

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

93. szám  
2019. I. negyedév  
és 2019. március hónap



**DHS**  
**BÉT**

**PRÉMIUM  
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium  
kategóriában jegyezve

## ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

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

- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések nem változtathatóak meg, azok csak változatlan formában közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű 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**

**2019.05.13.**

**április hónap adatai**

**2019.06.12.**

**május hónap adatai**

**2019.07.12.**

**2019. II. 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 Ríport 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.** 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

2019 elején sem állt meg az ingatlanpiac. Magas tranzakciós számok, erős kereslet, továbbra is pörgő újépítésű szegmens jellemezte az elmúlt három hónapot. Az újépítésű ingatlant keresők már 4 fővárosi kerületben is milliós négyzetméterár feletti értékekkel találkozhatnak.

Továbbra is folyamatos az ingatlanárak növekedése, elsősorban a panellakások drágulása szembeötlő. Az országos panel árindex alapján nominál értéken megduplázódtak az árak 2008-hoz képest, de reál értéken is bőven meghaladta a bő tíz évvel ezelőtti szintet. Egyedül a nyugat-magyarországi panellakások képeznek kivételt, ahol még bőven 200 százalékpont alatt áll az index, szemben a kelet-magyarországi 218-as és a budapesti 230 százalékpontos értékkel. Ez forintban kifejezve 272 ezer forintos átlagos négyzetméterárat jelent nyugaton, 309 ezer forintos átlagértéket keleten, míg a fővárosban ennek majdnem duplája jellemző.

Budapesten közel 50 százalék a 15 millió forint feletti hitelügyletek aránya, vidéken a többség (33%) 5-10 millió forint közötti összeget igényel. Az árakhoz hasonlóan nő az átlagos hitel nagyság is, amely emelkedés elsősorban a vidéki területeket érinti nagyobb mértékben.

Eladói oldalon a fővárosban a nagyobb lakásba költözés a fő motivációs ok, míg vidéken az örökölt ingatlanokat értékesítik a legnagyobb százalékban.

*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:

Az első  
negyedévben közel  
**37 ezer tranzakció**  
zajlott a  
lakáspiacon.

2008-hoz képest  
nominál értéken  
**megduplázódott**  
a panellakások ára.

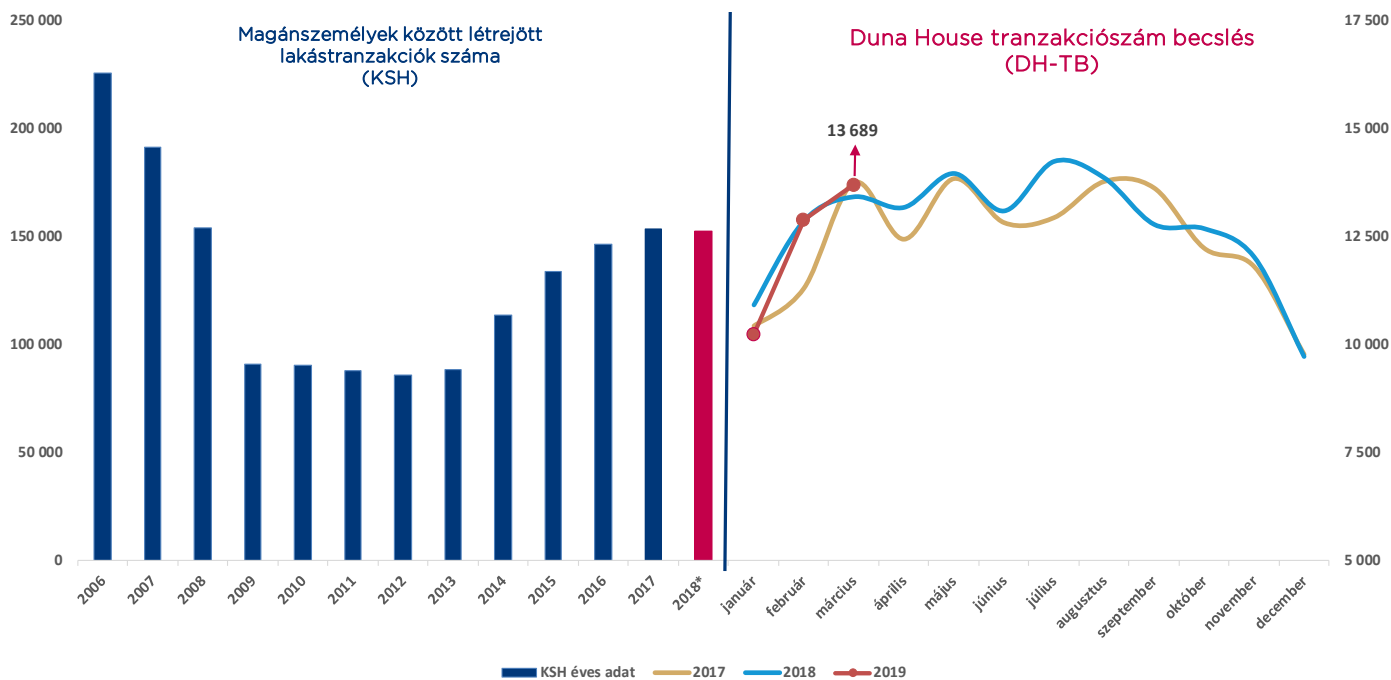
A fővárosban  
egy év alatt  
**23-ról 76 százalékra** nőtt  
a legalább 10 éves  
kamatperiódusú  
jelzáloghitelek aránya.



## TRANZAKCIÓS ADATOK

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

Továbbra sem csökken az ingatlan vásárlók száma, idén márciusban a tavalyi értékhez képest 250 darabnál is több adásvétel történt, mint 2018 azonos időszakában. Az első negyedévben így közel 37 ezer tranzakció zajlott a lakáspiacon, amely megközelítőleg megegyezik a tavalyi év első negyedéves mutatóival. A Duna House továbbra is erősödő ingatlanpiaci keresletre számít, amelyre kedvező hatással lehetnek a kormányzat családtámogatási lépései.



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>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	12 689	12 033	9 721
<b>2019</b>	10 230	12 888	13 689									



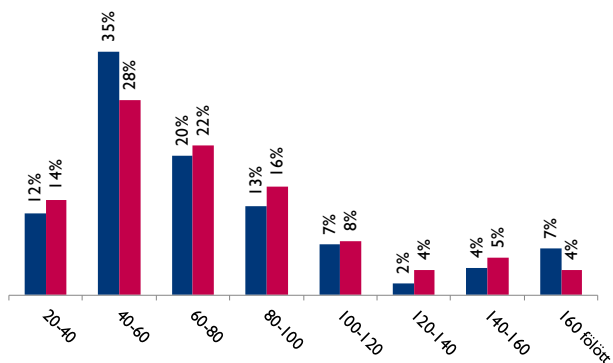
**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. 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 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

2019. első negyedében a 40-60 négyzetméteres ingatlanok iránt volt a legnagyobb a kereslet csak úgy, mint a tavalyi évben. A négyzetméterárak tavalyhoz képest kiemelkedően sokan nőttek, Budán az ingatlanok 82, Pesten pedig 41 százalékát 600 ezer forintos négyzetméteráron vagy az felett értékesítették, így a lakásárak is egyre inkább 40 millió forint fölé tolódnak.

