

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

114. szám  
2020. IV. negyedév  
és 2020. december hónap



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

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium  
kategóriában jegyezve

## ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

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

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

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

## KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

Megjelenés időpontja

Tárgy

2021.02.12	2021. január hónap adatai
2021.03.12.	2021. február hónap adatai
2021.04.12.	2021. I. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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

Az újépítésű lakáspiac adatai tekintetében együttműködő partnerünk az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és az ECRS Magyarország Kft, a Budapesti Lakáspiaci Riport készítői.  
[www.eltinga.hu](http://www.eltinga.hu)





## 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

### STABIL MUTATÓKKAL, STAGNÁLÓ ÁRAKKAL ZÁRT AZ INGATLANPIAC AZ UTOLSÓ NEGYEDÉVBEN

Az utolsó negyedévben 34 ezer tranzakció zajlott a lakóingatlanpiacon a Duna House becslése alapján, ami a 2019-es negyedéves adatokkal szinte megegyező volument jelöl. A decemberi hónapban az elmúlt két évnél minimálisan erősebb volt a forgalom, amely így több mint 10ezer adásvételt jelentett az utolsó hónapban. Éves szinten az ingatlanközvetítő vállalat összesítése alapján 131 460 tranzakcióval zárt a piac, amely 12%-os visszaesést jelent 2019-hez képest. Az elmaradást a COVID első hulláma alatti társadalmi korlátozó intézkedések okozták, a március, április, májusi forgalom majdnem 40%-kal volt kisebb az előző évinél, a mélypontot április jelentette közel 60%-os elmaradással. Januártól a kormányzati otthoneremtési támogatásoknak is köszönhetően aktív keresletet vár a Duna House, amely a tranzakciók számának növekedésével is járhat. 2021-ben az előrejelzése szerint a tranzakciók száma a 130-150 ezer közötti sávban fog elhelyezkedni.

Az ingatlanárakban a Duna House országos lakásárindexe nem mutat változást, 193-as nominál és 133-as reálértékével továbbra is stagnáló állapotot jelöl. Területenként és ingatlantípusonként kicsit vegyesebb már a kép, a panellakásoknál minimális csökkenés, a téglalakásoknál inkább emelkedés tapasztalható az árindexekben, országrészeket tekintve a nyugati régió mutatott fejlődést, míg keleten inkább csökkentek az árak. Az alkupozíciók és az értékesítési idők is emelkedettek, amelyek szintén az érett ingatlanpiac fontos jellemzői.

Az újépítésű lakások piacán a fővárosban továbbra is a IX., XI., XIII. kerületben aktív a piac, itt található a legtöbb fejlesztés, a legdrágább kerületek viszont jellemzően Budán és a belvárosban vannak továbbra is. Már összesen 7 kerületben volt 1 millió forint feletti négyzetméterár az utolsó negyedévben, így Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára átlépte az 1millió forintos határt. Legolcsóbban a XXIII., XVII. és XVIII. kerületben lehetett ebben a kategóriában vásárolni.

A befektetők eladóként és vevőként is visszafogottabb aktivitást mutatnak 2019 decemberéhez képest. A vevői ügyfélprofil 36%-os befektetői arányt mutat a fővárosban, ahol az eladók között is csak 4% nyilatkozott úgy, hogy korábbi befektetését értékesítette. Az első lakásvásárlók 23%-os aránnyal tartják magukat a vidéken és fővárosban egyaránt, a következő időszakban az ő arányuk nőhet az otthoneremtési támogatások jelentős bővülése miatt.

A jelzáloghitelpiacon negyedéves viszonylatban nem volt jelentős változás. A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban volt jelen legnagyobb arányban (34%). Ezzel szemben vidéken ekkora összegű hitelt keleten az ügyfelek 4, nyugaton az emberek 11 százaléka igényelt. A keleti és a nyugati országrészben is a 10-15 millió forintos ügylet volt a legnépszerűbb. A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ennek aránya 42, nyugaton 52, míg a keleti országrészben 38 százalék volt. Keleten 22%-ra ugrott a 25 éves futamidővel kalkulálók aránya. A lakáscélú hitelek piacán éves összegzésben az MNB tényadatai (1-10.hó) és a Duna House becslése (11-12.hó) alapján a tavalyinál 4 milliárd forinttal erősebb jelzáloghitelpiac realizálódott 2020-ban, ami közel 1%-os növekedést jelent.

*További információk:*

**Benedikt Károly**

PR és elemzési vezető

+36 30 811 0690 • benedikt.karoly@dh.hu



### 3 ÉRDEKES ADAT:

Budapesten az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára 1,035 millió forint volt.

Mind Budapesten, mind vidéken csökkent az ingatlanbefektetésüket értékesítők aránya.

Az országos lakásárindex az előző negyedéssel megegyező értéken zárt.

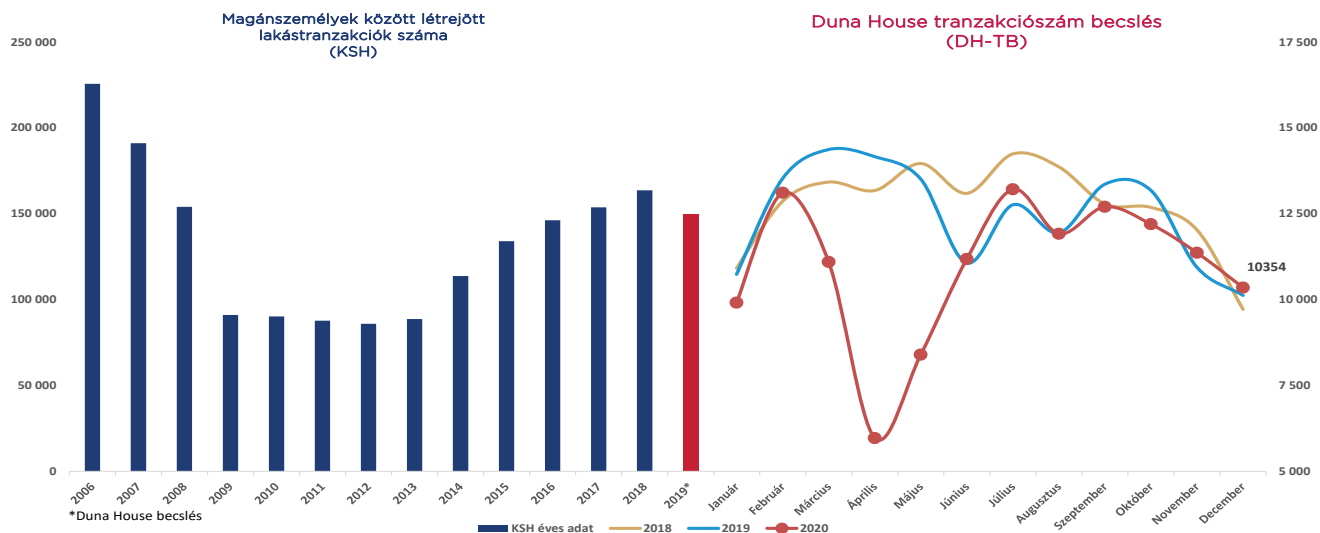




## TRANZAKCIÓS ADATOK

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

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2020 decemberében, országosan 10 354 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 73 milliárd forint közötti szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott.



A tavalyinál 2%-kal erősebb volt a december a lakóingatlanpiacon a Duna House becslése alapján. Az utolsó hónap 10 354 tranzakciójával, a negyedik negyedévben a 2019-es adatokkal szinte megegyező adás-vétel történt Magyarországon. Éves szinten az ingatlanközvetítő vállalat összesítése alapján 131 460 tranzakcióval zárt a piac, amely 12%-os visszaesést jelent 2019-hez képest. Az elmaradást a COVID első hulláma alatti társadalmi korlátozó intézkedések okozták, a március, április, májusi forgalom majdnem 40%-kal volt kisebb az előző évinél, a mélypontot április jelentette közel 60%-os elmaradással. Januártól a kormányzati otthonteremtési támogatásoknak is köszönhetően aktív keresletet vár a Duna House, amely a tranzakciók számának növekedésével is járhat. 2021-ben az előrejelzése szerint a tranzakciók száma a 130-150 ezer közötti sávban fog elhelyezkedni. A jelzáloghitel piacon a novemberi hónaphoz hasonlóan decemberben is 73 milliárd forint lakáscélú hitelt becsül a Duna House, amely a tavalyi évnél 6%-kal gyengébb volument mutat az utolsó hónapban. Éves összegzésben azonban az MNB tényadatai (1-10.hó) és a Duna House becslése (11-12.hó) alapján a tavalyinál 4 milliárd forinttal erősebb jelzáloghitelpiac realizálódott 2020-ban, ami közel 1%-os növekedést jelent.

