

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

90. szám
2018. IV. negyedév
és 2018. 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

2019.02.12.

január hónap adatai

2019.03.12.

február hónap adatai

2019.04.12.

2019. 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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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

Az újépítésű lakáspiac adatai tekintetében együttműködő partnerünk az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és az ECRS Magyarország Kft., a Budapesti Lakáspiaci Ríport készítői.
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

2018-ban, a válság utáni jubileumi évben, erőteljes és aktív évet zárt a lakáspiac. A válság utáni visszarendeződés tovább folytatódott, a becsült tranzakciószámokban nagyságrendileg a tavalyi értékkel megegyező szintet ért el a piac, így új korszakot nyitva a következő évekre.

A decemberi tranzakciós számokat vizsgálva a szokásosnál erősebb hónappal ért véget az év, így 2018-ban a Duna House becslése szerint 152 803 adásvétel történt Magyarországon. Az árak növekedése sem állt meg év végéhez közeledve, mostanra a Duna House minden lakásárindexe elérte reálértéken a 100 százalékpontot.

A fővárosi panelek négyzetmétere félmillió forint környékén mozog, míg a téglalakások esetében az átlag már meghaladta az 500 ezres értéket, sőt Budán és a belvárosban már a 700 ezer forintot is. A legtöbb újépítésű ingatlant a XIII. kerületben kínálják, ám a legmagasabb árak az V. kerületet és a budai kerületek egy részét jellemzik. Az újépítésű lakások négyzetméterára 728 ezer forint volt átlagosan Budapesten.

A növekvő árakhoz stabil hitelpiaci mutatók párosulnak. A hitelfedezeti mutatók nem változtak Budapesten és vidéken sem, ami alapján továbbra is van tér a bővülésre a terheltségi arányban. Az év utolsó három hónapjában is a 20 éves időtávra felvett jelzáloghiteltek voltak a legnépszerűbbek, amelyhez a hitelfelvevők nagy többsége hosszú, kiszámítható minimum 5 éves, de inkább 10 vagy végig fix kamatozású konstrukciót választ. Az utolsó negyedévben nőtt az átlagos hitel nagyság, a fővárosban jelenleg 15 millió, nyugaton 10,3 millió, míg keleten nem egészen 10 millió forint az átlag.

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

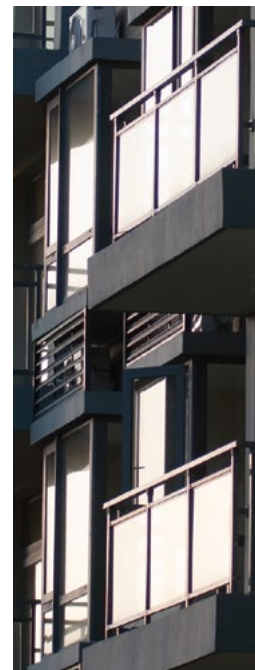


3 ÉRDEKES ADAT:

Az összes lakásárindex elérte a **100 százalékpontot reálértéken.**

Nagymértékben **nőtt a legalább 10 évre fix** kamatozású jelzáloghitelt választók aránya.

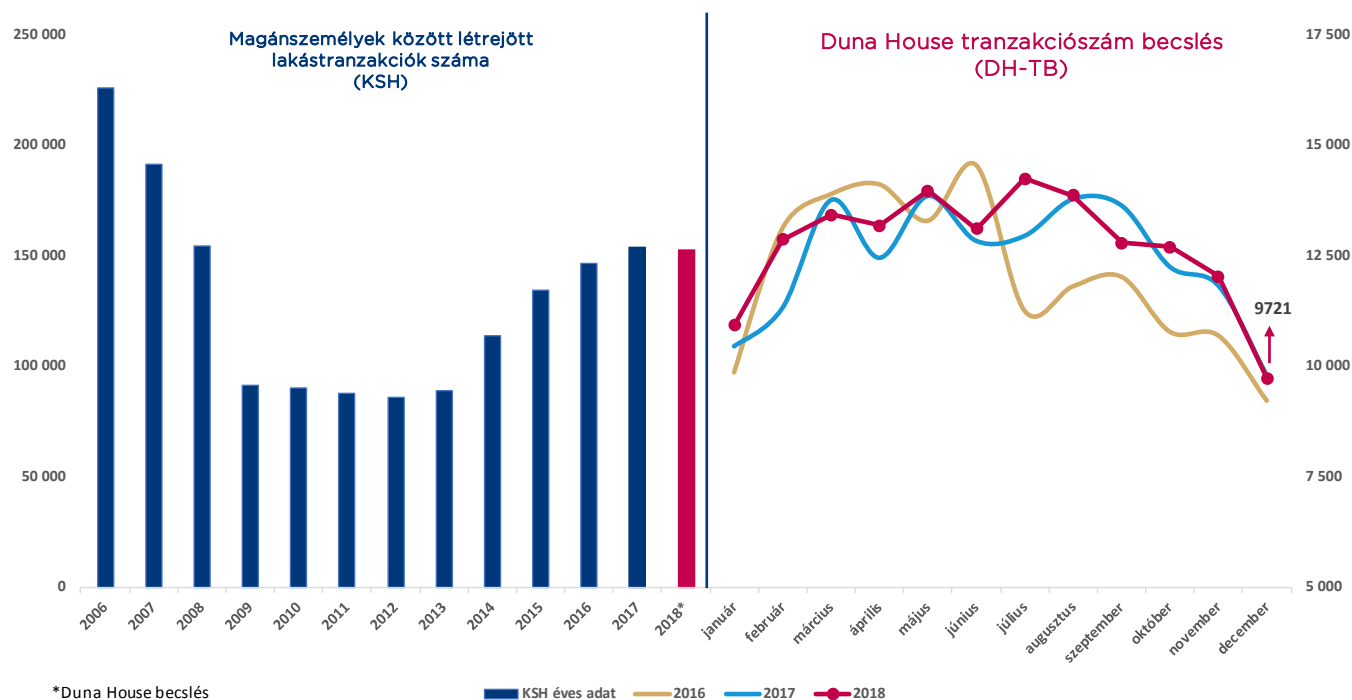
Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára **728 ezer forint.**



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

Az év végén, ahogyan az már megszokott, jelentősebb mértékben csökkent az ingatlanpiaci adásvételek száma. 2018 decemberében szinte azonos volt a tranz Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 728 ezer forint. akciók száma a 2017-ben becsült értékkel, és mindkét esetben a december volt az egyetlen olyan hónap az év során, amikor 10 ezer alatt maradt a forgalom. 2018-ban a Duna House becslése szerint 152 803 adásvétel történt a hazai ingatlanpiacon, amely nagyságrendileg megegyezik az egy évvel ezelőtti tranzakciók számával.