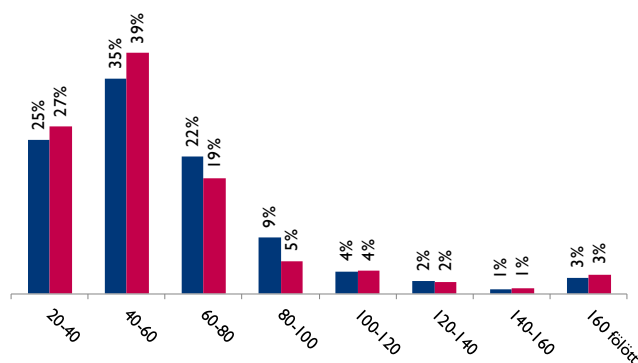
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

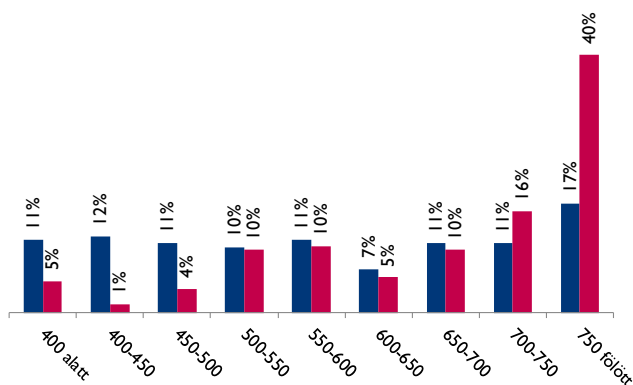


### PEST

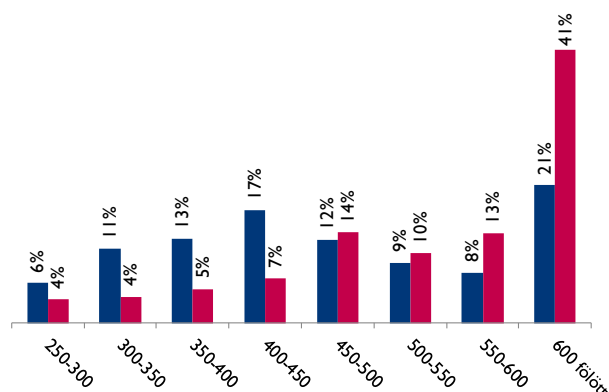
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



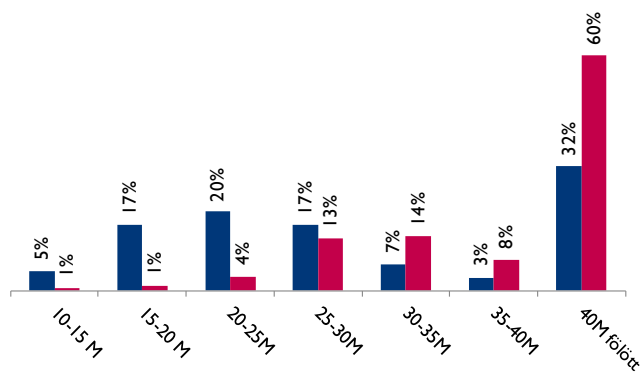
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



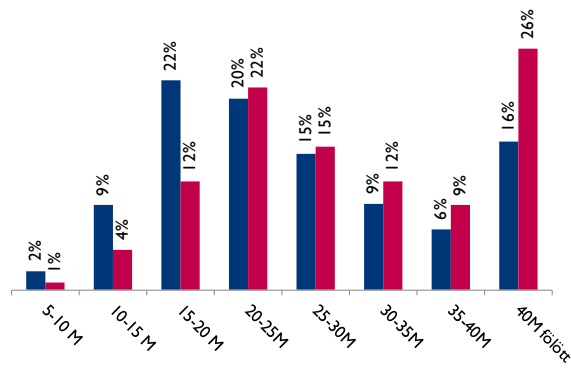
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



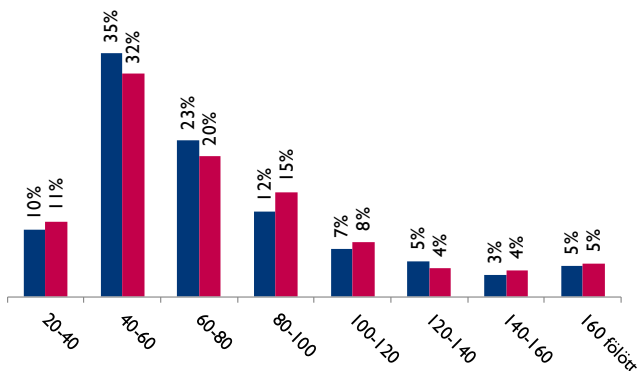
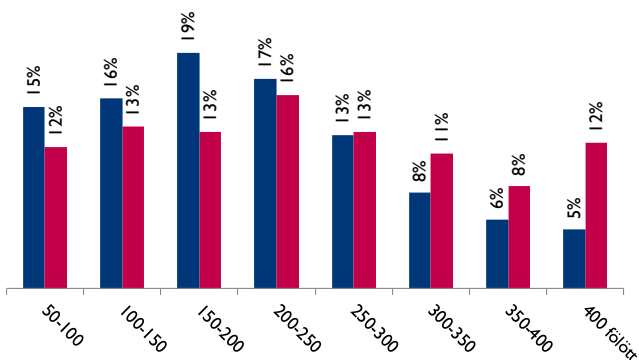
■ 2018. I. negyedév  
■ 2019. I. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

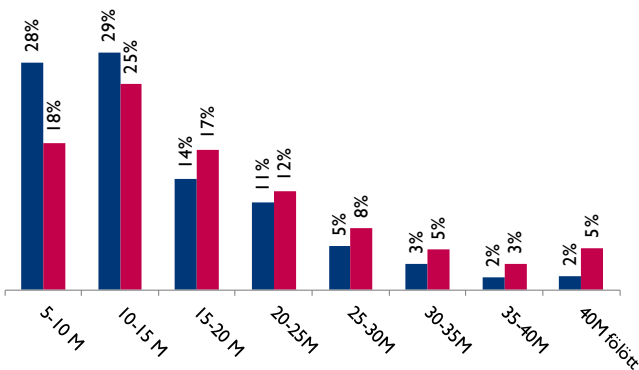
## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Pest megyében a fővárosinál sokkal választékosabb képet mutat a lakásméret megoszlása, a 40-100 négyzetméter közötti ingatlanok egyaránt keresettek, míg a Közép-Magyarországon kívüli területeken Budapesthez hasonlóan a kisebb méretű lakásokat vették többségben. A négyzetméterárak ezzel ellentétben vidéken mutatnak kiegyenlítettebb képet, Pest megyében az ingatlanok negyede 400 ezer forintos négyzetméterár felett cserélt tulajdonost. A lakásárak messze elmaradnak a fővárosi értékektől.

### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

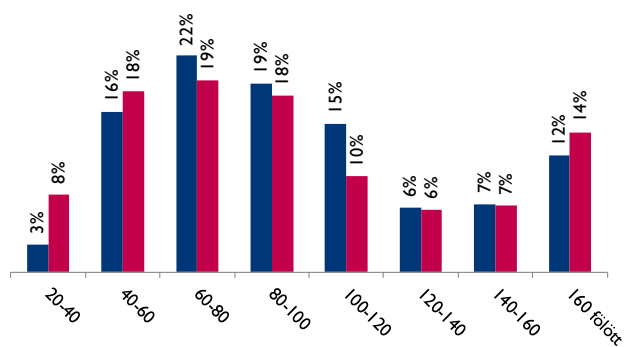
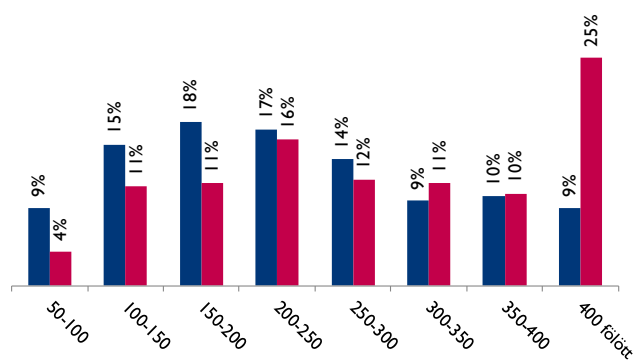
Lakásméret (m<sup>2</sup>)m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)

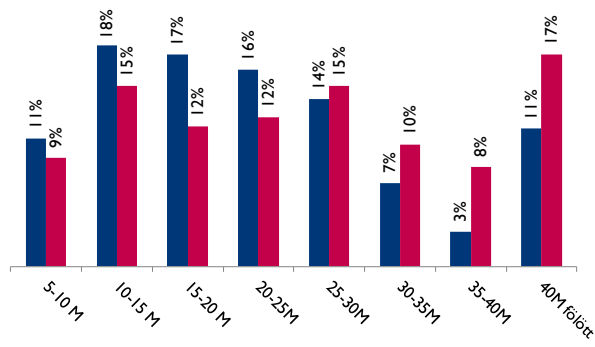


■ 2018. I. negyedév  
■ 2019. I. negyedév

### PEST MEGYE

Lakásméret (m<sup>2</sup>)m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)

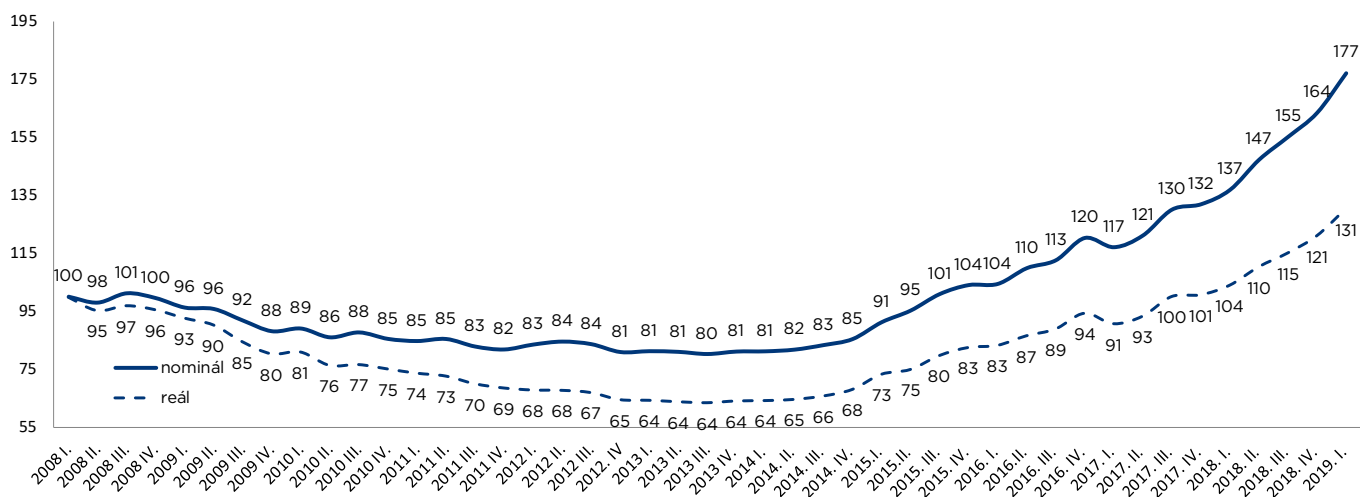


A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

### Duna House Országos Lakásárindexek

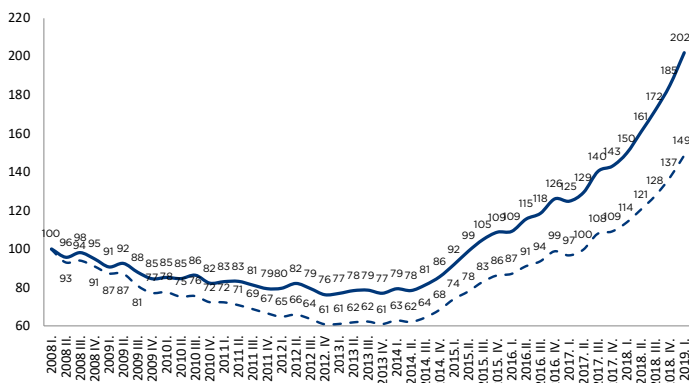
Továbbra is nő az országos lakásárindex, nominál értéken már 177 százalékponton állt az év első negyedében, reál értéken pedig 131 százalékpontot ért el.



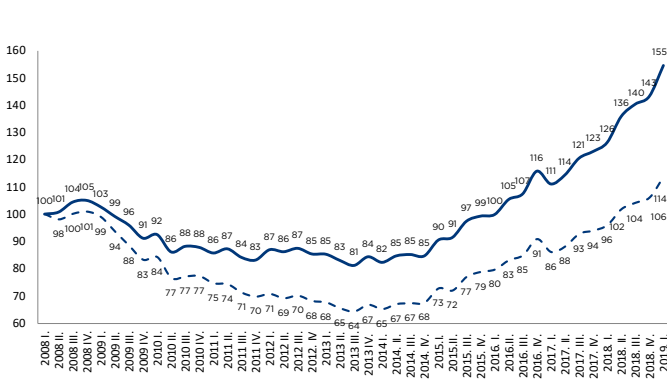
**Lakás Indexeinkről:** Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakásár Indexek kialakításához 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 meghaladta a 200 százalékpontot, azaz 2008-hoz képest nominál értéken megduplázódott az ingatlanok ára. Reál értéken mérsékeltebb a növekedés, de már így is másfélszeres a panelek ára az országban, mint 11 éve. Az országos téglá árindex is rohamosan növekszik, nominál értéken 155, míg reál értéken 114 százalékpontra ugrott az első negyedében.

### ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



### ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX

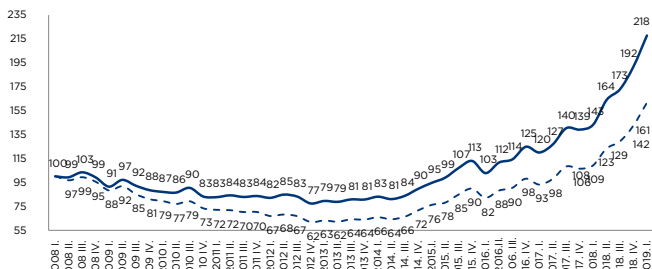




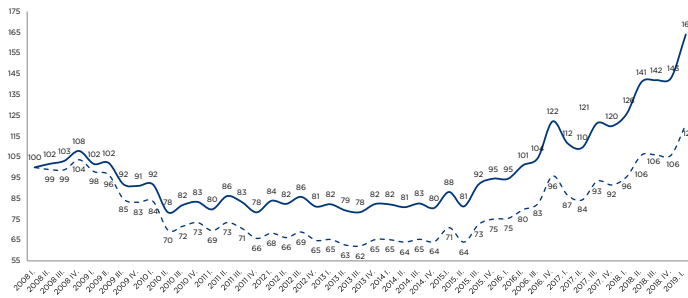
## Duna House Regionális Lakásárindexek

A keleti országrész árindexei jól láthatóan magasabban járnak, mint a nyugati árindexek, amelynek oka, hogy a keleti megyékben ingatlanpiaci szempontból több, jelentősebb város található, mint nyugaton. A kelet-magyarországi panel árindex 218 százalékponton áll, míg nyugaton 160 százalékpontra nőtt a legfrissebb adatok szerint. Kelet-Magyarországon a téglá árindex 164 százalékpontra nőtt, nyugaton pedig 138 százalékpontot mért a Duna House, tehát a téglá ingatlanok esetében sokkal kisebb a különbség a két országrész között.