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	5 971	8 400	11 186	13 215	11 923	12 708	12 200	11 369	10 354



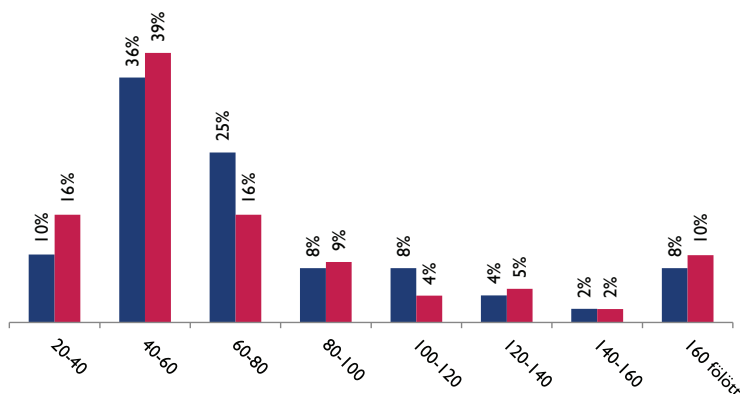
**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószám az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült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

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

2020 negyedik negyedében ismét a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek Budán és Pesten egyaránt, 2019-hez képest tovább nőtt a tranzakciós arányuk. Tavaly és idén egyaránt a 70 millió forint feletti otthonok voltak a legjellemzőbbek Budán. Pesten az adásvételek harmada (32%) a 25 millió forint alatti kategóriákban történt.

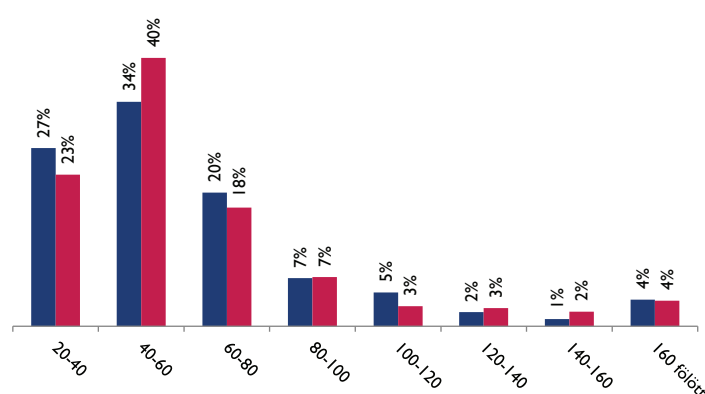
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

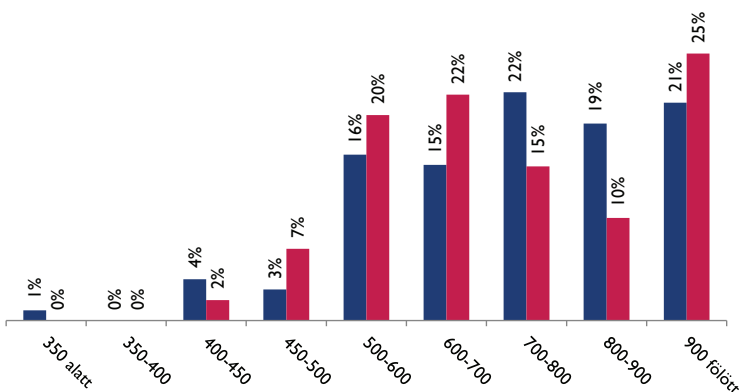


### PEST

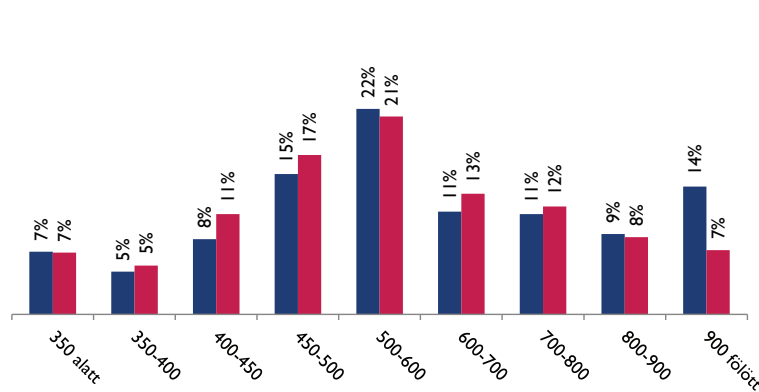
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



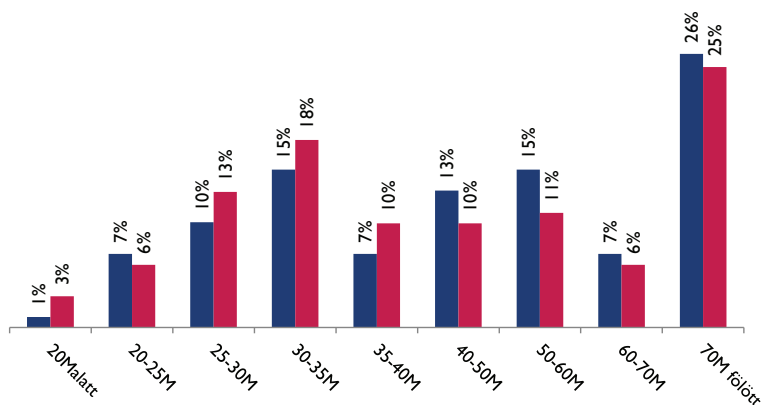
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



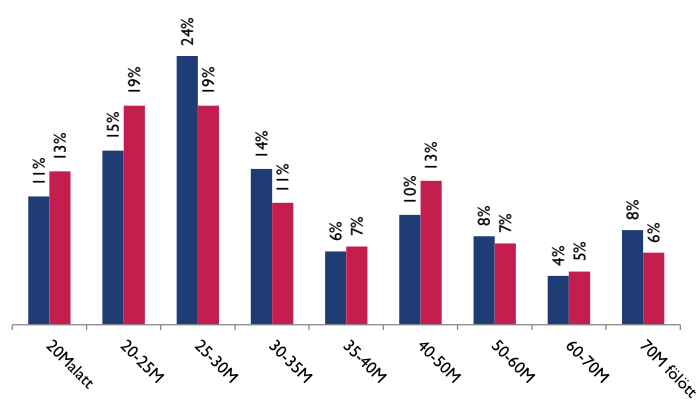
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2019. IV. negyedév  
■ 2020. IV. negyedév

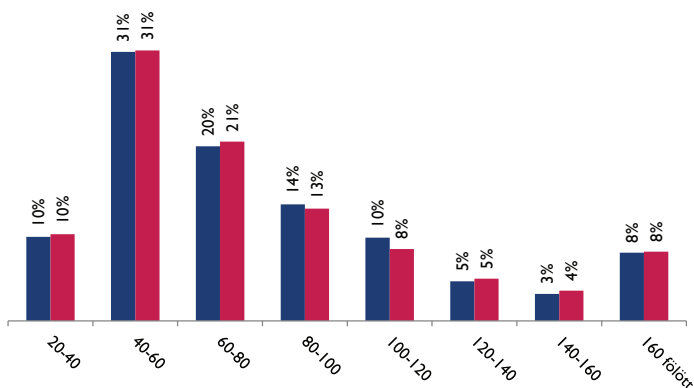
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Pest megyében az egészen kisméretű lakásoktól a nagy alapterületű otthonokig minden kategória jelen volt a piacon. A 40 és 100 négyzetméter közötti otthonok adták a tranzakciók 57%-át. 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 31 százalék volt a 40 millió forint felett értékesített otthonok aránya.

