

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

111. szám
2020. III. negyedév
és 2020. szeptember hónap



DHS
BÉT

**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium
kategóriában jegyezve

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

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

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

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

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

Megjelenés időpontja

Tárgy

2020.11.12	2020. október hónap adatai
2020.12.14.	2020. november hónap adatai
2021.01.12.	2020. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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

FELFELÉ INDULTAK A PANELEK, TOVÁBB SZENVED A BELVÁROS

A Duna House, az ingatlanpiaci és pénzügyi szereplők közül ismét elsőként ad tájékoztatást a harmadik negyed-éves árindexek alakulásáról, amelyek továbbra is az érett piaci szakasz képét támasztják alá. Az országos lakásárindex enyhébb emelkedést mutat nominál értéken, míg reálértéken stagnálás tapasztalható. A panelek látványosabb, 7 indexpontos emelkedéssel zártak, míg a téglalakások minimális csökkenést hoztak országos szinten. Regionális elosztásban a Keleti országrész volt erősebb a harmadik negyedévben, itt a panel és téglalakások árindexe egyaránt nőtt, míg Nyugat-Magyarországon panelek tekintetében stagnálás, téglalakások esetében visszakorrigálás volt tapasztalható. A fővárosban a panelárindex az év eleji magasabb szintre zárt vissza, míg a téglalakások indexe alig változott.

A főváros tekintetében várakozás jellemzi a belvárosi ingatlanpiacot. A negyedévben értékesített ingatlanok adatai alapján, főleg a kedvezőbb árú, kisebb méretű ingatlanok cseréltek tulajdonost. Emiatt a négyzetméter árak az előző év ugyanezen időszakához képest 12%-kal csökkentek, miközben jelentősen nőtt az értékesítési idő és az alku mértéke is. A szeptemberben értékesített belvárosi ingatlanokat már év elején is hirdették a tulajdonosok, hiszen az értékesítési idő közel 200 napra növekedett átlagosan. Amely adatot alátámasztja, az a tény is, hogy a belváros népszerűsége az ingatlankeresők között tovább csökkent az előző hónapokhoz képest.

Az újépítésű lakások tekintetében nagyon várja a piac a kedvezményes lakásáfa részletszabályait, ami az elérhető kínálat szempontjából mindenképpen szükséges is lesz. Ebben a negyedévben már nem volt a fővárosban olyan kerület, ahol 7000 darab fölötti újépítésű ingatlan fejlesztése zajlott volna, viszont 1 millió forint feletti átlagos négyzetméterárral öt kerületben is találkozhattak a vevők.

A hitelpiacon normalizálódtak a COVID hatás utáni piaci folyamatok. Az idei év harmadik negyedévében összesen közel 225 milliárd forint hitelt fordítottak a magyarok a lakáscélokra a Duna House Pénzügyek szeptemberi becslése és az MNB előző kéthavi tényadata szerint. Ebben a negyedévben a fővárosban lakáshitelt igénylők 36%-a már 20 millió forint feletti összeget vett fel, aminek köszönhetően az átlagos hitel nagyság közel 19 millióra nőtt Budapesten. Nyugat-Magyarországon ez közel 12, Kelet-Magyarországon majdnem 11 millió forint volt a harmadik negyedévben.

További információk:

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



3 ÉRDEKES ADAT:

A Belvárosi téglalakásoknál 198 napra nőtt az átlagos értékesítési idő.

Budapesten a tavalyi adatokhoz képest 20 százalékponttal csökkent a befektetési szándékkal vásárlók aránya.

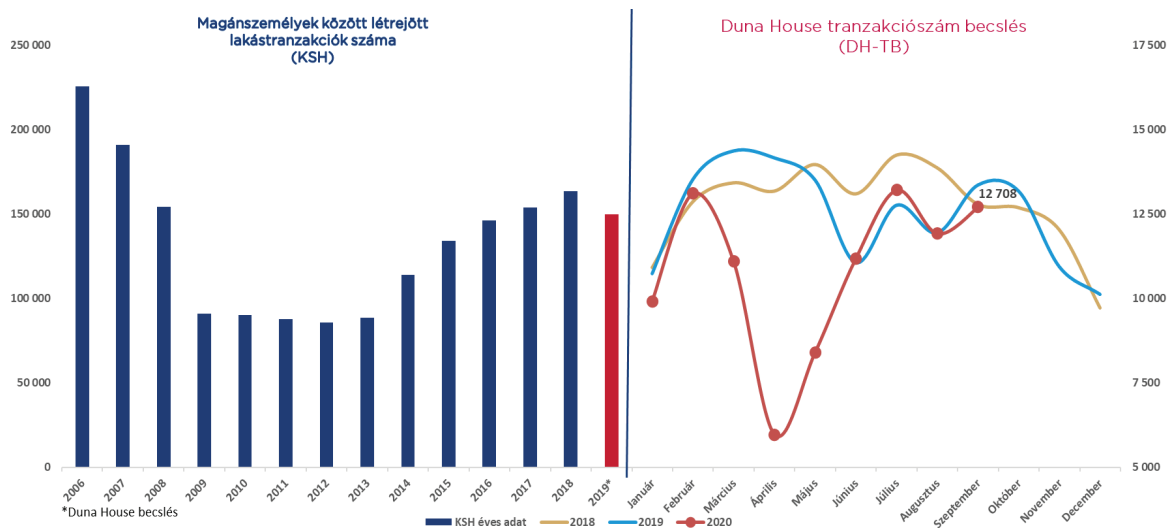
Az országos lakásárindex az előző negyedéves stagnálás után növekedésnek indult



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2020 szeptemberében, országosan 12 708 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 75 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A szeptemberi negyedéves véghajrá emelkedő tranzakciószámokat mutatott augusztus hónap után. A Duna House becslése alapján szeptemberben 12 708 ingatlan cserélt tulajdonost a hazai ingatlanpiacon, ami a 2018-as szinttel azonos, míg a tavalyinál 5%-kal gyengébb forgalmat jelöl. A harmadik negyedévben az ingatlanpiaci tranzakciók számában már nyoma sem volt a COVID hatásnak. A július-szeptemberi időszakban idén közel 38ezer adás-vételrel zárt a piac, amely így a tavalyi negyedéves forgalommal megegyező intenzitást mutat.

A jelzáloghitel piacon szintén erősödő mutatókat vár a Duna House Pénzügyek a piaci adatok alapján. Az pénzügyi közvetítő vállalat által becsült 75 milliárd forintos volumen megegyezik a tavalyi jegybanki tényadatokkal, és negyedéves összehasonlításban is jól teljesített a piac. Az idei év harmadik negyedévében összesen közel 225 milliárd forint hitelt fordítottak a magyarok a lakáscélokra a Duna House szeptemberi becslése és az MNB előző kéthavi tényadata szerint.

