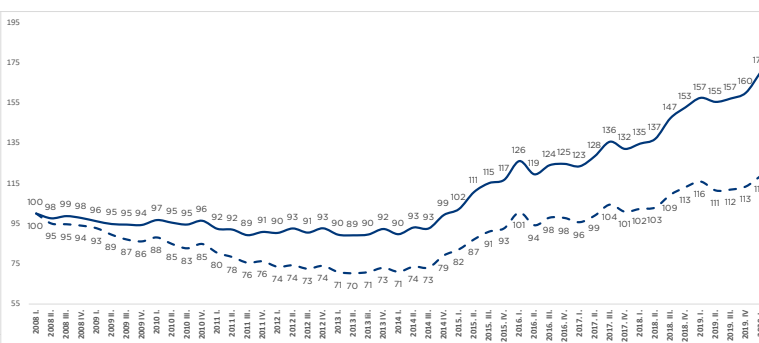
## Duna House Budapesti Lakásárindexek

A budapesti panel árindex 5 százalékpontot emelkedett az előző negyedévhez képest, jelenleg 234 ponton áll. A budapesti téglá árindex 170 ponton zárt 2020 első negyedévében.

### BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



### BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



## ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Vidéken, a keleti és nyugati részeken is nőtt az átlagos négyzetméterár az idei első negyedévben a tavalyi év azonos időszakához képest. Nyugaton a panelek négyzetméterára 10 százalékot emelkedett, jelenleg 299 ezer forintos átlag négyzetméterárral lehet kalkulálni. Téglá otthonok esetében keleten 15, nyugaton 19 százalékot emelkedett az átlagos négyzetméterár.

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>2019. Q1.</b>	16 226 000	309 000	3%	3%	14 130 000	272 000	1%	3%
<b>2020. Q1.</b>	17 067 000	313 000	4%	5%	16 485 000	299 000	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>2019. Q1.</b>	19 143 000	320 000	2%	5%	16 982 000	281 000	1%	4%
<b>2020. Q1.</b>	21 110 000	369 000	3%	5%	19 092 000	333 000	3%	5%

Budapest téglá otthonok esetében 4-16 százalékos áremelkedést mért a Duna House tavalyi év első negyedévéhez képest, legkisebb mértékben Budán, legnagyobb ütemben pedig a belvárosi kerületekben nőttek az árak. A téglá otthonok vásárlásakor 645-852 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes számolni, míg panel otthonok esetében 497-588 ezer forintot kérnek egy-egy négyzetméternyi lakásért.

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>2019. Q1.</b>	30 177 000	565 000	1%	2%	26 305 000	503 000	2%	4%
<b>2020. Q1.</b>	32 022 000	588 000	3%	4%	26 164 000	497 000	5%	4%

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>2019. Q1.</b>	53 156 000	742 000	2%	4%	31 159 000	580 000	1%	4%	43 376 000	734 000	4%	4%
<b>2020. Q1.</b>	51 321 000	795 000	6%	6%	32 567 000	645 000	6%	5%	48 523 000	852 000	5%	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 kötöttett.

# SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

## DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

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

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

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

### KIKNEK AJÁNLJUK?

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

Elemzéseinket ajánljuk:

- ✓ Kivitelezőknek és fejlesztőknek
- ✓ Beruházóknak és befektetőknek
- ✓ Városüzemeltetőknek
- ✓ Önkormányzatoknak

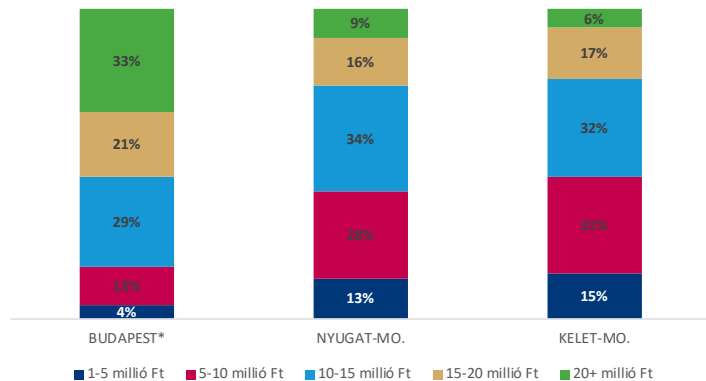
**KÉRJEN AJÁNLATOT ÉS HASZNOSÍTSA  
A DUNA HOUSE ÜZLETI ADATAIT!**

[elemzes@dh.hu](mailto:elemzes@dh.hu)

## JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2020. I. NEGYEDÉV

### JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

Jelzáloghitelek ügyletérték szerinti megoszlása

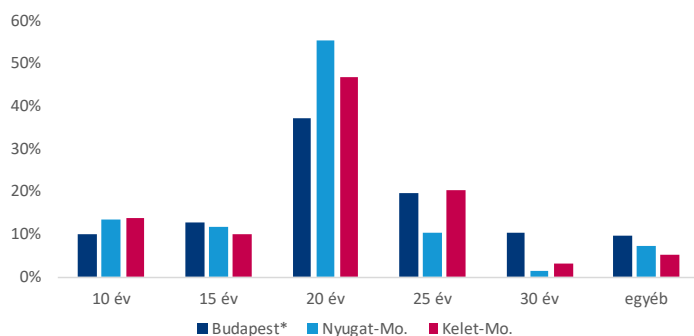


A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban volt jelen legnagyobb arányban (33%). Ezzel szemben vidéken ekkora összegű hitelt keleten csak az ügyfelek 9, nyugaton az emberek 6 százaléka igényelt. A keleti és nyugati országrészben a legtöbben 10-15 millió forint között igényeltek, Budapesten viszont a 20 millió forint feletti ügyletek voltak a dominánsok.

Az átlagos hitel nagyság Budapesten nőtt az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2020. első negyedévében 18,5 millió forint, míg vidéken 10,1-11,1 millió forint között volt az átlag.

	ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG			
	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1
<b>BUDAPEST*</b>	16 589 000	16 242 451	16 749 984	18 541 109
<b>NYUGAT-MO.</b>	11 231 000	11 230 744	11 141 891	11 062 361
<b>KELET-MO.</b>	10 912 000	10 126 092	10 295 461	10 170 464

### JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ennek aránya 37, nyugaton 55, míg a keleti országrészben 47 százalék volt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1
<b>10 ÉV</b>	13%	11%	11%	10%	15%	15%	14%	14%	21%	15%	16%	14%
<b>15 ÉV</b>	13%	11%	9%	13%	14%	11%	11%	12%	18%	13%	13%	10%
<b>20 év</b>	38%	40%	39%	37%	50%	52%	52%	55%	42%	49%	50%	47%
<b>25 év</b>	17%	20%	23%	20%	7%	15%	13%	10%	9%	13%	13%	21%
<b>30 év</b>	10%	9%	10%	10%	3%	1%	5%	2%	5%	4%	3%	3%
<b>egyéb</b>	9%	9%	8%	10%	11%	7%	4%	7%	5%	7%	6%	5%

**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 hiteligenylés 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.

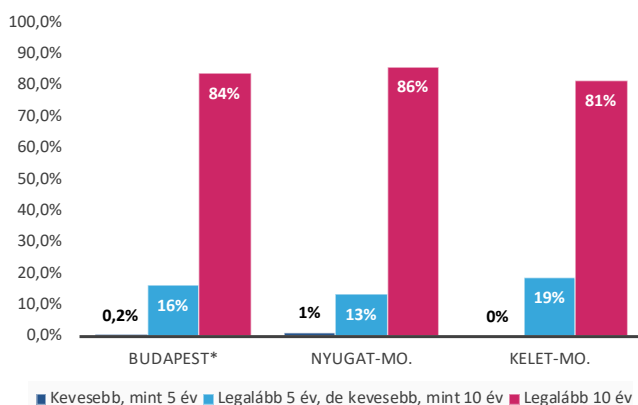
\*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) növekedését figyelhetjük meg 2020. első negyedévében Budapesten és a keleti országrészben, nyugaton továbbra is stagnál. Az LTV keleti országrészen 45 százalék, az ország többi részén 46 százalék volt.

ÁTLAGOS LTV				
	2019. Q2.	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1
<b>BUDAPEST*</b>	51%	41%	40%	46%
<b>NYUGAT-MO.</b>	55%	46%	46%	46%
<b>KELET-MO.</b>	54%	43%	40%	45%
<b>ÖSSZESEN</b>	48%	43%	41%	46%

### JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



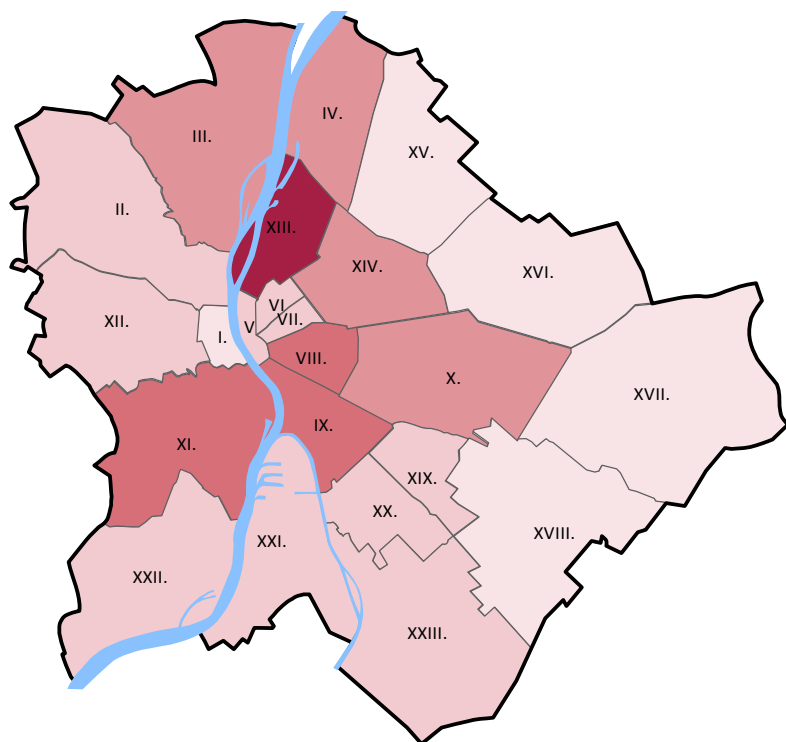
Szinte teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel, amelynek aránya csupán 0,2 százalék volt Budapesten a első negyedévben. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, keleten 85, Budapesten 81, míg nyugaton 78 százalék. 2020 első negyedévében a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek voltak a legnépszerűbbek, arányuk 80% fölé tehető országos szinten.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2019. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1
<b>KEVESEBB, MINT 5 ÉV</b>	1%	1%	0,3%	0,2%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	0%	0%
<b>LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV</b>	15%	17%	19%	16%	10%	22%	22%	13%	13%	15%	15%	19%
<b>LEGALÁBB 10 ÉV</b>	84%	82%	81%	84%	89%	77%	78%	86%	86%	84%	85%	81%

Nyugat-Magyarországon a hitelügyletek több mind negyede mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány 18,1 százalék, keleten 23,2 százalék volt. Az országos arány (21,8%) az előző negyedévhez képest alacsonyabb volt.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
<b>BUDAPEST*</b>	<b>18,1%</b>
<b>NYUGAT-MO.</b>	<b>27,4%</b>
<b>KELET-MO.</b>	<b>23,2%</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>21,8%</b>

## ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



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

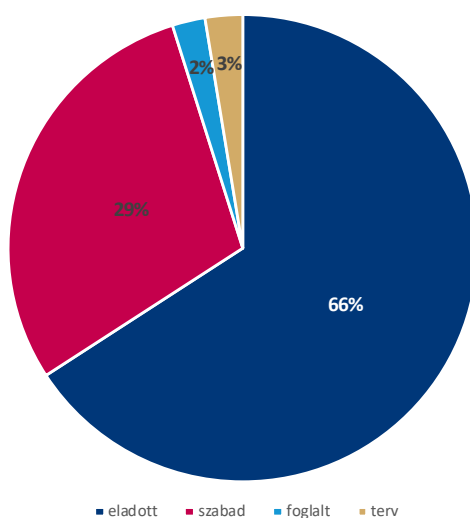


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., X., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., XII., XIX., XX., XXII.
100-199	I., XV., XVII., XVIII.
100 alatt	XVI., XXI., XXIII.

2020 első negyedében is számos újépítésű otthon található a VIII., IX., XI. kerületekben, számuk 2000-7000 darab közé tehető. A XIII. kerület továbbra is vezető szerepet tölt be az újépítésű otthonok tekintetében, számuk meghaladja a 7000 darabot. A külvárosi kerületekben továbbra sem népszerű az építkezés, bár az előző negyedévhez képest a XVIII. kerületnek sikerült a 100 darab alatti kategóriából a 100-200 darab közötti kategóriába lépni.

Az újépítésű lakások megoszlása az értékesítettség fázisa alapján azonos képet mutat, mint az előző negyedévben mért adatok. A Budapesten kínált lakások több, mint kétharmadát szinte azonnal értékesítették 2020 első negyedében. 3%-a foglalt, illetve 2%-a tervként jelenik meg és 29%-a elérhető még az újépítésű otthonoknak.