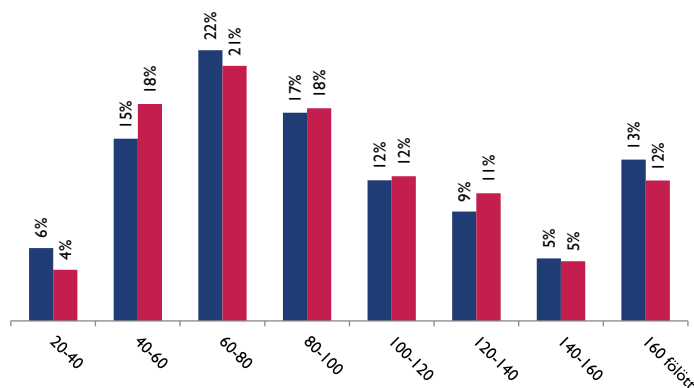
### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

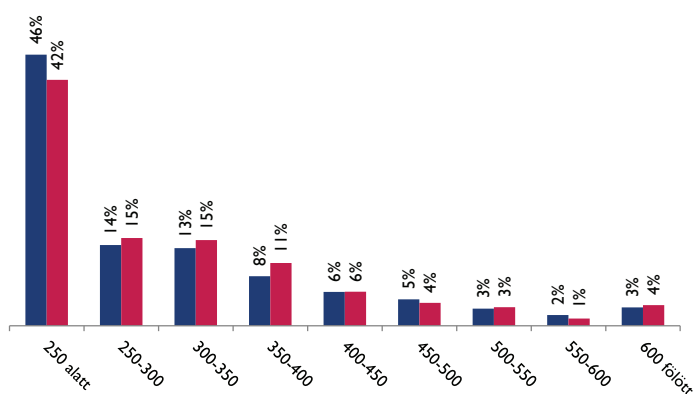


### PEST MEGYE

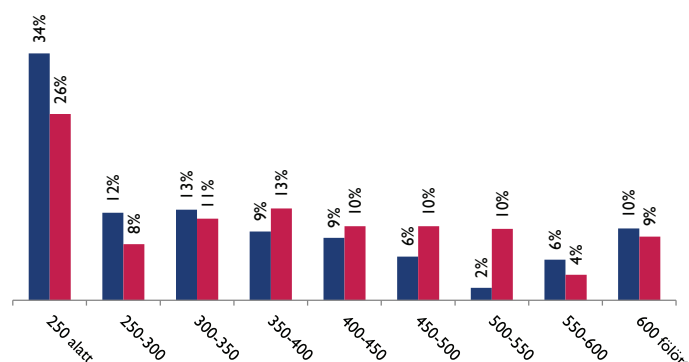
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



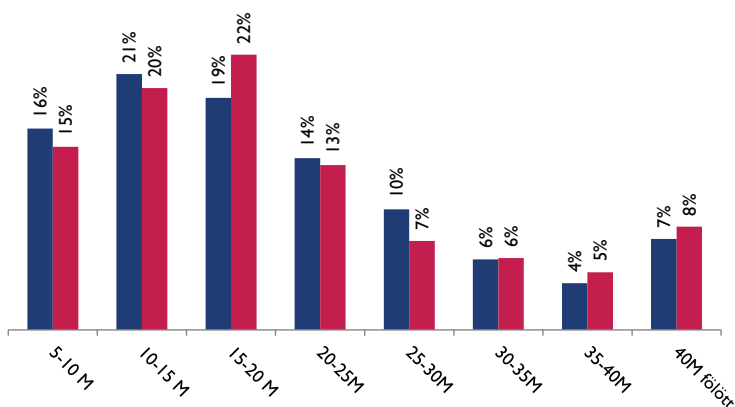
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



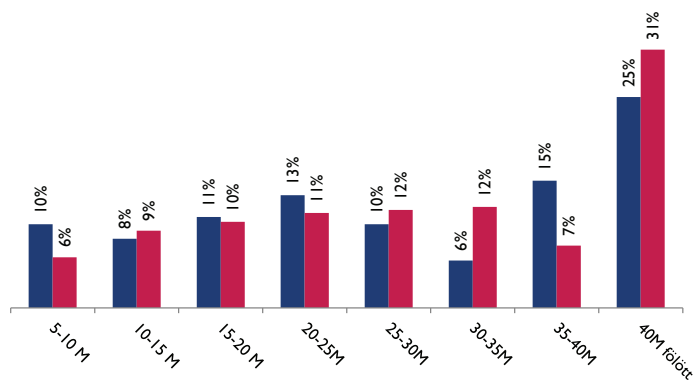
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2019. IV. negyedév  
■ 2020. IV. negyedév

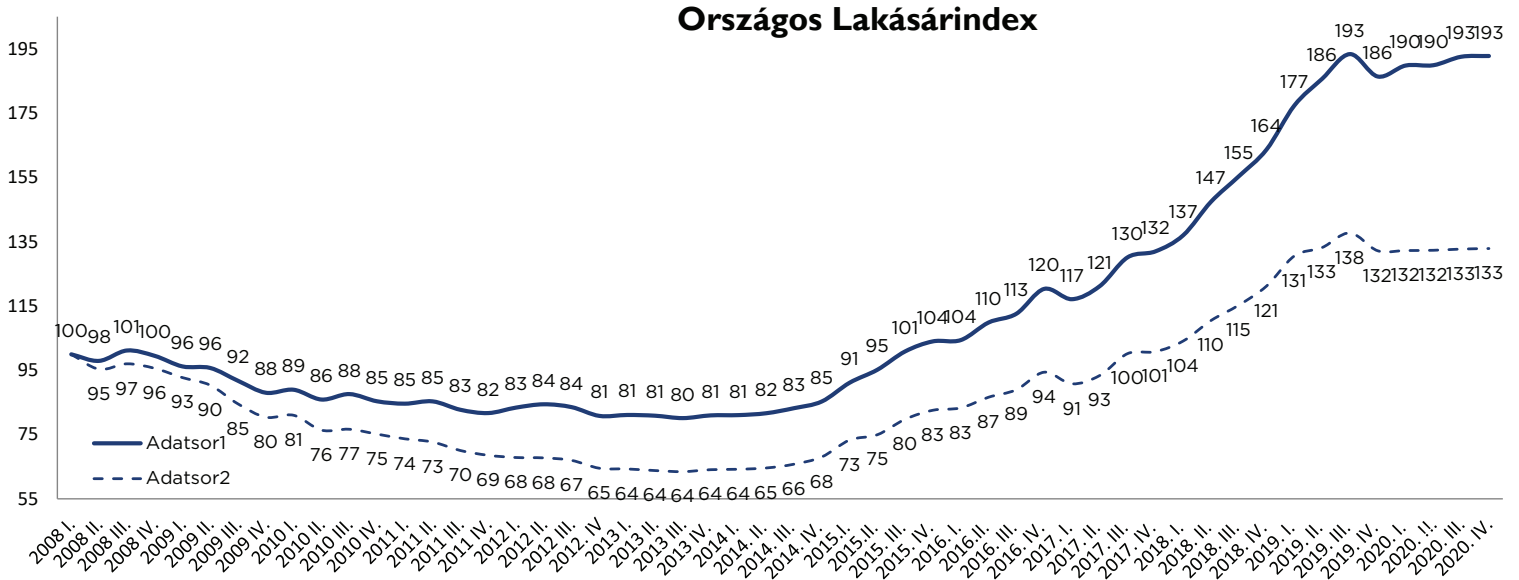
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.



## ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

### Duna House Országos Lakásárindexek

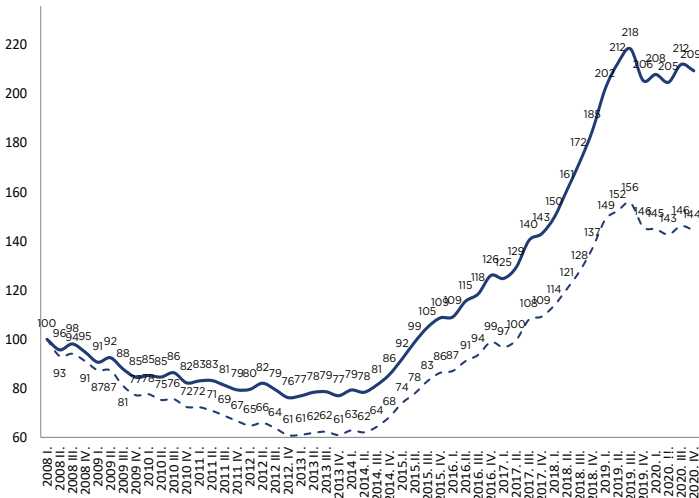
Az országos lakásárindex az előző negyedévvél megegyező értéken zárt, nominál értéken 193-at, reálértéken 133 pontot mutat.



