

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

108. szám
2020. II. negyedév
és 2020. június 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

2020.08.12	július hónap adatai
2020.09.14.	augusztus hónap adatai
2020.10.12.	2020. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: www.dh.hu

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Stagnáló árindexek, kevesebb tranzakció és az utolsó hónapokban rekord kereslet jellemezte az ingatlanpiac második negyedévét, amelyet nagyban befolyásolt a COVID-19 járvány okozta társadalmi és gazdasági változás.

Az ingatlanpiaci árindexek közül mindig a Duna House országos hálózata adja ki adott negyedévről elsőként gyorsjelentést, amelyet most a koronavírus okozta változások miatt különösen várt adat. A már jelzett közvetítői és piaci várakozásokat a DH árindexe megerősítette, miszerint országosan stagnáló, lokációként és ingatlantípusonként enyhén változó mutatókkal zárt az ingatlanpiac.

A Duna House országos lakásárindexe nominál értékén 190, reál értékén 132 ponton stagnál. A panellakások tekintetében tovább csökkentek az árak az egész országban, a panel árindexek közül legnagyobb mértékben, 3%-kal (7 indexponttal) a budapesti index csökkent. Téglalakások többségénél folytatódott az emelkedés, leszámítva Budapestet, ahol kisebb árkorrekció volt tapasztalható. Az egész második negyedévre jellemző volt az eddigieknél nagyobb számú és mértékű alku.

A fővárosban kezd visszatérni a befektetői hangulat, az adásvételek 33% befektetési céllal történt júniusban, az erősödő tendenciát a rövidtávú lakáskiadás korlátozása törheti meg a harmadik negyedévben. Az első lakás vásárlók aránya országosan emelkedett, Budapesten 7 százalékponttal nőtt az előző év júniushoz képest, így a vevők 27%-át képezték.

2020 második negyedévében már a hitelpiacon is tapasztalható volt a COVID-19 járvány hatása. A Duna House becslése szerint a második 3 hónapban 200 milliárd forint körüli szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel került a piacra, amely 21%-os csökkenés a tavalyi év második negyedévéhez képest. A hitelpiaci ügyletek mutatóinál nem volt jelentős változás az előző időszakhoz képest.

További információk:

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

3 ÉRDEKES ADAT:



Országosan 11 186 ingatlan adásvétel bonyolódott, így tavalyi szintre zárt vissza a hazai ingatlanpiac

Csökkent a Duna House budapesti panel és téglaindex

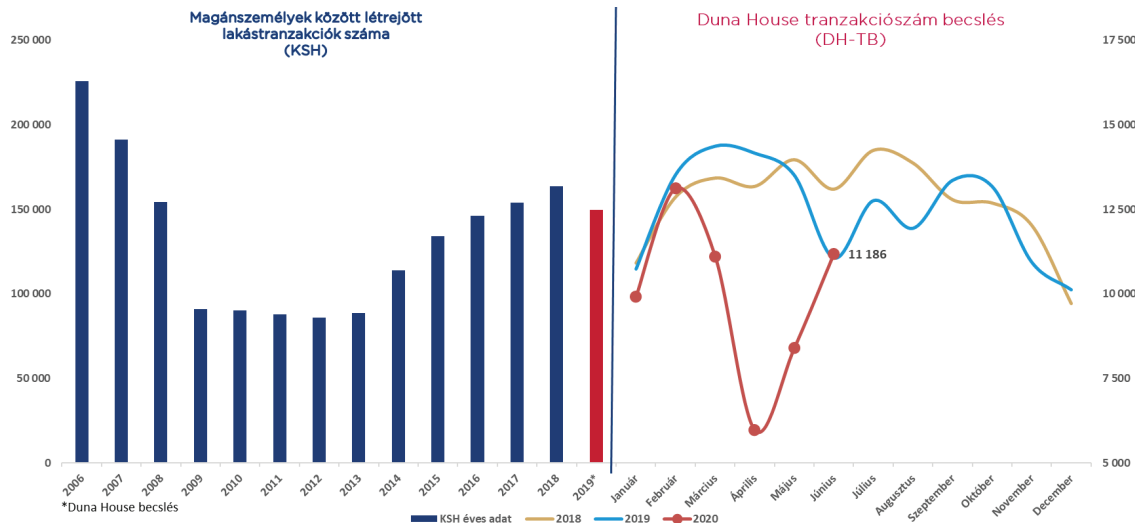
Rekord magas kereslet júniusi hónapra nézve



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2020 júniusában, országosan 11 186 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 60-65 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



Erős visszapattanás után a tavalyi szintre zárt vissza a hazai ingatlanpiac. 11 186 adásvétel bonyolódott idén júniusban, ami az előző év azonos időszakával szinte megegyező adat, az előző hónaphoz képest pedig újabb 33%-os emelkedést mutat. A májusban már kiugró keresleti adatok után a piaci folyamatoknak megfelelően az adásvételek számában is megmutatkozott az emelkedés júniusban, amelynek egy része valószínűleg a járvány-időszak alatt elhalasztott tranzakciókból tevődött össze. Éves szinten eddig közel 60 ezer ingatlanpiaci tranzakciót becsül a Duna House, amely a tavalyi féléves adatokhoz képest 23%-os elmaradást mutat.

A hitelpiacon az ingatlanpiachoz képest néhány hónapos csúszással ugyan, de május után júniusban is érződik még a COVID-19 járvány okozta visszaesés. A Magyar Nemzeti Bank tényadata szerint tavaly júniusban 82,06 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, amelyhez képest idén 60-65 milliárd forint közötti sávban becsül a Duna House Pénzügyek. Ez 21-27%-os visszaesést jelent az egy évvel ezelőttihez és további 5-10%-os csökkenést az előző hónaphoz képest. A Duna House szakembereinek meglátása szerint ezzel a hitelpiac is elérte mélypontját, amely után a következő hónapban már emelkedés várható.

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
2018	10 918	12 869	13 426	13 180	13 967	13 098	14 246	13 869	12 787	12 689	12 033	9 721
2019	10 741	13 532	14 373	14 166	13 512	11 069	12 764	11 945	13 364	13 182	10 945	10 127
2020	9 917	13 117	11 100	5 971	8 400	11 186						



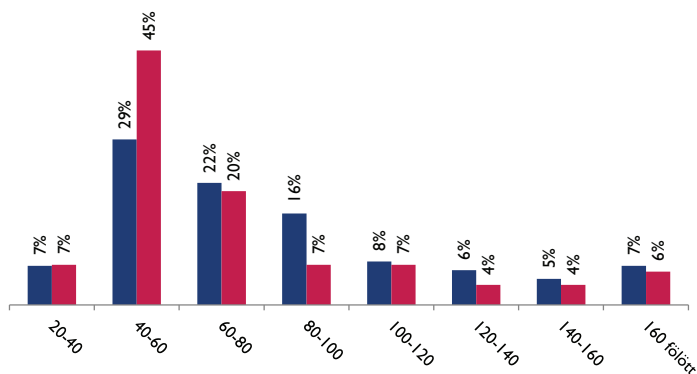
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószám az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 újjépítési piac fellendülésével az előszerződtetett 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 vonatkozhatók következtetések levonására.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

2020 második negyedében ismét a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek Budán és Pesten egyaránt. A négyzetméterárak a tavalyi év azonos időszakához képest kis mértékben változtak, Budán az adásvételek csupán 13 százaléka történt 900 ezer forint feletti négyzetméteráron, de még így is a lakások 55 százaléka 700 ezer forint feletti négyzetméteráron cserélt tulajdonost. Tavalyi év azonos időszakában a 70 millió forint feletti otthonok voltak a legjellemzőbbek Budán, idén a 40-60 millió forint közötti otthonok voltak népszerűek, az adásvételek 42 százaléka ebben a kategóriában történt.