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	13 215	11 923	12 708			



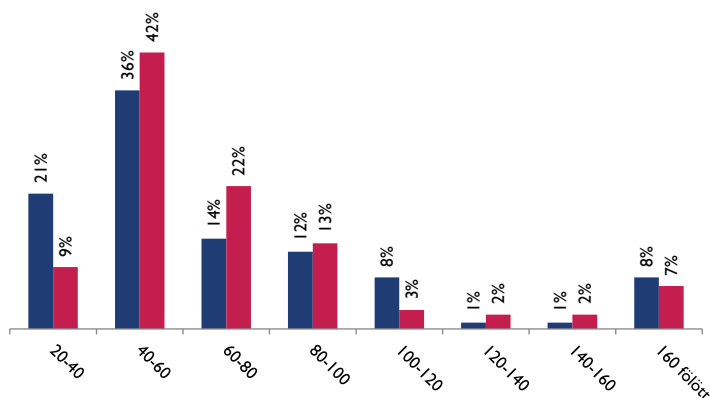
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószám az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 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 harmadik negyedében ismét a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek Budán és Pesten egyaránt. Tavaly és idén egyaránt a 70 millió forint feletti otthonok voltak a legjellemzőbbek Budán, azonban idén kevesebb tranzakció történt ebben a kategóriában. Helyette inkább a 60 és 70 millió forint közötti ingatlanok cseréltek gazdát. Pesten az adásvételek kétharmada (67%) a 35 millió forint alatti kategóriákban történt.

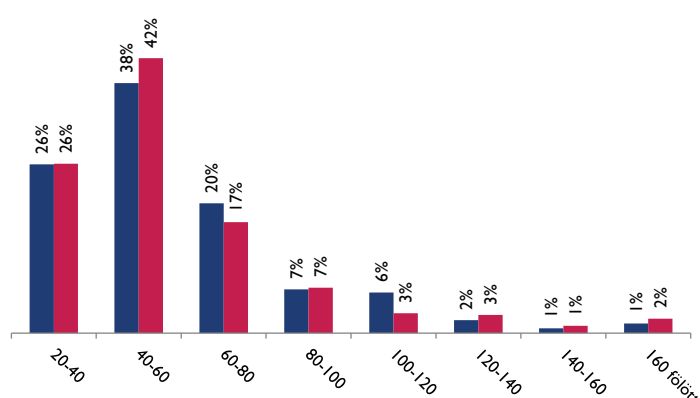
BUDA

Lakásméret (m²)

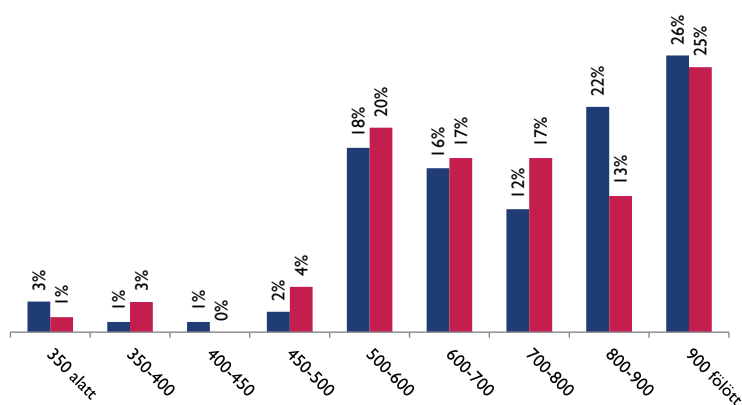


PEST

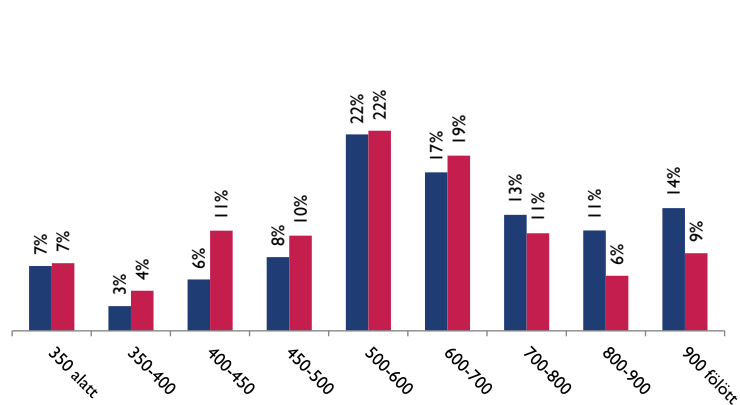
Lakásméret (m²)



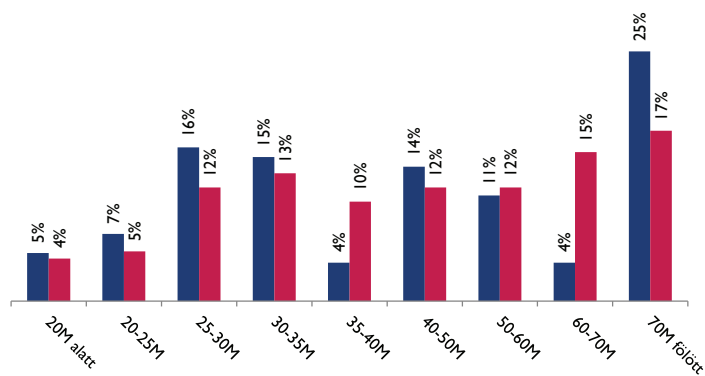
m² ár (ezer Ft)



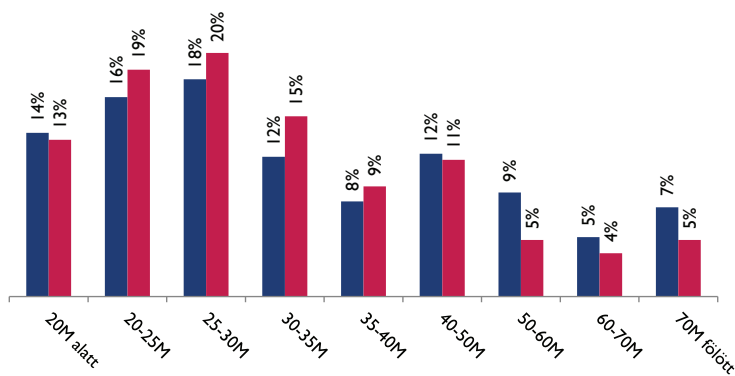
m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