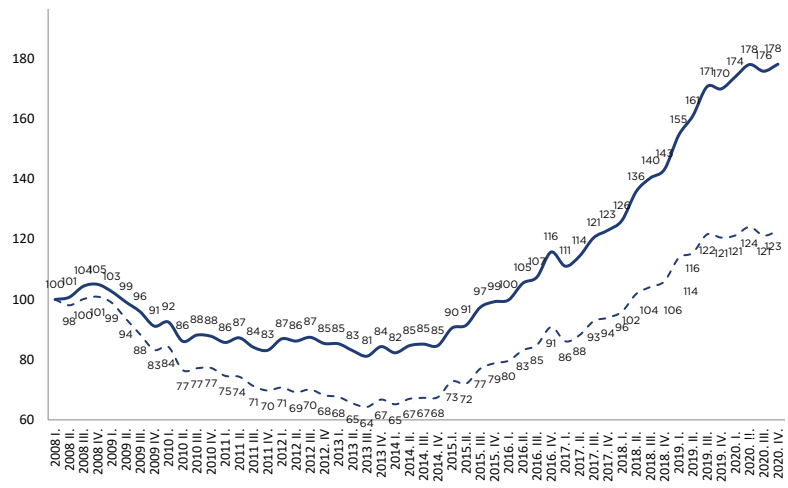
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 növekedés után csökkenésnek indult, míg a téglá index pont fordítva, csökkenő szakasz után növekvő szakaszban van. Az idei negyedik negyedévben így a panel 209, a téglá 178 ponton zárt.

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



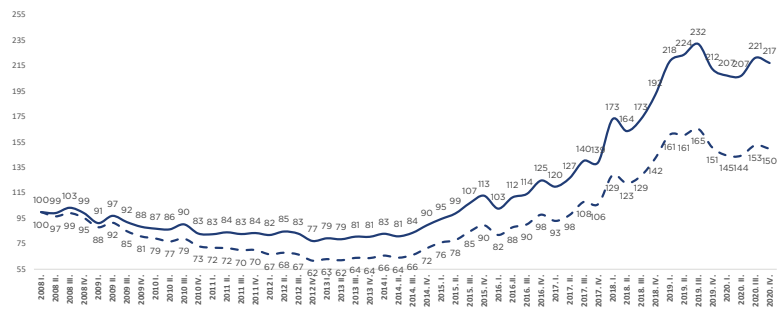
### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



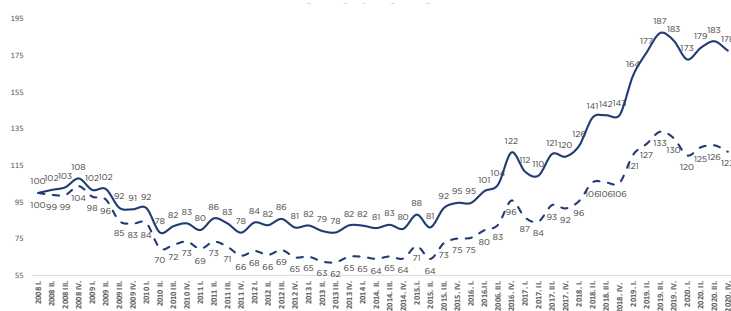
## Duna House Regionális Lakásárindexek

Vidéken a kelet-magyarországi panel és téglá árindexnél csökkenés figyelhető meg. A panel árindex 217 ponton, míg a téglá 178 ponton zárt. Nyugaton a panel és a téglá árindex is növekedett, a negyedik negyedévben 187, illetve 188 ponton zártak.

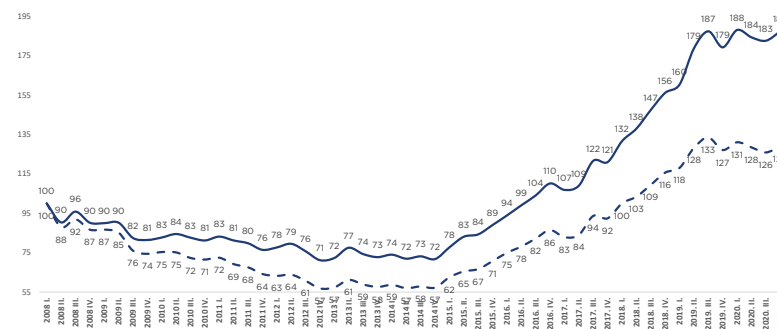
**KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX**



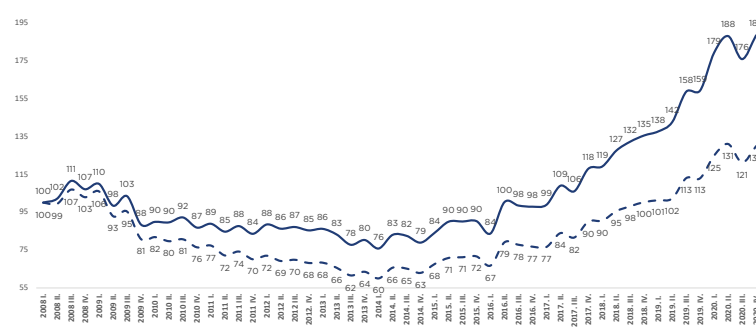
**KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX**



**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX**



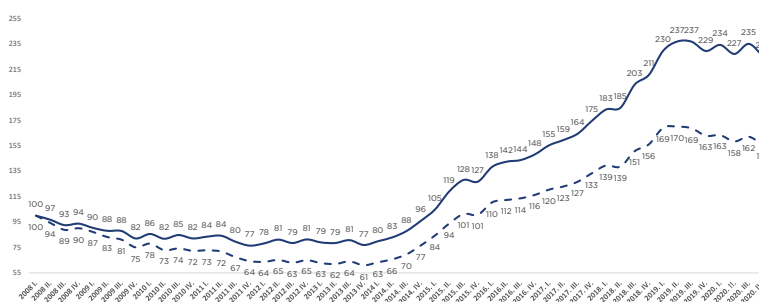
**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX**



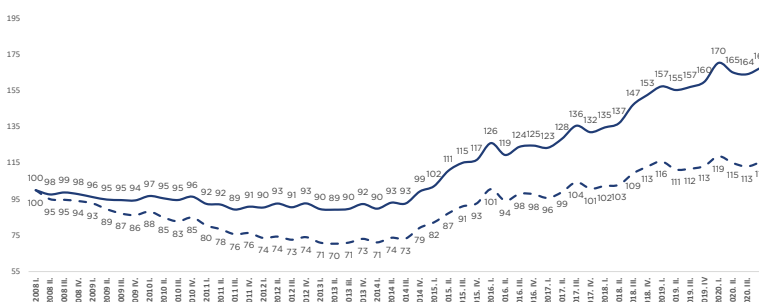
## Duna House Budapesti Lakásárindexek

A budapesti panel árindex 235 pontról 225 pontra csökkent a negyedik negyedévben, miközben téglá árindex 164 pontról 168 pontra nőtt.

**BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX**



**BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX**



## ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK - ÁRAK - ALKU

A negyedik negyedévben értékesített ingatlanok adatai alapján vidéken, a keleti részeken az átlagos értékesítési ár a panelek és a téglá otthonok esetében csökkent, míg a nyugati részek esetében nőtt az előző év azonos időszakához képest. A vevők Keleten a meghirdetett árhoz képest 9-11%-kal, Nyugaton 6-8%-kal olcsóbban juthattak otthonhoz.

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. Q4.</b>	17 520 000	319 000	3%	6%	16 524 000	296 000	3%	4%
<b>2020. Q4.</b>	17 336 000	320 000	6%	5%	16 838 000	318 000	2%	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. Q4.</b>	20 568 000	356 000	3%	5%	17 986 000	311 000	1%	5%
<b>2020. Q4.</b>	20 367 000	351 000	3%	6%	19 077 000	341 000	3%	5%

Budapest panel otthonok esetében Budán 8%-os növekedés, Pesten 6%-os árcsökkenés történt a tavalyi év negyedik negyedévéhez képest az adott időszakban értékesített ingatlanok alapján. A négyzetméterárak a téglá otthonok esetében Budán nőttek, Pesten és a Belvárosban stagnáltak a tavalyi ilyenkorai adatokhoz viszonyítva. A téglá otthonoknál 604-870, panel otthonok esetében 479-596 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes számolni. Az alku mértéke különösen erős a fővárosban, ahol a meghirdetett árhoz képest 10-13%-kal olcsóbban lehetett ingatlant venni.