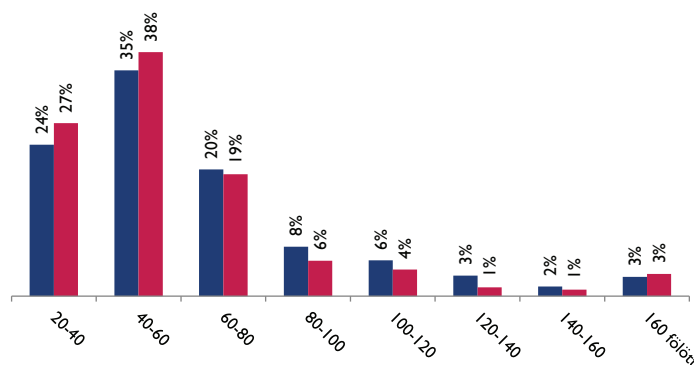
BUDA

Lakásméret (m²)

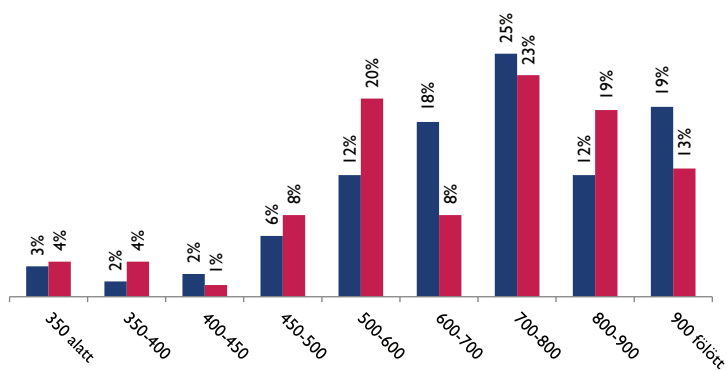


PEST

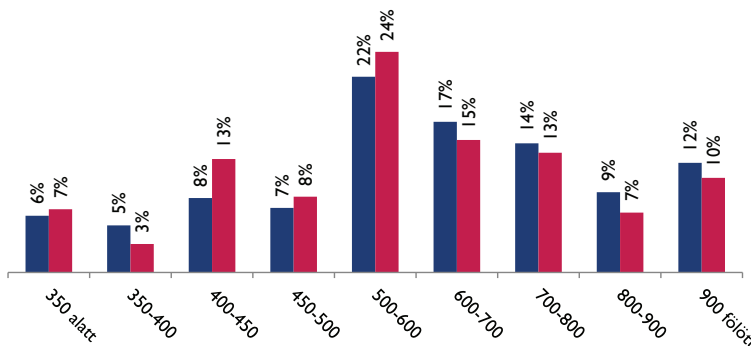
Lakásméret (m²)



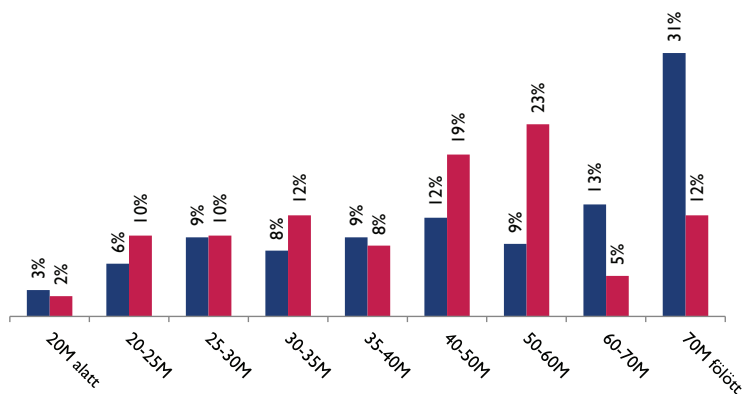
m² ár (ezer Ft)



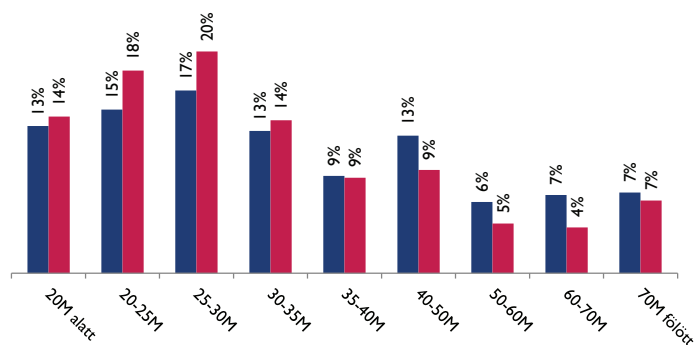
m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



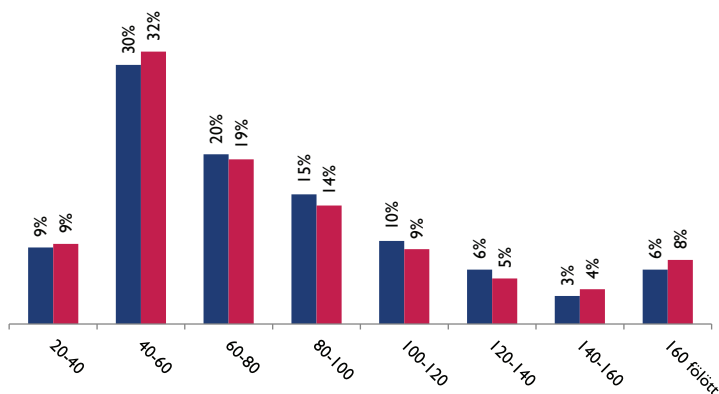
■ 2019. II. negyedév
■ 2020. II. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

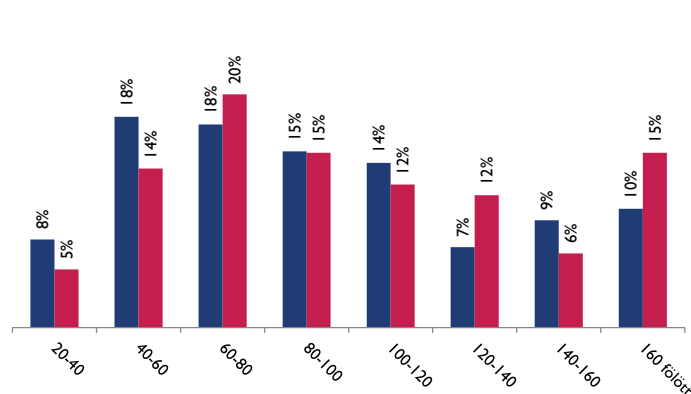
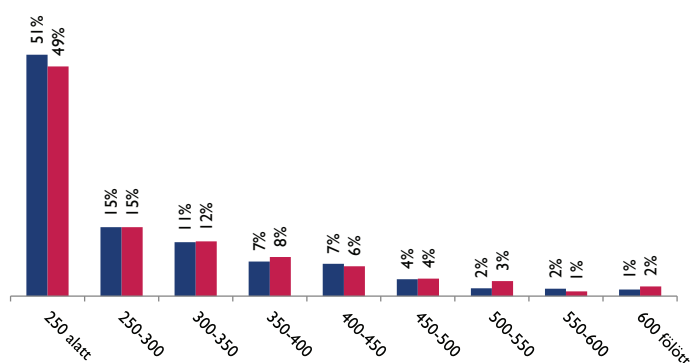
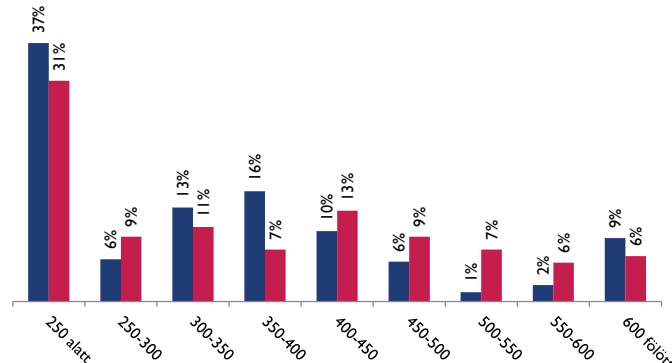
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Pest megyében az egészen kisméretű lakásoktól a nagy alapterületű otthonokig minden kategória jelen volt a piacon. A 60 négyzetméter alatti otthonok aránya 7 százalékponttal csökkent, a 120 négyzetméter feletti otthonok arány 7 százalékponttal emelkedett az előző év azonos időszakához képest. Pest megyében 23 százalékponttal nőtt a 400 ezer forintos négyzetméterár felett értékesített ingatlanok aránya. Vidéken a legtöbb ingatlan 10-20 millió forint közötti vételáron cserélt tulajdonost, míg Pest megyében 33 százalék volt a 40 millió forint felett értékesített otthonok aránya.