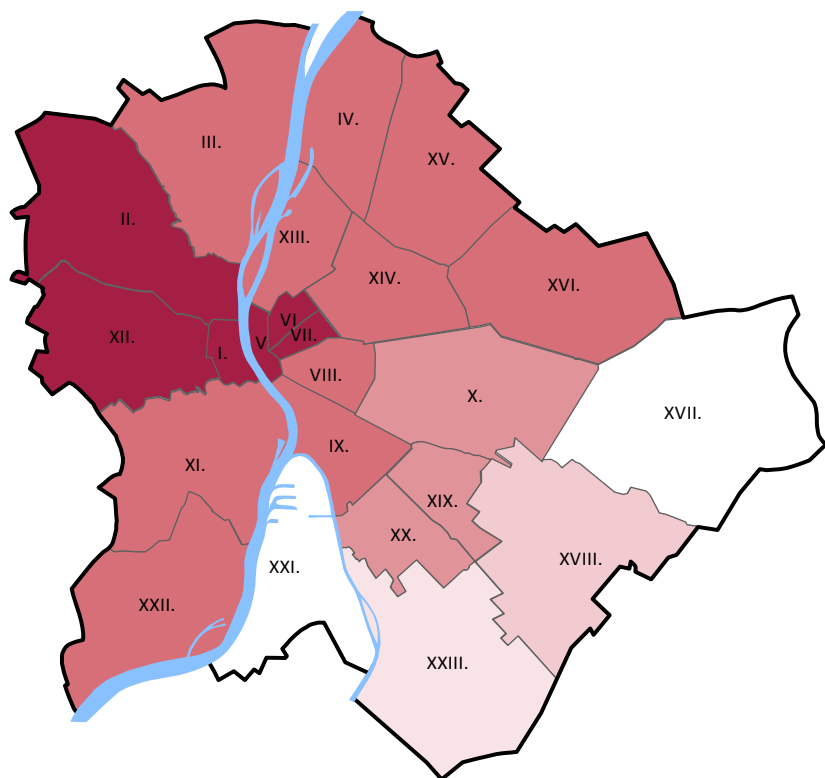
**ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2020 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN**



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

A belvárosi kerületeken kívül az I., II. és XII. kerület haladta meg az újlakások négyzetméterára az 1 millió forintot. 500 ezer forint alatti kategóriában csak a XXIII. kerület került. Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára 852 ezer forint volt.

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

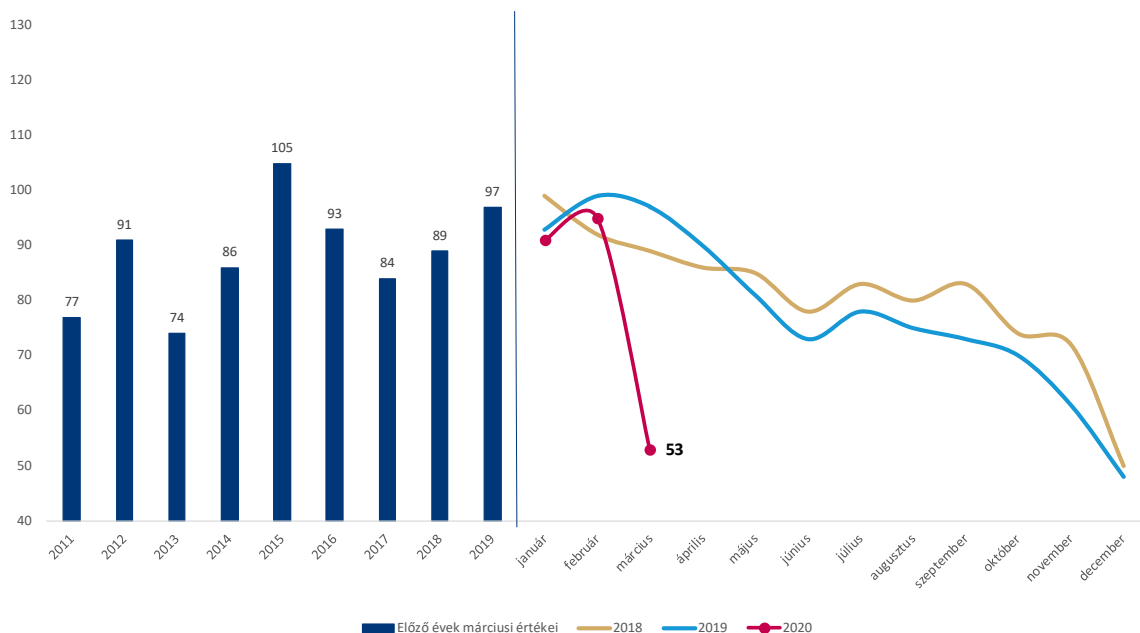
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévében értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