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
2016	9 870	13 130	13 897	14 118	13 294	14 550	11 257	11 814	12 029	10 786	10 700	9 229
2017	10 444	11 317	13 762	12 452	13 855	12 836	12 951	13 787	13 639	12 246	11 820	9 787
2018	10 918	12 869	13 426	13 180	13 967	13 098	14 246	13 869	12 787	12 689	12 033	9 721



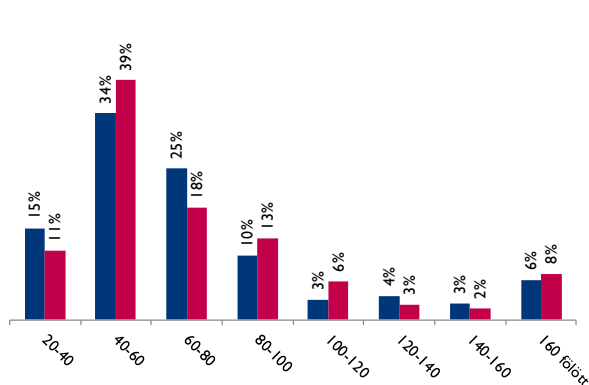
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci 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 újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére, továbbá nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható következtetések levonására.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

2018 utolsó negyedében a 40-60 négyzetméteres ingatlanok voltak a legkeresettebbek Budapesten. A négyzetméterár tekintetében kiemelkedő kategória Budán a 750 ezer forint feletti átlagérték, míg Pesten a 600 ezer forint feletti átlagos négyzetméterár, amelyek az ingatlanok 40-42 százalékát foglalják magukba. Ennek megfelelően az átlagos eladási ár is az egyre magasabb kategóriák felé tolódik el, Budán az ingatlanok több mint 40 százaléka 40 millió forint felett cserélt tulajdonost.

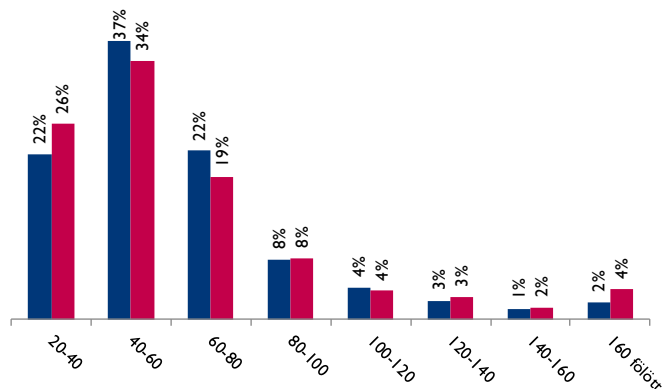
BUDA

Lakásméret (m²)

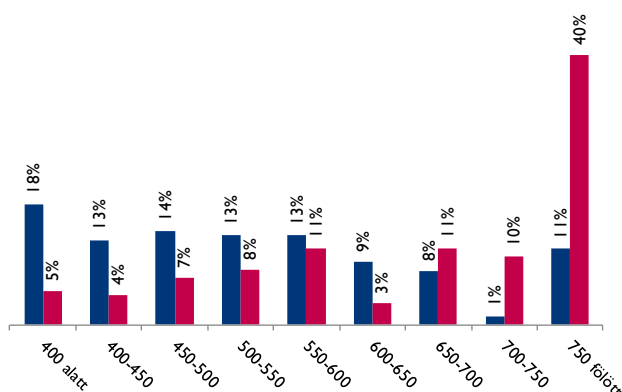


PEST

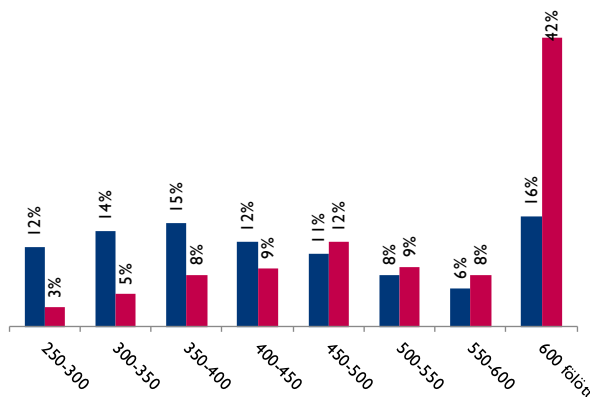
Lakásméret (m²)



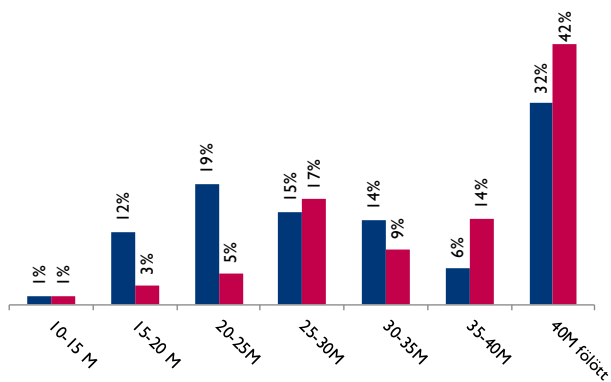
m² ár (ezer Ft)



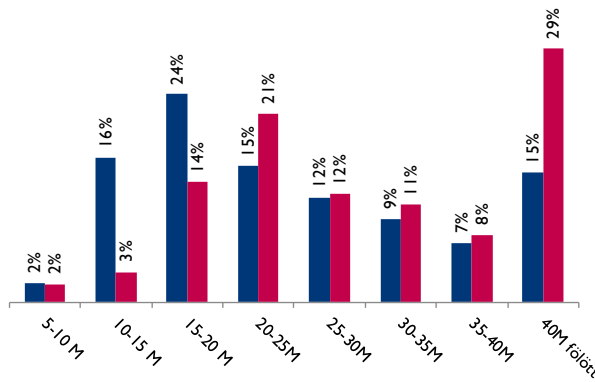
m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



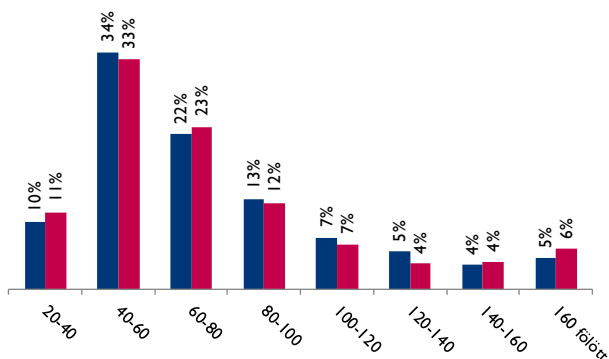
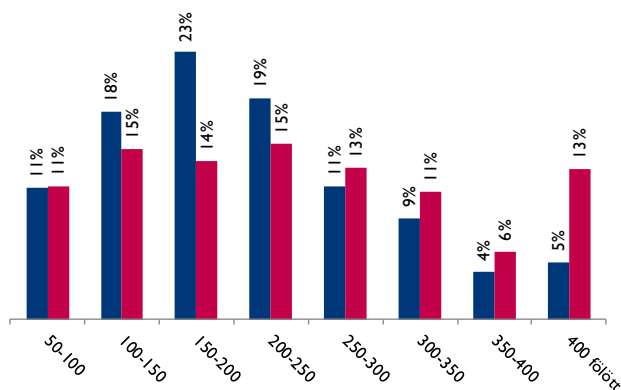
■ 2017. IV. negyedév
■ 2018. IV. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

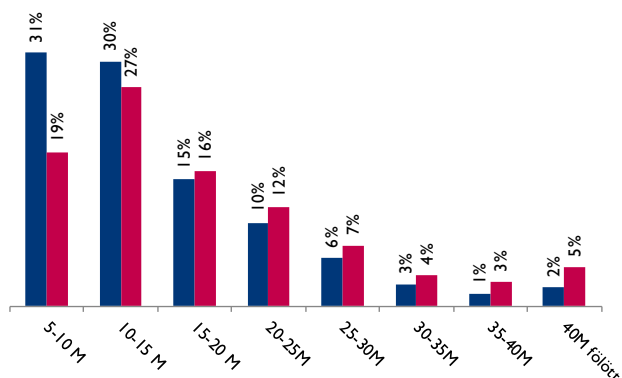
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

A vidéki településeken sokkal választékosabb képet mutatnak a vizsgált tranzakciós paraméterek. A Közép-Magyarországon kívüli területeken a 40-80 négyzetméter közötti ingatlanok a tranzakciók több mint felét tették ki, Pest megyében a 40-120 négyzetméter közötti otthonokat egyaránt keresték. A négyzetméterárak is vegyesen alakultak, azonban mindkét területről elmondható, hogy az alacsonyabb kategóriáktól a magasabbak felé folyamatos az eltolódás.

