

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

96. szám
2019. II. negyedév
és 2019. június 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
2019.08.12.	július hónap adatai
2019.09.12.	augusztus hónap adatai
2019.10.14.	2019. III. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)

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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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



TARTALOMJEGYZÉK:

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A kiválás jelei látszódtak a hazai ingatlanpiac második negyedévében, derül ki a Duna House legfrissebb adataiból. A tavalyi év azonos időszakához képest visszaesés tapasztalható a tranzakciószámokban és a júniusi keresletben is. A harmadik negyedévben a családtámogatási kedvezmények enyhíthetnek a helyzeten, és újabb növekvő érdeklődés jöhet az ingatlanpiacon. A következő időszakban a befektetők számának és aktivitásának csökkenésére számítanak a szakemberek, elsősorban a Magyar Állampapír Plusz elszívó hatásának köszönhetően. A második negyedévben a befektetési szándékkal vásárolt ingatlanok aránya ugyan csak néhány százalékkal csökkent, ez tízezer feletti ingatlanpiaci tranzakció esetében azonban már jelentős darabszámcsökkenést jelentett június hónapban.

A jelzáloghitelek piacán a kevesebb, mint 5 évig fix kamatperiódusú hitelek szinte teljesen eltűntek, árnycuk minimálisra csökkent, köszönhetően az adóssághék szabályok idejű módosításainak. Kisebb számban igényeltek továbbá kevesebb, mint 10 évig fix kamatozású hitelt is. Az átlagos hitel nagyság érdemben nem változott vidéken, a fővárosban azonban 10 százalékkal nőtt.

A növekvő hitel nagyságot az egyre csak emelkedő ingatlanárak indokolják, a Duna House árindexei továbbra is meredeken ívelnek felfelé. Az országos lakásárindex negyedévről-negyedévre közelít a 200 százalékponthoz (nominál értéken), amely határt a nyugat-magyarországi panelárak miatt nem haladta még meg. Vidéken lakásvásárláskor 300 ezer forintos átlagos négyzetméterárral érdemes kalkulálni, míg Budapesten bőven 500, helyenként 700 ezer forint felett van már ez az átlagérték az ingatlan típusától és elhelyezkedésétől függően.

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:

Tavalyhoz képest **37 százalékkal nőtt** a vidéki panellakások négyzetméterára.

A jelzáloghitelek piacán a 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban **meghaladta a 30 százalékot** az elmúlt negyedévben.

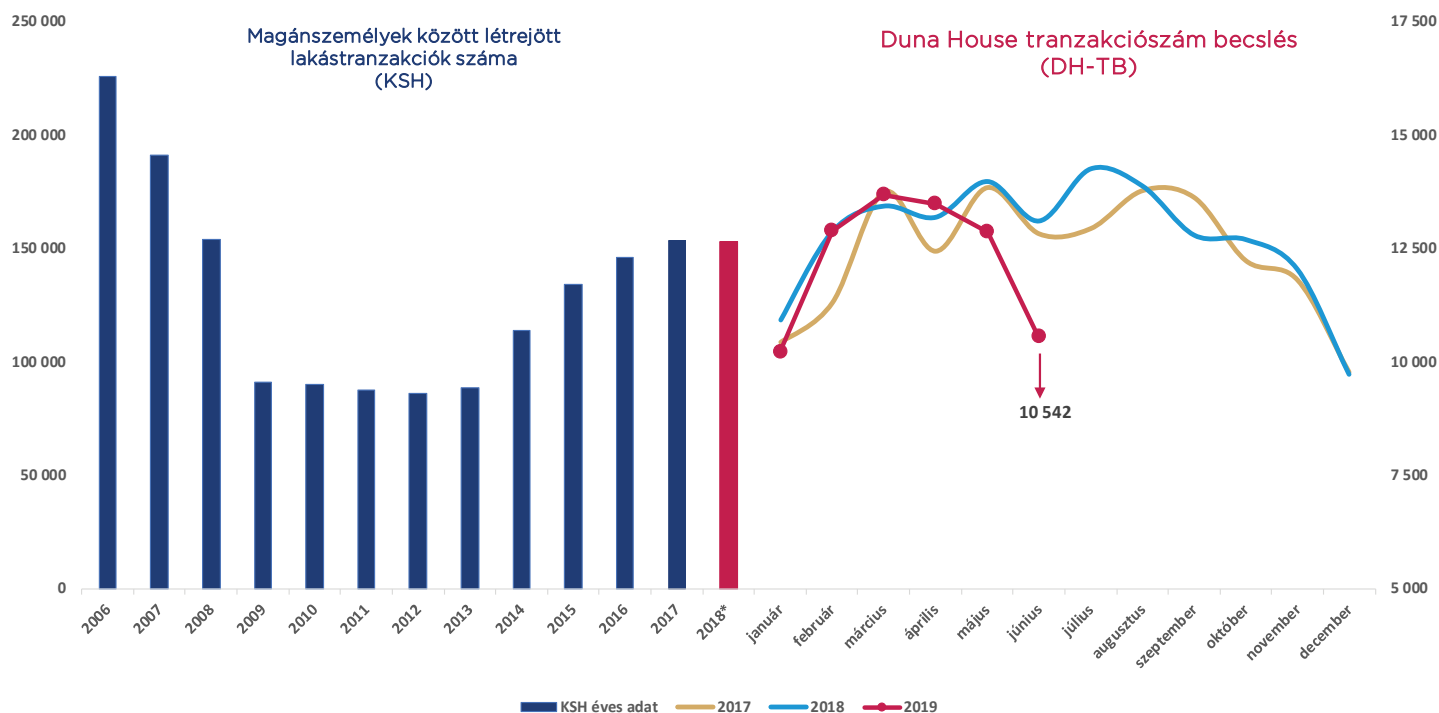
12,5 százalékkal nőtt az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára az előző negyedévhez képest.