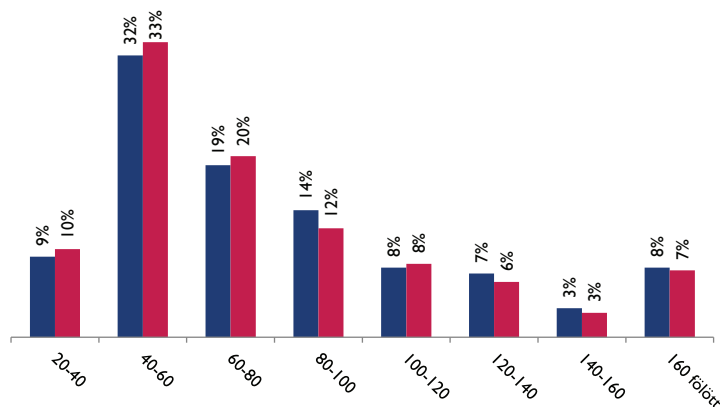
■ 2019. III. negyedév
■ 2020. III. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

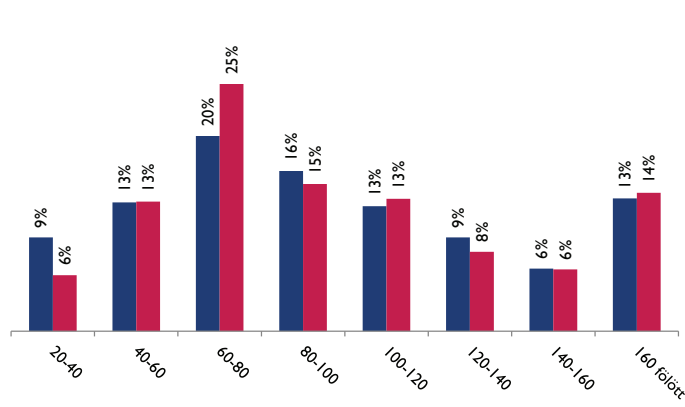
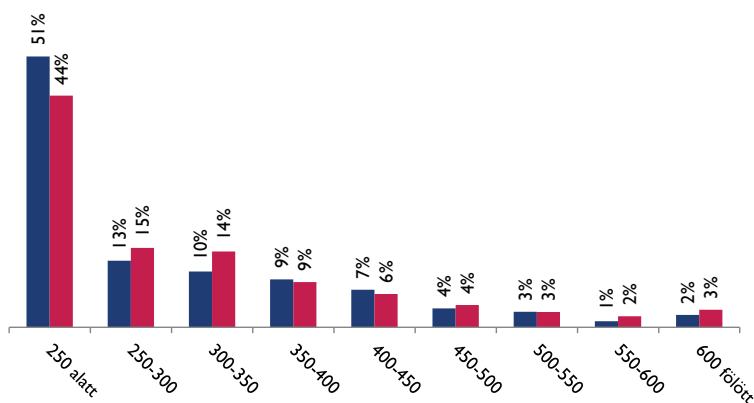
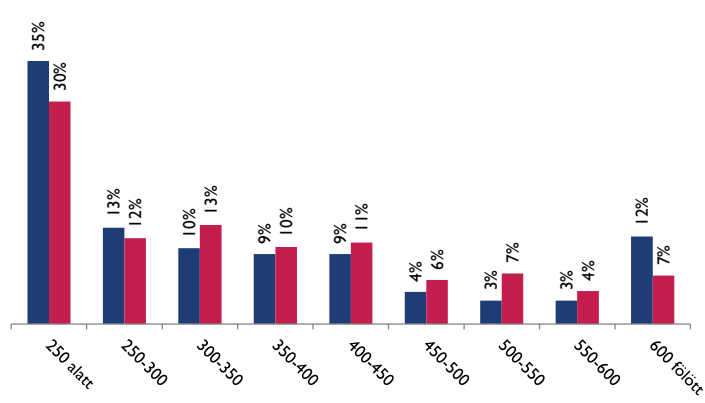
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Pest megyében az egészen kisméretű lakásoktól a nagy alapterületű otthonokig minden kategória jelen volt a piacon. A 60 és 80 négyzetméter közötti otthonok voltak a legnépszerűbbek. Elmondható, hogy országos szinten idén is a 250 ezer alatti ingatlanok aránya volt a legnagyobb. Vidéken a legtöbb ingatlan 10-20 millió forint közötti vételáron cserélte tulajdonost, míg Pest megyében 39 százalék volt a 35 millió forint felett értékesített otthonok aránya.

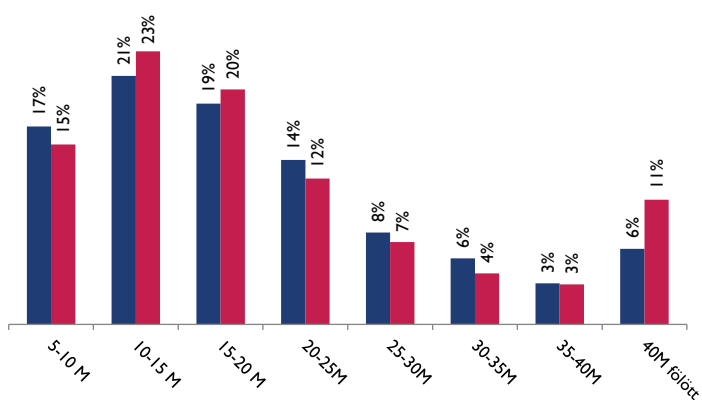
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)

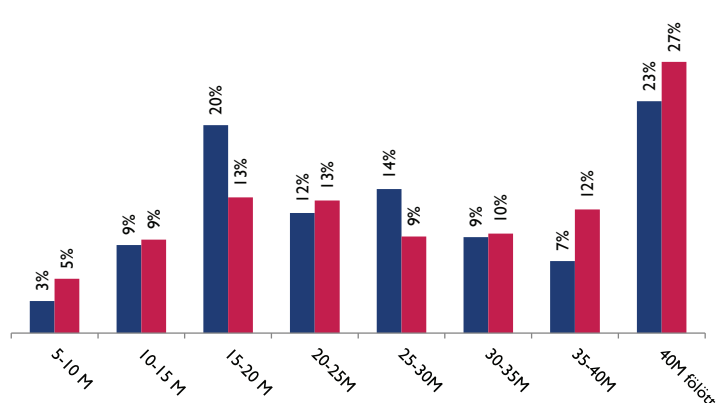
PEST MEGYE

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

Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2019. III. negyedév
■ 2020. III. negyedév