## VEVŐK - KERESLETINDEX

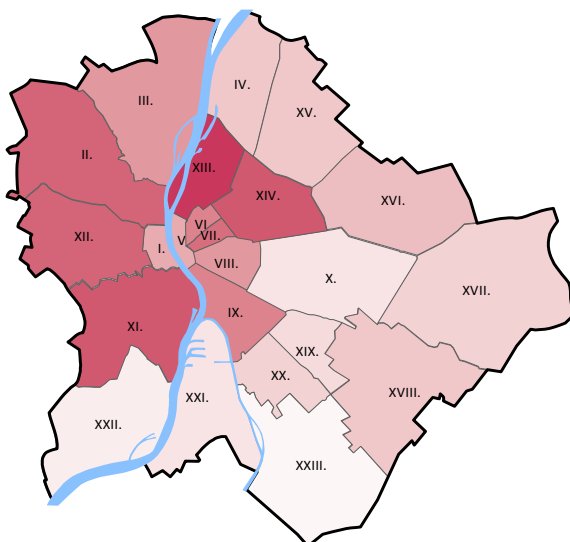
A vírushelyzet okozta változások, történelmi mélypontra taszították a keresletet. 2020 márciusában a Duna House keresletindexe 53 százalékponton állt, ilyen alacsonyan az elmúlt 10 évben nem volt ebben az időszakban az index.



**A Kereslet Index módszertana:** Az országsterre, 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 verseny 13. és 11. kerület között, de 17,3 százalékos népszerűséggel Angyalföld lett a legnépszerűbb kerület a fővárosban. Zugló visszaesett a negyedik helyre, az előző év azonos időszakához képest 1,5 százalékos csökkenést a népszerűségében.



### A fővárosi kerületek iránti érdeklődés alakulása

legkevesebb érdeklődés → legtöbb érdeklődés

KERÜLET	2019. MÁRCIUS	2020. MÁRCIUS
Budapest 01. ker.	10,2%	9,6%
Budapest 02. ker.	16,2%	15,6%
Budapest 03. ker.	11,9%	12,6%
Budapest 04. ker.	6,4%	6,8%
Budapest 05. ker.	11,4%	8,2%
Budapest 06. ker.	16,0%	11,3%
Budapest 07. ker.	15,6%	11,6%
Budapest 08. ker.	13,0%	9,5%
Budapest 09. ker.	14,1%	10,6%
Budapest 10. ker.	5,7%	5,0%
Budapest 11. ker.	15,0%	17,1%
Budapest 12. ker.	14,1%	14,2%
Budapest 13. ker.	20,7%	17,3%
Budapest 14. ker.	16,9%	15,4%
Budapest 15. ker.	8,1%	6,9%
Budapest 16. ker.	6,8%	6,8%
Budapest 17. ker.	5,5%	4,6%
Budapest 18. ker.	9,2%	9,0%
Budapest 19. ker.	6,5%	7,3%
Budapest 20. ker.	5,5%	6,1%
Budapest 21. ker.	4,1%	5,1%
Budapest 22. ker.	4,1%	3,8%
Budapest 23. ker.	2,2%	3,0%

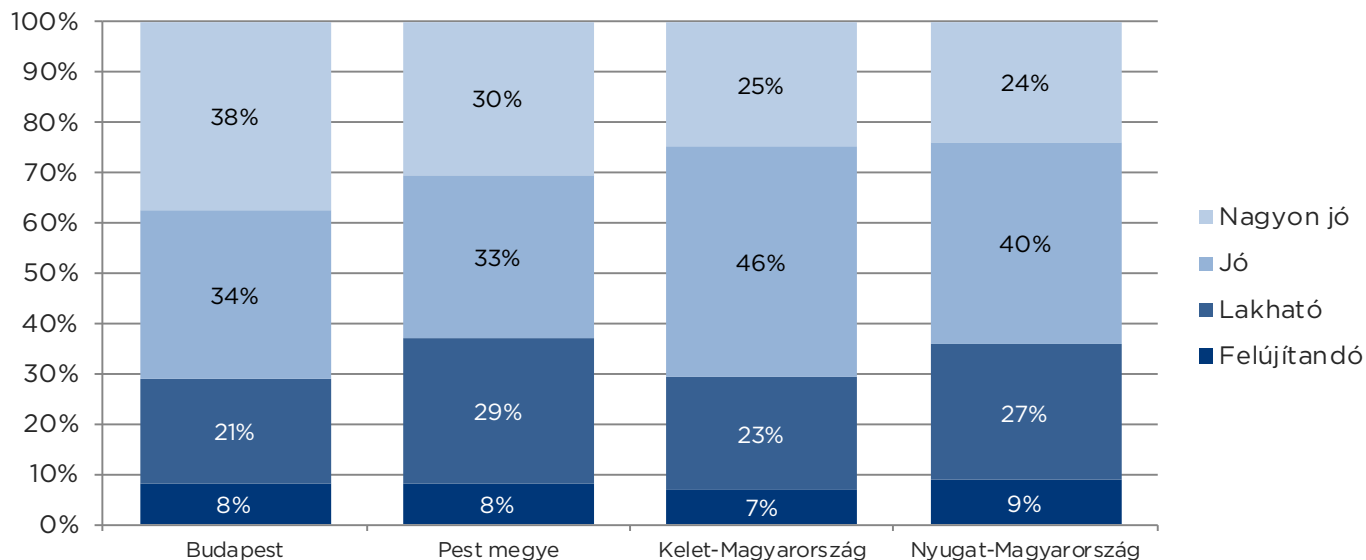
**Módszertan:** Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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 7-9 százalék között változott.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Panellakások esetében kivétel nélkül nőtt az értékesítési idő tavaly márciusához képest, különösen Budán, ahol 111 nap kellett átlagosan egy-egy tranzakció zárásához.

