

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

87. szám  
2018. III. negyedév  
és 2018. 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
2018.11.12.	október hónap adatai
2018.12.12.	november hónap adatai
2019.01.14.	2018. 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](http://www.dh.hu/barometer)**

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

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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



## TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelem, várható megjelenések
- 4.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Duna House Tranzakciószám Becslés
- 6.** Tranzakciós paraméterek Budapest
- 7.** Tranzakciós paraméterek vidék
- 8.** Lakásárindexek - Országos
- 9.** Lakásárindexek - Regionális
- 10.** Lakásár adatok
- 12.** Jelzáloghitel adatok
- 14.** Újépítésű adatok
- 16.** Kereslet Index és Érdeklődés a kerületek iránt
- 17.** Minőségi preferencia és Értékesítési idő
- 18.** Ügyfélprofil: Vevők
- 19.** Ügyfélprofil: Eladók

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Újabb mérföldkőhöz érkezett a Duna House havonta megjelenő ingatlanpiaci elemzése. A használatlakás piac és a jelzáloghitel adatok vizsgálata után, mostantól negyedévente a legfontosabb újlakás piaci számokról is adunk gyorsjelentést. A Budapesti Lakáspiaci Riport statisztikáinak segítségével, a folyamatosan fejlődő újlakások piacán, a lakásszámot és az átlagos négyzetméter árat fogjuk negyedévente elemezni. Az első adatsorok a használatlakás piaci tendenciákat erősítették meg, lakásszámban a XIII., árakban pedig a V. kerület vezet magasan az újépítésűek listáját.

Az ingatlanpiac nem pihent az elmúlt három hónapban sem, akár az árakat, akár a tranzakciószámokat vagy épp a piac egyéb szegmenseit vizsgáljuk. 2018 harmadik negyedévében a Budapesti Panel Árindex értéke meghaladta a 200 százalékpontot, amely nem más jelent, mint hogy megduplázódott az ingatlanok ára a tíz évvel ezelőtti értékhez képest, legalábbis nominálértéken. Reálértéken is kimagasló az index alakulása, de a tényleges duplázásra még jó pár hónapot kell várni.

Tranzakciószámok tekintetében az idei legerősebb negyedévet zárta az ingatlanpiac, amely a korábbi évekhez képest is növekedést mutat.

Az adósságfék szabályoknak is köszönhetően, már a tényleges bevezetést megelőző időszakban is egyre többen választották a hosszabb távon fix kamatozású hiteleket, ezek aránya ebben a negyedévben már 90% felett volt. Ennek megfelelően az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya csökkent legnagyobb mértékben, a fővárosban az előző negyedéves 15 százalékhoz képest 9 százalékra esett vissza, az októbertől már legszigorúbb szabályozás alá eső kategória. Nyugat-Magyarországon 9-ről 4 százalékra, Kelet-Magyarországon pedig minimálisan ugyan, de 11-ről 10 százalékra csökkent ez az arány. A legalább 5 év, de kevesebb mint 10 éves kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya 13%-ot csökkent egy negyedév alatt Budapesten.

*További információk:*

**Benedikt Károly** • PR és elemzési vezető

+36 30 811 0690

benedikt.karoly@dh.hu

Duna House Holding Nyrt.

1016 Budapest Gellérthegy u. 17.

+36 1 555 2222

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



### 3 ÉRDEKES ADAT:

Budapesten az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára:

**703 ezer forint**

Átlagos jelzáloghitel nagysága a fővárosban:

**15 millió forint**

100 lakásból  
**24-et első lakásvásárlási céllal**

vásárolnak Budapesten!

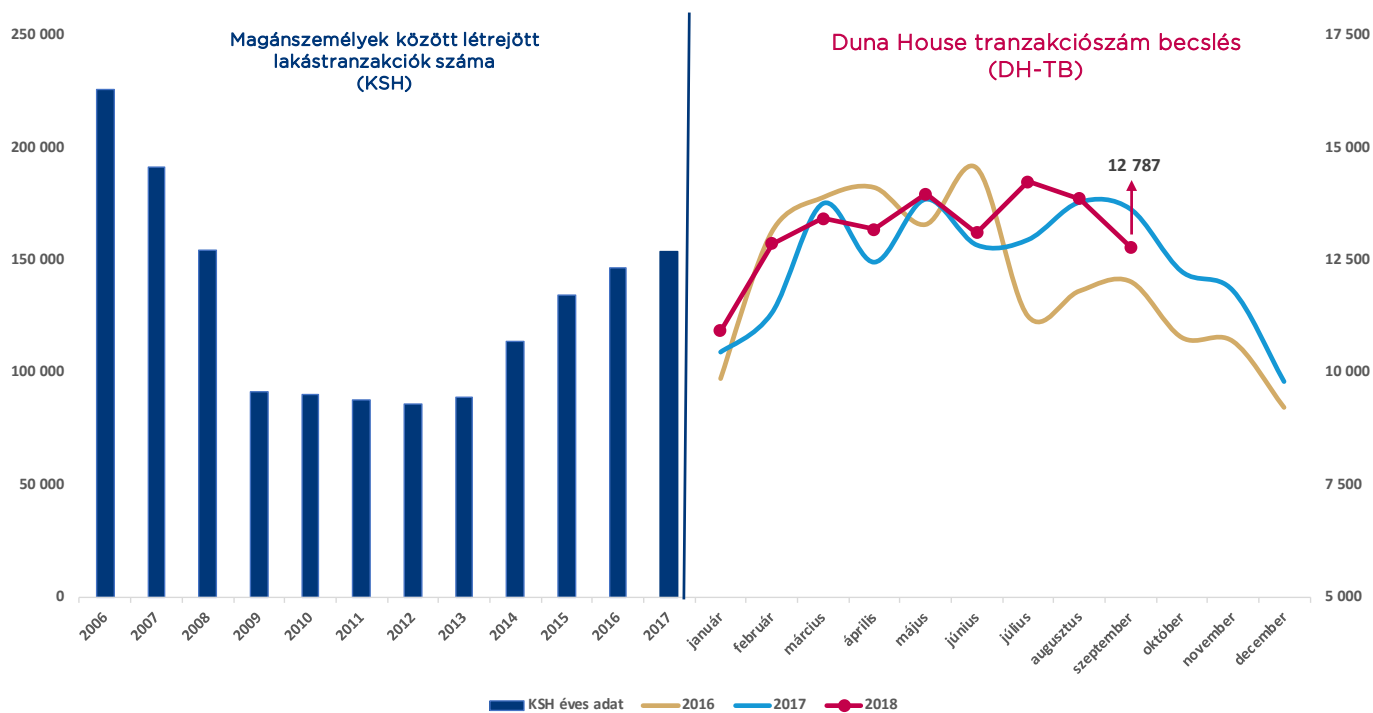




## TRANZAKCIÓS ADATOK

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

Idei legerősebb negyedévét zárta szeptemberben az ingatlanpiac. Július és szeptember között közel 41 ezer adásvétel történt, amely a tavalyi év azonos időszakához képest 1,3 százalékos, 2016-hoz képest pedig 17 százalékos növekedést jelent. A szeptemberi forgalom, a nagyon erős nyári hónapokat követően némi visszaesést mutat, de még mindig élénk piacról tanúskodik.