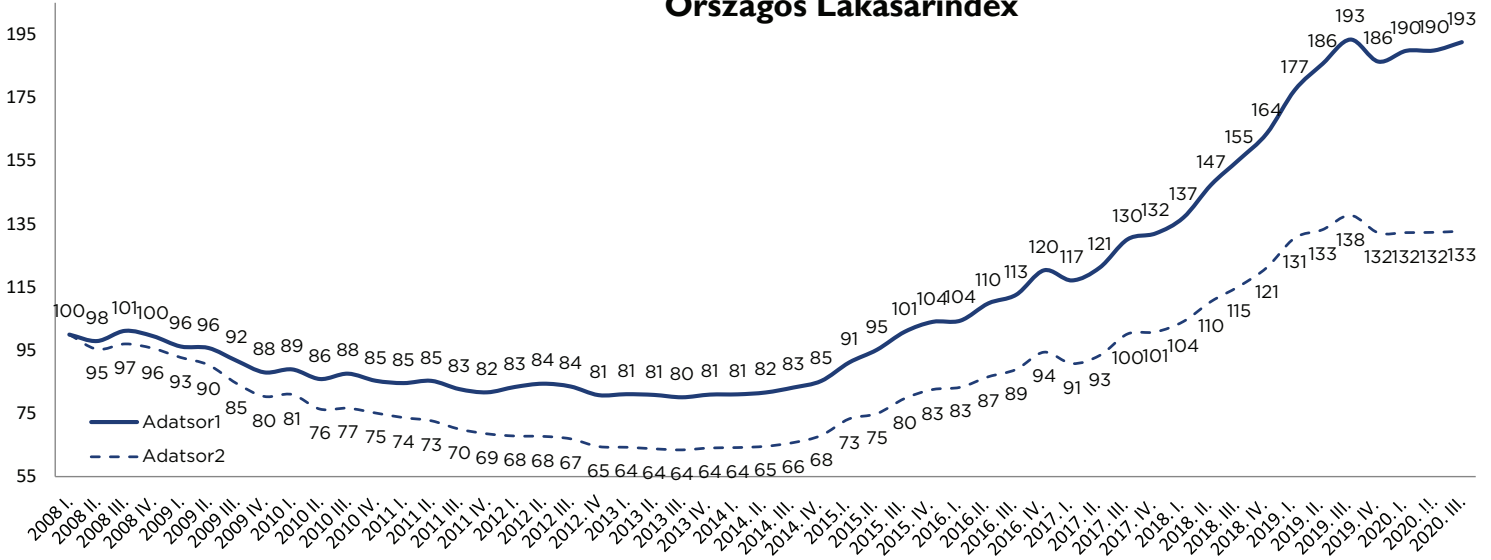
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

Az országos lakásárindex az előző negyedéves stagnálás után növekedésnek indult, nominál értéken 193-at, reálértéken 133 pontot mutat.

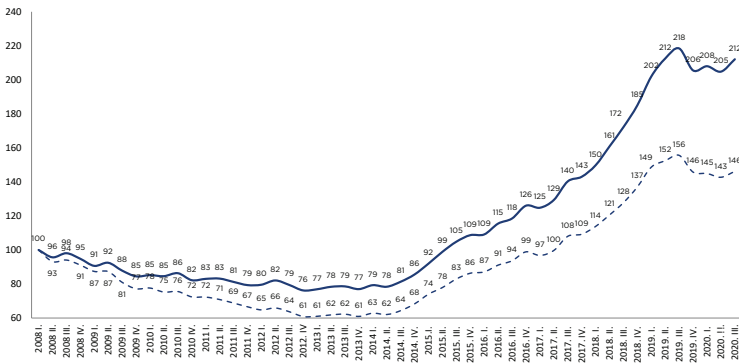
Országos Lakásárindex



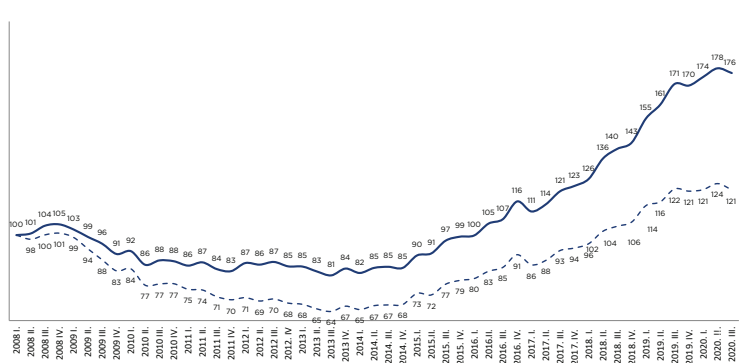
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 negyedéves csökkenés után növekedésnek indult, míg a téglá index pont fordítva, növekvő szakasz után csökkenő szakaszban van. Az idei harmadik negyedévben így a panel 212, a téglá 176 ponton zárt.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK - ÁRAK - ALKU

A harmadik negyedévben értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken, a keleti és nyugati részeken az átlagos értékesítési ár a panelek esetében csökkent, míg a téglá otthonok esetében keleten csökkent, nyugaton nőtt az előző év azonos időszakához képest. A vevők Keleten a meghirdetett árhoz képest 10%-kal, Nyugaton 7%-kal olcsóbban juthattak otthonhoz.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2019. Q3.	18 605 000	344 000	2%	3%	15 737 000	326 000	2%	3%
2020. Q3.	17 192 000	325 000	4%	6%	16 100 000	298 000	2%	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. Q3.	22 362 000	379 000	2%	4%	17 617 000	311 000	3%	4%
2020. Q3.	20 797 000	362 000	4%	6%	18 379 000	330 000	2%	5%

Budapest panel otthonok esetében Budán 2%-os növekedés, Pesten 2%-os árcsökkenés történt a tavalyi év harmadik negyedévéhez képest az adott időszakban értékesített ingatlanok alapján. A négyzetméretárak a téglá otthonok esetében Budán stagnáltak, Pesten kicsit csökkentek, míg a Belvárosban 12%-kal estek vissza a tavalyi ilyenkorai adatokhoz viszonyítva. A téglá otthonoknál 621-850, panel otthonok esetében 504-599 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes számolni. Az alku mértéke mindenhol megnőtt az előző évhez képest, különösen a belvárosi téglalakások esetében, ahol a meghirdetett árhoz képest 12%-kal olcsóbban lehetett ingatlant venni.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2019. Q3.	30 250 000	590 000	1%	3%	26 187 000	512 000	2%	3%
2020. Q3.	31 652 000	599 000	2%	4%	25 582 000	504 000	4%	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. Q3.	58 410 000	847 715	1%	4%	32 564 000	636 326	2%	3%	52 079 000	859 160	3%	5%
2020. Q3.	57 208 000	850 000	4%	5%	32 657 000	621 000	6%	4%	39 477 000	754 000	7%	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.