A használt téglalakások értékesítési ideje a fővárosban szintén emelkedett, Budán és Pesten is 110 nap feletti az átlagos értékesítési idő. A belvárosi téglalakások értékesítési ideje lassult leginkább, itt több mint egy hónappal kell többet várni a sikeres értékesítéshez, mint tavaly ilyenkor.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2019. március	72	72	63	79
2020. március	80	85	111	86

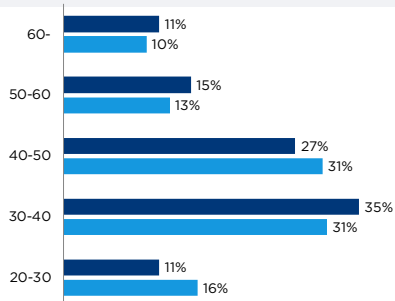
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2019. március	99	112	94	104	116
2020. március	98	105	114	123	152

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.

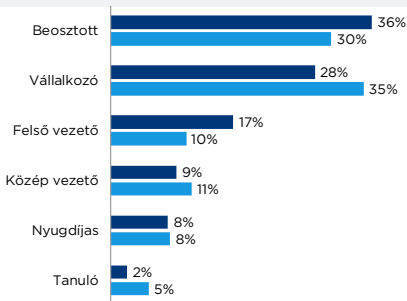
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Budapesten a tavalyi adatokhoz képest 11 százalékponttal csökkent a befektetési szándékkal vásárlók aránya, és nagyon régen látott alacsony értékkel, mindössze 27%-kal veszik ki részüket a piacból. A befektetéssel vásárolt lakások átlagértéke meghaladta a 44 millió forintot. A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40, illetve a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozók voltak jelen. A vevők több, mint kétharmada beosztott és vállalkozó volt.

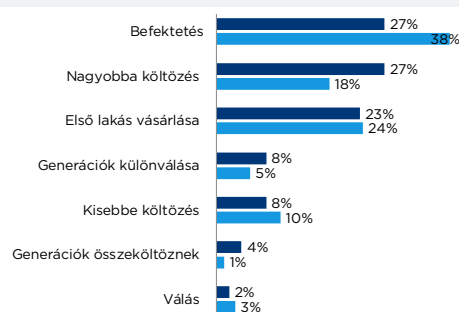
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	32 013 000	73
30-40	49 368 000	116
40-50	59 250 000	122
50-60	42 085 000	82
60-	46 710 000	120

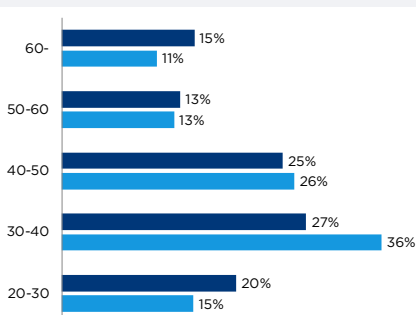
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	33 391 000	94
Felső vezető	69 948 000	128
Közép vezető	42 632 000	93
Nyugdíjas	53 309 000	111
Tanuló	24 450 000	53
Vállalkozó	62 400 000	120

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	44 420 000	100
Első lakás vásárlása	40 230 000	88
Generációk különválása	50 707 000	74
Generációk összeköltöznek	39 800 000	121
Kisebbe költözés	38 245 000	84
Nagyobbra költözés	63 012 000	152
Válás	75 006 000	67

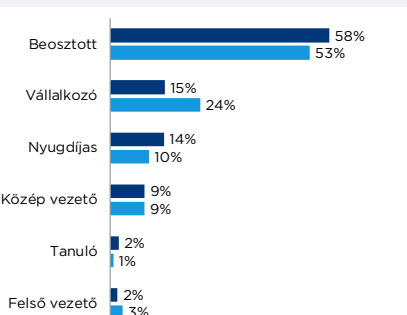
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Budapesten a tavalyi adatokhoz képest 11 százalékponttal csökkent a befektetési szándékkal vásárlók aránya, és nagyon régen látott alacsony értékkel, mindössze 27%-kal veszik ki részüket a piacból. A befektetéssel vásárolt lakások átlagértéke meghaladta a 44 millió forintot. A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40, illetve a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozók voltak jelen. A vevők több, mint kétharmada beosztott és vállalkozó volt.