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. Q4.</b>	28 515 000	554 000	6%	3%	27 333 000	507 000	5%	3%
<b>2020. Q4.</b>	32 625 000	596 000	3%	2%	26 255 000	479 000	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. Q4.</b>	54 273 000	795 000	5%	5%	32 341 000	621 000	4%	4%	54 732 000	850 000	5%	6%
<b>2020. Q4.</b>	59 056 000	843 000	5%	5%	32 237 000	604 000	6%	5%	46 513 000	870 000	7%	6%

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

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



# 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:

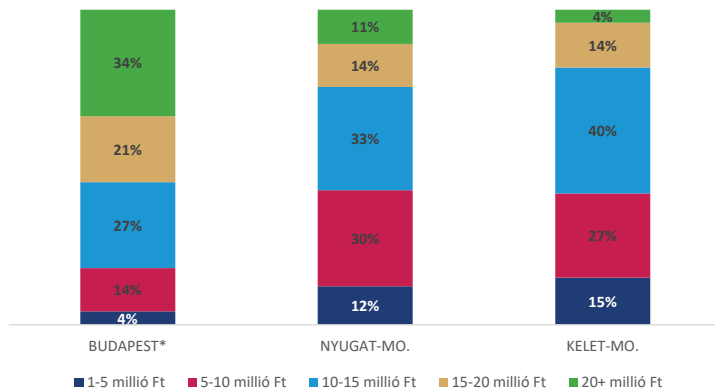
- ✓ Kivitelezőknek és fejlesztőknek
- ✓ Beruházóknak és befektetőknek
- ✓ Városüzemeltetőknek
- ✓ Önkormányzatoknak

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

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

## JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2020. IV. NEGYEDÉV

### JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

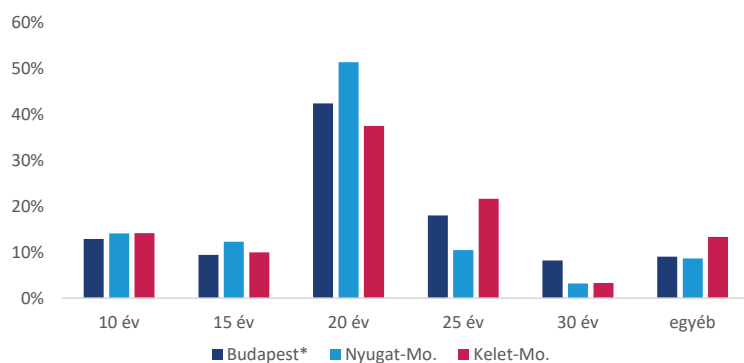


A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban volt jelen legnagyobb arányban (34%). Ezzel szemben vidéken ekkora összegű hitelt keleten az ügyfelek 4, nyugaton az emberek 11 százaléka igényelt. A keleti és a nyugati országrészben is a 10-15 millió forintos ügylet volt a legnépszerűbb.

Az átlagos hitel nagyság az ország egészében csökkent az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2020. negyedik negyedévében 18,3 millió forint, míg vidéken 10-11,6 millió forint között volt az átlag.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4
<b>BUDAPEST*</b>	18 541 109	18 429 742	18 848 810	18 344 272
<b>NYUGAT-MO.</b>	11 062 361	11 821 145	11 702 692	11 611 626
<b>KELET-MO.</b>	10 170 464	9 574 947	10 832 115	9 963 892

### 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 52, míg a keleti országrészben 38 százalék volt. Keleten 22%-ra ugrott a 25 éves futamidővel kalkulálók aránya.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4
<b>10 ÉV</b>	10%	11%	10%	13%	14%	17%	10%	14%	14%	19%	14%	14%
<b>15 ÉV</b>	13%	13%	11%	9%	12%	10%	10%	12%	10%	18%	9%	10%
<b>20 év</b>	37%	38%	42%	42%	55%	55%	57%	51%	47%	43%	54%	38%
<b>25 év</b>	20%	21%	20%	18%	10%	11%	12%	10%	21%	7%	13%	22%
<b>30 év</b>	10%	9%	9%	8%	2%	1%	2%	3%	3%	4%	3%	3%
<b>egyéb</b>	10%	8%	7%	9%	7%	8%	9%	9%	5%	9%	8%	13%

**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 hitelígénylet 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.

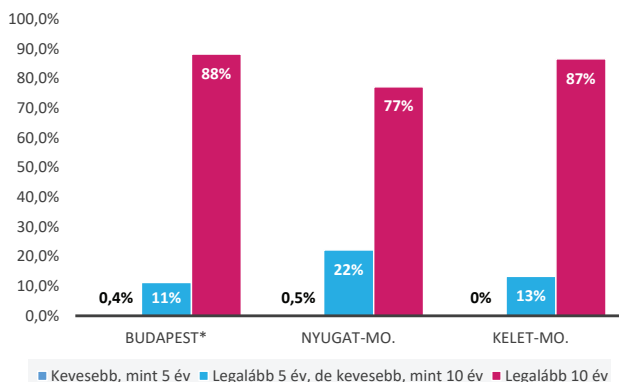
\*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) Budapesten nem változott, nyugaton nőtt, keleten viszont csökkent 2020. negyedik negyedévében.

ÁTLAGOS LTV				
	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4
<b>BUDAPEST*</b>	46%	45%	45%	45%
<b>NYUGAT-MO.</b>	46%	46%	44%	47%
<b>KELET-MO.</b>	45%	46%	45%	40%
<b>ÖSSZESEN</b>	46%	46%	45%	45%

### JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



Szinte teljesen eltűnt a piacról az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel, amelynek aránya csupán 0,4-0,5 százalék volt Budapesten és a nyugati országrészben a negyedik negyedévében. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya továbbra is a legmagasabb, keleten 87, Budapesten 88, míg nyugaton 77 százalék.

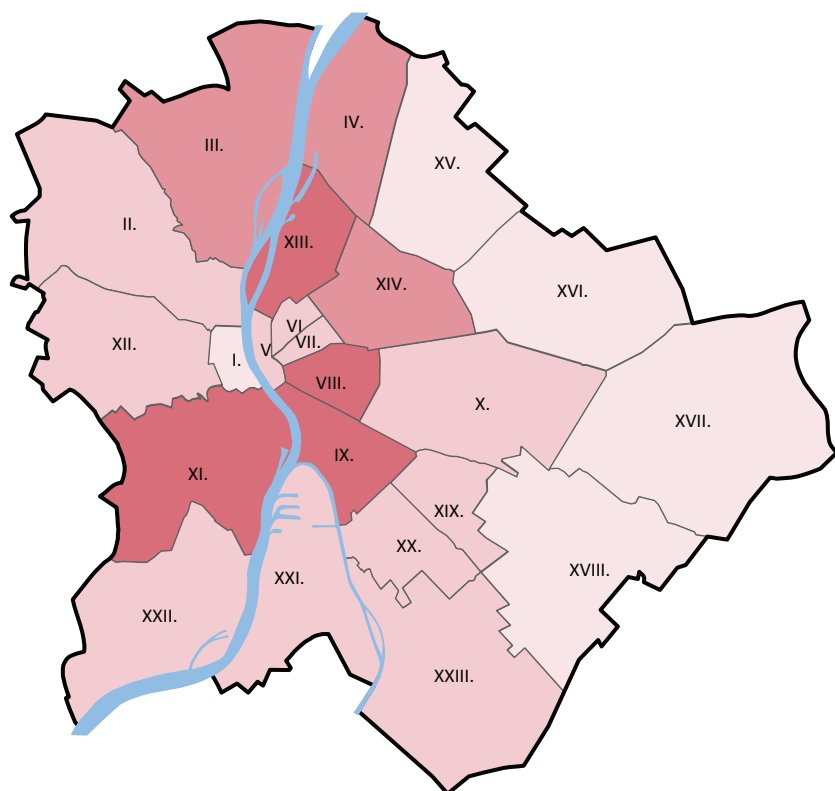
	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4	2020. Q1	2020. Q2	2020. Q3	2020. Q4
<b>KEVESEBB, MINT 5 ÉV</b>	0,2%	0,8%	0,2%	0,4%	1%	0%	0%	0,5%	0%	0%	0%	0%
<b>LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV</b>	16%	16%	12%	11%	13%	22%	13%	22%	19%	8%	8%	13%
<b>LEGALÁBB 10 ÉV</b>	84%	84%	88%	88%	86%	78%	87%	77%	81%	92%	92%	87%