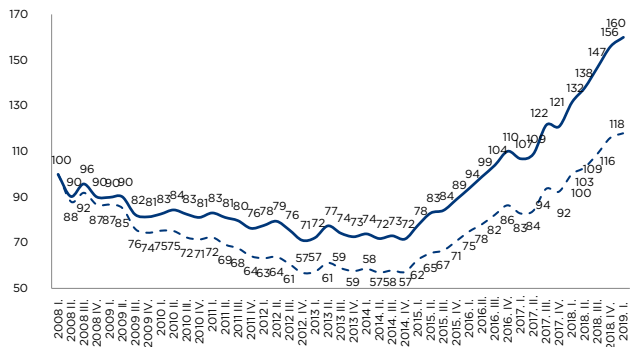
### KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



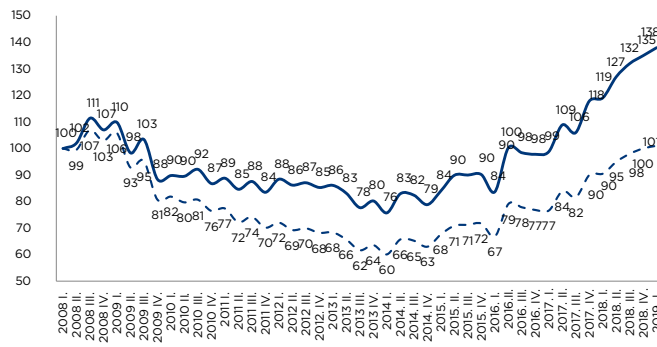
### KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



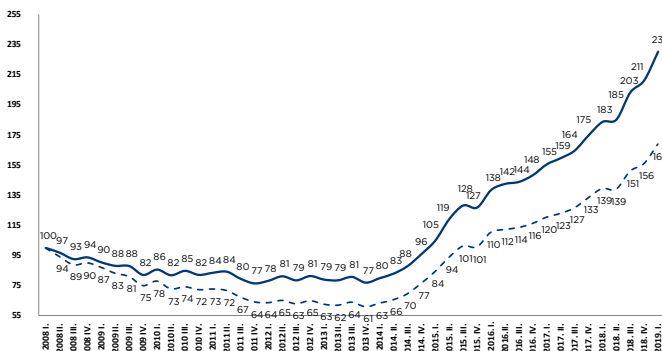
### NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



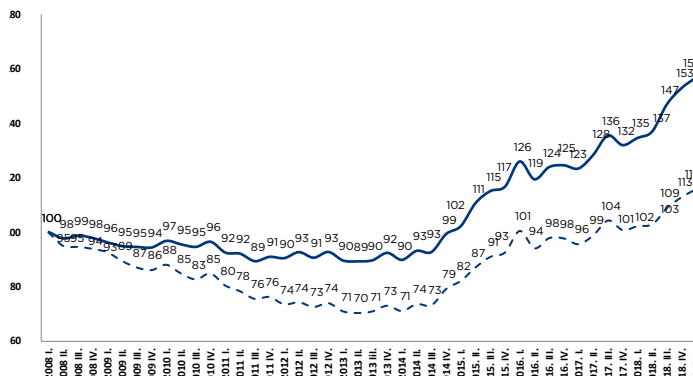
## Duna House Budapesti Lakásárindexek

A fővárosi panel árindex 230 százalékpontra nőtt nominál értéken az év első három hónapjában, reál értéken pedig 70 százalékponttal magasabb, mint 11 évvel ezelőtt. A téglá árindex is hosszú hónapok óta folyamatosan emelkedett, ennek ellenére messze elmarad még a panelek esetében mért értékektől, jelenleg 157 százalékponton áll.

### BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



### BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



## ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Vidéken legnagyobb mértékben a keleti panelek ára nőtt a tavalyi első negyedévhez képest, 40 százalékos áremelkedést követően már 300 ezer forint felett alakultak a négyzetméterárak. A nyugati országrészben a panelek ára 28 százalékkal emelkedett, és egyre jobban közelíti a 300 ezer forintos átlagos négyzetméterárát.

A téglalakások ára 25-27 százalékkal nőtt egy év alatt, Kelet-Magyarországon már jócskán 300 ezer forint felett van az átlagos négyzetméterár, míg Nyugat-Magyarországon hónapról hónapra közelíti ezt a határt. Az alku mértéke egyik esetben sem változott tavalyhoz képest számottevően.

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>2018. Q1.</b>	11 981 000	221 000	1%	5%	10 981 000	213 000	1%	4%
<b>2019. Q1.</b>	16 226 000	309 000	3%	3%	14 130 000	272 000	1%	3%

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>2018. Q1.</b>	14 693 000	252 000	2%	4%	12 270 000	225 000	2%	5%
<b>2019. Q1.</b>	19 143 000	320 000	2%	5%	16 982 000	281 000	1%	4%

A fővárosi panelek esetében a pesti kerületekben volt nagyobb mértékű az áremelkedés (33%), szemben a budai kerülettel, ahol már 550 ezer forintnál is magasabban jár az átlagos négyzetméterár.

Budapesten téglalaktanok esetében már 750 ezer forinthez közelít a négyzetméterárak átlaga, legalábbis a budai és a belvárosi kerületekben, de a külsőbb pesti kerületekben is 600 ezer forint közeli az átlagérték.

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>2018. Q1.</b>	23 842 000	435 000	1%	4%	19 590 000	379 000	1%	2%
<b>2019. Q1.</b>	30 177 000	565 000	1%	2%	26 305 000	503 000	2%	4%

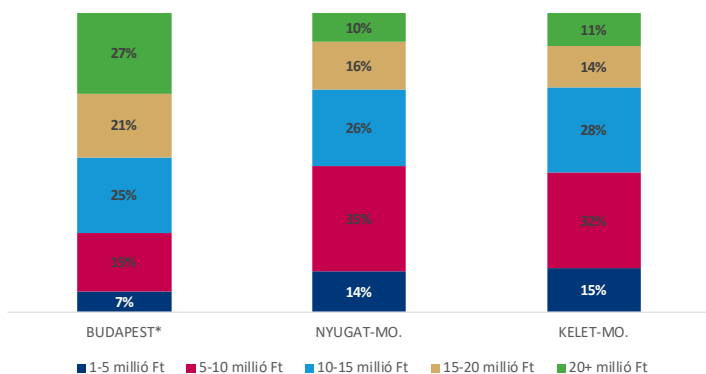
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m <sup>2</sup> ár (FT)	Irányár változás	Alku
<b>2018. Q1.</b>	45 228 000	654 000	1%	4%	25 731 000	463 000	2%	4%	39 222 000	641 000	2%	5%
<b>2019. Q1.</b>	53 156 000	742 000	2%	4%	31 159 000	580 000	1%	4%	43 376 000	734 000	4%	4%