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>2016</b>	9 870	13 130	13 897	14 118	13 294	14 550	11 257	11 814	12 029	10 786	10 700	9 229
<b>2017</b>	10 444	11 317	13 762	12 452	13 855	12 836	12 951	13 787	13 639	12 246	11 820	9 787
<b>2018</b>	10 918	12 869	13 426	13 180	13 967	13 098	14 246	13 869	12 787			



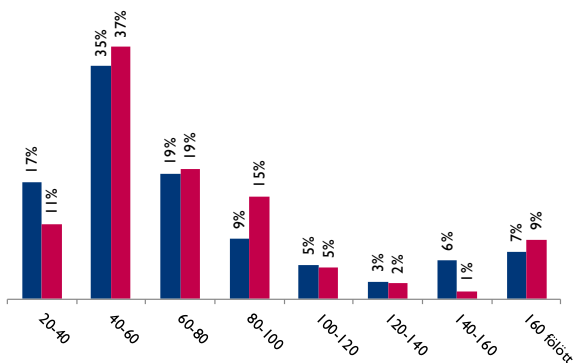
**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adásvételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Mivel a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újjépítésű 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

A fővárosban a 40-60 négyzetméter közötti ingatlanokat keresték legnagyobb arányban az idei harmadik negyedévben, amelyek a vásárlások több mint harmadát tették ki. A Duna mindkét oldalán látványosan emelkedtek tavalyhoz képest a négyzetméterárak, Budán 61-, Pesten 32 százalékos volt a 600 ezer forint feletti négyzetméteráron értékesített ingatlanok aránya. Budán a lakások ára a tranzakciók 42 százalékában elérte a 40 millió forintot, Pesten ez az arány 20 százalék volt.

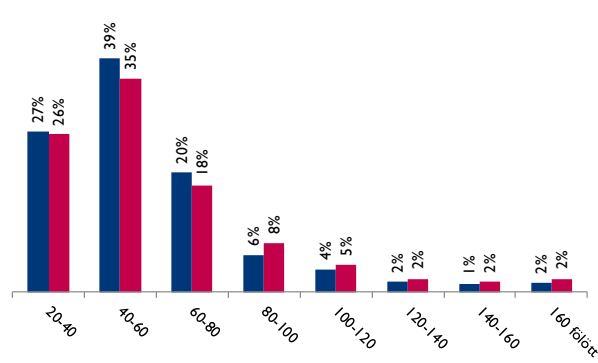
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

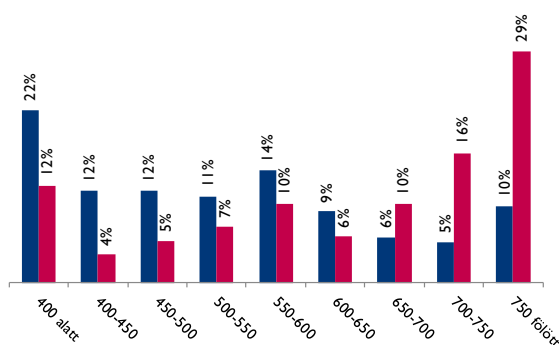


### PEST

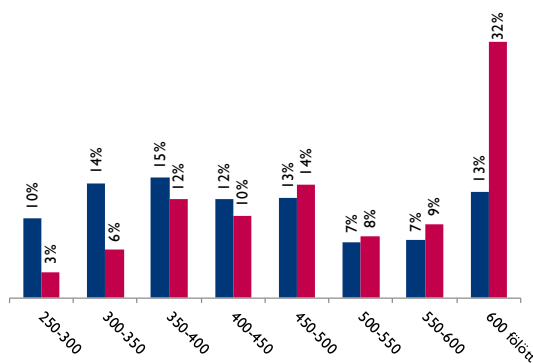
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



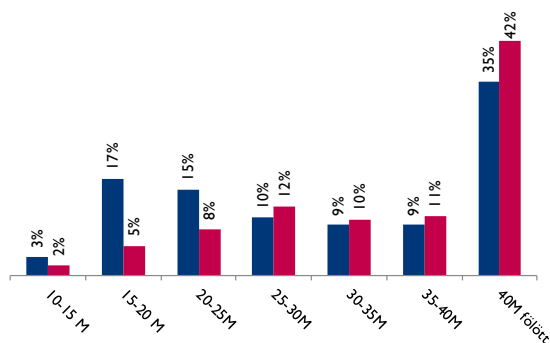
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



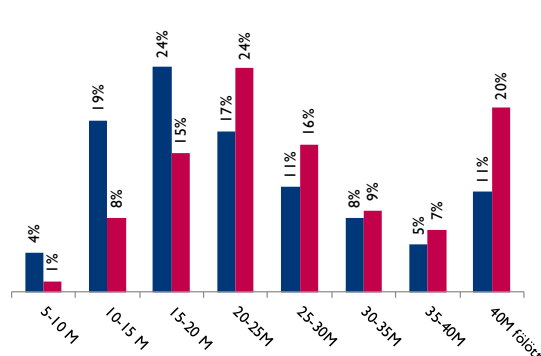
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



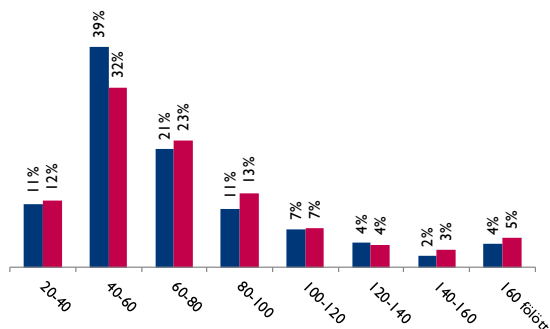
■ 2017. III. negyedév  
 ■ 2018. III. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

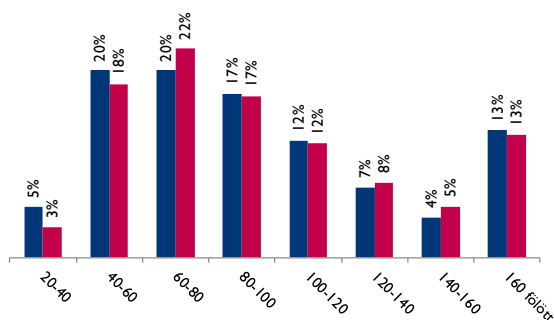
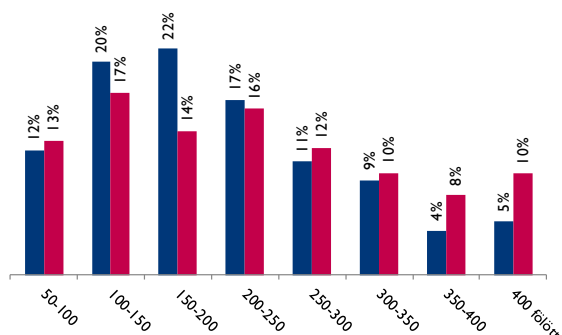
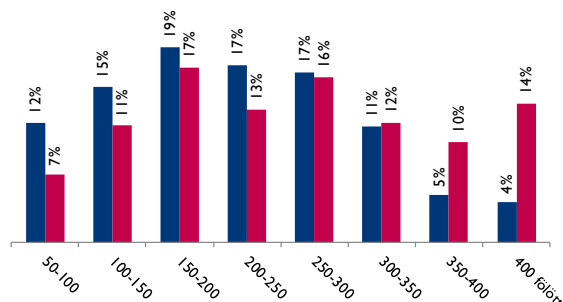
## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Az értékesített ingatlanok mérete Pest megyében mutatja a legkiegyensúlyozottabb képet, a 40-100 négyzetméter közötti ingatlanok voltak az igazán keresettek. Vidéken a fővároshoz hasonlóan a 40-60 négyzetméteres lakásokból adták el a legtöbbet. Az árak jelentősen elmaradnak ugyan a Budapesten mért értékektől, ám egyértelműen a magasabb kategóriák felé tolnak folyamatosan az értékek.