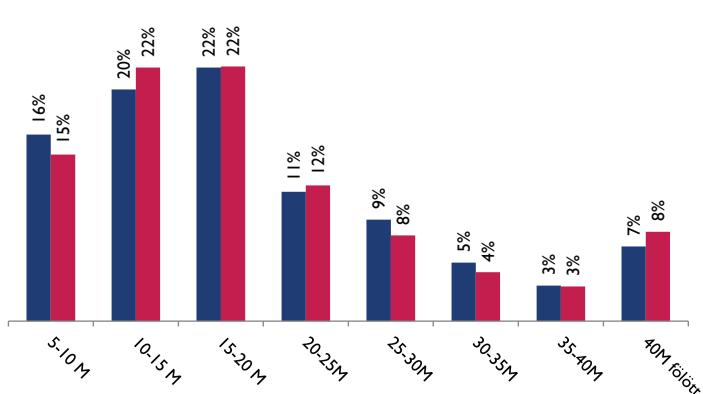
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)

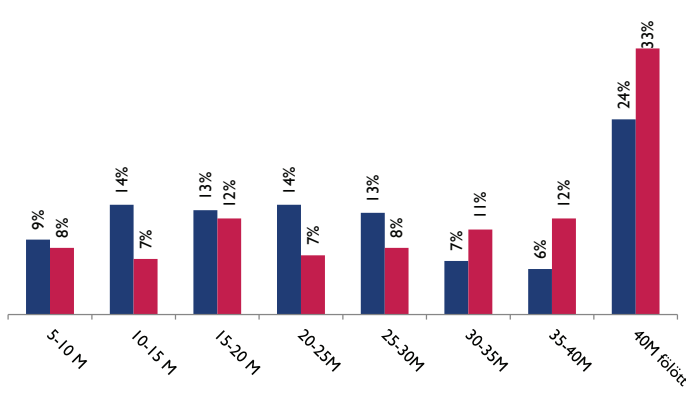
PEST MEGYE

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)m² ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2019. II. negyedév
■ 2020. II. negyedév

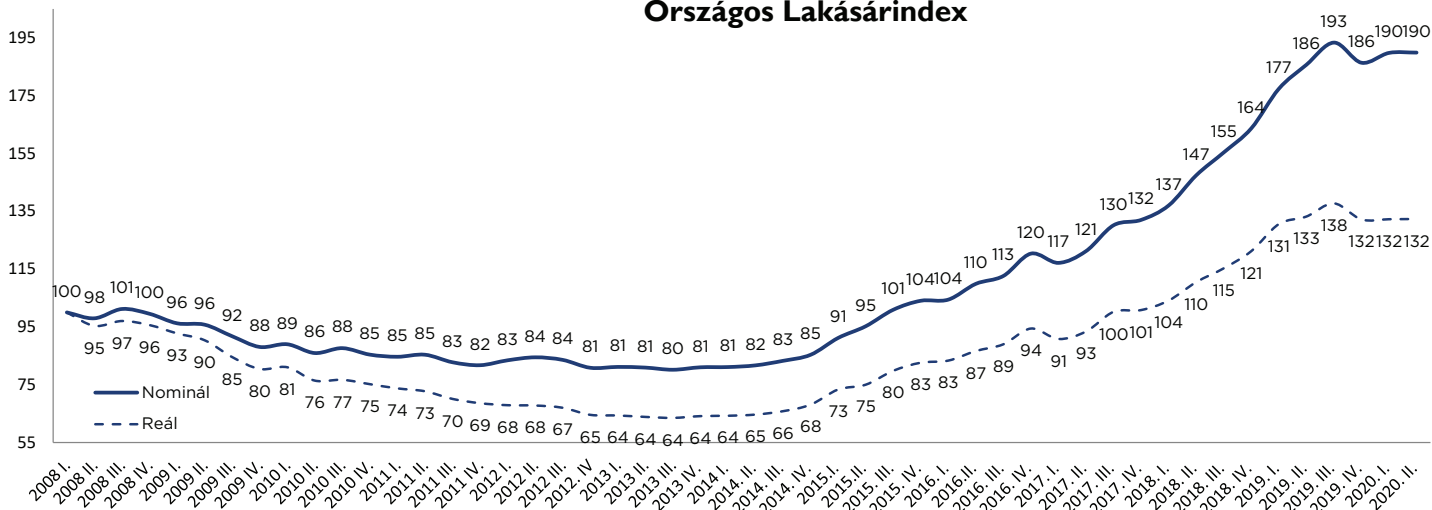
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

Az országos lakásárindex az előző negyedéves visszazárás után stagnálásnak indult, nominál értéken 190-et, reálértékén 132 pontot mutat.

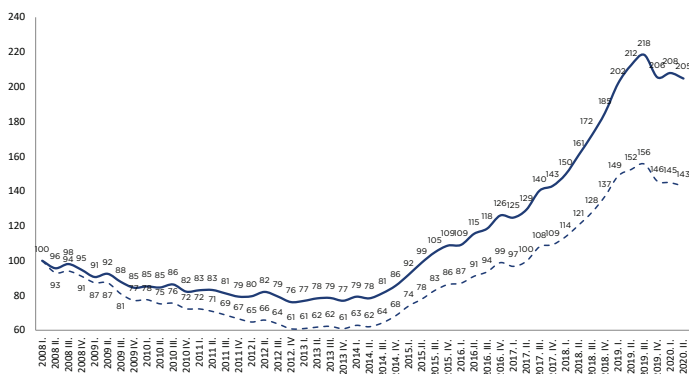
Országos Lakásárindex



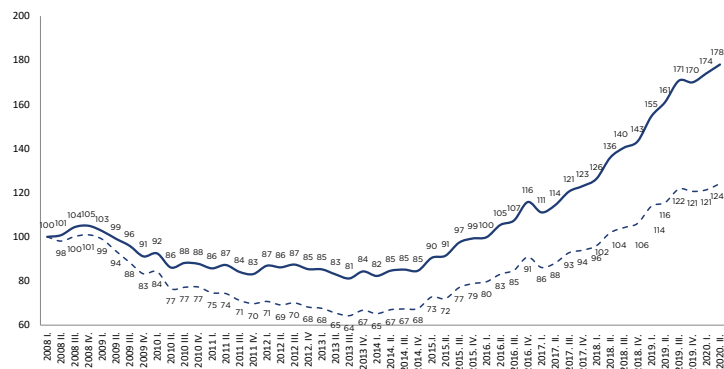
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 az előző év utolsó negyedéves érték alá csökkent, míg a téglá index továbbra is emelkedő szakaszában van. Az idei második negyedévben így a panel 205, a téglá 178 ponton zárt.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



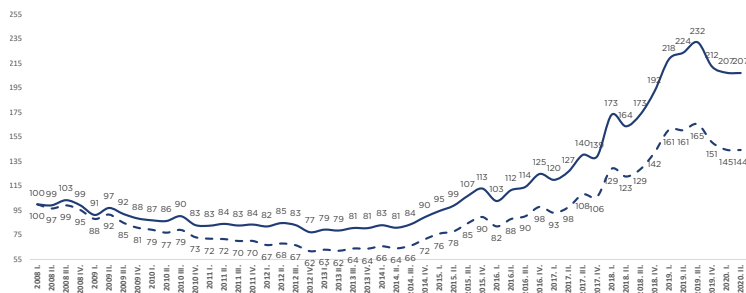
ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