Nyugat-Magyarországon a hitelügyletek közel harmada mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány csak 12,5 százalék, keleten pedig 28,3 százalék volt. Az országos arány (19,8%) az előző negyedévhez képest alacsonyabb volt.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
<b>BUDAPEST*</b>	<b>12,5%</b>
<b>NYUGAT-MO.</b>	<b>31,4%</b>
<b>KELET-MO.</b>	<b>28,3%</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>19,8%</b>



## ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



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

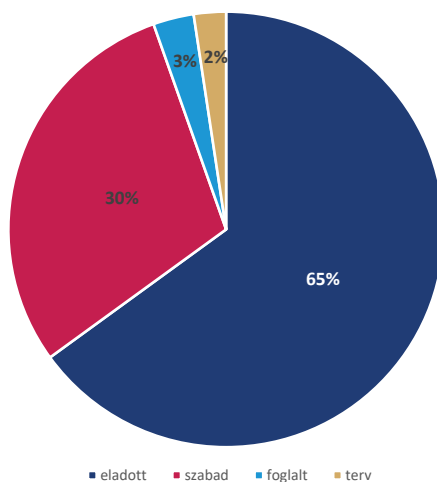


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	
2000-6999	VIII., IX., XI., XIII.
900-1999	III., IV., XIV.
200-899	II., V., VI., VII., X., XII., XIX., XX., XXII.
100-199	I., XV., XVI., XVII., XVIII.
100 alatt	XXI., XXIII.

2020. negyedik 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. negyedik negyedévében. 3%-a foglalt, illetve 2%-a tervként jelenik meg és 30%-a elérhető még az újépítésű otthonoknak.

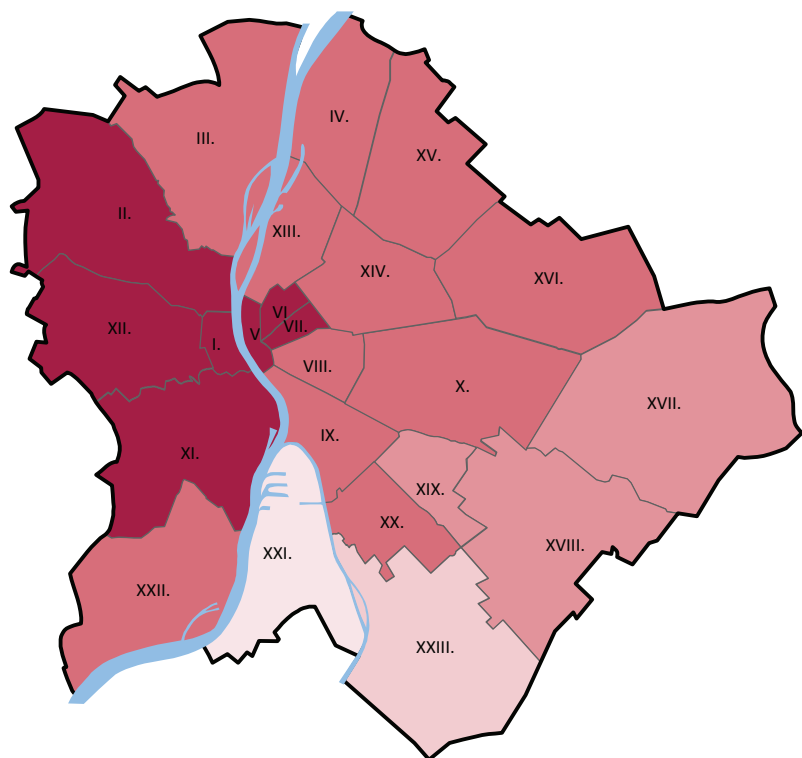
### ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2020. NEGYEDIK NEGYEDÉVÉBEN



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

A belvárosi VI. és VII. kerületeken kívül az I., a II. XI. 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 1,035 millió forint volt.

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

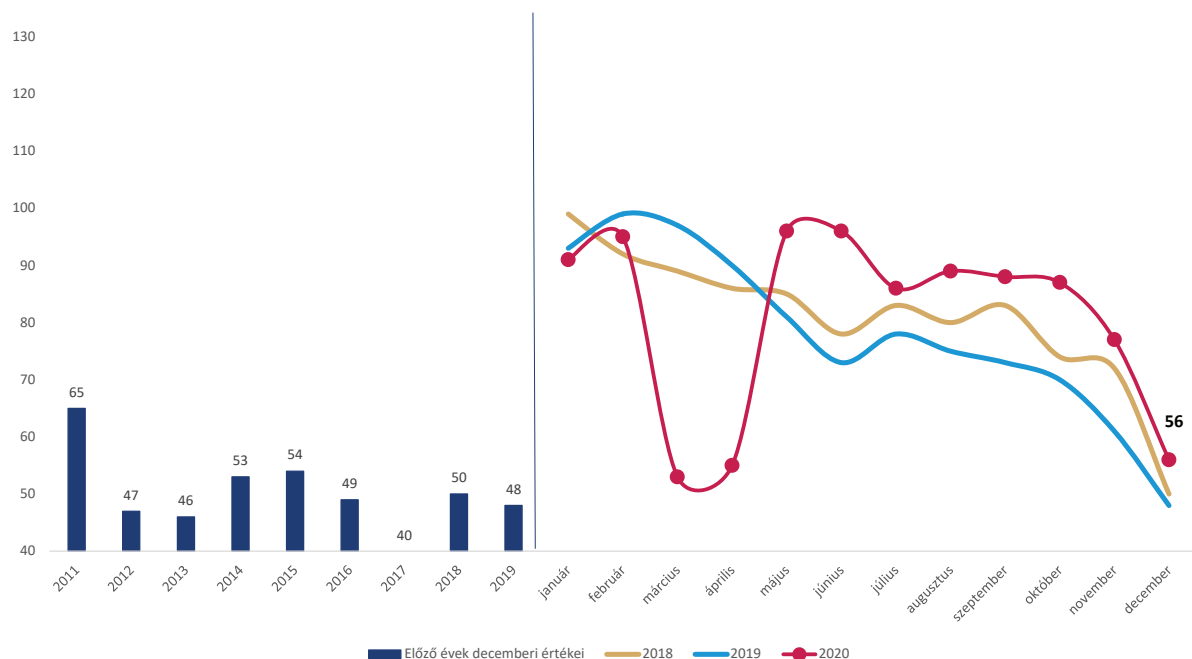
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévében értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



## VEVŐK - KERESLETINDEX

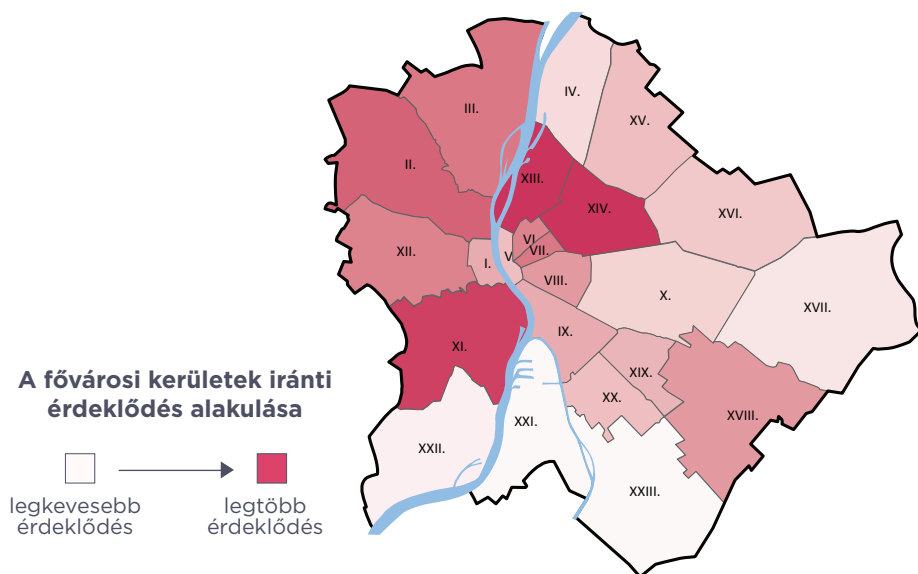
A Duna House kereslet indexe 56 ponton áll, ami a decemberi hónapot tekintve az elmúlt évek legmagasabb értéke.



**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 decemberben a legnépszerűbb kerület a XIII. kerület lett a népszerűségi listán. Szorosan követi öt Zuglót, míg a harmadik helyet Újbuda szerezte meg.