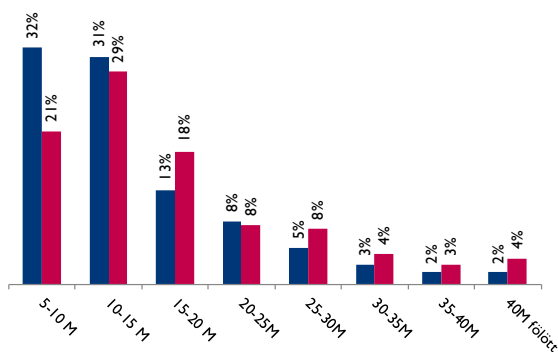
### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

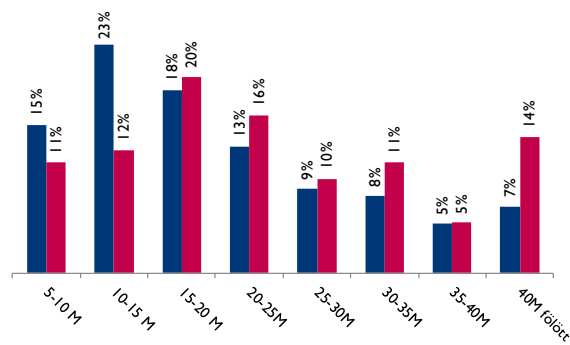
### PEST MEGYE

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)



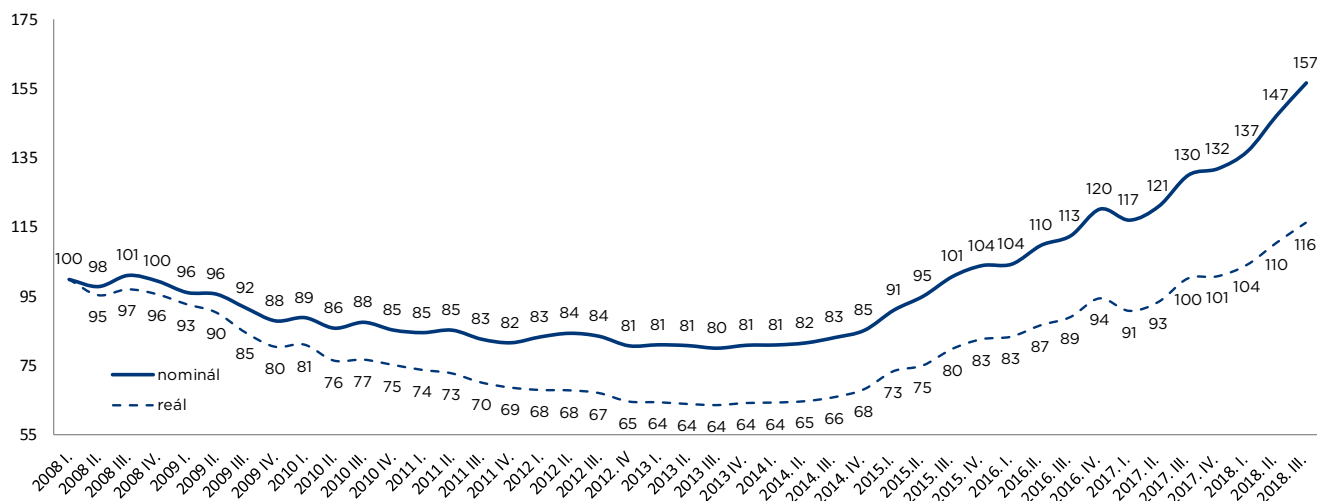
■ 2017. III. negyedév  
■ 2018. III. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

### Duna House Országos Lakásárindexek

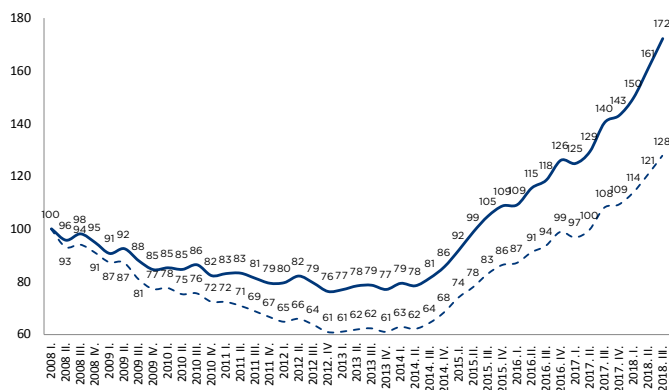
Tovább emelkedett a Duna House Országos Lakásárindexe, amely a legfrissebb adatok alapján már 157 százalékponton áll nominálértéken, reálértéken pedig 116 százalékpontra nőtt.



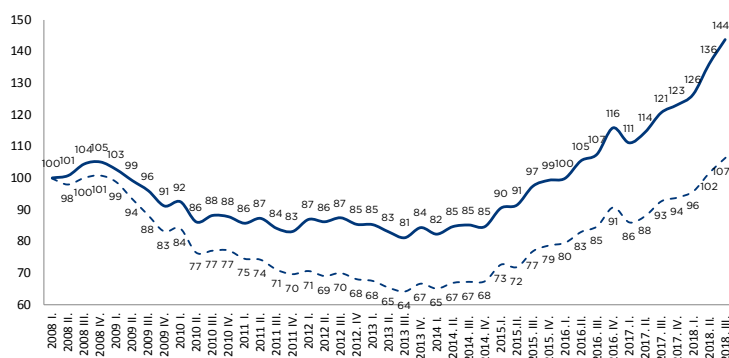
**Lakás Indexeinkről:** Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiközösíteni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakásár Indexek kialakításához 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 11 százalékponttal nőtt az előző negyedév óta, így jelenleg 172 százalékponton áll nominálértéken, reálértéken pedig 128 százalékpontot ért el. A Téglák Árindex szintén sokat emelkedett az előző negyedévhez képest, jelenleg 144 százalékponton áll nominálértéken, 107 százalékponton reálértéken.

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

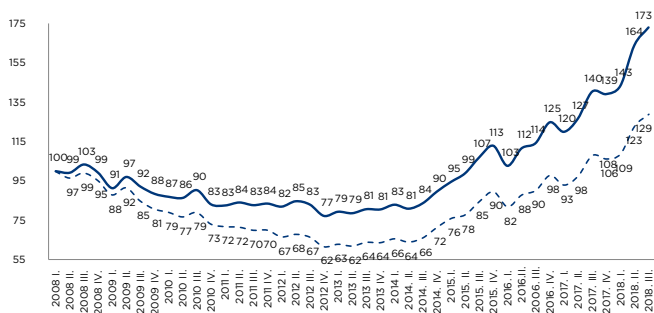




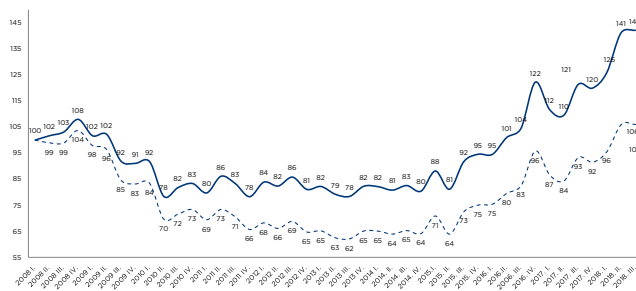
### Duna House Regionális Lakásárindexek

A vidéki lakásárindexek is tovább emelkedtek. A nyugat-magyarországi panel árindex 147, a keleti országérsz árindexe már 173 százalékponton áll. A téglá árindexek is jól láthatóan nőttek, 142 ponton áll keleten, míg 132 százalékponton nyugaton.