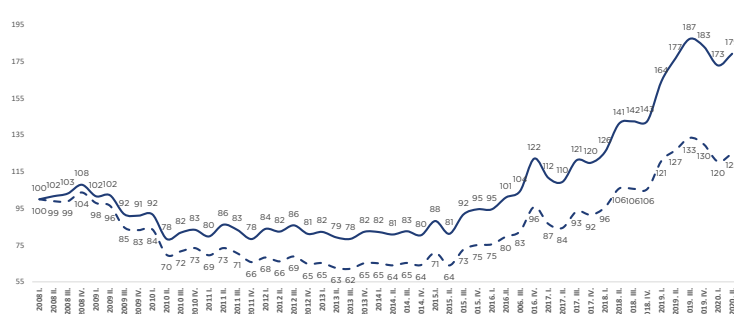
Duna House Regionális Lakásárindexek

Vidéken a kelet-magyarországi tégl árindexnél emelkedés, a panel árindexnél stagnálás figyelhető meg. Nyugaton a tégl árindex továbbra is emelkedő szakaszban van, a második negyedévben 188 pontra emelkedett, míg a panelindex 184 pontra esett vissza. A kelet-magyarországi panel árindex 207 ponton, míg a tégl 179 ponton zárt.

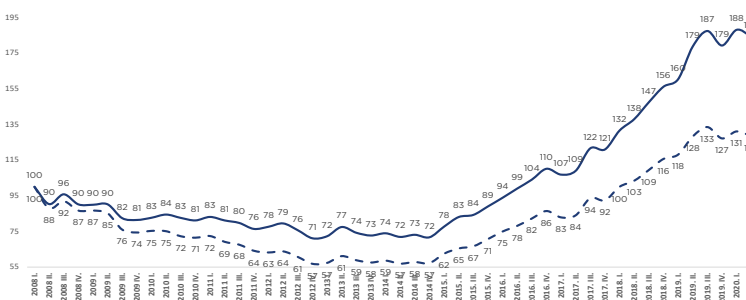
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



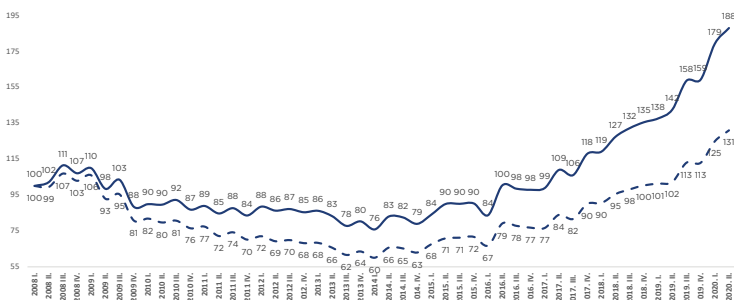
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



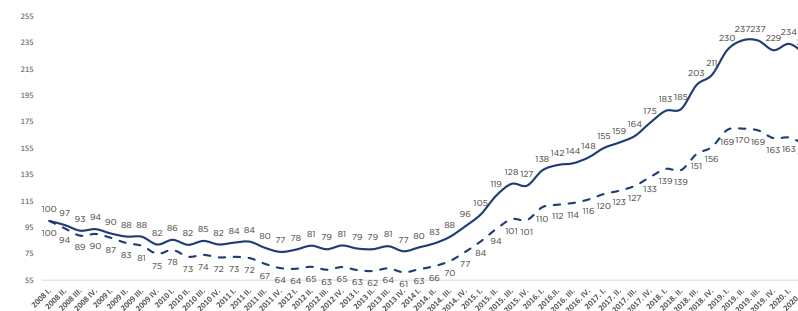
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



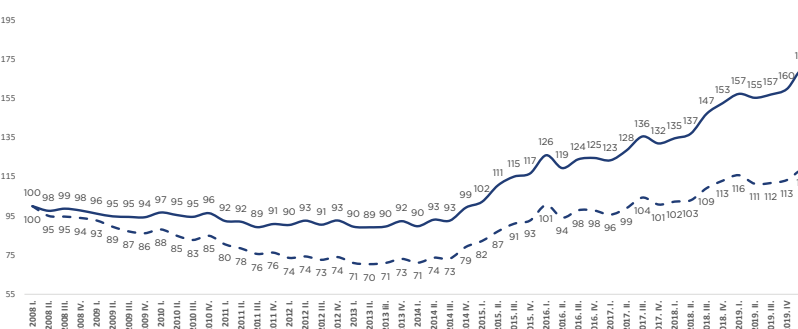
Duna House Budapesti Lakásárindexek

A budapesti panel és tégl árindex egyaránt csökkent az előző negyedévhez képest. A budapesti tégl árindex 5 pontos csökkenést követően 160, a panel 7 pontos csökkenés után jelenleg 227 ponton áll.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK - ÁRAK - ALKU

A második negyedévben értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken, a keleti és nyugati részeken az átlagos értékesítési ár a panelek esetében csökkent, míg a téglá otthonok esetében emelkedett az előző év azonos időszakához képest. Téglá otthonok esetében keleten 14, nyugaton 8 százalékos emelkedett az átlagos négyzetméterár.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2019. Q2.	18 285 000	328 000	1%	2%	15 589 000	304 000	1%	4%
2020. Q2.	16 220 000	325 000	3%	5%	15 751 000	294 000	6%	5%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2019. Q2.	18 057 000	312 000	1%	5%	17 601 000	305 000	1%	5%
2020. Q2.	19 060 000	356 000	4%	7%	18 143 000	328 000	4%	5%

Budapest panel otthonok esetében Budán 2, Pesten 5 százalékos árcsökkenés történt a tavalyi év második negyedévéhez képest az adott időszakban értékesített ingatlanok alapján. A téglá otthonok vásárlásakor 629-829, panel otthonok esetében 490-573 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes számolni.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2019. Q2.	30 321 000	582 000	1%	2%	26 900 000	517 000	1%	4%
2020. Q2.	30 986 000	573 000	4%	3%	25 753 000	490 000	5%	5%

HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2019. Q2.	58 149 000	779 000	2%	3%	32 914 000	631 000	1%	4%	50 848 000	773 000	3%	4%
2020. Q2.	54 053 000	786 000	4%	5%	31 621 000	629 000	4%	6%	47 988 000	829 000	8%	9%

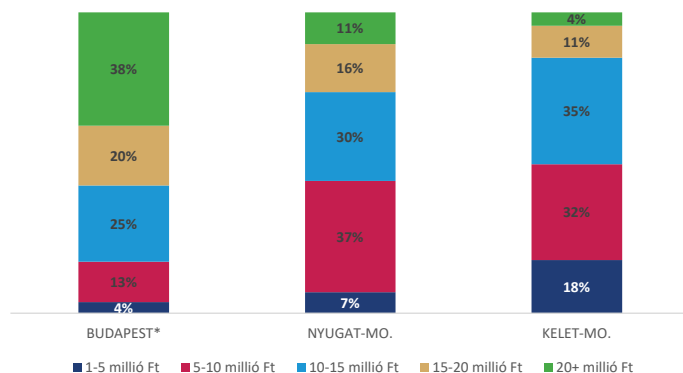
A Duna House hálózat által az adott időszakban az adott területen értékesített ingatlanok vételára alapján.

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 kóttett.

JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2020. II. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

Jelzáloghitelek ügyletérték szerinti megoszlása



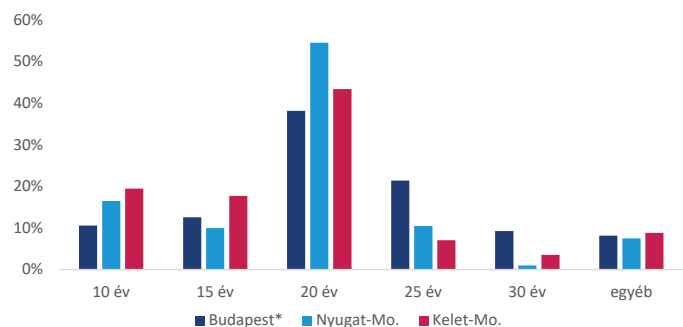
A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban volt jelen legnagyobb arányban (38%). Ezzel szemben vidéken ekkora összegű hitelt keleten az ügyfelek 18, nyugaton az emberek 7 százaléka igényelt. A keleti országrészben a legtöbben 10-15 millió forint között igényeltek, nyugaton az 5-10 millió forintos ügylet volt a legnépszerűbb. Budapesten továbbra is a 20 millió forint feletti ügyletek voltak a dominánsok.

Az átlagos hitel nagyság a nyugaton nőtt, keleten és a fővárosban minimálisan csökkent az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2020. második negyedévében 18,4 millió forint, míg vidéken 9,5-11,8 millió forint között volt az átlag.

	ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG			
	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2
BUDAPEST*	16 242 451	16 749 984	18 541 109	18 429 742
NYUGAT-MO.	11 230 744	11 141 891	11 062 361	11 821 145
KELET-MO.	10 126 092	10 295 461	10 170 464	9 574 947

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 38, nyugaton 55, míg a keleti országrészben 43 százalék volt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2
10 ÉV	11%	11%	10%	11%	15%	14%	14%	17%	15%	16%	14%	19%
15 ÉV	11%	9%	13%	13%	11%	11%	12%	10%	13%	13%	10%	18%
20 év	40%	39%	37%	38%	52%	52%	55%	55%	49%	50%	47%	43%
25 év	20%	23%	20%	21%	15%	13%	10%	11%	13%	13%	21%	7%
30 év	9%	10%	10%	9%	1%	5%	2%	1%	4%	3%	3%	4%
egyéb	9%	8%	10%	8%	7%	4%	7%	8%	7%	6%	5%	9%

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.

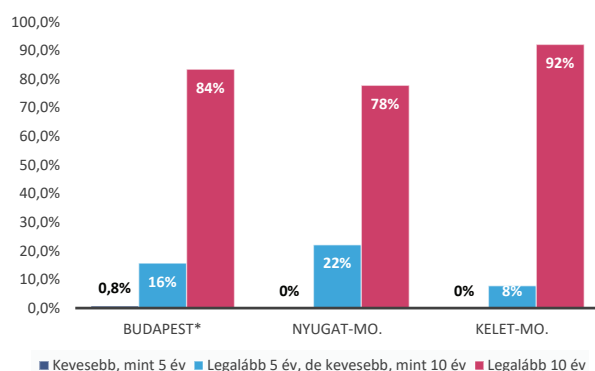
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) stagnálását figyelhetjük meg 2020. második negyedévében, Budapesten 45 százalék az ország többi részén 46 százalék volt.

ÁTLAGOS LTV				
	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2
BUDAPEST*	41%	40%	46%	45%
NYUGAT-MO.	46%	46%	46%	46%
KELET-MO.	43%	40%	45%	46%
ÖSSZESEN	43%	41%	46%	46%

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



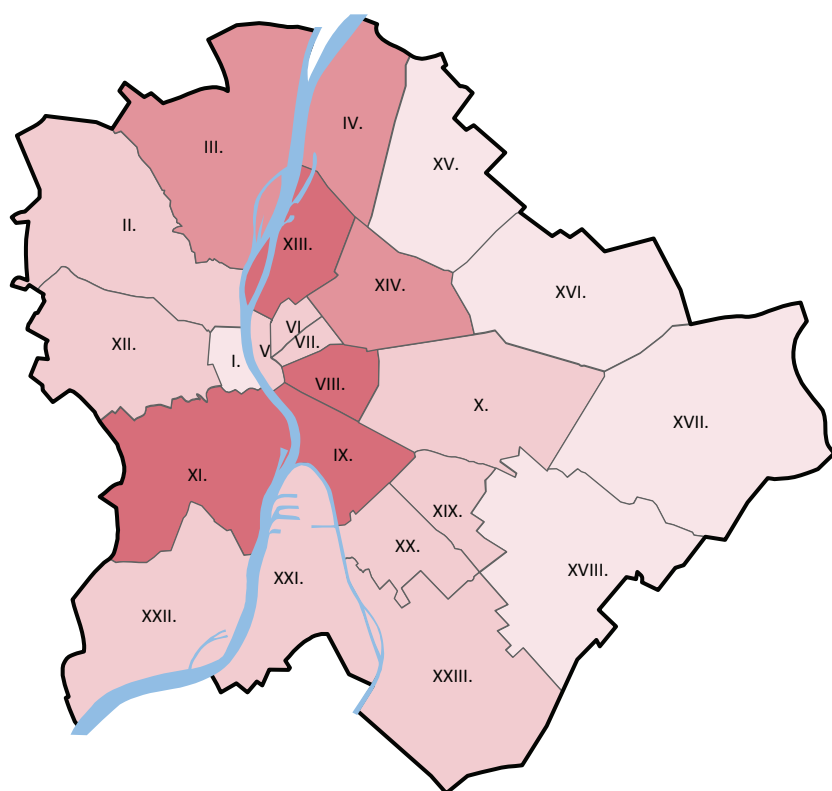
Szinte teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel, amelynek aránya csupán 0,8 százalék volt Budapesten a első negyedévben. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, keleten 92, Budapesten 84, míg nyugaton 78 százalék. 2020 második negyedévében a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek voltak a legnépszerűbbek, arányuk 80 százalék fölé tehető országos szinten.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2019. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	1%	0%	0,2%	0,8%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	17%	19%	16%	16%	22%	22%	13%	22%	15%	15%	19%	8%
LEGALÁBB 10 ÉV	82%	81%	84%	84%	77%	78%	86%	78%	84%	85%	81%	92%

Nyugat-Magyarországon a hitelügyletek több mint harmada mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány 15,1 százalék, keleten 29,2 százalék volt. Az országos arány (22,4%) az előző negyedévhez képest alacsonyabb volt.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	15,2%
NYUGAT-MO.	35,0%
KELET-MO.	29,2%
ÖSSZESEN	22,4%

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



Újépítésű lakások száma, az értékesítés alatt álló projektekben

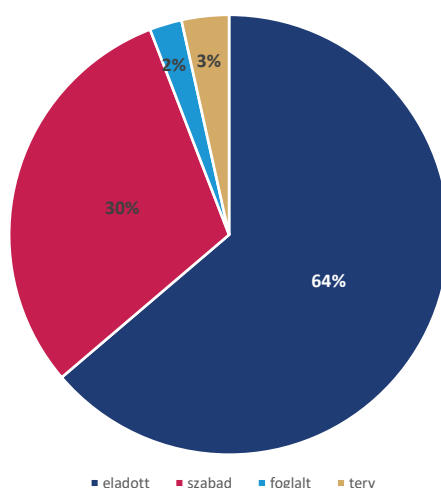


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	
2000-6999	VIII., IX., XI., XIII.
900-1999	III., IV., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., X., XII., XIX., XX., XXII.
100-199	I., XV., XVI., XVII., XVIII.
100 alatt	XXI., XXIII.

2020 második negyedében nem volt olyan kerület, ahol az újépítésű otthonok száma meghaladta volna a 7000 darabot. A VIII., IX., XI., XIII kerületekben találkozhatunk a legtöbb újépítésű otthonnal, számuk 2000-7000 darab közé tehető. A külvárosi kerületekben továbbra sem népszerű az építkezés, különösen a XXI., XXIII. kerületekbe, ahol kevesebb mint 100 újépítésű ingatlant találhatunk.