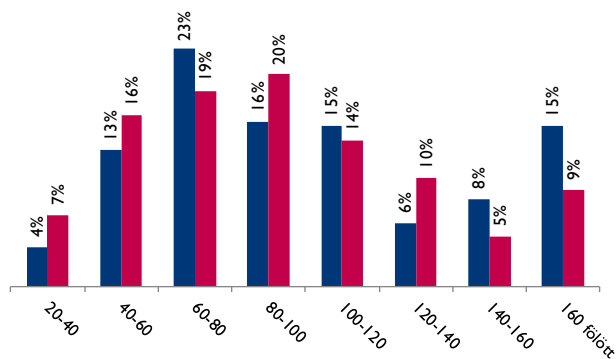
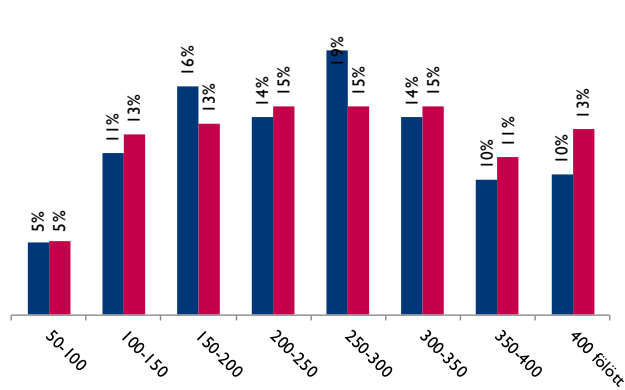
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)

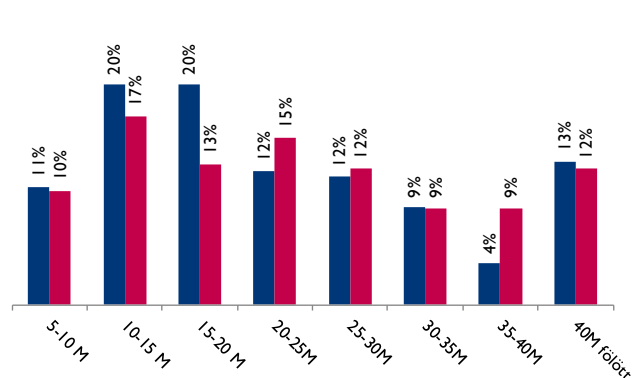
Lakásár (millió Ft)



PEST MEGYE

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)



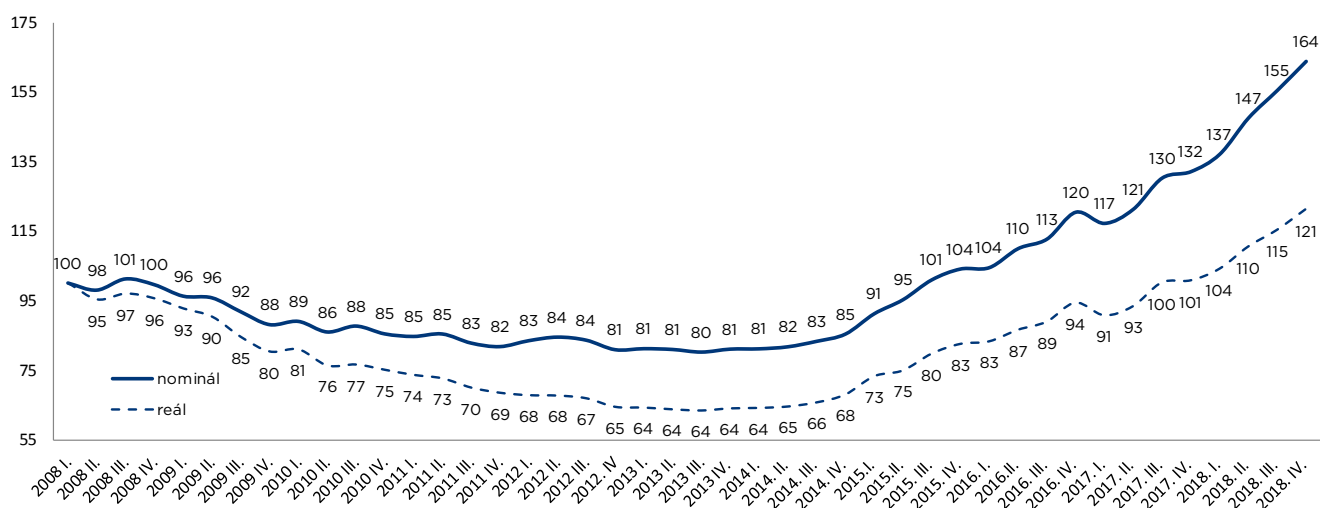
■ 2017. IV. negyedév
■ 2018. IV. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

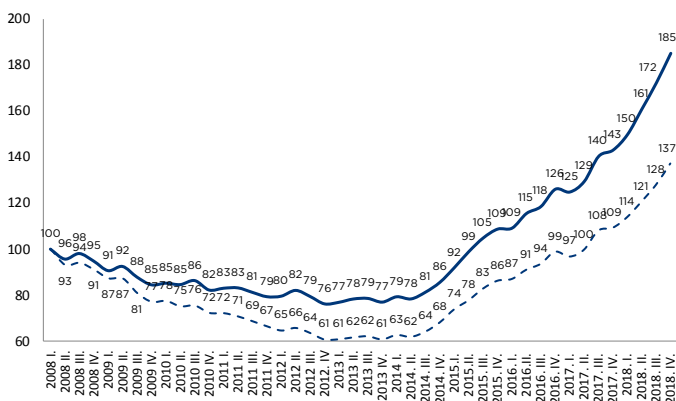
Az Országos Lakásárindex töretlenül ível felfelé, 2018 utolsó negyedét 164 ponton zárta nominál-, 121 ponton reálértéken.



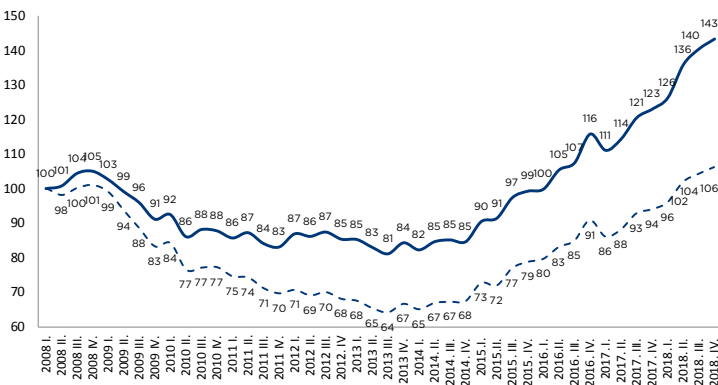
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 értéke megduplázódott 2015 eleje óta, a legfrissebb adatok szerint 185 ponton áll nominál értéken. A reálértéke is folyamatosan nő, 2018 IV. negyedében 137 százalékpontot ért el. Nőtt az Országos Téglá Árindex értéke is, amely 143 százalékpontot zárta a 2018-as évet.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