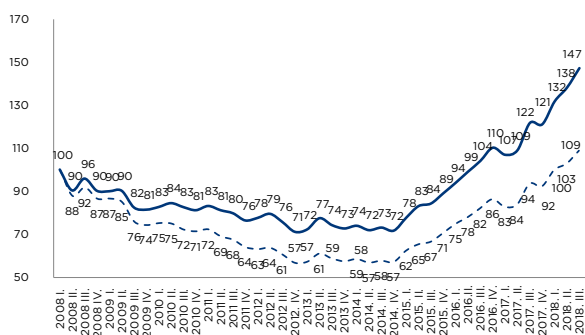
**KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX**



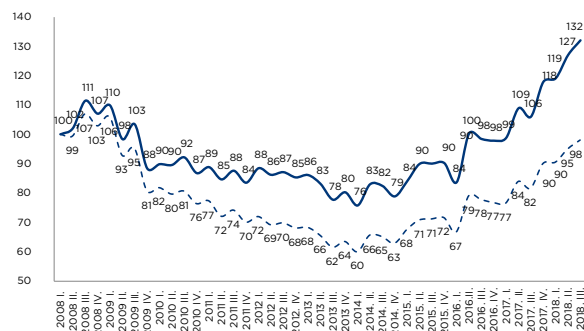
**KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX**



**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX**



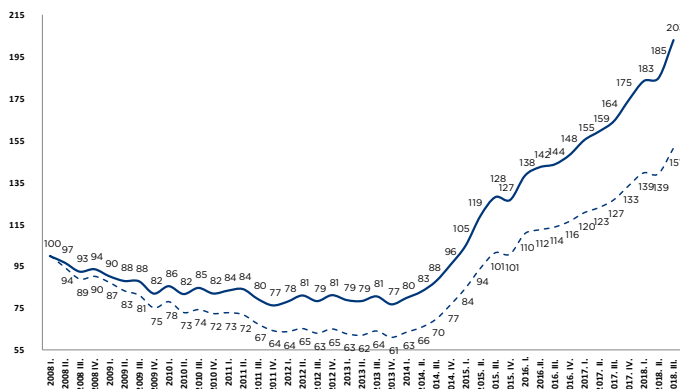
**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX**



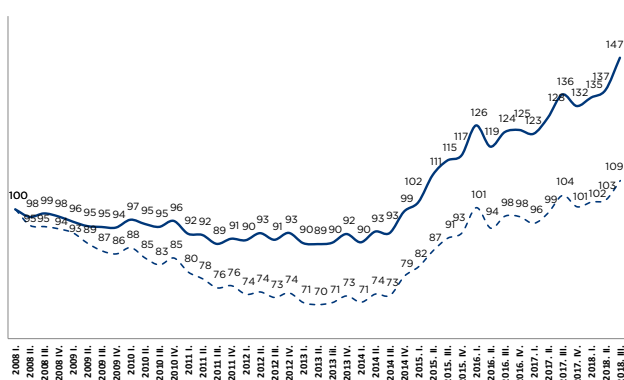
### Duna House Budapesti Lakásárindexek

A Budapesti Panel Árindex újabb rekordot döntött: 203 százalékpontos értéke nem más jelent, mint, hogy nominális értéken megduplázódott a panelek ára 2008-hoz képest. Reálértéken ekkora növekedés még nem játszódtott le, de az index már ebben az esetben is 151 százalékponton áll. A téglá árindex is sokat emelkedett az előző negyedévhez képest és jelenleg már a 150 százalékpontot közelíti nominálértéken.

**BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX**



**BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX**



## ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Kelet-Magyarországon 25 százalékkal nőtt a panelek átlagára a tavalyi év azonos időszakához képest, Nyugat-Magyarországon pedig 23 százalékkal. Szinte azonos mértékű volt az átlagos négyzetméterárak emelkedése is, a paneleket keleten 271-, nyugaton 253 ezer forintos átlagos négyzetméteráron vásárolták 2018 harmadik negyedévében.

A használt téglá ingatlanok ár-emelkedése minimálisan ugyan, de elmaradt a panellakásokétól. Az alku mértéke egyik esetben sem változott számottevően az előző évhez képest.

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>2017. Q3.</b>	11 269 000	209 000	2%	5%	10 614 000	206 000	2%	4%
<b>2018. Q3.</b>	14 071 000	271 000	1%	5%	13 084 000	253 000	1%	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>2017. Q3.</b>	13 853 000	256 000	1%	4%	12 005 000	212 000	2%	5%
<b>2018. Q3.</b>	16 467 000	290 000	2%	5%	13 197 000	241 000	1%	6%

Budapesten is 30 százalék körül mozog a panellakások átlagárának és négyzetméterárának növekedése. Budán már közel fél millió forint egy panellakás négyzetmétere, Pesten pedig csaknem 100 ezer forinttal nőtt a négyzetméterár tavaly óta, így jelenleg 424 ezer forintos átlagértékről beszélhetünk.

A használt téglá lakások négyzetméterára Pesten 537-, Budán pedig 674 ezer forint volt az idei harmadik negyedévben, míg a belvárosban már 700 ezer forint feletti értéket mértünk.

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>2017. Q3.</b>	20 498 000	380 000	1%	3%	20 593 000	327 000	2%	3%
<b>2018. Q3.</b>	26 100 000	475 000	1%	4%	23 148 000	424 000	1%	2%

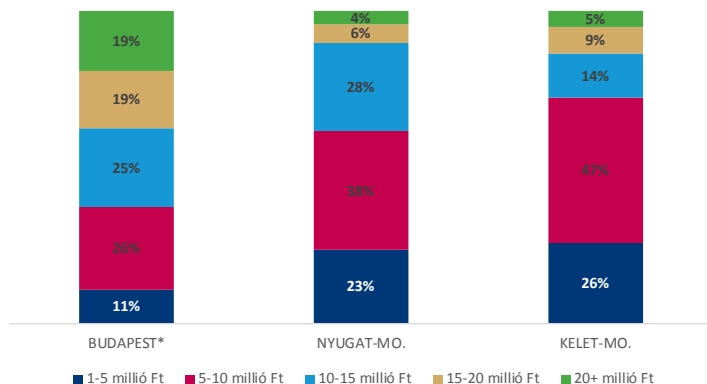
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku
<b>2017. Q3.</b>	38 150 000	587 000	3%	4%	21 819 000	428 000	2%	3%	34 789 000	588 000	3%	4%
<b>2018. Q3.</b>	44 939 000	674 000	2%	5%	28 202 000	537 000	2%	3%	43 812 000	705 000	3%	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 kóttetett.

## JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2018. III. NEGYEDÉV

### JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA



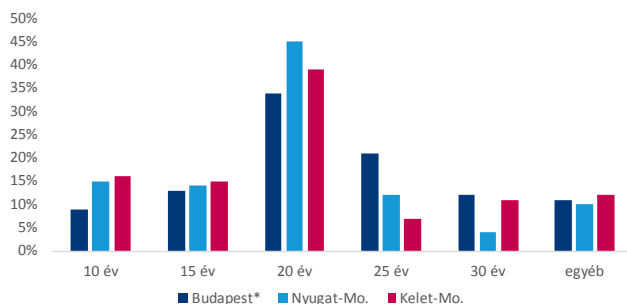
15 millió forint feletti jelzáloghitelt a fővárosban vettek fel legnagyobb arányban, míg a kisebb ügyletértékek vidéken voltak gyakoribbak az idei harmadik negyedévben. Legtöbbsen 5-10 millió forint közötti jelzáloghitelt igényeltek: Budapesten 26-, nyugaton 38-, keleten pedig 47 százalék volt ezen ügyletérték aránya.

Budapesten nőtt, míg vidéken stagnált az átlagos hitel nagyság az előző negyedévhez képest. Így a fővárosi átlagos hitel nagyság a harmadik negyedévben 15 millió forint, nyugaton 9,4 millió, keleten pedig 8,9 millió forint volt.

### ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

	2018. Q2	2018. Q3
<b>BUDAPEST*</b>	13 174 707 FT	14 983 049 FT
<b>NYUGAT-MO.</b>	9 706 502 FT	9 393 831 FT
<b>KELET-MO.</b>	8 704 245 FT	8 852 757 FT

### JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



Az igénylők többsége 20 éves időtávra vette fel hitelét országszerte. Az ennél rövidebb futamidő vidéken, a hosszabb futamidő pedig Budapesten fordult elő nagyobb arányban. Előző negyedévhez képest nagyobb mértékű változás nem történt.

	BUDAPEST*		NYUGAT-MO.		KELET-MO.	
	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q2	2018. Q3
<b>10 ÉV</b>	10%	9%	15%	15%	14%	16%
<b>15 ÉV</b>	12%	13%	13%	14%	10%	15%
<b>20 ÉV</b>	39%	34%	49%	45%	46%	39%
<b>25 ÉV</b>	19%	21%	9%	12%	8%	7%
<b>30 ÉV</b>	11%	12%	1%	4%	14%	11%
<b>EGYÉB</b>	9%	11%	13%	10%	9%	12%

**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.

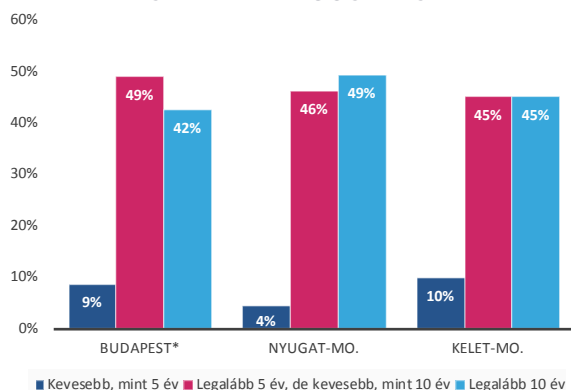
A feldolgozott adatokat nem lehet reprezentatívnak tekinteni a teljes hazai jelzáloghitel-piacra.  
\*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) nem mutat kiugró változást az előző negyedévhez képest. Budapesten elhanyagolható mértékben, 1 százalékkal nőtt, vidéken pedig 1-4 százalékkal csökkent. Eszerint a vidéki ingatlanok értékének kisebb hányadát fedezik hitelből, míg a fővárosban minimálisan ugyan, de nagyobb hitelösszeget igényeltek az ügyfelek az ingatlan értékéhez képest.

ÁTLAGOS LTV		
	2018. Q2	2018. Q3
<b>BUDAPEST*</b>	48%	49%
<b>NYUGAT-MO.</b>	54%	50%
<b>KELET-MO.</b>	51%	50%
<b>ÖSSZESEN</b>	50%	49%

### JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



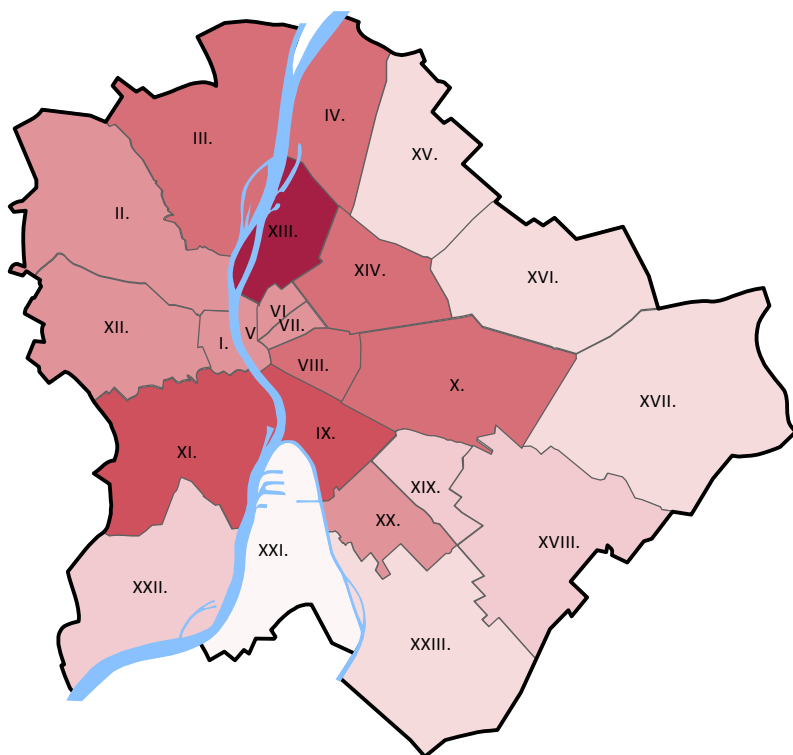
Az adóssághék szabályoknak köszönhetően egyre többen választják a hosszabb távon fix kamatozású hiteleket, a rövid és a szintén szigorodó 5 éves kamatperiódusú hitelek aránya jelentősen csökkent. Az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya a fővárosban csökkent legnagyobb mértékben, az előző negyedéves 15 százalékhoz képest, 9 százalékra esett vissza az októbertől már leghigorúbb szabályozás alá eső kategória. Nyugat-Magyarországon 9-ről 4 százalékra, Kelet-Magyarországon pedig minimálisan ugyan, de 11-ről 10 százalékra csökkent ez az arány. A legalább 5 év, de kevesebb mint 10 éves kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya 13%-ot csökkent egy negyedév alatt Budapesten.