Az újépítésű lakások megoszlása az értékesítettség fázisa alapján hasonló képet mutat, mint az előző negyedévben mért adatok. A Budapesten kínált lakások több, mint kétharmadát szinte azonnal értékesítették 2020 első negyedében. 2%-a foglalt, illetve 3%-a tervként jelenik meg és 30%-a elérhető még az újépítésű otthonoknak.

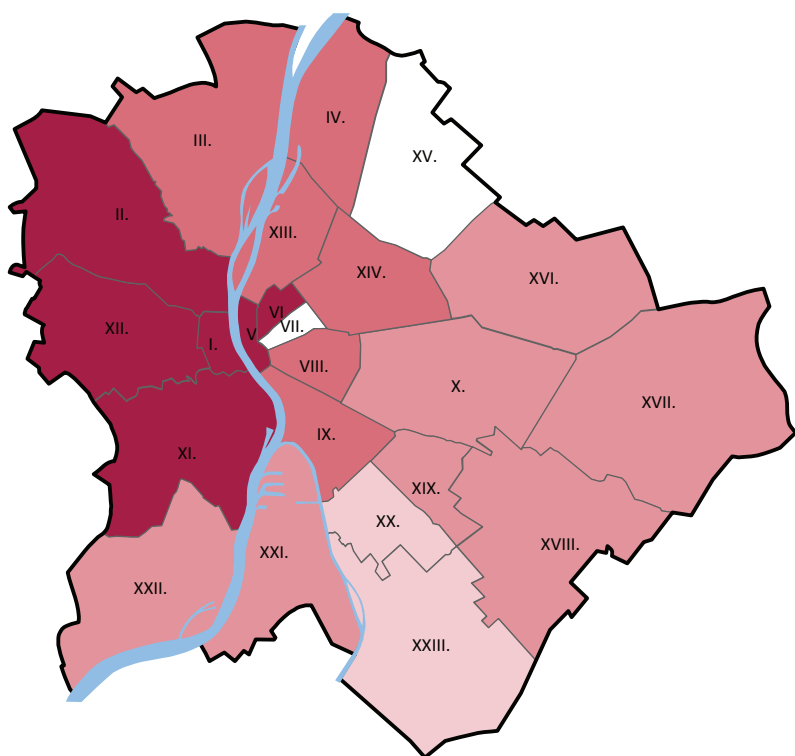
ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2020 MÁSODIK NEGYEDÉBEN



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 eladtként 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.

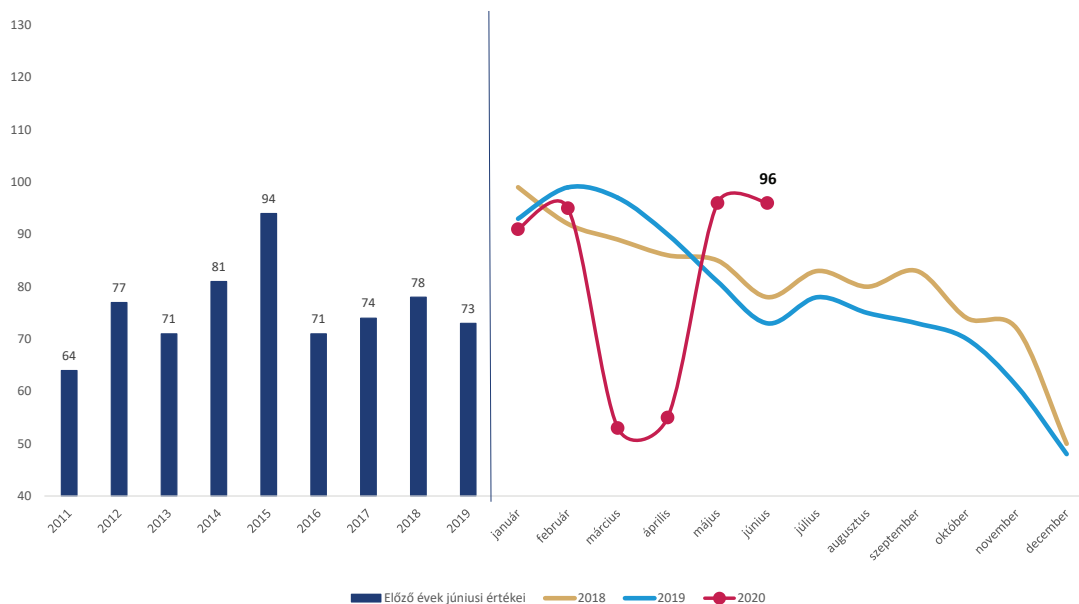
A belvárosi kerületeken kívül az I., II. és XII. kerület haladta meg az újlakások négyzetméterára az 1 millió forintot. 500 ezer forint alatti négyzetméterár egyik kerületben sem volt. Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára 951 ezer forint volt.

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

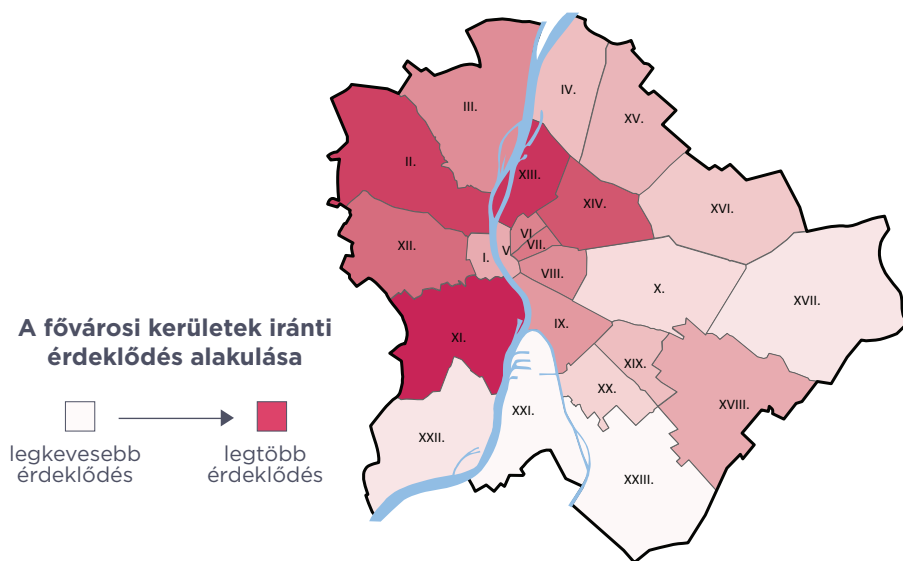
A Duna House kereslet indexe az előző hónaphoz hasonlóan 96 ponton áll, ami júniusi hónapot tekintve rekord magas értéket mutat.



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

Nagy meglepetésre idén júniusban a legnépszerűbb kerület a tavaly ötödik helyen végzett XI. kerület lett a népszerűségi listán. Második helyre ért be Angyalföld, harmadik helyre a II. kerület. Negyedik helyre esett vissza az előző év júniusában legnépszerűbbnek vélt kerület, Zuglói.