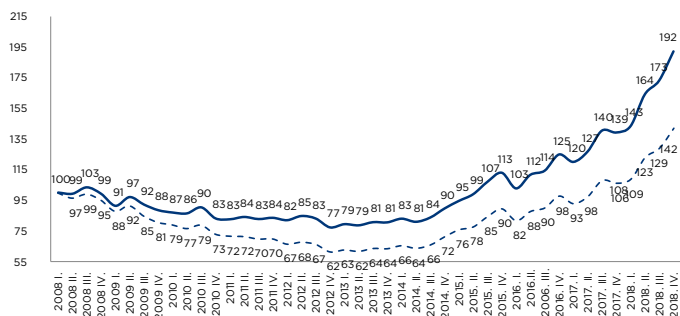
ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



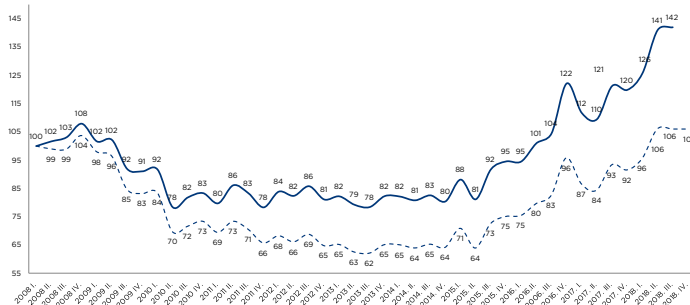
Duna House Regionális Lakásárindexek

A Nyugat-magyarországi Téglá Árindex is elérte reálértéken a 100 pontot, így az összes Duna House árindex átlépte ezt a lélektani határt. A Panel Árindex nominál értéken Kelet-Magyarországon 192, Nyugat-Magyarországon 156 százalékponton áll, a Téglá Árindex pedig Kelet-Magyarországon 142, nyugaton pedig 135 pontra nőtt a tavalyi év utolsó negyedében.

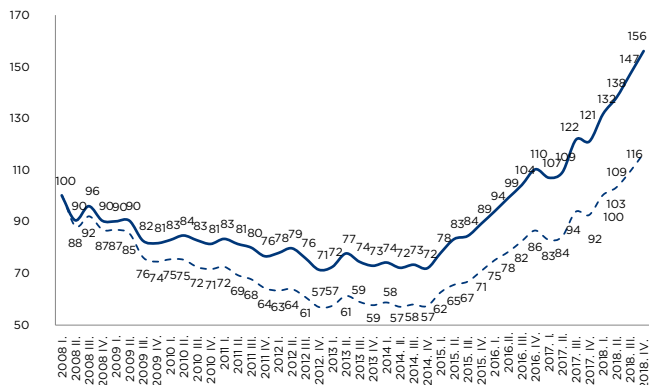
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



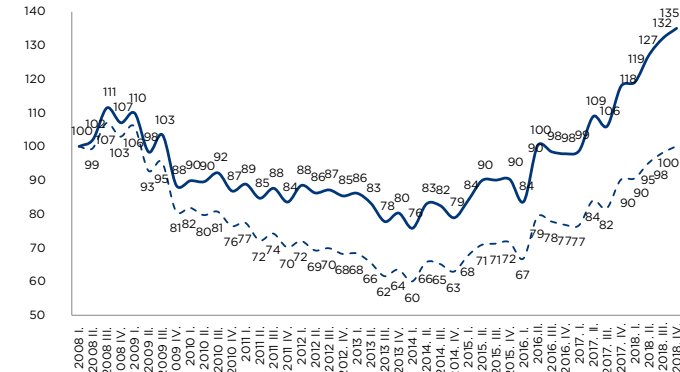
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



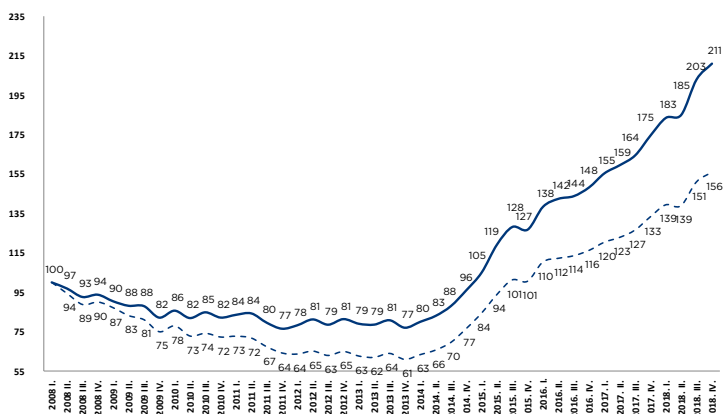
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



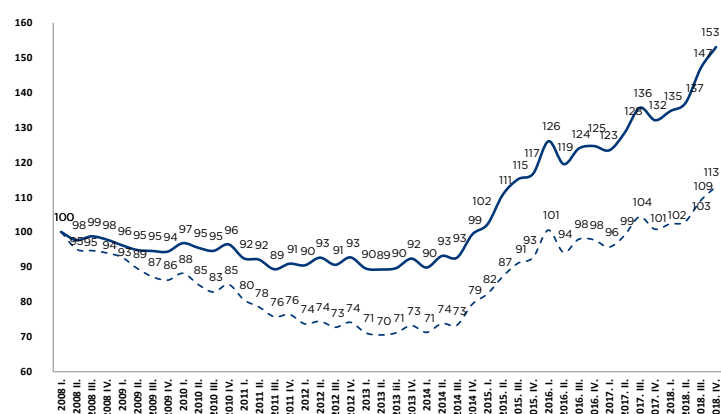
Duna House Budapesti Lakásárindexek

A Budapesti Panel Árindex megállíthatatlan, az előző év végén már 211 százalékpontonra nőtt nominál értéken, de reálértéken is folyamatos a növekedés, jelenleg 156 ponton áll. A téglá árindex továbbra is lassabb ütemben nő, így jelenleg 135 ponton áll nominál- és 113 ponton reál értéken.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Egyaránt nőttek a panel és a téglá ingatlanok árai a keleti és a nyugati országrészben, az egy évvel ezelőtti értékekhez képest. Az átlagos négyzetméterár a kelet-magyarországi panelek esetében már a 300 ezer forintot súrolja, Nyugat-Magyarországon pedig a 250 ezret. Ezekkel az értékekkel közel azonos a téglá ingatlanok átlagértéke, keleten 294-, nyugaton 276 ezer forint.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2017. Q4.	10 474 000	191 000	2%	5%	11 184 000	222 000	1%	4%
2018. Q4.	16 087 000	292 000	2%	5%	12 818 000	249 000	1%	4%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2017. Q4.	12 498 000	227 000	1%	5%	14 185 000	249 000	2%	4%
2018. Q4.	17 486 000	294 000	1%	4%	15 691 000	276 000	2%	5%

A fővárosban fél millió forint környékén mozog az átlagos négyzetméterár panel ingatlan esetében, a lokációtól függően. A téglá lakások négyzetméterára városzerte meghaladta az 500 ezer forintos átlagot, Budán és a belvárosban már a 700 ezer forintot is túllépte ez az átlag.

Budán és a pesti külsőbb kerületekben csökkent tavalyhoz képest az árcsökkenés mértéke, míg a belvárosban 2 százalékponttal magasabb az érték, mint egy évvel ezelőtt volt.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2017. Q4.	33 733 000	485 000	2%	2%	18 368 000	340 000	2%	3%
2018. Q4.	29 362 000	529 000	1%	3%	23 546 000	456 000	2%	3%

HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2017. Q4.	36 405 000	557 000	3%	4%	22 134 000	409 000	2%	3%	39 482 000	567 000	2%	4%
2018. Q4.	52 746 000	757 000	2%	4%	29 709 000	567 000	2%	2%	45 022 000	732 000	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 kötöttet.