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

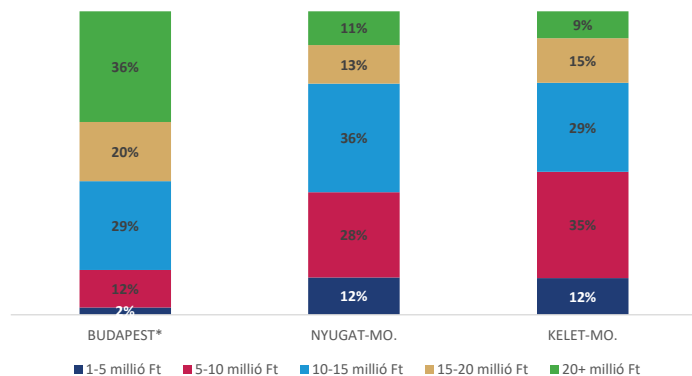
**KÉRJEN AJÁNLATOT ÉS HASZNOSÍTSA
A DUNA HOUSE ÜZLETI ADATAIT!**

elemzes@dh.hu

JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2020. III. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

Jelzáloghitelek ügyletérték szerinti megoszlása



A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban volt jelen legnagyobb arányban (36%). Ezzel szemben vidéken ekkora összegű hitelt keleten az ügyfelek 9, nyugaton az emberek 11 százaléka igényelt. A keleti országrészben a legtöbben 5-10 millió forint között igényelték, nyugaton az 10-15 millió forintos ügylet volt a legnépszerűbb.

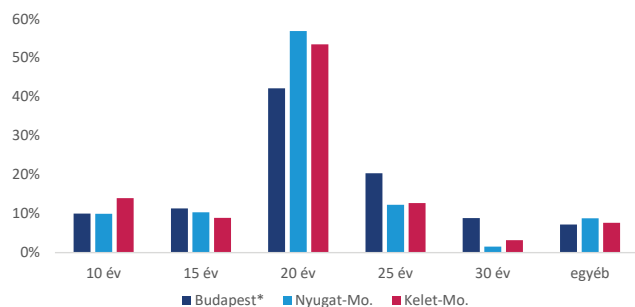
Az átlagos hitel nagyság a nyugaton csökkent, keleten és a fővárosban nőtt az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2020. harmadik negyedévében 18,8 millió forint, míg vidéken 10,8-11,7 millió forint között volt az átlag.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3
BUDAPEST*	16 749 984	18 541 109	18 429 742	18 848 810
NYUGAT-MO.	11 141 891	11 062 361	11 821 145	11 702 692
KELET-MO.	10 295 461	10 170 464	9 574 947	10 832 115

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 42, nyugaton 57, míg a keleti országrészben 54 százalék volt.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3
10 ÉV	11%	10%	11%	10%	14%	14%	17%	10%	16%	14%	19%	14%
15 ÉV	9%	13%	13%	11%	11%	12%	10%	10%	13%	10%	18%	9%
20 év	39%	37%	38%	42%	52%	55%	55%	57%	50%	47%	43%	54%
25 év	23%	20%	21%	20%	13%	10%	11%	12%	13%	21%	7%	13%
30 év	10%	10%	9%	9%	5%	2%	1%	2%	3%	3%	4%	3%
egyéb	8%	10%	8%	7%	4%	7%	8%	9%	6%	5%	9%	8%

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.

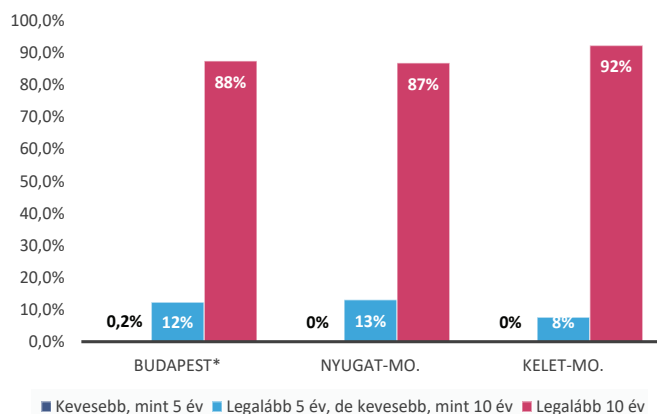
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) minimális csökkenését figyelhetjük meg 2020. harmadik negyedévében, nyugaton 44 százalék, az ország többi részén 45 százalék volt.

ÁTLAGOS LTV				
	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3
BUDAPEST*	40%	46%	45%	45%
NYUGAT-MO.	46%	46%	46%	44%
KELET-MO.	40%	45%	46%	45%
ÖSSZESEN	41%	46%	46%	45%

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



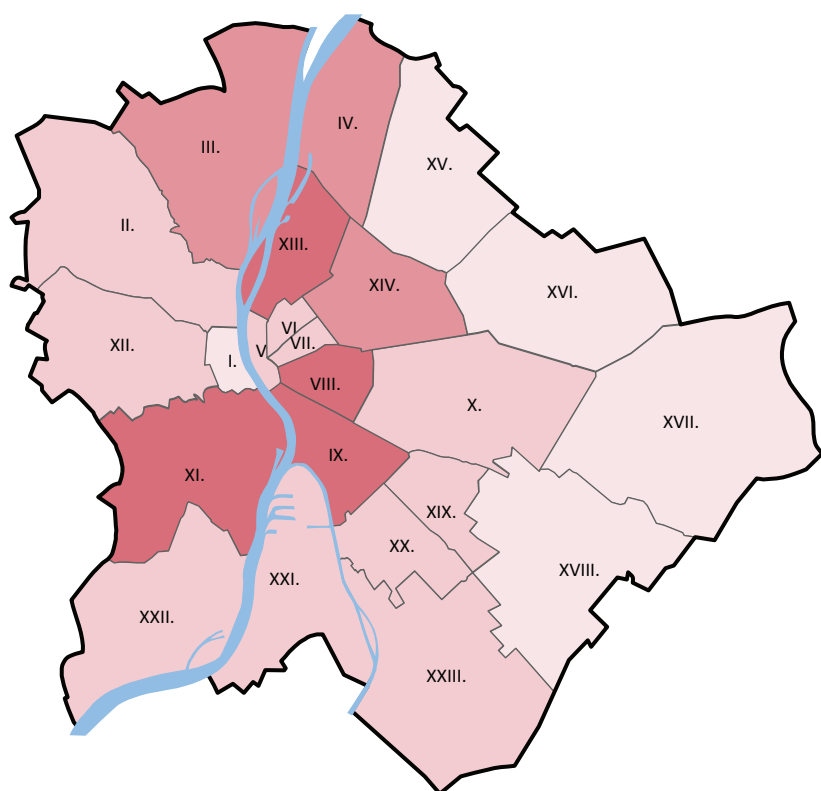
Szinte teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel, amelynek aránya csupán 0,2 százalék volt Budapesten a harmadik negyedévben. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, keleten 92, Budapesten 88, míg nyugaton 87 százalék.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2019. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	0%	0,2%	0,8%	0,2%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	19%	16%	16%	12%	22%	13%	22%	13%	15%	19%	8%	8%
LEGALÁBB 10 ÉV	81%	84%	84%	88%	78%	86%	78%	87%	85%	81%	92%	92%