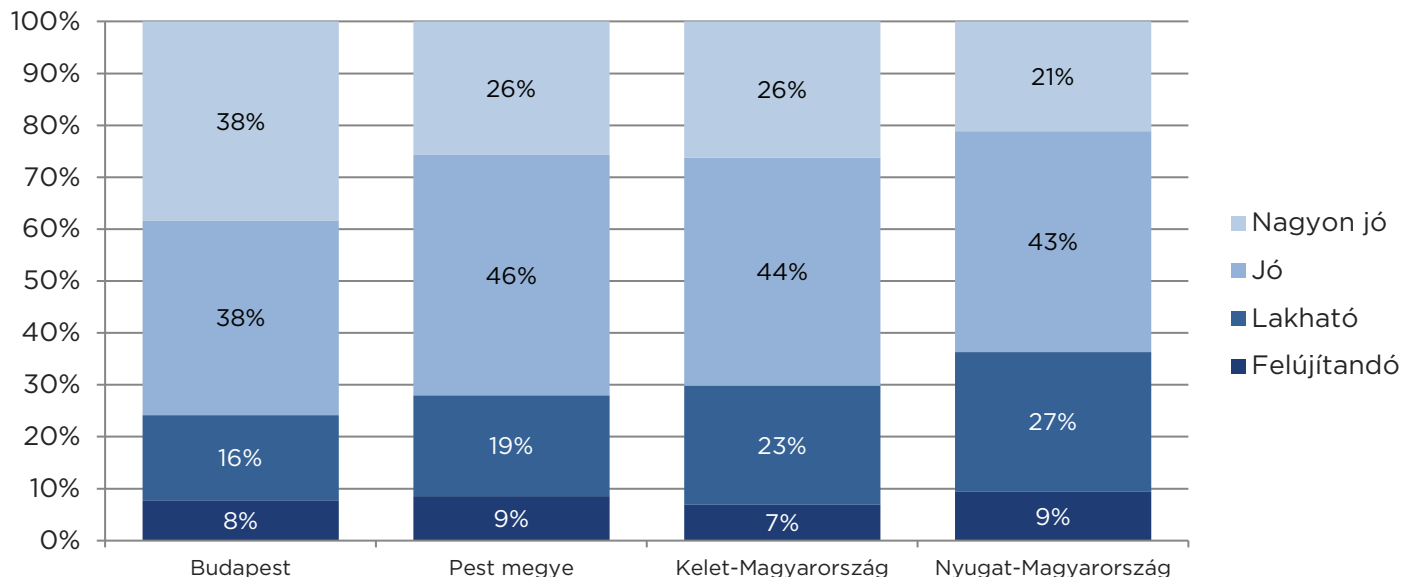
KERÜLET	2019. JÚNIUS	2020. JÚNIUS
Budapest 01. ker.	7,0%	8,5%
Budapest 02. ker.	12,0%	15,9%
Budapest 03. ker.	10,5%	10,8%
Budapest 04. ker.	5,9%	7,5%
Budapest 05. ker.	8,8%	8,4%
Budapest 06. ker.	13,4%	11,8%
Budapest 07. ker.	13,6%	12,4%
Budapest 08. ker.	12,4%	10,6%
Budapest 09. ker.	11,0%	10,4%
Budapest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

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 megegyező volt az érdeklődés a jó és nagyon jó állapotú otthonokra 38-38 százalék. Az ország többi részén egyértelműen a jó állapotú otthonok voltak népszerűek, a vásárlóknak közel a fele ebben a kategóriában keresett új otthont. A felújítandó lakások aránya 7-9 százalék között változott.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az egész országban tovább nőtt a lakások értékesítési ideje az előző év azonos időszakához képest. Egy panellakás sikeres értékesítéséhez jellemzően 3 hónap szükséges, míg téglá otthonok esetében 4 hónap, kivéve a belvárosban, ahol 160 napra nőtt az átlagos értékesítési idő.

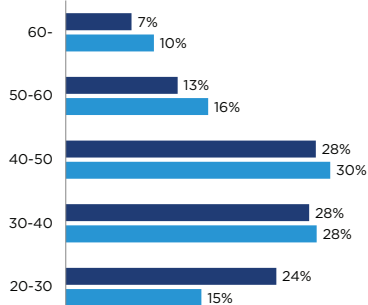
PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2019. június	61	74	62	65
2020. június	89	104	107	90

HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2019. június	77	89	94	91	117
2020. június	110	129	118	118	160

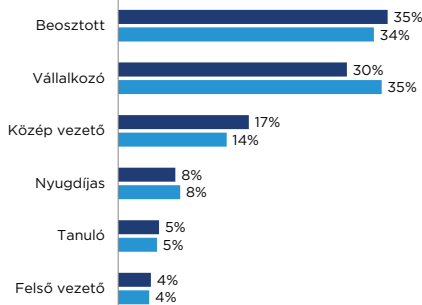
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

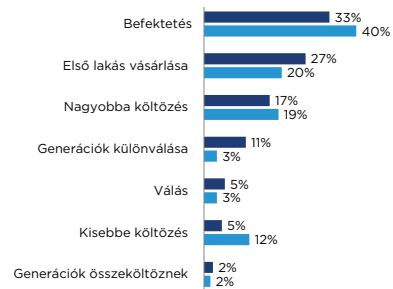
Budapesten a tavalyi adatokhoz képest 7 százalékponttal csökkent a befektetési szándékkal vásárlók aránya, de még így is ők voltak jelen legnagyobb számban 33%-kal. A befektetéssel vásárolt lakások átlagértéke meghaladta a 34 millió forintot. A tavalyi év azonos időszakához képest idén nagyobb százalékban voltak jelen a piacon az első lakásvásárlók, a vevők 27%-át képezték. A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40, illetve a 40-50 éves korcsoporthoz tartozók voltak jelen.

VEVŐK KORA BP.


KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	30 506 000	52
30-40	37 998 000	69
40-50	36 346 000	58
50-60	37 992 000	55
60-	53 560 000	67

VEVŐK STÁTUSZA BP.


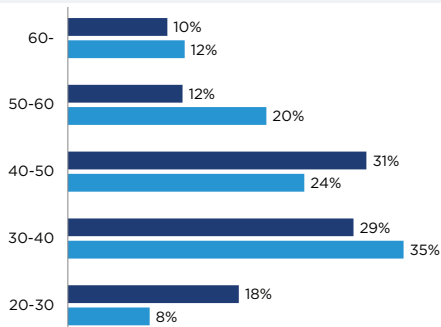
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	29 761 000	55
Felső vezető	35 323 000	81
Közép vezető	41 157 000	55
Nyugdíjas	54 229 000	75
Tanuló	25 800 000	36
Vállalkozó	47 308 000	76

VÁSÁRLÁS OKA BP.


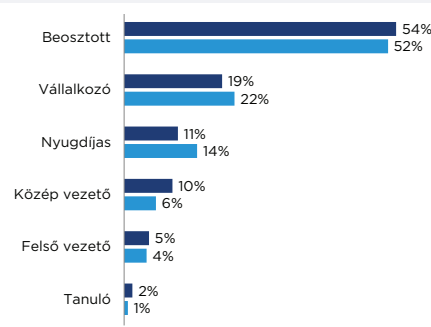
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	34 536 000	52
Első lakás vásárlása	33 121 000	58
Generációk különválása	35 872 000	51
Generációk összeköltöznek	34 334 000	65
Kisebbe költözés	36 900 000	51
Nagyobbra költözés	56 778 000	93
Válás	26 000 000	44

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vevők kor megoszlása szinte azonos képet mutat a fővárosban tapasztaltakkal. A vásárlók több, mint fele beosztott státuszú volt júniusban. Vezető vásárlási ok a nagyobb lakásba költözés volt 28%-kal, de az első lakás vásárlók és a befektetési céllal vásárlók is 20% feletti arányban voltak jelen.