	BUDAPEST*		NYUGAT-MO.		KELET-MO.	
	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q2	2018. Q3
<b>KEVESEBB, MINT 5 ÉV</b>	15%	9%	9%	4%	11%	10%
<b>LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV</b>	62%	49%	49%	46%	61%	45%
<b>LEGALÁBB 10 ÉV</b>	23%	42%	42%	49%	28%	45%

A korábbiakkal ellentétben, a legfrissebb adatok alapján, Nyugat-Magyarországon igényeltek legtöbbször hitelükhöz CSOK-ot. A korábbi negyedévekben Kelet-Magyarország dominanciája volt megfigyelhető, ám a legutóbbi negyedévben 10 százalékpontot csökkent a keleten beadott igények aránya. A fővárosban stabilan, a hitelek 12-13 százalékához tartozik CSOK.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
<b>BUDAPEST*</b>	<b>12,3%</b>
<b>NYUGAT-MO.</b>	<b>23,3%</b>
<b>KELET-MO.</b>	<b>23,0%</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>16,8%</b>

## ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



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

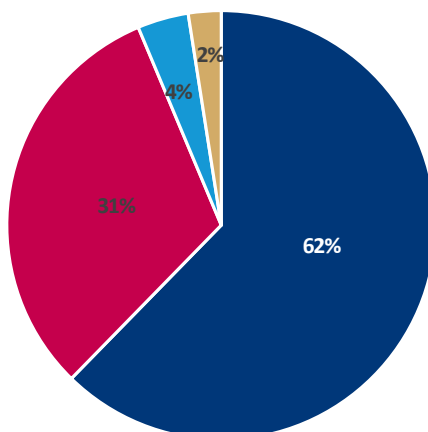


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	IX., XI.
900-1999	III., IV., VIII., X., XIV.
200-899	I., II., V., VI., VII., XII., XX.
100-199	XVIII., XIX., XXII.
100 alatt	XV., XVI., XVII., XXIII.

Az értékesítés alatt álló projektek lakásai legnagyobb számban a XIII. kerületben találhatóak, számuk több mint 7 ezer darab, de ezeknek már csak kevesebb mint harmada elérhető. A IX. és a XI. kerületben is nagyszámban, 2000 felett épülnek jelenleg az új otthonok, az értékesítettség mértéke pedig közel azonos a XIII. kerületével. Legkisebb számban a XV., XVI., XVII. és XXIII. kerületekben épülnek az új lakások. A XIII. kerületben 140-szer több otthon épül, mint a legalacsonyabb lakásszámú XV. és XXIII. kerületekben.

A budapesten kínált több mint 21 ezer újépítésű lakás 62 százalékát már értékesítették, 4 százalékot pedig lefoglaltak. A szabad újépítésű lakások aránya a fővárosban 31 százalék.

### ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2018 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN

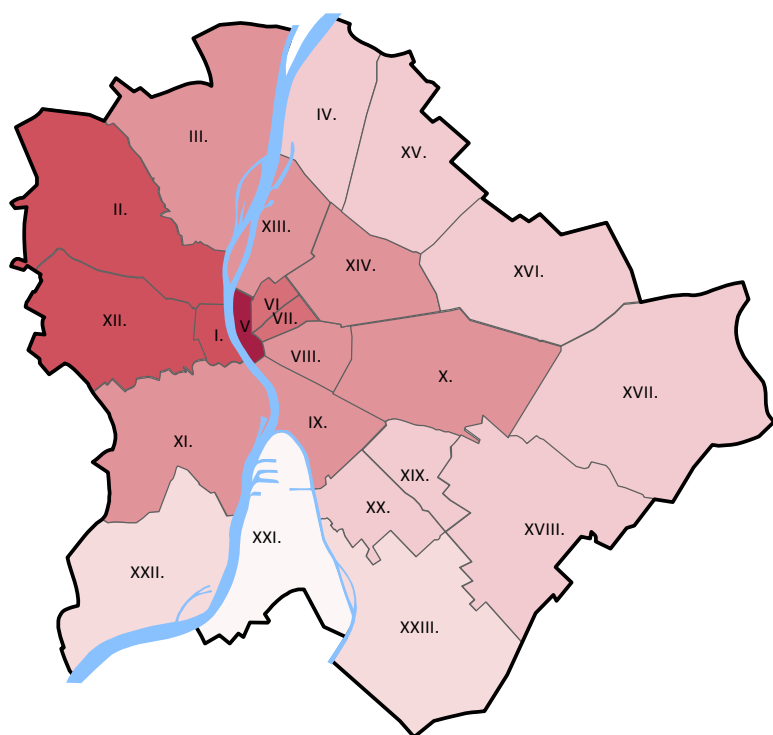


A darabszám az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projektek lakásszámán alapul.

- Szabad: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- Foglalt: foglalozott, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- Eladva: a honlapon eladottként szerepel a lakás, vagy levették a szabad lakások listájáról
- Terv: azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel, ezért a szabad kategóriával akár összevonható.







### Újépítésű lakások átlagos négyzetméterára



ÁTLAG NÉGYZETMÉTERÁR	KERÜLETEK
2 millió felett	V.
1-2 millió között	I., II., XII.
700 ezer - 1 millió között	VI., VII., VIII.
600-700 ezer között	III., IX., X., XI., XIII., XIV.
500-600 ezer között	IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX.
500 ezer alatt	XX., XXIII.

Újépítésű lakások esetében legmagasabb négyzetméterár az V. kerületben mérhető, de ehhez hasonlóan milliós négyzetméterár jellemzi az I., a II. és a XII. kerületeket. Egy millió forinthez közelít a VI. kerületi újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára, de a VII. kerület sem sokkal marad el a hét számjegyű összegtől.

Legalacsonyabb áron a város déli kerületeiben (XXII. és XXIII. kerület) lehet újépítésű ingatlant vásárolni, ezekben a kerületekben még fél millió forint alatt van az átlagos négyzetméterár. Nem sokkal haladja meg a félmillió forintot a XV.-XX. kerületek átlagos négyzetméterára sem.

Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 703 ezer forint volt a harmadik negyedévben.

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

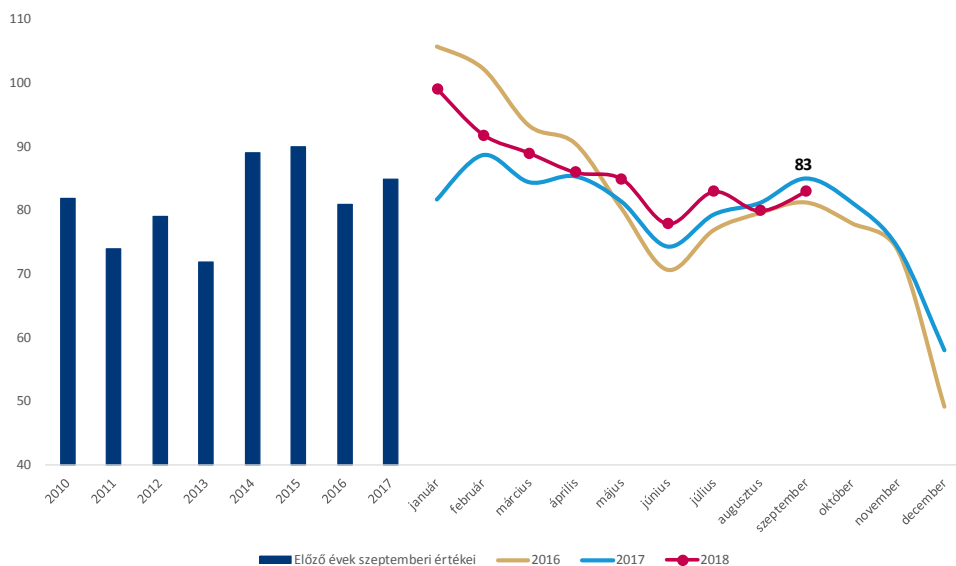
Az árak az adatbázisban szereplő, 3. negyedévben értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