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

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

## JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2019. I. NEGYEDÉV

### JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

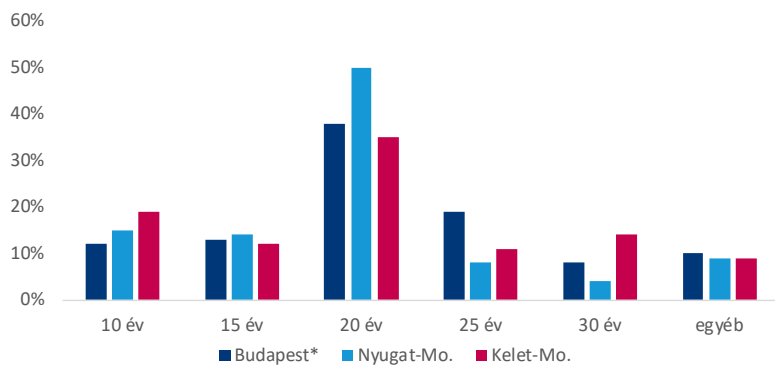


A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban jelenik meg legnagyobb arányban, de a 15-20 millió forint közötti ügyletek is itt a legjellemzőbbek. Vidéken az 5-10 millió forint közötti hitelügyletek a gyakoriak, az esetek harmadát ez a kategória adja nyugaton és keleten egyaránt.

Budapesten minimálisan, vidéken nagyobb mértékben nőtt az átlagos hitel nagyság. A fővárosban 2019. I. negyedévében 15,1 millió forint, míg vidéken 11,1-11,5 millió forint volt az átlag.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1
<b>BUDAPEST*</b>	13 175 000	14 983 000	15 049 000	15 114 753
<b>NYUGAT-MO.</b>	9 706 000	9 394 000	10 308 000	11 111 103
<b>KELET-MO.</b>	8 704 000	8 853 000	9 438 000	11 506 283

### JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitelt igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten a legfrissebb adatok szerint ezen futamidő aránya 38 százalék volt, keleten 35 százalék, míg a nyugati országrészben elérte az 50 százalékot ez az arány.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1
<b>10 ÉV</b>	10%	9%	14%	12%	15%	15%	19%	15%	14%	16%	17%	19%
<b>15 ÉV</b>	12%	13%	12%	13%	13%	14%	13%	14%	10%	15%	13%	12%
<b>20 ÉV</b>	39%	34%	41%	38%	49%	45%	49%	50%	46%	39%	42%	35%
<b>25 ÉV</b>	19%	21%	13%	19%	9%	12%	5%	8%	8%	7%	7%	11%
<b>30 ÉV</b>	11%	12%	11%	8%	1%	4%	2%	4%	14%	11%	6%	14%
<b>EGYÉB</b>	9%	11%	9%	10%	13%	10%	12%	9%	9%	12%	15%	9%

**A jelzáloghitel adatok módszertana:** Az adatoknál a Duna House Hitelcentruma által közvetített, adott negyedév időszakában beadott ügyleteket vizsgáltuk a felvett hitelösszeg, kamatperiódus és futamidő alapján, területi megoszlásban. A Családi Otthontermelési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligenylés mellett benyújtott CSOK igények arányát vizsgáltuk, ez nem mutatja a teljes lakásvásárlás piacán felhasznált kedvezmények arányát.

A feldolgozott adatokat nem lehet reprezentatívnak tekinteni a teljes hazai jelzáloghitel-piacra.

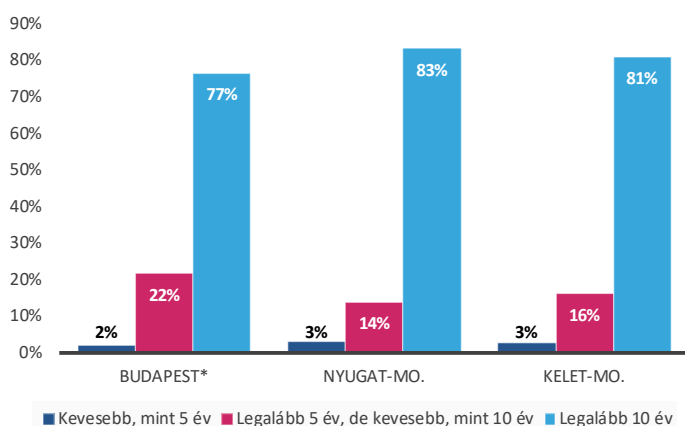
\*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) csak minimális változást mutat az előző negyedévekhez képest. Az idei év elején Budapesten ismét 50% alá csökkent az aránya, vidéken azonban néhány százalékponttal emelkedett, így az ország egészét tekintve is 2 százalékpontos növekedésről beszélhetünk a korábbi adatokhoz képest.

ÁTLAGOS LTV				
	2018. Q2.	2018. Q3.	2018. Q4.	2019. Q1.
<b>BUDAPEST*</b>	48%	49%	51%	49%
<b>NYUGAT-MO.</b>	54%	50%	49%	54%
<b>KELET-MO.</b>	51%	50%	51%	54%
<b>ÖSSZESEN</b>	50%	49%	50%	52%

### JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



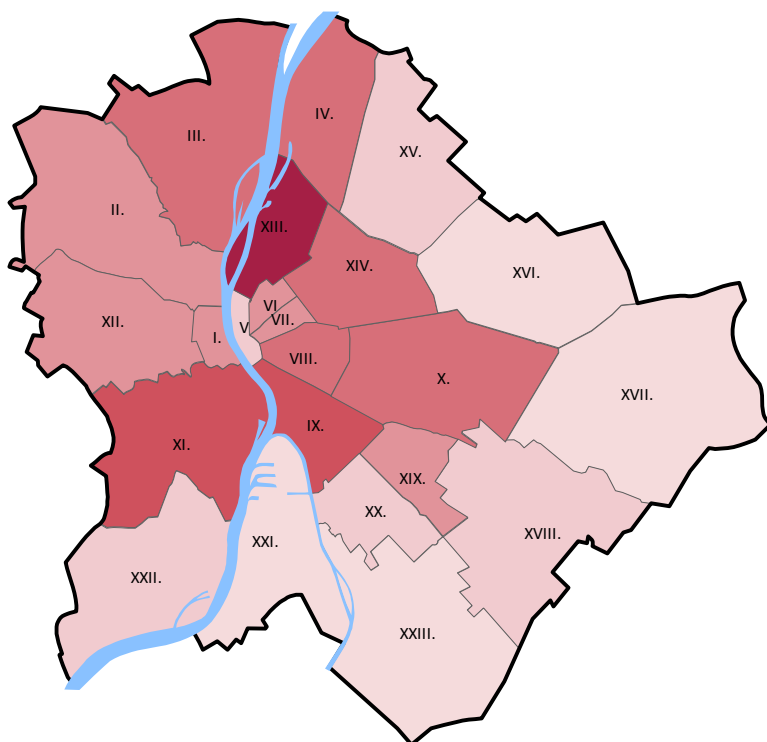
Minimálisra csökkent az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelek aránya, de az 5 és 10 év közötti kamatperiódus is folyamatosan veszít népszerűségéből, és egyre többen választják a legalább 10 éves kamatperiódusú hiteleket. Ez utóbbi aránya a fővárosban egy év alatt 23-ról 76 százalékra nőtt, keleten 28-ról 81 százalékra, míg a nyugati országrészben megduplázódott a kezdeti értékhez képest.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1
<b>KEVESEBB, MINT 5 ÉV</b>	15%	9%	3%	2%	9%	4%	2%	3%	11%	10%	1%	3%
<b>LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV</b>	62%	49%	28%	22%	49%	46%	21%	14%	61%	45%	23%	16%
<b>LEGALÁBB 10 ÉV</b>	23%	42%	69%	76%	42%	49%	77%	83%	28%	45%	76%	81%