VEVŐK KORA VIDÉK


KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	21 257 000	83
30-40	23 766 000	96
40-50	24 253 000	90
50-60	20 246 000	91
60-	22 239 000	69

VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK


STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	19 446 000	83
Felső vezető	40 304 000	108
Közép vezető	29 957 000	101
Nyugdíjas	22 463 000	80
Tanuló	18 425 000	58
Vállalkozó	25 783 000	100

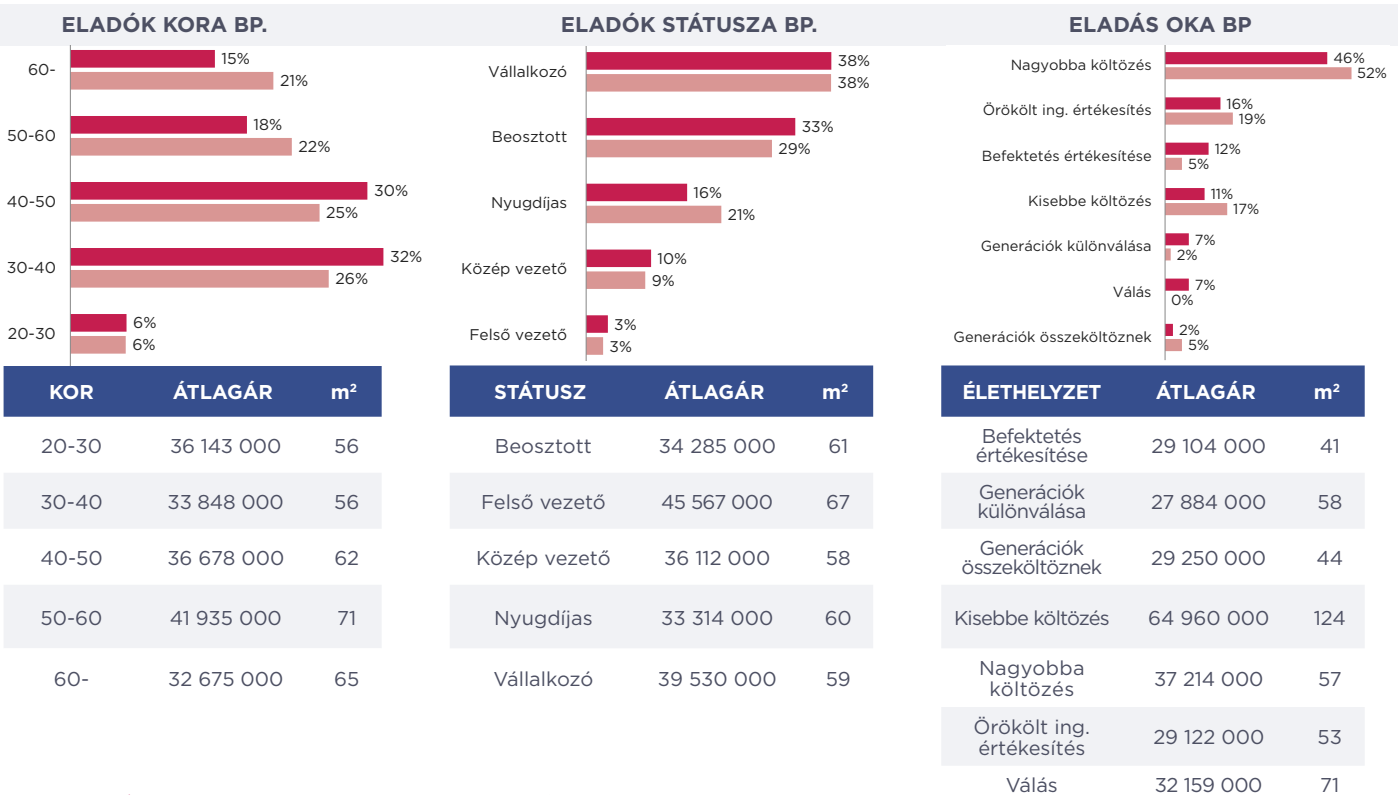
VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	18 011 000	63
Első lakás vásárlása	20 107 000	84
Generációk különválása	18 646 000	62
Generációk összeköltöznek	25 839 000	109
Kisebbe költözés	19 103 000	66
Nagyobbra költözés	32 648 000	122
Válás	13 679 000	62

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 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.

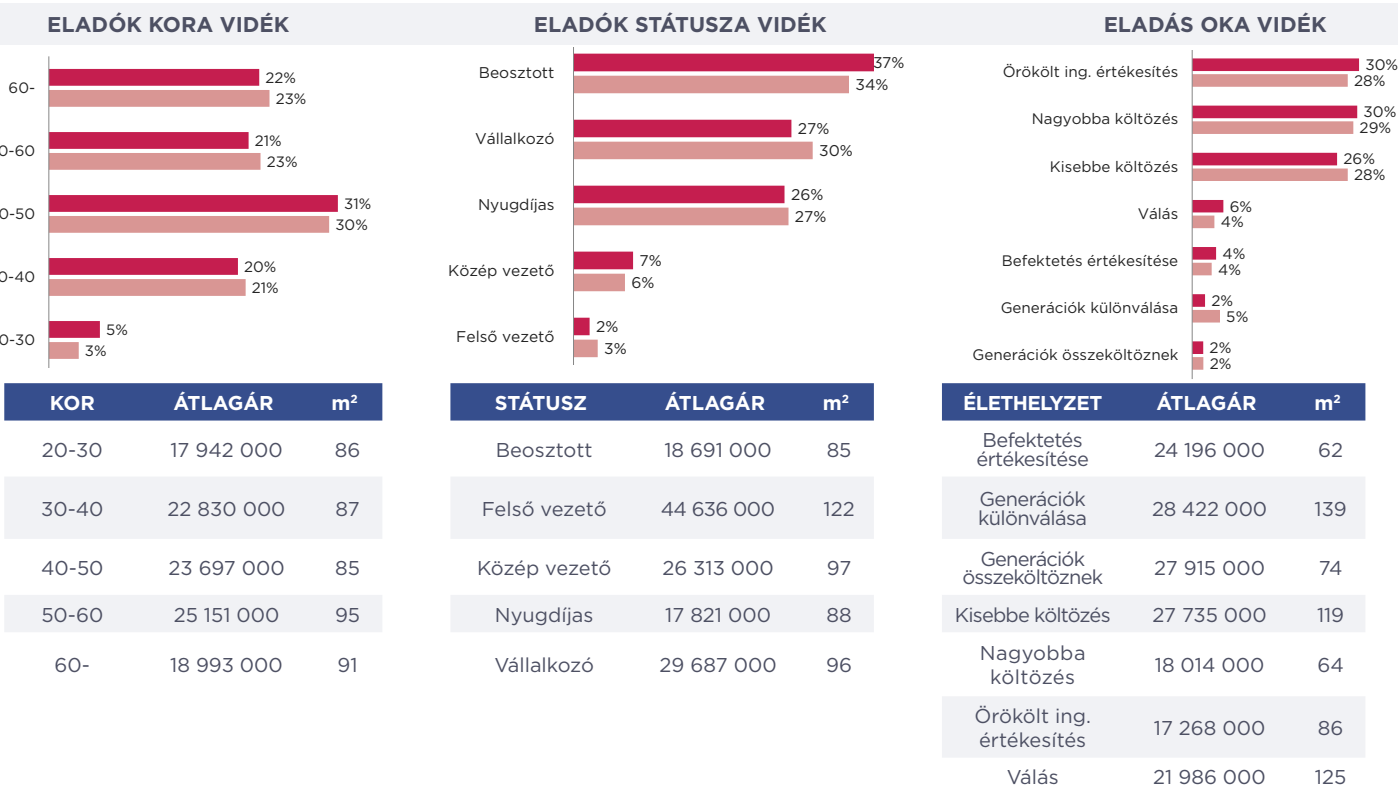
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Az idősebb korosztály kisebb arányban volt jelen a piacon, mint az előző év azonos időszakában, a budapesti eladók közel 70%-a 50 év alatti volt. Az eladók jellemzően vállalkozók és beosztottak voltak. A tavalyi év júniusához képest csökkent a nagyobb lakásba költözők aránya, ennek ellenére az eladóknak így is közel a felét képezték. A nagyobb lakásba költözők átlagosan 37,2 millió forinthez jutottak ingatlanjuk eladásával.



ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki eladók korösszetétele vegyes képet mutat, kiemelkedő volt a 40-50 éves korosztály, akik az eladók 31%-át képezték. Az értékesítés oka jellemzően örökölt ingatlan értékesítése, nagyobb vagy kisebb lakásba költözés volt. A nagyobb lakásba költözők átlagosan 18 millió forinthez jutottak ingatlanjuk eladásával.



SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

A Duna House elemzési divíziója több évnnyi 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



DUNA HOUSE®

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

www.dh.hu