## VEVŐK - KERESLETINDEX

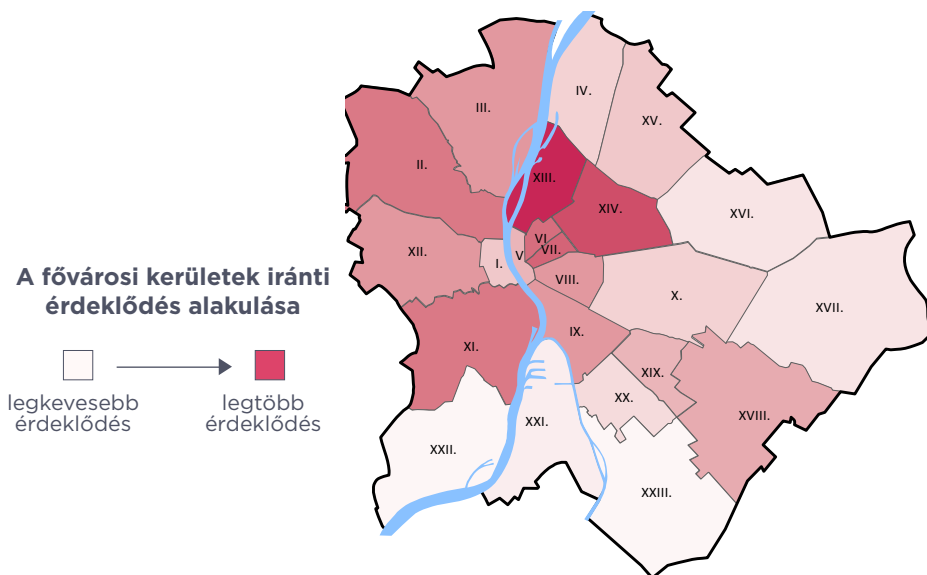
A tavalyi évhez képest valamelyest alacsonyabb volt az ingatlanok iránti kereslet szeptemberben, ám a 83 százalékpontos érték az év ezen szakaszában átlagosnak tekinthető.



**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 értékesítők- 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

Szeptemberben is a XIII. és a XIV. kerületek iránt volt a legnagyobb a kereslet a fővárosban, amelyet a II. kerület követett. A XVIII. kerület iránt nőtt legnagyobb mértékben az érdeklődés, míg a XI. kerület tavalyhoz képest veszített népszerűségéből.



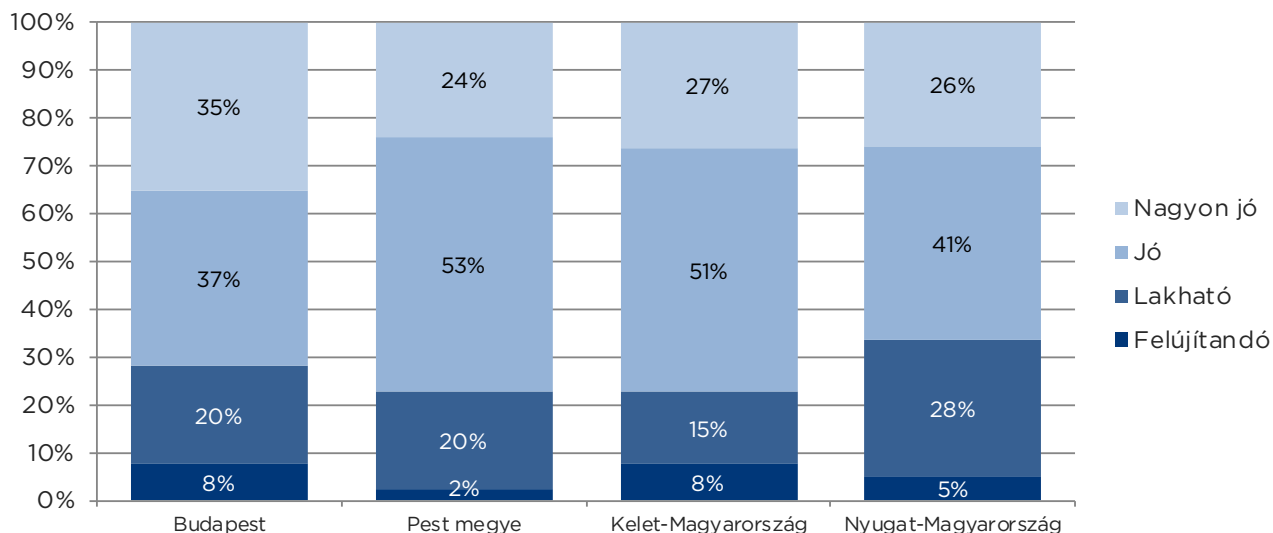
KERÜLET	2017. SZEPTEMBER	2018. SZEPTEMBER
Budapest 01. ker.	10,2%	8,8%
Budapest 02. ker.	15,6%	15,9%
Budapest 03. ker.	12,4%	11,8%
Budapest 04. ker.	7,0%	6,8%
Budapest 05. ker.	10,7%	11,1%
Budapest 06. ker.	16,3%	15,0%
Budapest 07. ker.	16,2%	15,6%
Budapest 08. ker.	11,7%	11,4%
Budapest 09. ker.	12,6%	10,6%
Budapest 10. ker.	5,6%	6,7%
Budapest 11. ker.	16,5%	13,7%
Budapest 12. ker.	13,6%	11,8%
Budapest 13. ker.	18,8%	19,5%
Budapest 14. ker.	16,4%	17,7%
Budapest 15. ker.	7,9%	7,7%
Budapest 16. ker.	6,5%	6,6%
Budapest 17. ker.	4,9%	5,3%
Budapest 18. ker.	8,2%	9,7%
Budapest 19. ker.	6,7%	8,0%
Budapest 20. ker.	5,4%	5,7%
Budapest 21. ker.	3,6%	4,8%
Budapest 22. ker.	3,6%	2,9%
Budapest 23. ker.	2,5%	2,5%

**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

Pest megyében vásároltak legkevesebben mind felújítandó, mind nagyon jó állapotú ingatlant, a többség a nem tökéletes, de megfelelő állapotban lévő otthonokat kereste. A budapestiek vásároltak legnagyobb arányban nagyon jó állapotú ingatlant, míg Nyugat-Magyarországon választották legtöbbször a nagyobb felújítással járó vásárlást.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Fél-egy hónappal rövidült országsszerte az ingatlanok értékesítési ideje. A panellakásokat 50-65 nap alatt értékesítik jellemzően vidéken, 52-79 nap alatt Budapesten. A téglá ingatlanokon ennél valamelyest több idő túladni, vidéken 103-112 nap az átlag, a fővárosban pedig 80-98 nap.

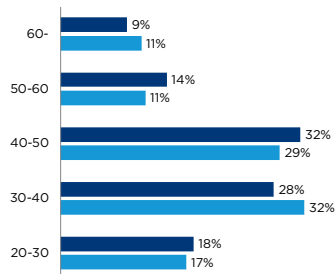
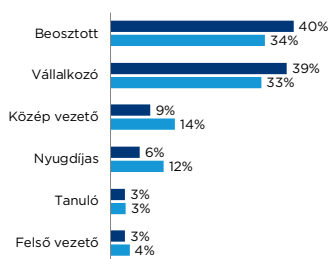
PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2017. szeptember	74	84	90	73
2018. szeptember	50	65	79	52

HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2017. szeptember	118	136	99	121	112
2018. szeptember	103	112	80	81	98

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

Tavalyhoz képest nőtt a 40-50 év közötti vevők aránya Budapesten, akik jellemzően a nagyméretű ingatlanokat keresték, és átlagosan 36,7 millió forintot költöttek az ingatlanra. Beosztottak és vállalkozók közel azonos arányban vásároltak lakást. A befektetések aránya csökkent az egy évvel ezelőtti értékhez képest, de Budapesten továbbra is vezető vásárlási ok maradt.