Nyugat-Magyarországon a hitelügyletek közel harmada mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány csak 14,4 százalék, keleten pedig 27,4 százalék volt. Az országos arány (20,7%) az előző negyedévhez képest alacsonyabb volt.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	14,4%
NYUGAT-MO.	31,2%
KELET-MO.	27,4%
ÖSSZESEN	20,7%

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



Újépítésű lakások száma, az értékesítés alatt álló projektekben

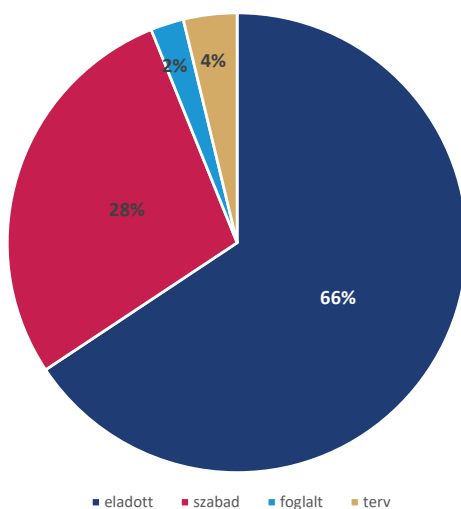


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	
2000-6999	VIII., IX., XI., XIII.
900-1999	III., IV., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., X., XII., XIX., XX., XXII.
100-199	I., XV., XVI., XVII., XVIII.
100 alatt	XXI., XXIII.

2020. harmadik negyedévében 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 kétharmadát szinte azonnal értékesítették 2020. harmadik negyedévében. 2%-a foglalt, illetve 4%-a tervként jelenik meg és 28%-a elérhető még az újépítésű otthonoknak.

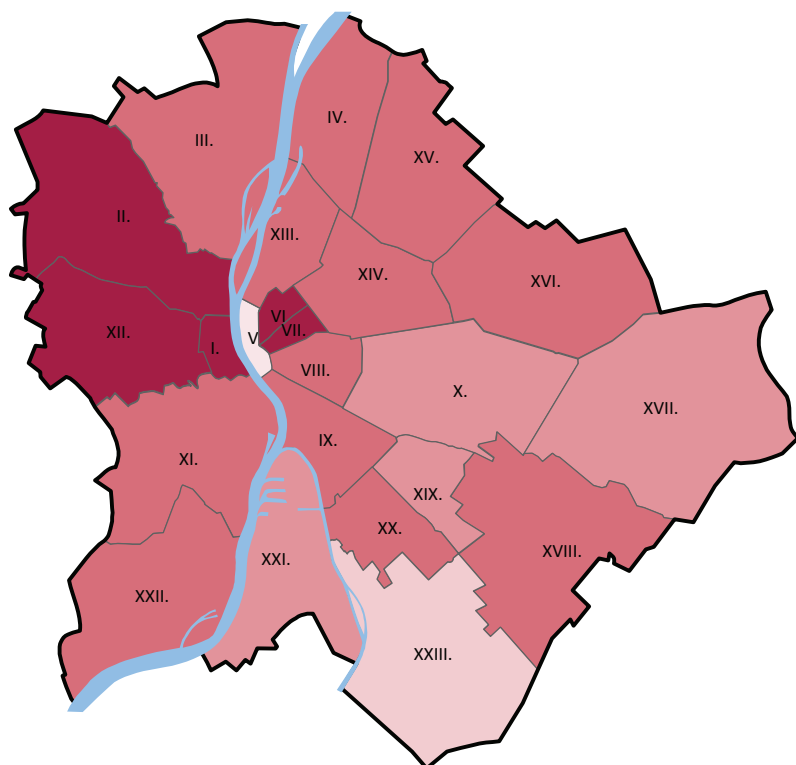
ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2020 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN



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

A belvárosi VI. és VII. kerületeken kívül az I., a II. és a XII. kerületben haladta meg az újlakások négyzetméterára az 1 millió forintot. 500 ezer forint alatti négyzetméterár egyik kerületben sem volt. Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára 917 ezer forint volt.

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

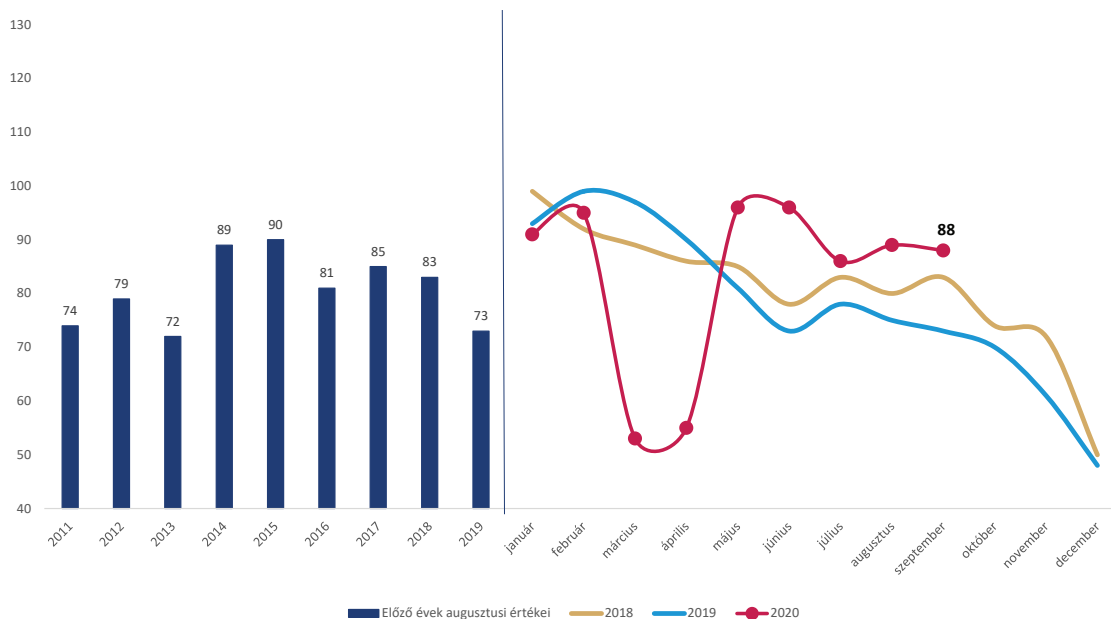
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévében értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



VEVŐK - KERESLETINDEX

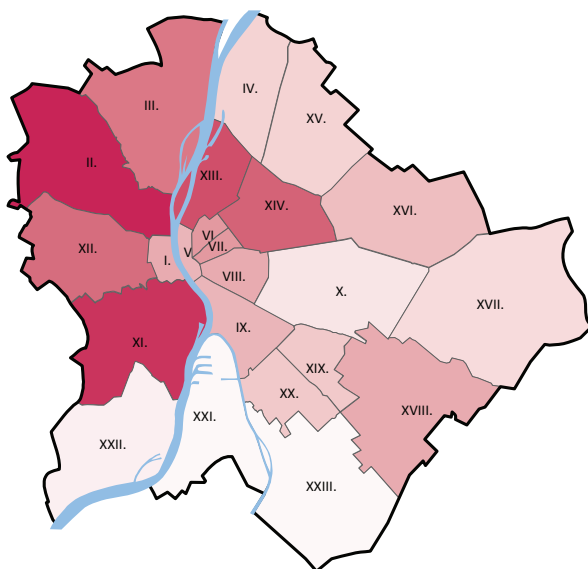
A Duna House kereslet indexe 88 ponton áll, ami a szeptemberi hónapot tekintve az elmúlt évek legmagasabb értéke.