SZEMÉLYRE SZABOTT INGATLANPIACI TANULMÁNYOK A DUNA HOUSE ELEMZÉSI OSZTÁLYÁTÓL

DÖNTÉSTÁMOGATÓ ÜZLETI ELEMZÉSEK MINDENKINEK

A Duna House elemzési divíziója több évnyi tapasztalattal vállalja egyénre szabott piaci elemzések, riportok elkészítését, projektspecifikus igények kiszolgálását.

A Duna House elemzések legnagyobb előnye, hogy naprakész információkkal tudunk szolgálni megrendelőinknek, amelynek oka a nagy elemszámú, saját adatbázis a lakóingatlanok keresleti és kínálati oldalán egyaránt.

A Duna House adatbázis az ország legnagyobb, azonnal frissülő, valós adás-vételi adatokat tartalmazó gyűjteménye, amely az árak mellett kereslettel, az alku mértékével, minőségi jellemzőkkel és ügyfélprofittal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

KIKNEK AJÁNLJUK?

Elemzéseink segítséget nyújtanak mindazoknak, akik hisznek az adatok és tények erejében és jövőbeli terveiket, üzleti döntéseiket ezekre alapozva szeretnék meghozni.

Elemzéseinket ajánljuk:

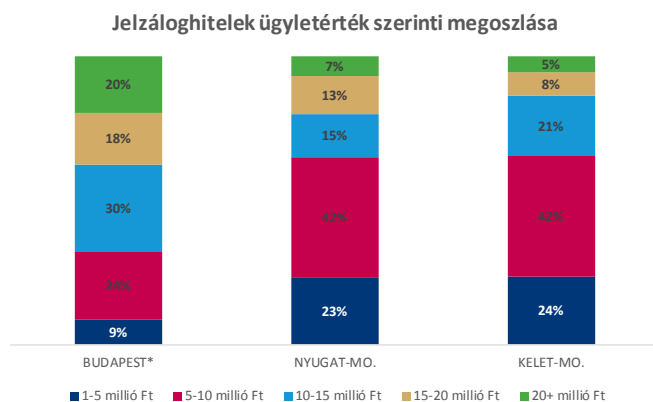
- ✓ Kivitelezőknek és fejlesztőknek
- ✓ Beruházóknak és befektetőknek
- ✓ Városüzemeltetőknek
- ✓ Önkormányzatoknak

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

elemzes@dh.hu

JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2018. IV. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

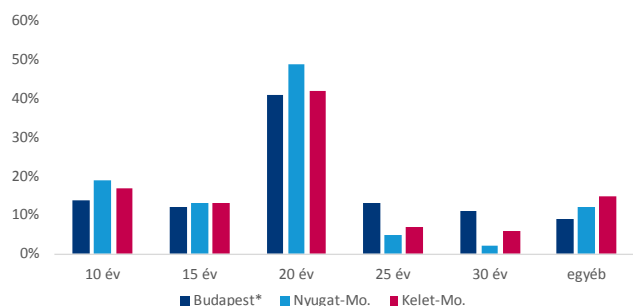


A nagyobb ügyletértékű hitelek továbbra is a fővárosban jelennek meg nagyobb arányban, ahol a 15 millió feletti összegek a teljes hitel-igénylés 38 százalékát tették ki, 2018 utolsó negyedévében. Vidéken az 1-10 millió forint közötti ügyletérték a tranzakciók több mint 60 százalékát adták.

Országszerte nőtt az átlagos hitel nagyság a korábbi negyedévekhez képest. Budapesten ennek mértéke elhanyagolható volt, jelenleg 15 millió forint az átlag. A nyugati országrészben ezzel szemben közel 10 százalékos volt a harmadik negyedévhez képest a növekedés, amelyet követően 10,3 millió forint az átlagos hitel nagyság. Keleten mérsékeltebb volt a növekedés (6,6%), az átlag így 2018 utolsó negyedévében is 10 millió forint alatt maradt.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG			
	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4
BUDAPEST*	13 175 000	14 983 000	15 049 000
NYUGAT-MO.	9 706 000	9 394 000	10 308 000
KELET-MO.	8 704 000	8 853 000	9 438 000

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



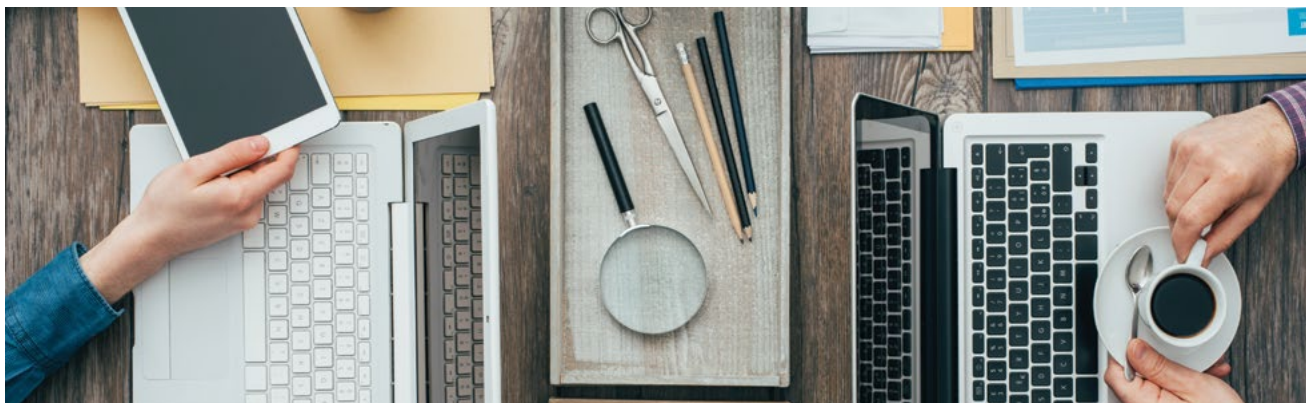
Az év utolsó három hónapjában is a 20 éves időtávra felvett jelzáloghitelek voltak a legnépszerűbbek. A 20 éves időtartam igénylése Budapesten 7 százalékponttal nőtt a harmadik negyedévhez képest, míg nyugaton 4 százalékpontos, keleten pedig 3 százalékpontos volt ez a növekedés, az ezt megelőző negyedévi adatokhoz képest.

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

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.

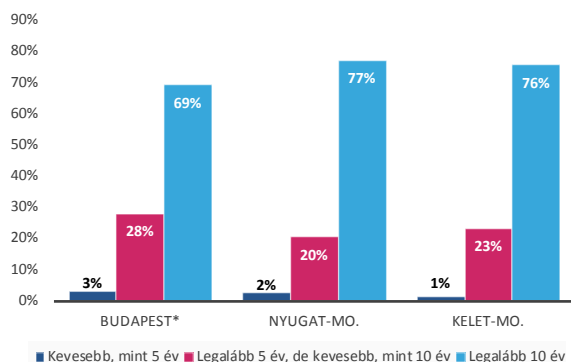
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) továbbra sem mutat kiugró változást az előző negyedévekhez képest. Budapesten újabb 1 százalékponttal nőtt a mutató értéke, nyugaton pedig 1 százalékponttal csökkent, keleten továbbra is 50-51 százalék között változik. Ezen adatok alapján, a vidéki és a fővárosi ingatlanok értékének azonos hányadát fedezik hitelből.