Az első negyedévben Kelet- és Nyugat-Magyarországon egyaránt a hitelügyletek negyede mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány 12 százalék volt. Az országos átlag ennek következtében 18,2 százalék volt, amely növekedés a tavalyi év végéhez képest.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
<b>BUDAPEST*</b>	<b>11,9%</b>
<b>NYUGAT-MO.</b>	<b>25,6%</b>
<b>KELET-MO.</b>	<b>25,5%</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>18,2%</b>

## ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



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

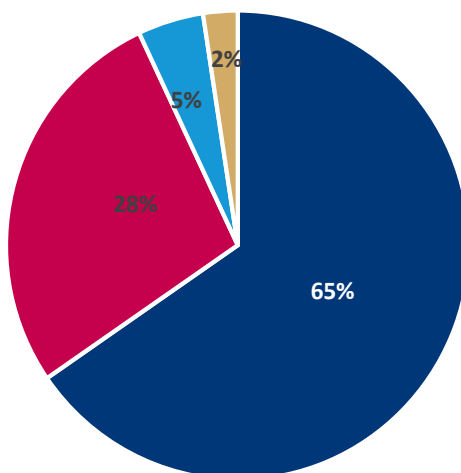


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	IX., XI.
900-1999	III., IV., VIII., X., XIV.
200-899	I., II., VI., VII., XII., XIX.
100-199	V., XV., XVIII., XX., XXII.
100 alatt	XVI., XVII., XXI., XXIII.

A legtöbb újépítésű otthont a XIII. kerületben találjuk, ahol számuk meghaladja a 7000 darabot. Kiemelkedő továbbá a IX. és a XI. kerületek népszerűsége, ahol 2000 és 7000 között mozog az új lakások száma. A pesti külső kerületekben továbbra sem tombol az építési láz, ezen kerületek esetében egy-kétszáz ingatlant hoznak létre.

A Budapesten kínált, első negyedévben meghirdetett újépítésű lakások kétharmada máris értékesítve lett, és csak 28 százaléka volt még elérhető. Emellett a lakások 5 százaléka foglalt, míg 2 százalék jelenleg tervként jelenik meg.

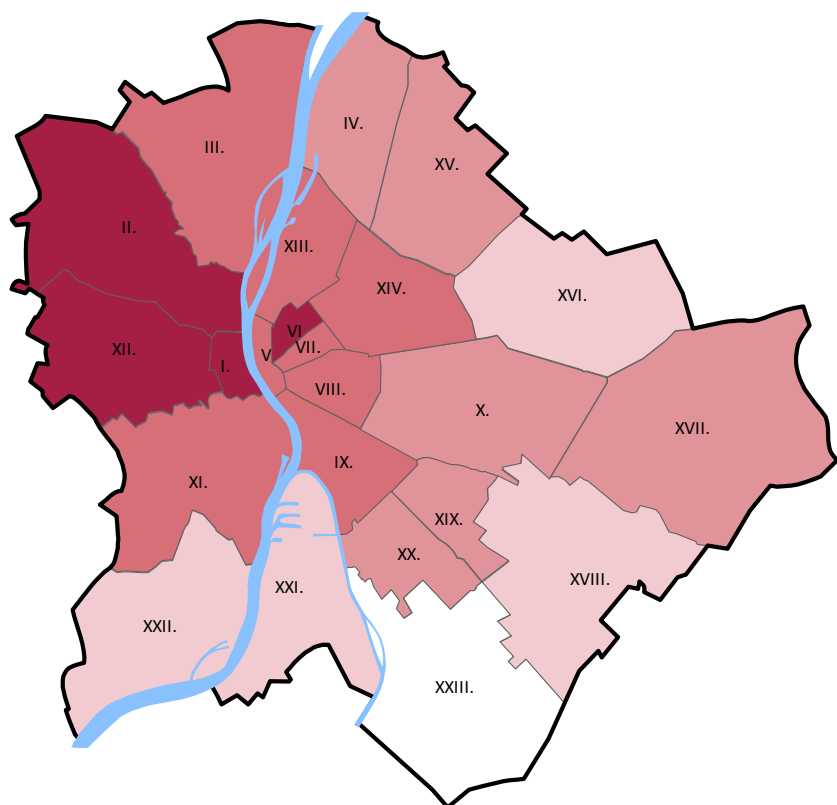
### ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2019 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN



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

- Szabad: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején
- Foglalt: foglalt, vagy tárgyalás alatt lévő lakások
- Eladva: azok a lakások, amelyek eladottként vannak feltüntetve, vagy nem szerepelnek többé a szabad lakások
- Terv: : azok a lakások, amelyeknél az értékesítés még nem kezdődött el, vagy éppen szünetel





### Újépítésű lakások átlagos négyzetméterára

□ → ■  
növekvő négyzetméterár

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

Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára erősen függ az adott projekt elhelyezkedésétől.

Több kerületben is a milliós határ feletti négyzetméterárral kalkulálhatnak az érdeklődők újépítésű ingatlan vásárlásakor. Három budai kerületben (I., II., XII.) és a belvárosi VI. kerületben érte el az egy millió forintot az átlagos négyzetméterár az idei első negyedévben. Legkedvezőbb áron a XVI., XVIII., XXI. és a XXII. kerületekben lehet új lakáshoz jutni.

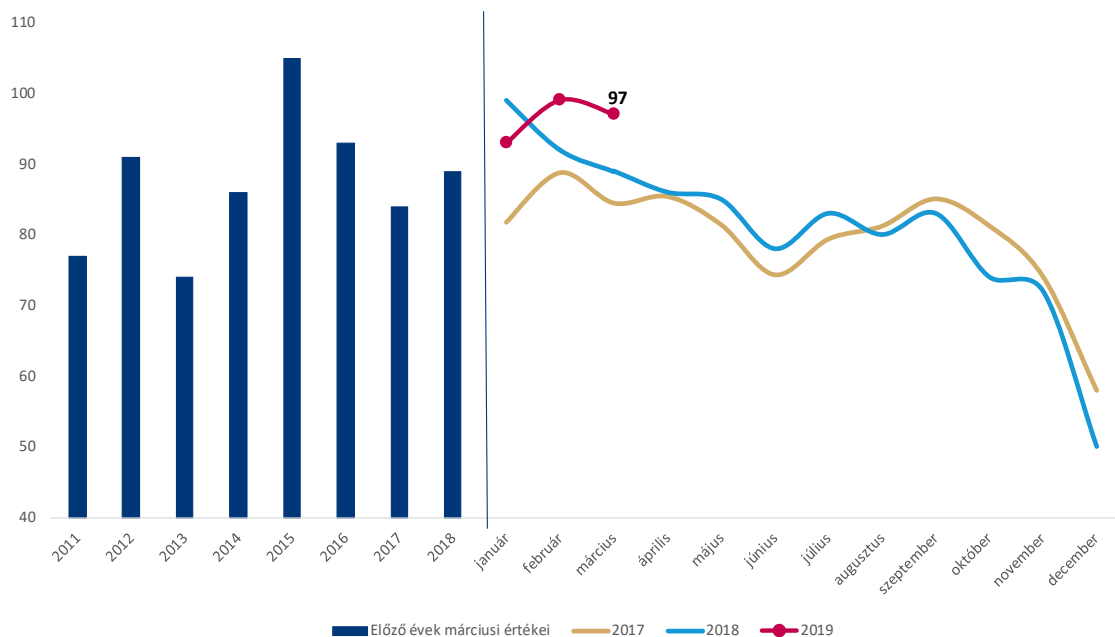
Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 703 ezer forint volt az idei első negyedévben.