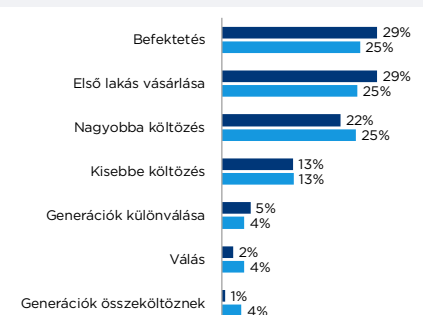
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	18 964 000	72
30-40	22 094 000	81
40-50	24 716 000	68
50-60	23 786 000	67
60-	17 461 000	55

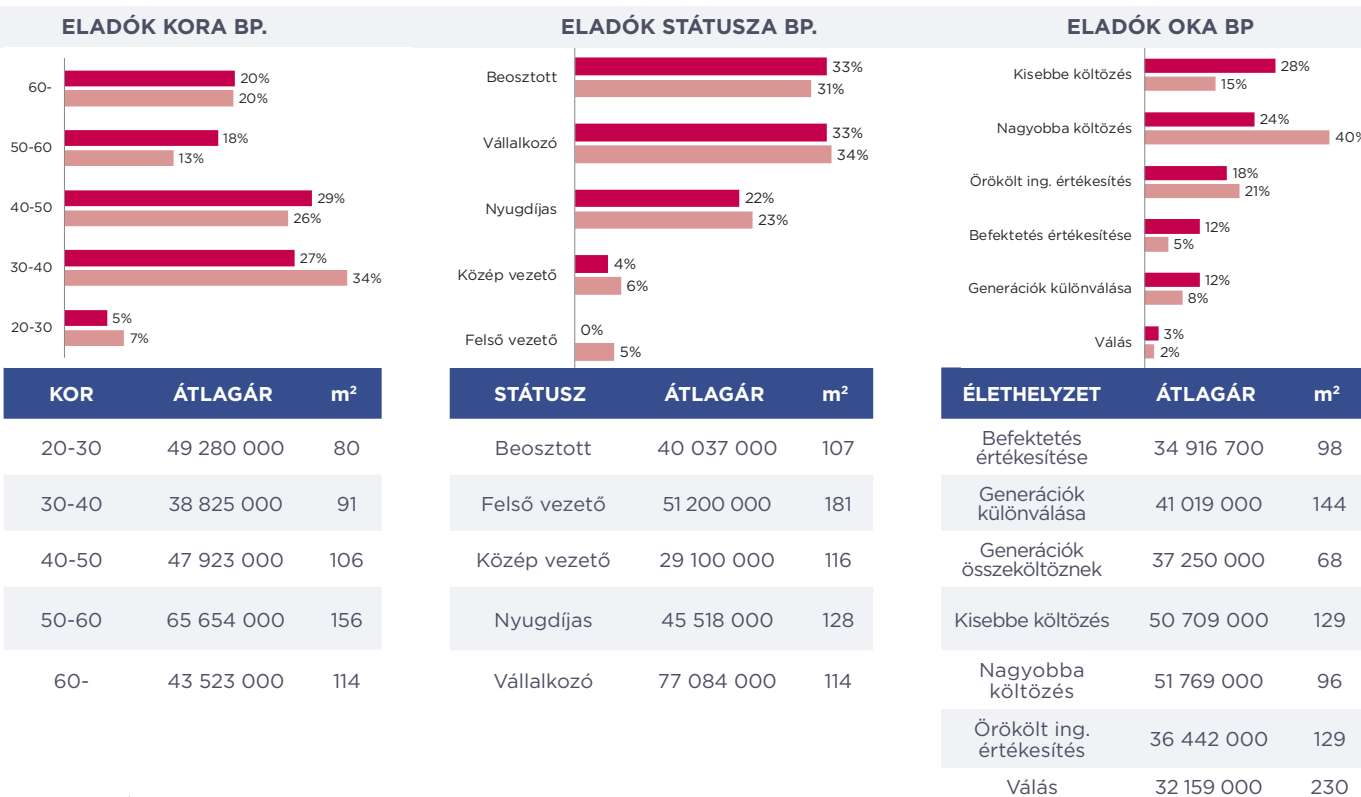
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	19 435 000	73
Felső vezető	28 109 000	66
Közép vezető	27 293 000	76
Nyugdíjas	17 463 000	55
Tanuló	23 985 000	50
Vállalkozó	27 981 000	79

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	23 499 000	58
Első lakás vásárlása	19 253 000	72
Generációk különválása	24 045 000	54
Generációk összeköltöznek	34 750 000	162
Kisebbe költözés	18 866 000	60
Nagyobbra költözés	24 118 000	89
Válás	22 807 000	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 becslést értékelnek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később 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 felülreprezentált lehet.