ÁTLAGOS LTV			
	2018. Q2.	2018. Q3.	2018. Q4.
BUDAPEST*	48%	49%	51%
NYUGAT-MO.	54%	50%	49%
KELET-MO.	51%	50%	51%
ÖSSZESEN	50%	49%	50%

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



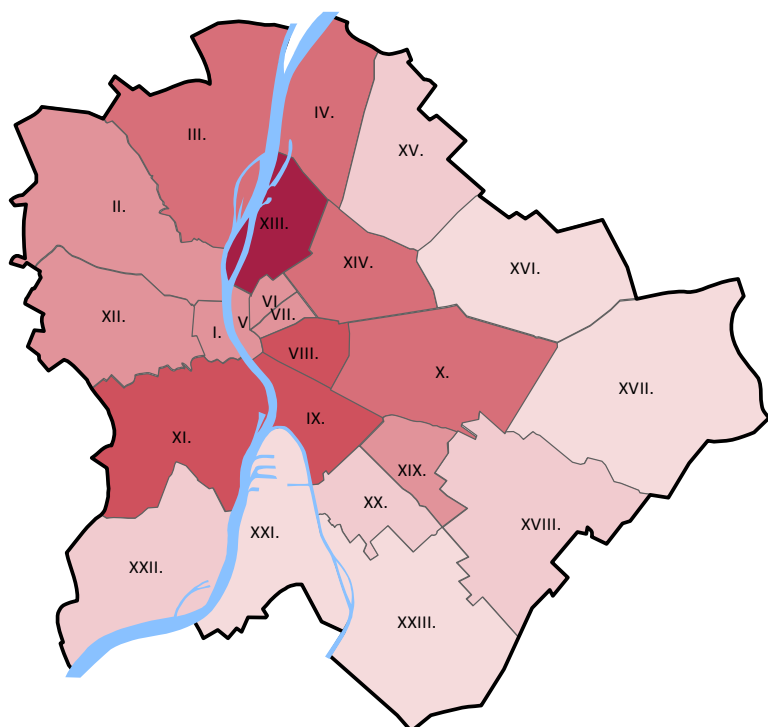
Az adósságfék szabályoknak köszönhetően nagymértékben nőtt az előző negyedévekhez képest azoknak az aránya, akik legalább 10 évre fix kamatozású jelzáloghitelt választanak. Az 5 évnél rövidebb kamatperiódust szinte senki nem választotta 2018 negyedik negyedévében, de megfeleződött a legalább 5 év, de kevesebb, mint 10 éves kamatperiódusú hitelek aránya is.

	BUDAPEST*			NYUGAT-MO.			KELET-MO.		
	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2018. Q2	2018. Q3	2018. Q4
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	15%	9%	3%	9%	4%	2%	11%	10%	1%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	62%	49%	28%	49%	46%	21%	61%	45%	23%
LEGALÁBB 10 ÉV	23%	42%	69%	42%	49%	77%	28%	45%	76%

Kelet-Magyarországon igényelték legtöbbször hitelükhöz CSOK-ot, de a nyugati országrészben is magas volt az igénylők aránya Budapesthez és az országos átlaghoz viszonyítva. A fővárosban az előző negyedévhez képest 1,4 százalékponttal, Nyugat-Magyarországon pedig 4,7 ponttal csökkent a beadott CSOK igények aránya. Kelet-Magyarországon stagnált ez az arány a harmadik negyedévhez képest.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	10,9%
NYUGAT-MO.	18,6%
KELET-MO.	23,6%
ÖSSZESEN	15,2%

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



Újépítésű lakások száma, az értékesítés alatt álló projektekben

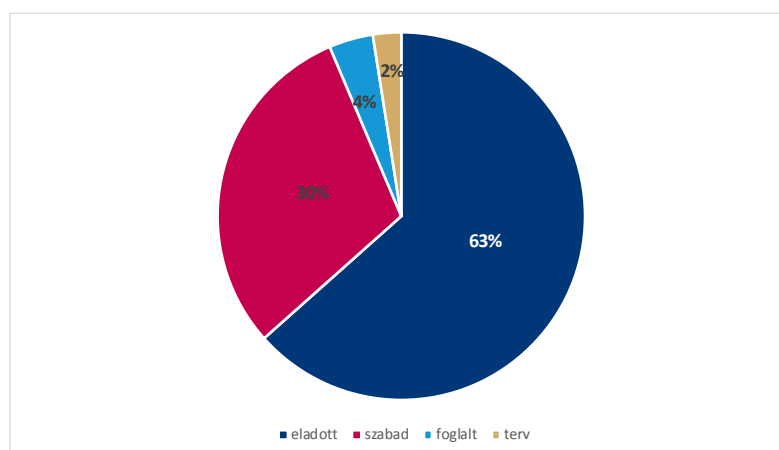


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., X., XIV.
200-899	I., II., V., VI., VII., XII., XIX.
100-199	XV., XVIII., XX., XXII.
100 alatt	XVI., XVII., XXI., XXIII.

Az értékesítés alatt álló projektek lakásainak jelentős hányada a XIII. kerületben található, számuk meghaladja a 7 ezer darabot. A VIII., IX. és a XI. kerületben található ezt követően a legtöbb új projekt, számuk 2000 és 6999 közé tehető. Legkevesebb új lakás a kelet- és a dél-pesti kerületekben épül, számuk 200 alatt maradt a legfrissebb adatok szerint.

A Budapesten kínált, negyedik negyedében meghirdetett újépítésű lakások 63 százalékos értékesítettséggel állnak, míg 30 százalék még elérhető volt közülük az előző év végén. Emellett a lakások 4 százalékát foglalták már le érdeklődők, míg 2 százalék csupán terv jelenleg.

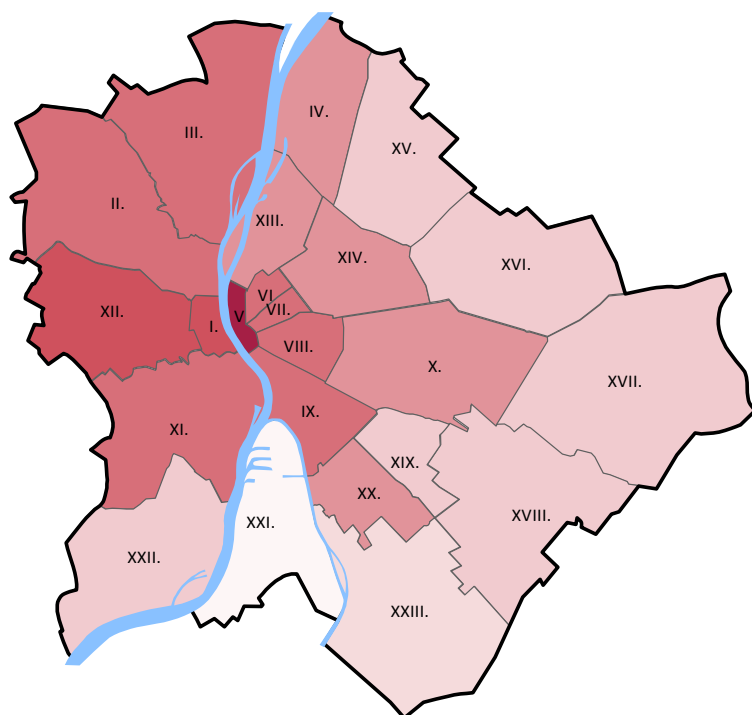
ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2018 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN



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



növekvő négyzetméterár

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

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

A legmagasabb négyzetméterár az V. kerületben figyelhető meg, ahol már 2 millió forinttal kell kalkulálni újépítés esetén. Ezt követi az I. és a XII. kerület, ahol 1-2 millió forint közötti összegért lehet újépítésű lakás négyzetméterét vásárolni. Az észak-budai, belvárosi, IX. és XI. kerületek 700 ezer és 1 millió forint közötti átlagos négyzetméteráron kínálnak új otthonokat. Ezt követi a pesti oldalon egy észak-déli sáv, amely a IV., a XIII., XIV., X. és XX. kerületet foglalja magába 600-700 ezer forint közötti négyzetméterárakkal. Az ezen kívül eső területeken az újépítésű ingatlanok négyzetméterára még jellemzően 600 ezer forint alatt maradt.

Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 728 ezer forint volt a negyedik negyedévben.

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

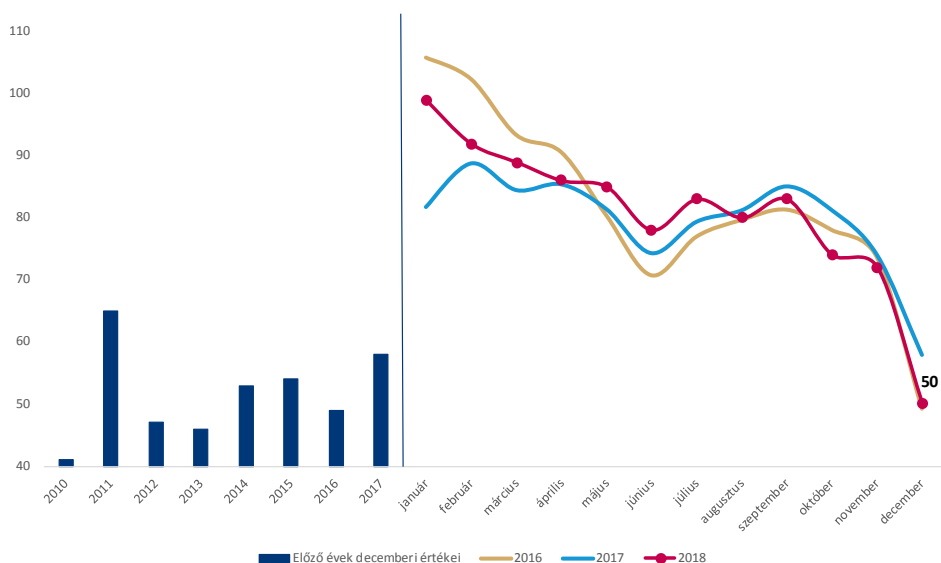
Az árak az adatbázisban szereplő, 4. negyedévben értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



VEVŐK - KERESLETINDEX

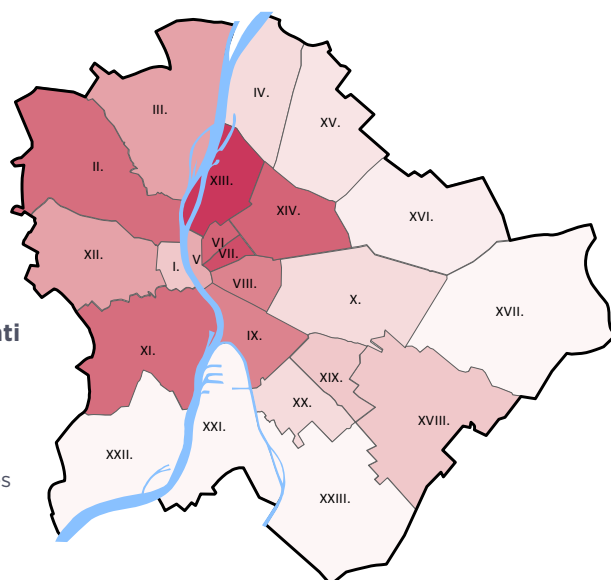
A december szokás szerint a leggyengébb hónap volt az évben kereslet szempontjából. A Keresletindex 50 pontos értéke messze alulmarad az év további részéhez képest, hiszen ilyenkor az ünnepek és az év végi hajtás miatt sokan elhalasztják a vásárlást. Januárban várhatóan ismét élénkül a piac, és az év egyik legerősebb hónapjáról számolhatunk majd be hamarosan.



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

Továbbra is a belső-pesti és budai kerületek kedveltek az érdeklődők körében, míg a déli és a keleti területeken a vásárlást tervezők kevesebb mint 10 százaléka nézelődik.



A fővárosi kerületek iránti érdeklődés alakulása

legkevesebb érdeklődés → legtöbb érdeklődés

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

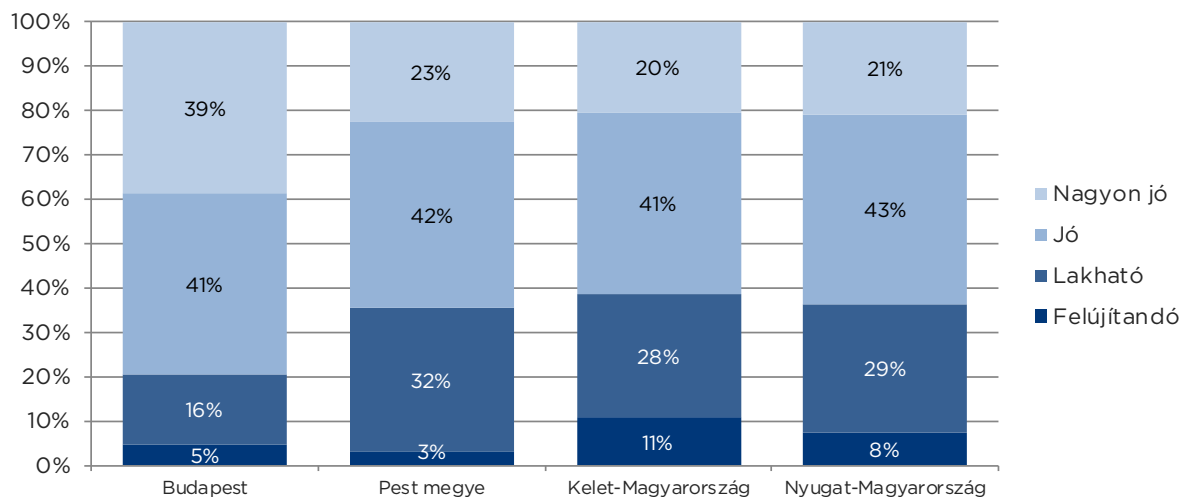
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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 vásároltak legnagyobb arányban nagyon jó állapotú használt ingatlant 2018 végén. A többség azonban országsszerte a jó, de némi felújítási munkát igénylő otthonokat vásárolja.

A teljes felújítástól sokan tartanak, csupán 3-11 százalék között változik azon vásárlók aránya, akiknek belefér néhány hét, hónap a felújításra.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A legtöbb esetben csökkent tavalyhoz képest az értékesítési idő, és drasztikus mértékben sehol sem nőtt. Vidéken és Budapesten panellakást 2-3 hónap alatt el lehet adni, míg téglá ingatlan értékesítéséhez országsszerte 3-4 hónap szükséges.