Az átlagos négyzetméterárak az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisában szereplő projekteken alapul.  
Az árak az adatbázisban szereplő, 4. 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

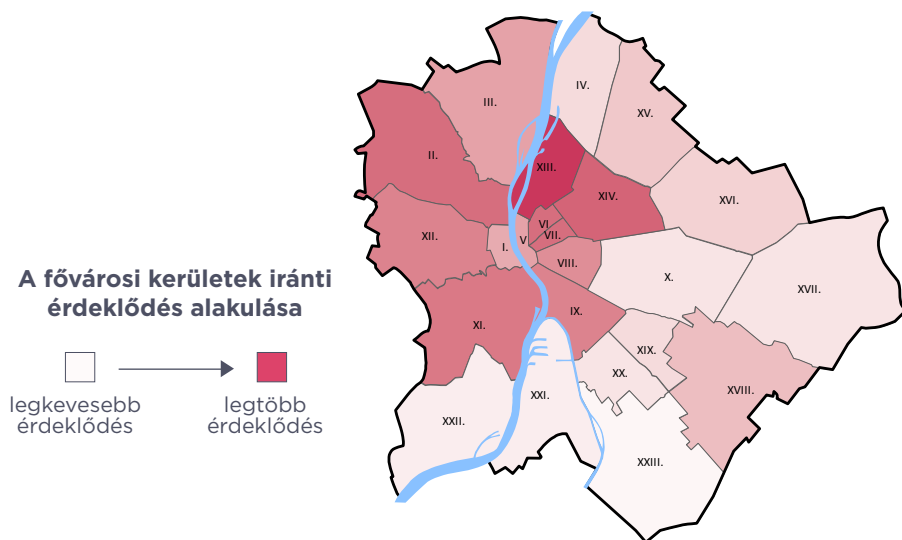
Továbbra is a megszokottnál jóval magasabb a kereslet az ingatlanpiacon, márciusban 97 százalékpontot ért el a Keresletindex. Ennél magasabb értéket márciusban csak 2015-ben mért a Duna House.



**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

Nem tartotta sokáig második helyét a II. kerület, Zugló márciusban elfoglalta korábbi helyét a dobogó második fokán a XIII. kerület mögött. Nem sokkal maradt le azonban a múlt havi ezüstérmes, a budai kerület a harmadik legkeresettebb volt múlt hónapban és magas volt a VI. kerület népszerűsége is.



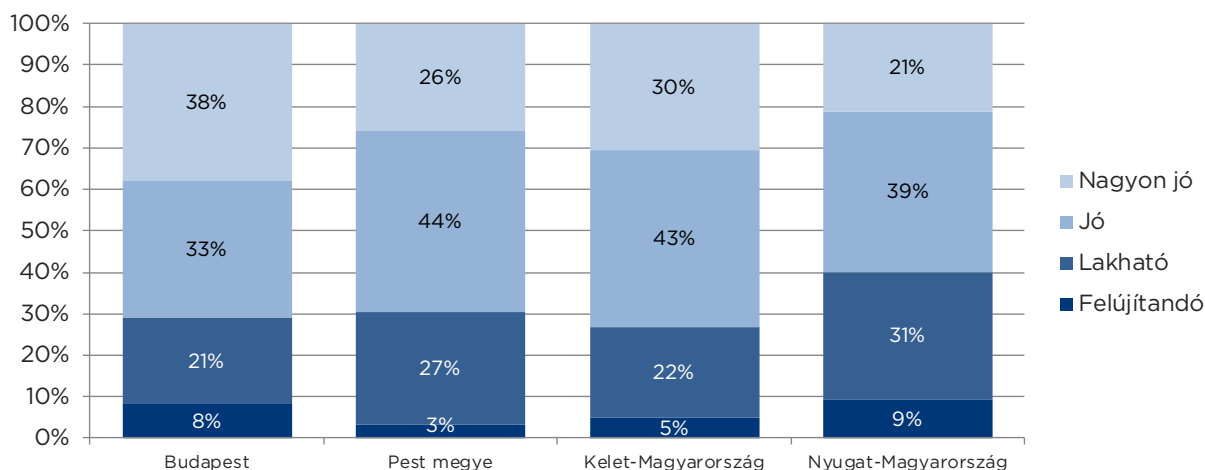
KERÜLET	2018. MÁRCIUS	2019. MÁRCIUS
Budapest 01. ker.	8,4%	10,2%
Budapest 02. ker.	15,1%	16,2%
Budapest 03. ker.	12,6%	11,9%
Budapest 04. ker.	8,0%	6,4%
Budapest 05. ker.	12,1%	11,4%
Budapest 06. ker.	17,5%	16,0%
Budapest 07. ker.	18,0%	15,6%
Budapest 08. ker.	14,4%	13,0%
Budapest 09. ker.	14,6%	14,1%
Budapest 10. ker.	6,2%	5,7%
Budapest 11. ker.	14,9%	15,0%
Budapest 12. ker.	11,4%	14,1%
Budapest 13. ker.	20,1%	20,7%
Budapest 14. ker.	16,8%	16,9%
Budapest 15. ker.	7,3%	8,1%
Budapest 16. ker.	6,4%	6,8%
Budapest 17. ker.	6,4%	5,5%
Budapest 18. ker.	10,3%	9,2%
Budapest 19. ker.	8,9%	6,5%
Budapest 20. ker.	6,3%	5,5%
Budapest 21. ker.	4,8%	4,1%
Budapest 22. ker.	3,5%	4,1%
Budapest 23. ker.	2,8%	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

A Nyugat-Magyarországon ingatlant vásárlók vállalják legnagyobb arányban a komolyabb felújítási munkálatokat. Ezzel ellentétben Budapesten a legmagasabb a nagyon jó állapotú otthon keresők aránya. Vidéken a többség jó állapotú ingatlant választ, amely kisebb munkálatokkal egyéni igényekre szabható.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A szokásosnál több esetben nőtt az értékesítési idő a tavalyi év azonos időszakához képest. Panellakások esetében 63-79 nap között alakult az átlagos értékesítési idő, míg téglá ingatlanok esetében egy hónappal hosszabb eladási idővel érdemes kalkulálni, ugyanis 94-116 nap között változott ez az érték.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2018. március	59	54	75	62
2019. március	72	72	63	79

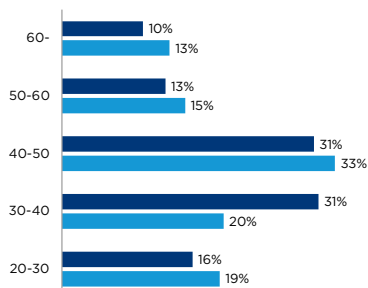
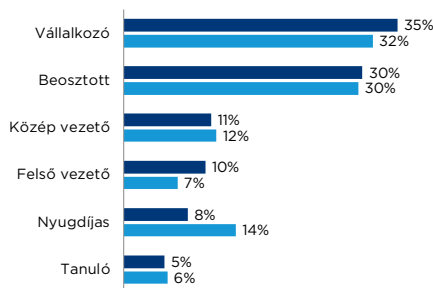
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2018. március	131	153	110	121	107
2019. március	99	112	94	104	116

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 értékeknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.



## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A fővárosi vevők több mint fele 30-50 év közötti volt, nagy arányban képviseltették magukat a vállalkozók és a beosztottak. A befektetők aránya márciusban érezhetően alacsonyabb volt, mint az elmúlt hónapokban. Legdrágább ingatlanokat válás következtében vásárolták, de 42 millió forint felett költöttek a nagyobb lakásba költözők és a befektetők is.

**VEVŐK KORA BP.**

**VEVŐK STÁTUSZA BP.**

**VÁSÁRLÁS OKA BP.**

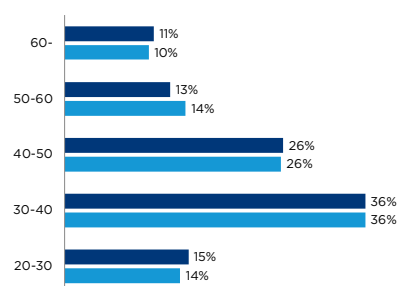
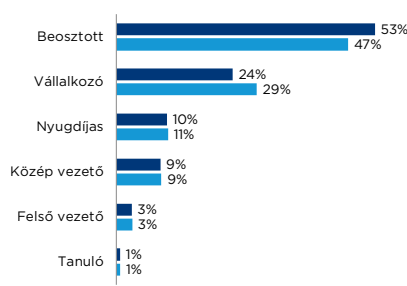
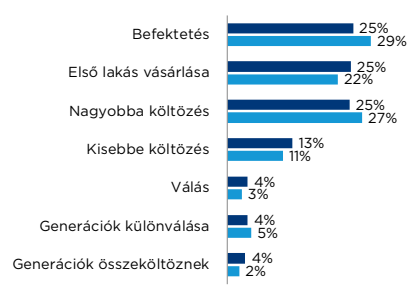

KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	36 916 000	55
30-40	38 614 000	67
40-50	41 873 000	74
50-60	35 140 000	69
60-	32 730 000	51

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	27 311 000	53
Felső vezető	55 290 000	76
Közép vezető	36 393 000	64
Nyugdíjas	36 782 000	57
Tanuló	31 600 000	51
Vállalkozó	45 335 000	82

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	42 589 000	62
Első lakás vásárlása	31 867 000	59
Generációk különválása	38 056 000	54
Generációk összeköltöznek	39 000 000	122
Kisebbe költözés	28 843 000	46
Nagyobbra költözés	45 137 000	93
Válás	63 510 000	107

## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki vevők többsége (36%) a 30-40 éves korcsoporthoz tartozott, átlagosan 23,8 millió forintot. A vevők több mint fele beosztott státuszú volt. A vezető vásárlási okok a befektetési szándék, első lakás vásárlása és a nagyobb ingatlanba költözés volt, amelyek egyaránt a tranzakciók 25 százalékát tették ki.

**VEVŐK KORA VIDÉK**

**VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK**

**VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK**


KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	14 104 000	80
30-40	23 858 000	92
40-50	22 742 000	85
50-60	18 482 000	80
60-	17 127 000	72

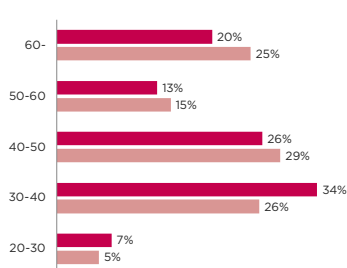
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	17 086 000	80
Felső vezető	26 759 000	82
Közép vezető	25 709 000	91
Nyugdíjas	15 243 000	74
Tanuló	16 300 000	62
Vállalkozó	26 896 000	99

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	17 324 000	59
Első lakás vásárlása	17 530 000	80
Generációk különválása	14 380 000	76
Generációk összeköltöznek	29 744 000	132
Kisebbe költözés	17 219 000	74
Nagyobbra költözés	28 667 000	120
Válás	19 459 000	69

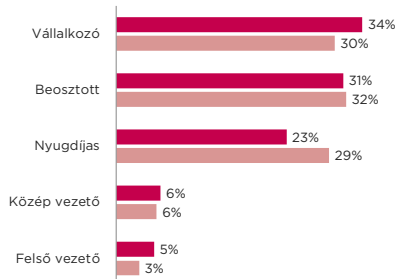
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A legtöbb eladó a 30-40 éves korcsoporthoz tartozott Budapesten, a többség vállalkozó státuszú. A vezető eladási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt (40%), amelyet az örökölt ingatlanok értékesítése követett (21%). Tavaly márciushoz képest nőtt a befektetésnek vásárolt ingatlanok értékesítésének aránya.

ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ELADÓK OKA BP



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	32 505 000	56
30-40	38 767 000	63
40-50	36 831 000	64
50-60	36 462 000	67
60-	37 996 000	70

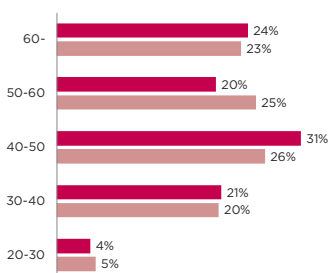
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	27 892 000	55
Felső vezető	59 717 000	100
Közép vezető	43 500 000	113
Nyugdíjas	37 886 000	73
Vállalkozó	41 865 000	61

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	33 920 000	64
Generációk különválása	43 188 000	81
Generációk összeköltöznek	40 207 000	89
Kisebbe költözés	43 230 000	87
Nagyobba költözés	33 025 000	51
Örökölt ing. értékesítés	35 165 000	77
Válás	28 500 000	58

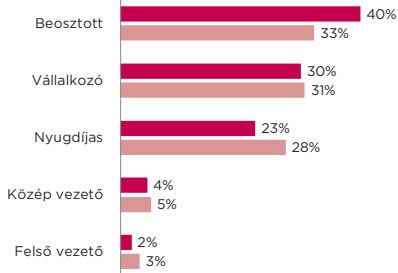
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken sokkal kiegyenlítettebb képet mutat az eladók kor szerinti megoszlása. A vezető értékesítési ok az örökölt ingatlan értékesítése volt, amelytől csupán 1 százalékkal maradt el a nagyobb ingatlanba költözés, és 1 százalékkal a kisebb ingatlanba költözés. A befektetések értékesítése a fővároshoz hasonlóan vidéken is nagyobb arányban fordult elő idén márciusban.

ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ELADÓK OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	15 700 000	65
30-40	21 487 000	77
40-50	24 164 000	93
50-60	19 906 000	92
60-	17 104 000	84

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	17 980 000	87
Felső vezető	25 538 000	77
Közép vezető	13 777 000	73
Nyugdíjas	15 757 000	81
Vállalkozó	27 737 000	94

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	19 272 000	67
Generációk különválása	20 978 000	107
Generációk összeköltöznek	16 735 000	68
Kisebbe költözés	26 333 000	117
Nagyobba költözés	18 886 000	68
Örökölt ing. értékesítés	12 874 000	78
Válás	24 407 000	115