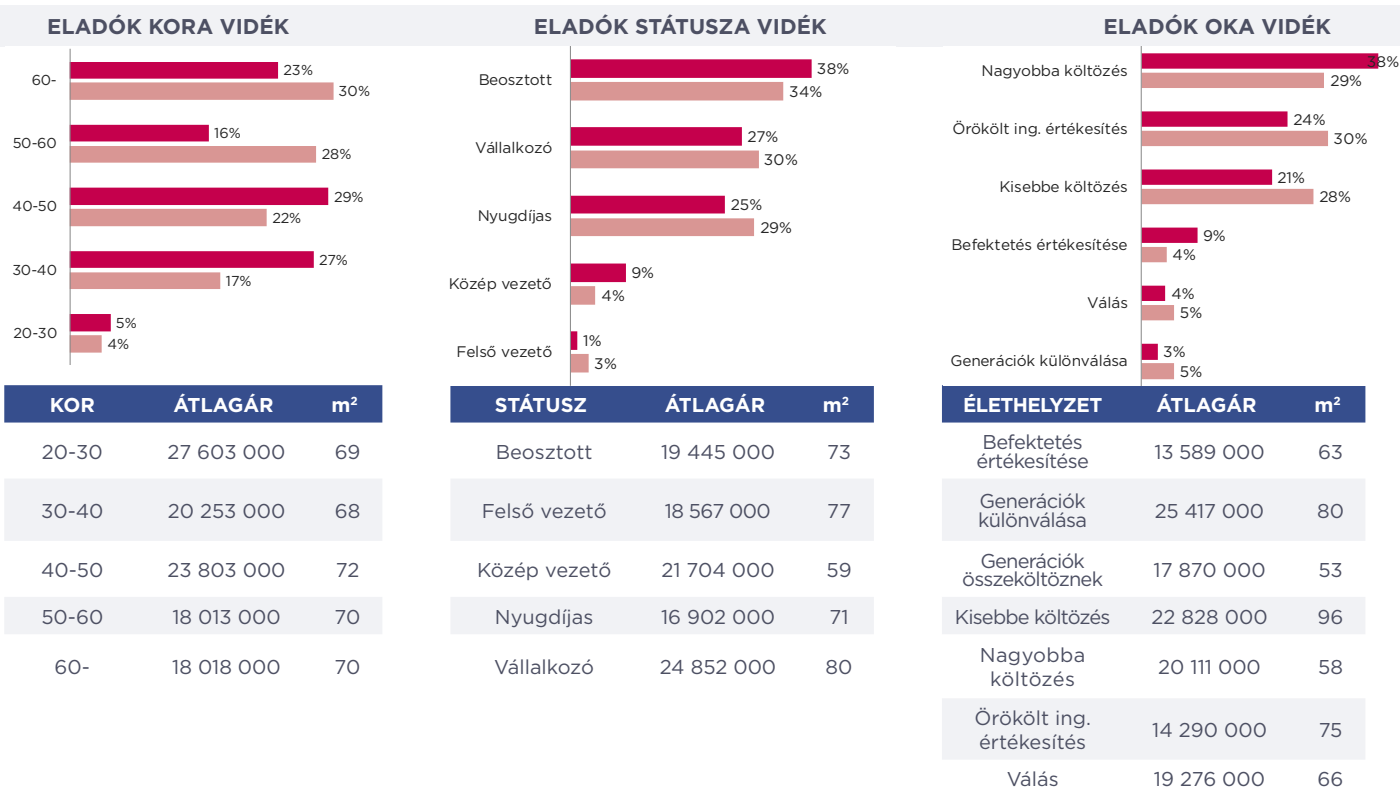
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Az eladók korösszetételébe a 40-50 éves korosztály dominált, míg a 30 év alattiak aránya elenyésző. Az értékesítés fő oka a kisebb lakásba költözés volt, de emelkedett a befektetési szándékkal vásárolt lakások értékesítésének aránya is. A nagyobb lakásba költözők átlagosan 51,7 millió forinthez jutottak ingatlanjuk eladásával.



## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken hasonló képet mutat az eladók korösszetétele, ám az eladók státusza tekintetében a beosztottak voltak jelen a legnagyobb arányban. A vezető eladási ok egyértelműen a nagyobb ingatlanba költözés volt 38 százalékkal, ezt követte az örökölt ingatlanok értékesítése 24 százalékkal.





**DUNA HOUSE®**

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

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