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

Idén szeptemberben a legnépszerűbb kerület a II. kerület lett a népszerűségi listán. Szorosan követi őt Újbuda, és a harmadik helyet az az Angyalföld szerezte meg, amely tavaly szeptemberben még a legnépszerűbb kerület volt.



A fővárosi kerületek iránti érdeklődés alakulása

→
 legkevésbé érdeklődés → legtöbb érdeklődés

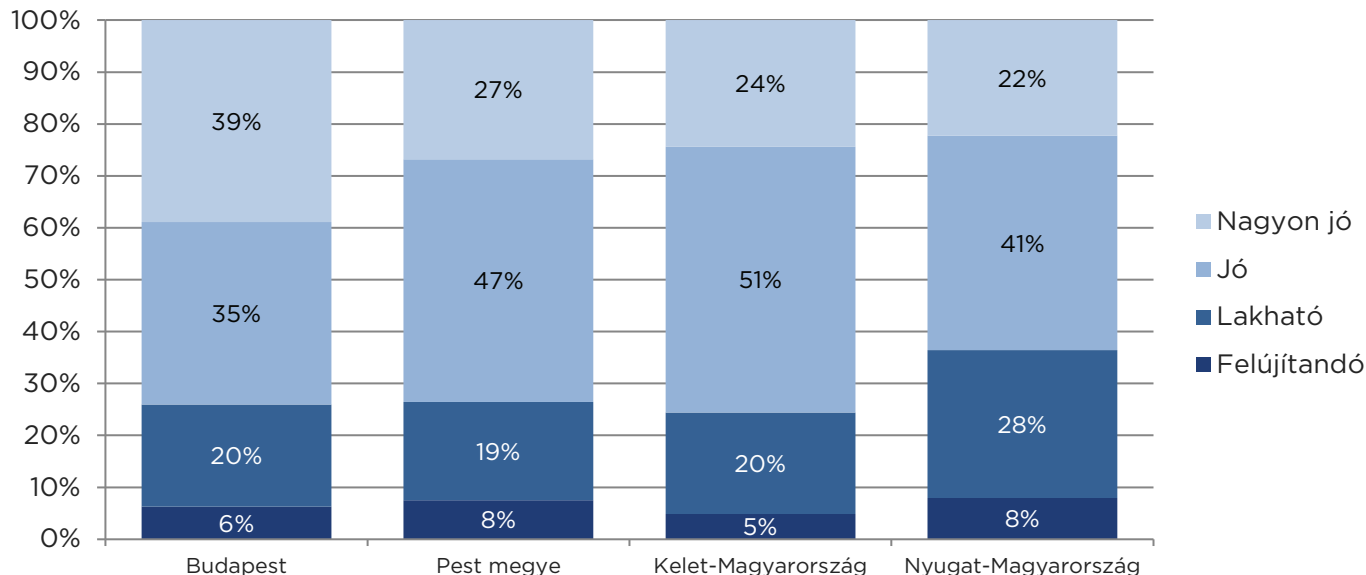
KERÜLET	2019. SZEPTEMBER	2020. SZEPTEMBER
Budapest 01. ker.	7,2%	8,8%
Budapest 02. ker.	13,7%	16,8%
Budapest 03. ker.	11,0%	12,4%
Budapest 04. ker.	6,4%	6,1%
Budapest 05. ker.	9,4%	8,3%
Budapest 06. ker.	14,3%	10,3%
Budapest 07. ker.	14,7%	10,4%
Budapest 08. ker.	11,4%	8,9%
Budapest 09. ker.	11,7%	8,4%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

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

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA

Budapesten a legnagyobb érdeklődés a nagyon jó állapotú otthonokra volt, aránya 39 százalék. Az ország többi részén egyértelműen a jó állapotú otthonok voltak népszerűek, a vásárlóknak 41-51 százaléka ebben a kategóriában keresett új otthont. A felújítandó lakások aránya 6-8 százalék között változott.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az egész országban tovább nőtt a lakások értékesítési ideje az előző év azonos időszakához képest. Egy panellakás sikeres értékesítéséhez minimum 3 hónap szükséges, míg téglá otthonok esetében 3,5-5 hónap, kivéve a belvárosban, ahol 198 napra nőtt az átlagos értékesítési idő.

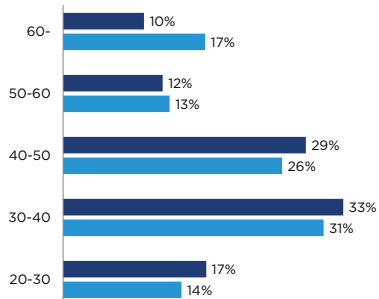
PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2019. szeptember	55	64	65	71
2020. szeptember	97	113	90	112

HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2019. szeptember	72	85	99	115	120
2020. szeptember	110	111	120	157	198

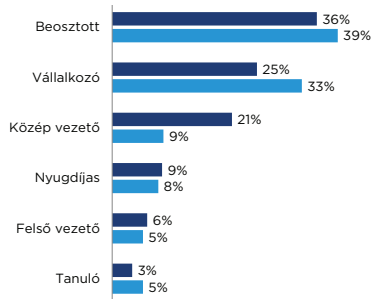
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Budapesten a tavalyi adatokhoz képest 20 százalékponttal csökkent a befektetési szándékkal vásárlók aránya, de még így is ők voltak jelen legnagyobb számban 29%-kal. Jelentősen megnőtt viszont a nagyobb otthonba költözők aránya, tavaly 11%, idén már 24% volt az arányuk a vevők között. Ezen ingatlanok átlagértéke meghaladta az 51 millió forintot, és az átlagos négyzetméretük 84nm volt. A tavalyi év azonos időszakához képest idén nagyobb százalékban voltak jelen a piacon a közép vezetők, ők a vevők 21%-át képezték. A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40, illetve a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozók voltak jelen.

VEVŐK KORA BP.


KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	34 985 000	54
30-40	39 755 000	70
40-50	48 954 000	67
50-60	34 763 000	56
60-	47 077 000	62

VEVŐK STÁTUSZA BP.