**VEVŐK KORA BP.**

**VEVŐK STÁTUSZA BP.**

**VÁSÁRLÁS OKA BP.**

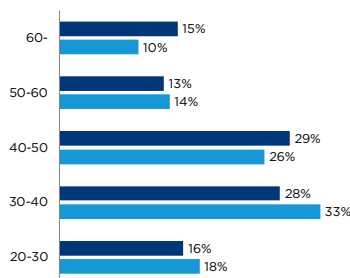
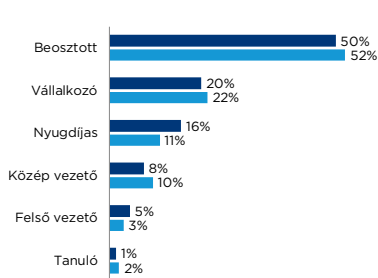
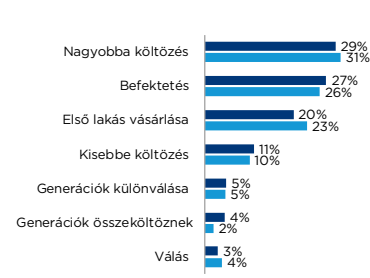

KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	26 395 000	52
30-40	36 765 000	70
40-50	36 716 000	80
50-60	45 830 000	74
60-	40 547 000	74

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	27 189 000	56
Felső vezető	74 125 000	90
Közép vezető	51 900 000	111
Nyugdíjas	31 375 000	76
Tanuló	21 875 000	49
Vállalkozó	43 520 000	85

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	39 262 000	63
Első lakás vásárlása	24 654 000	52
Generációk különválása	38 522 000	55
Generációk összeköltöznek	54 720 000	252
Kisebbe költözés	35 979 000	71
Nagyobbra költözés	45 912 000	93
Válás	29 560 000	67

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki ingatlanpiacot a 30-50 év közöttiek dominálták, szinte azonos arányban. A vevők fele beosztott státuszban dolgozik, átlagosan 85 négyzetméteres ingatlant vásároltak, 17,6 millió forintból. Vidéken a fő vásárlási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt, amelyet szorosan követett a befektetési szándék, de magas volt az első lakást vásárlók aránya is, minden ötödik vétel háttérben ez az indok állt.

**VEVŐK KORA VIDÉK**

**VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK**

**VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK**


KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	16 040 000	76
30-40	21 879 000	96
40-50	21 763 000	89
50-60	21 633 000	82
60-	20 590 000	80

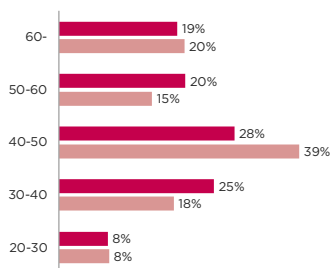
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	17 641 000	85
Felső vezető	36 053 000	111
Közép vezető	20 178 000	86
Nyugdíjas	16 829 000	67
Tanuló	18 920 000	61
Vállalkozó	24 928 000	97

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	18 510 000	62
Első lakás vásárlása	14 797 000	78
Generációk különválása	12 912 000	77
Generációk összeköltöznek	29 213 000	145
Kisebbe költözés	15 733 000	66
Nagyobbra költözés	27 849 000	118
Válás	18 102 000	83

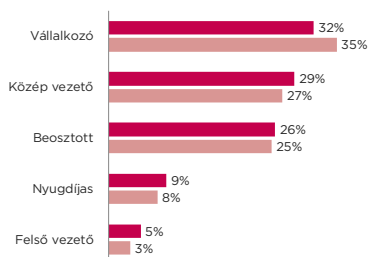
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A budapesti eladók több mint fele 30-50 év közötti volt, korábbi otthonukat 32-33 millió forintért értékesítették. Magas volt a vállalkozók, közép vezetők és a beosztottak aránya is. A fő értékesítési ok a nagyobb lakásba költözés volt, amely miatt átlagosan 64 négyzetméteres ingatlant adtak el, 38 millió forintért.

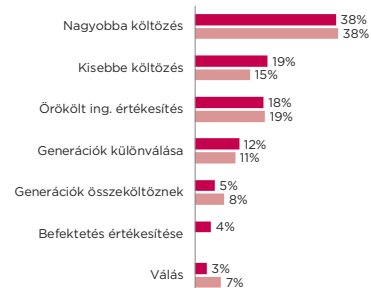
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ELADÓK OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	29 967 000	68
30-40	32 041 000	61
40-50	32 965 000	61
50-60	41 220 000	75
60-	40 038 000	89

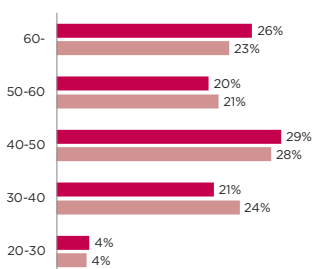
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	26 460 000	64
Felső vezető	80 700 000	138
Közép vezető	38 500 000	59
Nyugdíjas	44 000 000	96
Vállalkozó	40 851 000	64

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	40 191 000	79
Generációk különválása	55 184 000	110
Generációk összeköltöznek	30 750 000	62
Kisebbe költözés	42 131 000	104
Nagyobba költözés	38 240 000	64
Örökölt ing. értékesítés	29 650 000	80
Válás	87 500 000	87

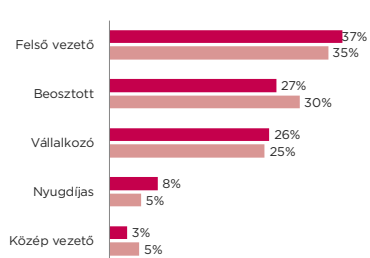
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki eladók között nagy arányban voltak jelen a 60 év feletti a fiatalabb korcsoportok mellett. Legtöbben felső vezetők voltak, akik közel 36 millió forintot kaptak otthonukért. A fő értékesítési ok a kisebb lakásba költözés és az örökölt ingatlan értékesítése volt 30-30 százalékkal, de a nagyobb lakásba költözés is az eladások 28 százalékanak háttérében állt.

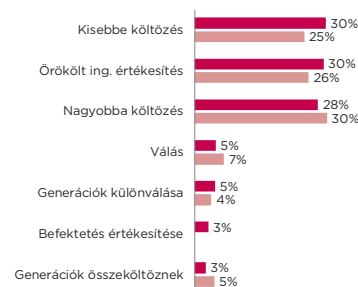
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ELADÓK OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	19 553 000	95
30-40	18 281 000	75
40-50	22 398 000	93
50-60	19 400 000	96
60-	20 276 000	89

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	16 194 000	85
Felső vezető	35 990 000	126
Közép vezető	21 546 000	96
Nyugdíjas	16 792 000	87
Vállalkozó	28 791 000	95

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	16 500 000	78
Generációk különválása	21 563 000	114
Generációk összeköltöznek	17 415 000	84
Kisebbe költözés	21 742 000	121
Nagyobba költözés	16 409 000	67
Örökölt ing. értékesítés	11 657 000	81
Válás	19 749 000	102





**DUNA HOUSE®**

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

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