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

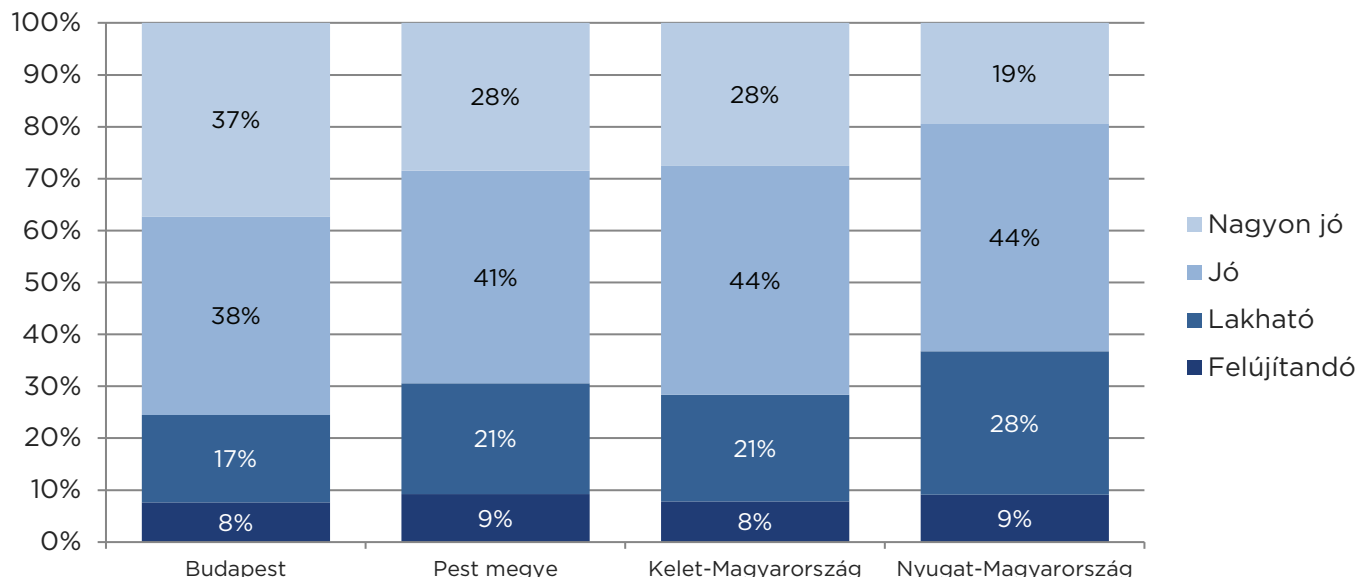
**Módszertan:** Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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 és a jó állapotú otthonokra volt, összesített arányuk 75 százalék. Az ország többi részén egyértelműen a jó állapotú otthonok voltak népszerűek, a vásárlóknak 41-44 százalékuk ebben a kategóriában keresett új otthont. A felújítandó lakások aránya 8-9 százalék között változott az országban.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az egész országban tovább nőtt a lakások értékesítési ideje az előző év azonos időszakához képest. Egy panellakás sikeres értékesítéséhez több mint 100 nap szükséges, míg téglá otthonok esetében 3,5-4,5 hónap, kivéve a belvárosban, ahol 174 napra nőtt az átlagos értékesítési idő.

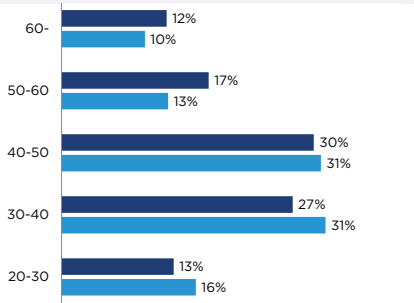
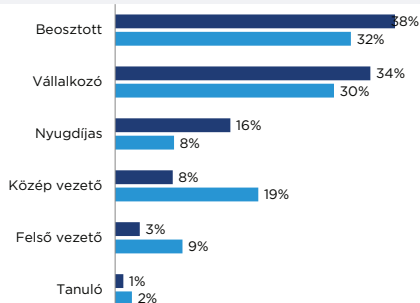
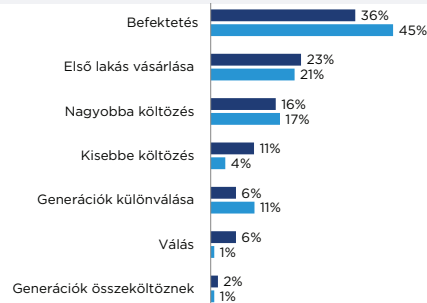
PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2019. december	64	69	91	73
2020. december	120	109	126	139

HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2019. december	90	114	114	95	117
2020. december	113	132	125	140	174

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 9 százalékponttal csökkent a befektetési szándékkal vásárlók aránya, de még így is ők voltak jelen legnagyobb számban 36%-kal. Megnőtt viszont a kisebb otthonba költözők és a válás miatt vásárlók aránya. A tavalyi év azonos időszakához képest idén nagyobb százalékban voltak jelen a piacon a beosztottak, a vállalkozók és a nyugdíjasok, viszont a közép és felső vezetők aránya csökkent. A vevők korösszetétele vegyes képet mutat, ám legnagyobb arányban a 30-40, illetve a 40-50 éves korcsoportokhoz tartozók voltak jelen.

**VEVŐK KORA BP.**

**VEVŐK STÁTUSZA BP.**

**VÁSÁRLÁS OKA BP**


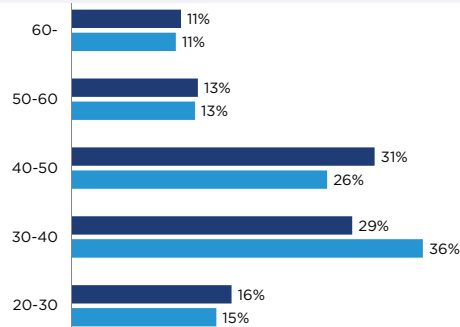
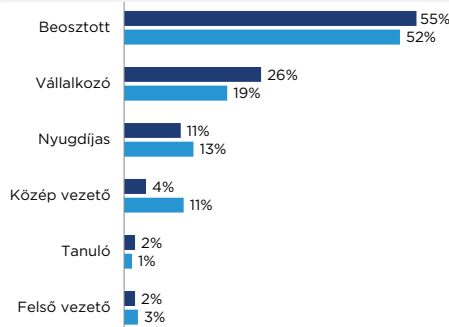
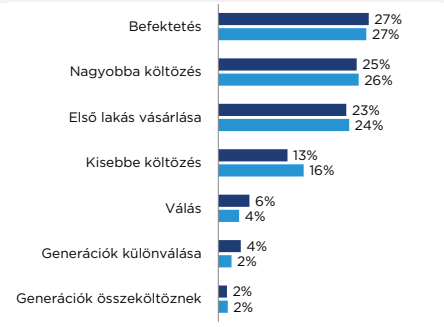
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	25 938 000	50
30-40	43 085 000	77
40-50	43 190 000	70
50-60	41 158 000	71
60-	40 064 000	66

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	29 574 000	53
Felső vezető	32 500 000	57
Közép vezető	47 700 000	108
Nyugdíjas	36 675 000	58
Tanuló	30 200 000	46
Vállalkozó	55 449 000	86

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	42 635 000	65
Első lakás vásárlása	29 232 000	54
Generációk különválása	46 915 000	58
Generációk összeköltöznek	29 350 000	71
Kisebbe költözés	41 392 000	61
Nagyobbra költözés	56 523 000	115
Válás	25 186 000	48

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vevők kormegoszlása szinte azonos képet mutat a fővárosban tapasztaltakkal. A vásárlók több, mint fele beosztott státuszú volt decemberben. Vezető vásárlási ok a befektetés volt 27%-kal, de az első lakás vásárlók és a nagyobb otthonba költözők is 20% feletti arányban voltak jelen.