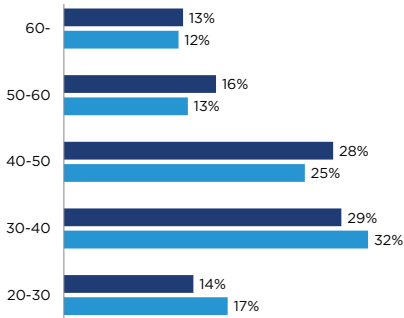
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	37 033 000	66
Felső vezető	93 829 000	81
Közép vezető	36 724 000	60
Nyugdíjas	42 550 000	59
Tanuló	29 175 000	49
Vállalkozó	43 800 000	67

VÁSÁRLÁS OKA BP

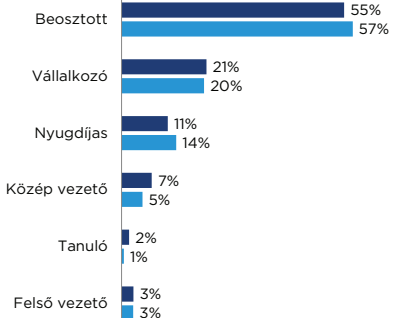

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	44 996 000	59
Első lakás vásárlása	29 094 000	49
Generációk különválása	26 274 000	49
Generációk összeköltöznek	56 750 000	177
Kisebbe költözés	33 001 000	55
Nagyobbra költözés	51 504 000	84
Válás	48 100 000	72

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vevők kormegoszlása szinte azonos képet mutat a fővárosban tapasztaltakkal. A vásárlók több, mint fele beosztott státuszú volt szeptemberben. Vezető vásárlási ok itt is a nagyobb lakásba költözés volt 30%-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	20 292 000	81
30-40	27 923 000	95
40-50	25 479 000	94
50-60	24 943 000	84
60-	22 315 000	73

VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK


STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	20 269 000	80
Felső vezető	56 214 000	123
Közép vezető	28 099 000	91
Nyugdíjas	19 250 000	73
Tanuló	21 549 000	48
Vállalkozó	34 939 000	117

VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK

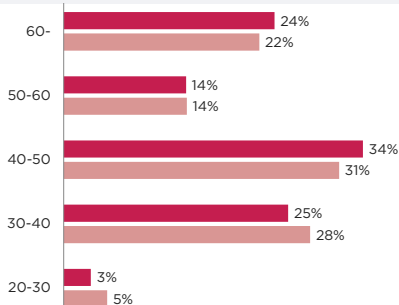

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	19 205 000	62
Első lakás vásárlása	20 348 000	79
Generációk különválása	17 744 000	64
Generációk összeköltöznek	30 346 000	127
Kisebbe költözés	19 389 000	72
Nagyobbra költözés	38 897 000	130
Válás	17 358 000	64

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelnek 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

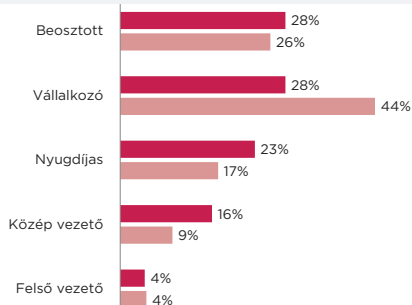
A budapesti eladók jellemzően beosztottak és vállalkozók voltak. A vállalkozók aránya visszaesett a tavalyi 44%-ról 28%-ra, míg a nyugdíjas és közép vezetőként dolgozó eladók aránya nőtt. A tavalyi év szeptemberéhez képest csökkent a nagyobb lakásba költözők aránya, ennek ellenére így is a legnagyobb csoportot alkották. A kisebb lakásba költözők aránya megugrott tavalyhoz képest, 9% helyett 22% volt az arányuk. Ők átlagosan 42,8 millió forinthez jutottak ingatlanjuk eladásával.

ELADÓK KORA BP.



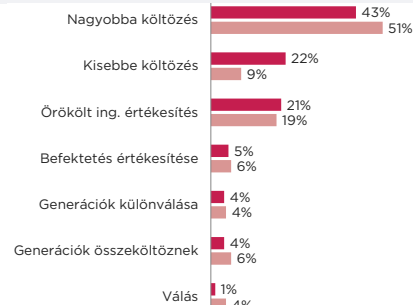
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	38 225 000	71
30-40	35 885 000	55
40-50	43 674 000	67
50-60	49 303 000	73
60-	37 918 000	64

ELADÓK STÁTUSZA BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	33 532 000	64
Felső vezető	70 438 000	75
Közép vezető	47 357 000	67
Nyugdíjas	38 075 000	67
Vállalkozó	45 602 000	66

ELADÁS OKA BP.

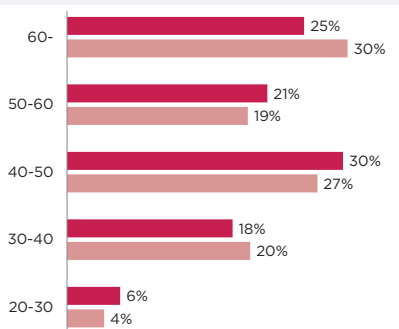


ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	60 250 000	62
Generációk különválása	52 750 000	111
Generációk összeköltöznek	52 167 000	70
Kisebbe költözés	42 844 000	73
Nagyobba költözés	38 952 000	60
Örökölt ing. értékesítés	37 013 000	65
Válás	46 750 000	144

ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

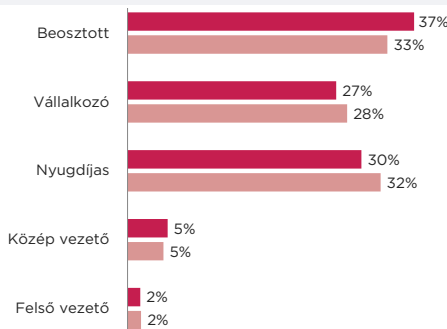
A vidéki eladók korösszetétele vegyes képet mutat, a legnagyobb arányban a 40-50 éves korosztály adta el ingatlanát idén szeptemberben. Az értékesítés oka jellemzően az örökölt ingatlan értékesítése, illetve a nagyobb vagy kisebb lakásba költözés volt.

ELADÓK KORA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	19 479 000	62
30-40	23 102 000	80
40-50	24 813 000	90
50-60	28 712 000	98
60-	22 609 000	91

ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	19 029 000	76
Felső vezető	38 150 000	116
Közép vezető	23 866 000	80
Nyugdíjas	21 783 000	91
Vállalkozó	34 685 000	98

ELADÁS OKA VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	33 238 000	77
Generációk különválása	22 884 000	83
Generációk összeköltöznek	25 440 000	77
Kisebbe költözés	35 393 000	133
Nagyobba költözés	20 636 000	63
Örökölt ing. értékesítés	19 385 000	91
Válás	24 412 000	105



DUNA HOUSE®

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

www.dh.hu