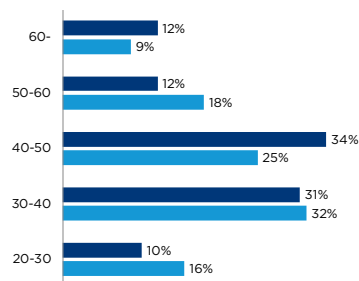
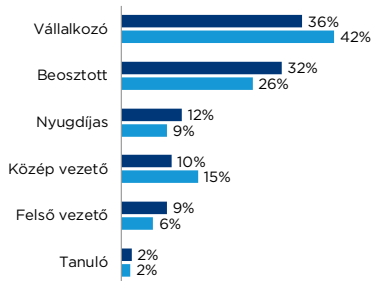
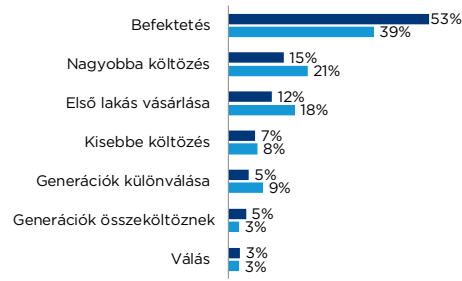
PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2017. december	77	86	85	69
2018. december	84	65	60	64

HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2017. december	115	135	110	95	118
2018. december	114	108	98	89	127

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 értékek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Budapesten a vevők 65 százaléka 30-50 év közötti személy volt, míg 2017 decemberében arányuk 57 százalék volt, amellyel párhuzamosan csökkent a 30 év alattiak aránya. A vezető vásárlási ok a befektetési szándék volt, az esetek 53 százalékának háttérben ez állt. A befektetésként vásárolt ingatlan átlagosan 40,5 millió forintért vásárolták, és 64 négyzetméter volt az átlagos méret.

VEVŐK KORA BP.

VEVŐK STÁTUSZA BP.

VÁSÁRLÁS OKA BP.


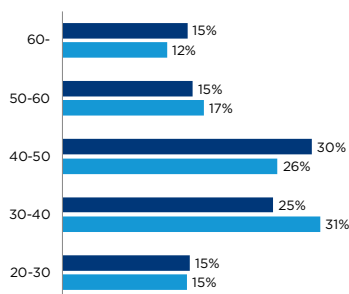
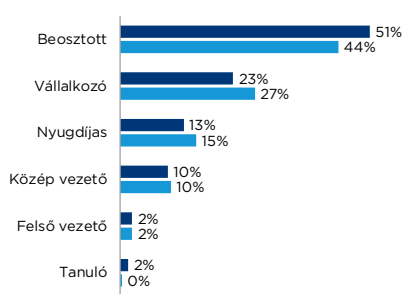
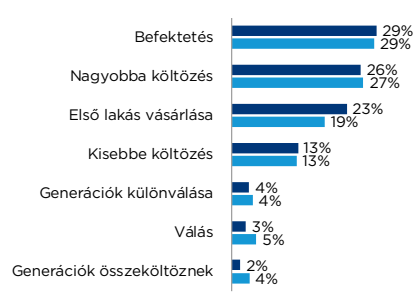
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	35 101 000	84
30-40	48 311 000	80
40-50	42 453 000	66
50-60	41 864 000	85
60+	43 316 000	74

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	33 937 000	65
Felső vezető	55 623 000	66
Közép vezető	39 080 000	59
Nyugdíjas	46 825 000	84
Tanuló	39 800 000	49
Vállalkozó	49 395 000	91

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	40 557 000	64
Első lakás vásárlása	40 034 000	61
Generációk különválása	43 432 000	61
Generációk összeköltöznek	49 667 000	153
Kisebbe költözés	34 388 000	73
Nagyobba költözés	60 655 000	111
Válás	17 525 000	44

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vevők 55 százaléka volt 30-50 év közötti, a 30 év alattiak aránya azonban magasabb volt, mint Budapesten. A fő vásárlási ok ez esetben is a befektetés volt, ám aránya sokkal kevésbé kiemelkedő, mint a fővárosban, és kevesebb mint 20 millió forintot költöttek az adott ingatlanra.

VEVŐK KORA VIDÉK

VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK

VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK


KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	16 094 000	77
30-40	19 222 000	85
40-50	23 070 000	84
50-60	19 027 000	80
60+	17 569 000	70

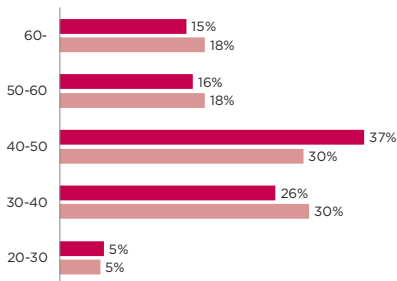
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	16 827 000	76
Felső vezető	32 768 000	69
Közép vezető	25 309 000	101
Nyugdíjas	16 876 000	70
Tanuló	11 050 000	79
Vállalkozó	25 268 000	93

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	19 189 000	66
Első lakás vásárlása	15 894 000	78
Generációk különválása	17 714 000	54
Generációk összeköltöznek	17 160 000	121
Kisebbe költözés	14 163 000	57
Nagyobba költözés	26 450 000	110
Válás	13 263 000	77

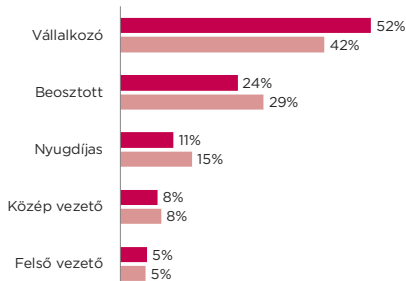
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Az eladók többsége is fiatal, középkorú személy volt. Otthonuktól legtöbbször nagyobb ingatlanba költözés miatt váltak meg, amelyért 38,2 millió forintot kaptak átlagosan. Tavalyhoz képest nőtt az örökölt ingatlan értékesítők aránya is, akik az adásvétellel közel 30 millió forinthez jutottak.

ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ELADÓK OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	30 558 000	62
30-40	41 715 000	73
40-50	40 843 000	70
50-60	49 153 000	93
60-	50 087 000	91

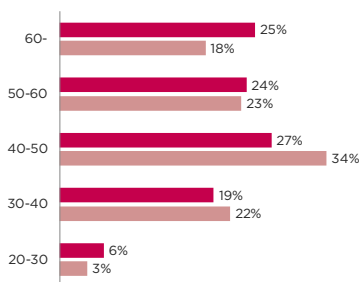
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	35 294 000	71
Felső vezető	72 100 000	107
Közép vezető	34 679 000	59
Nyugdíjas	39 550 000	76
Vállalkozó	51 328 000	88

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

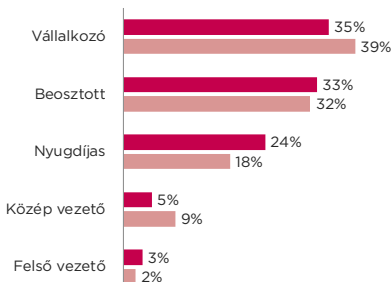
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a legfiatalabbaktól eltekintve közel azonos arányban értékesítette ingatlanát az összes korosztály. Vezető eladási itt is a nagyobb otthonba költözés volt, ám az eladott otthonért cserébe kevesebb, mint fele annyit kaptak, mint a budapestiek.

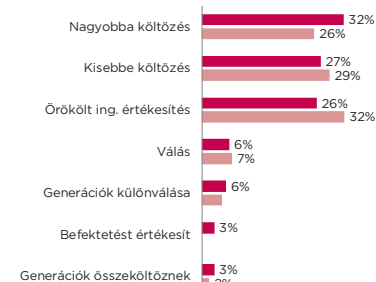
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ELADÓK OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	18 725 000	78
30-40	18 769 000	76
40-50	18 286 000	85
50-60	18 348 000	82
60-	20 537 000	89

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	14 836 000	76
Felső vezető	14 824 000	97
Közép vezető	18 075 000	78
Nyugdíjas	18 936 000	92
Vállalkozó	24 671 000	82

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
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