**VEVŐK KORA VIDÉK**

**VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK**

**VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK**


KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	18 670 000	72
30-40	25 437 000	97
40-50	24 873 000	81
50-60	18 636 000	71
60-	23 239 000	83

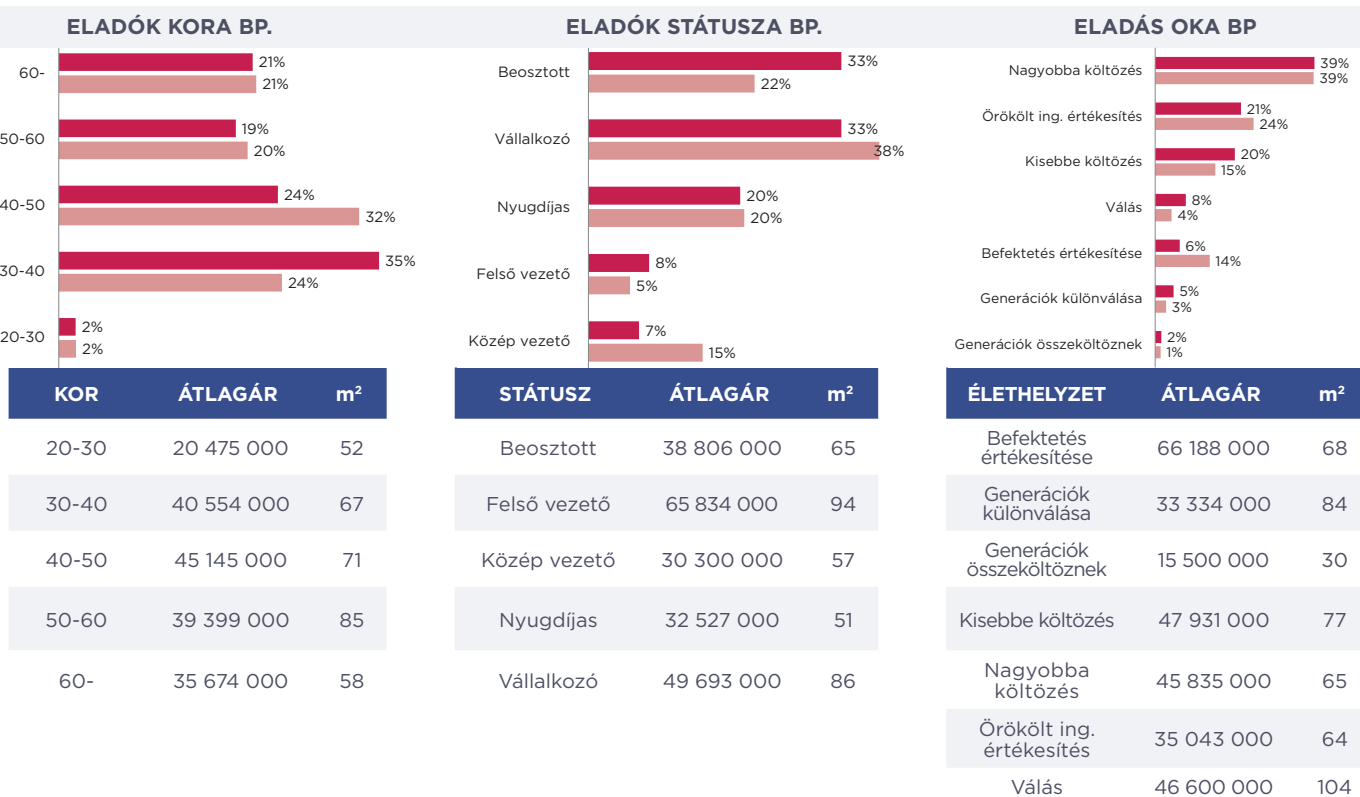
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	21 877 000	83
Felső vezető	53 384 000	109
Közép vezető	37 774 000	89
Nyugdíjas	18 631 000	77
Tanuló	16 542 000	53
Vállalkozó	25 751 000	87

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	18 752 000	60
Első lakás vásárlása	21 467 000	75
Generációk különválása	21 430 000	80
Generációk összeköltöznek	26 100 000	95
Kisebbe költözés	20 853 000	74
Nagyobbra költözés	31 394 000	122
Válás	28 259 000	84

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 önállósnak 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.

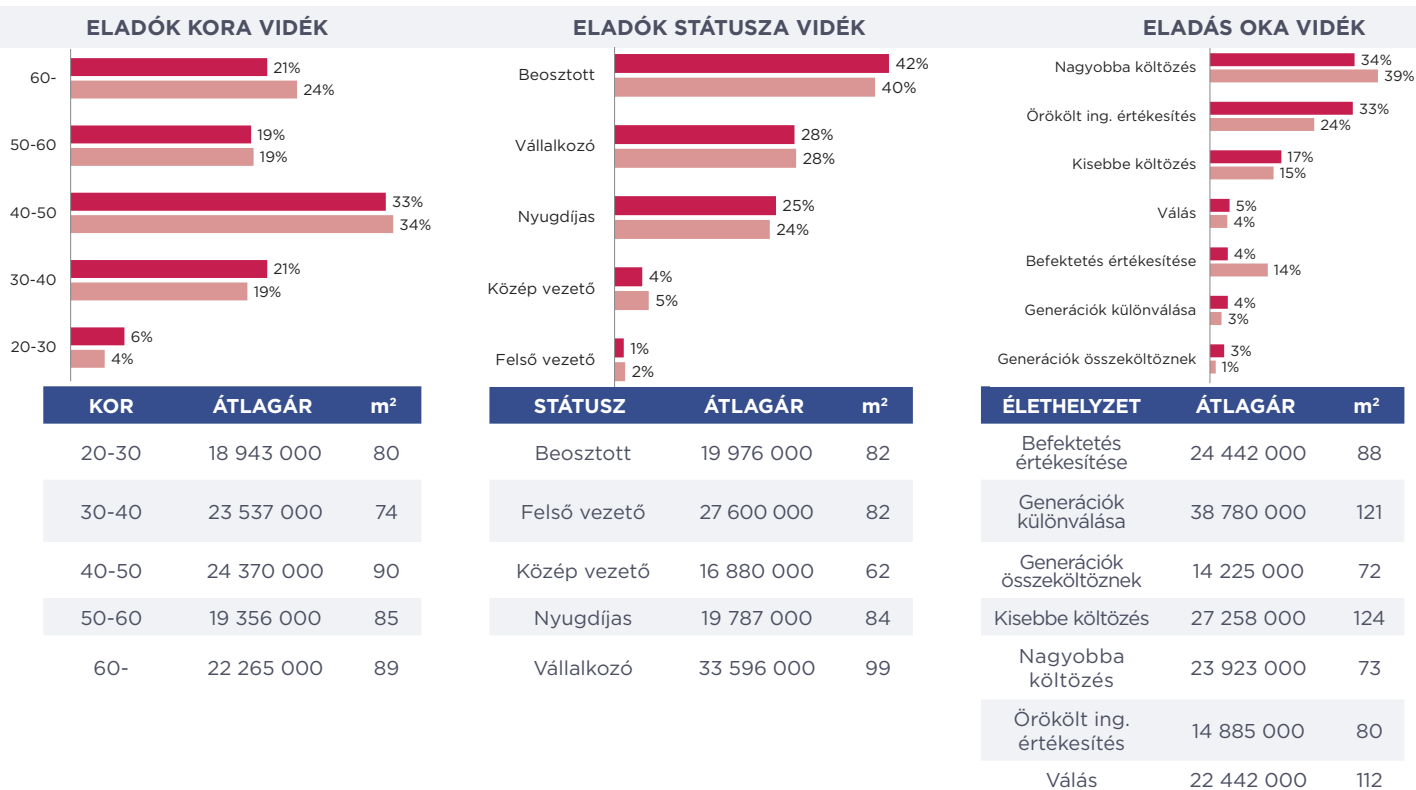
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A budapesti eladók jellemzően beosztottak és vállalkozók voltak. A beosztottak aránya megnőtt a tavalyi 22%-ról 33%-ra, így ők lettek a legnagyobb csoport. A vállalkozók és a közép vezetőként dolgozó eladók aránya csökkent. A legfőbb értékesítési ok továbbra is a nagyobb lakásba költözés volt, az eladók átlagosan 45,8 millió forinthez jutottak ingatlanjuk eladásával. A tavalyi év decemberéhez képest csökkent az ingatlanbefektetéseket értékesítők aránya.



## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki eladók korösszetétele vegyes képet mutat, a legnagyobb arányban a 40-50 éves korosztály adta el ingatlanát idén decemberben. Az értékesítés oka jellemzően az örökölt ingatlan értékesítése, illetve a nagyobb vagy kisebb lakásba költözés volt. A tavalyi év decemberéhez képest vidéken is csökkent az ingatlanbefektetéseket értékesítők aránya.





DUNA HOUSE®

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

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