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

A júniusi számok alapján még mindig a kiválás jelei látszódnak az ingatlanpiacon. A tavalyi év hasonló időszakához képest közel 20%-os visszaesés tapasztalható, így a tranzakciószám az idei év eleji szintre esett vissza. A július elsején bővülő családtámogatási kedvezmények azonban várhatóan növekedést fognak okozni a következő időszakban. A negyedéves számokat vizsgálva az első és második negyedévben közel azonos számú adás-vétel bonyolódott.



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
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
2019	10 230	12 888	13 689	13 492	12 869	10 542						



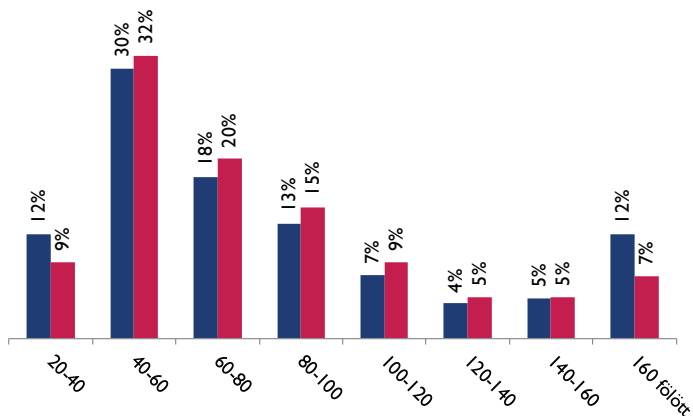
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci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

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

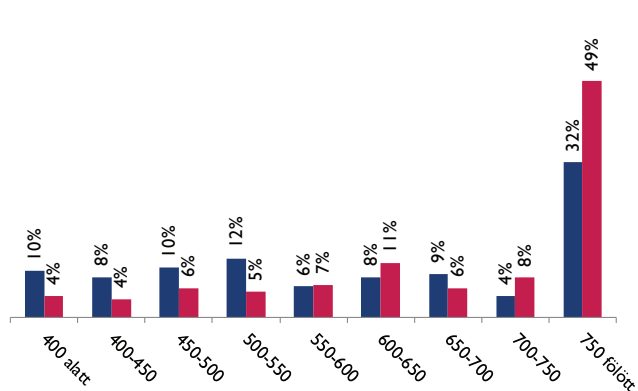
A fővárosban továbbra is a 40-60 négyzetméteres ingatlanok a legkelendőbbek, de sokan keresték a 20-40 és a 60-80 négyzetméteres otthonokat is, sőt, Budán az ennél nagyobbak is kedveltek. Pesten a tranzakciók 26 százalékának esetében haladta meg a 750 ezer forintot a négyzetméterár, Budán ez az arány 49 százalék volt a második negyedévben. Az átlagos lakásár ennek megfelelően alakult, tavalyi év azonos időszakához képest 9, illetve 15 százalékponttal nőtt.

BUDA

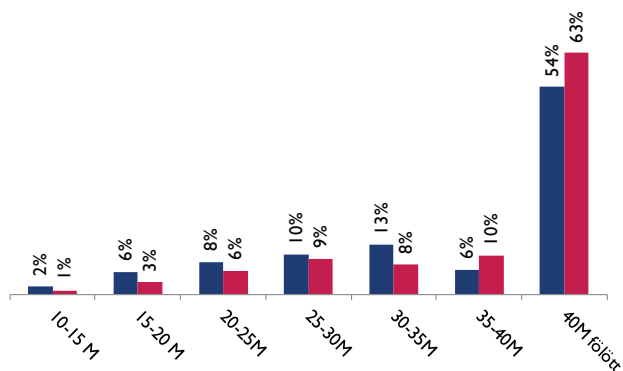
Lakásméret (m²)



m² ár (ezer Ft)

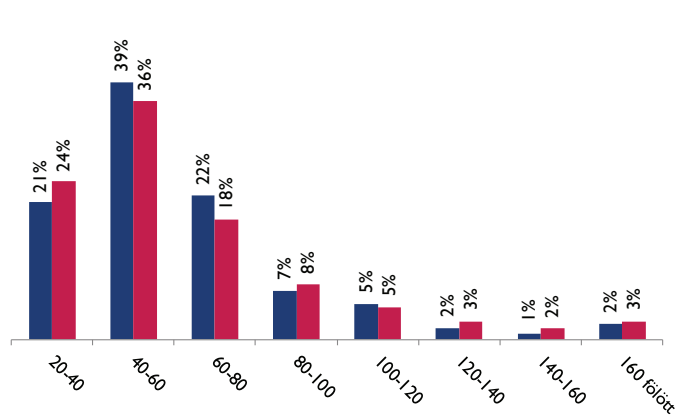


Lakásár (millió Ft)

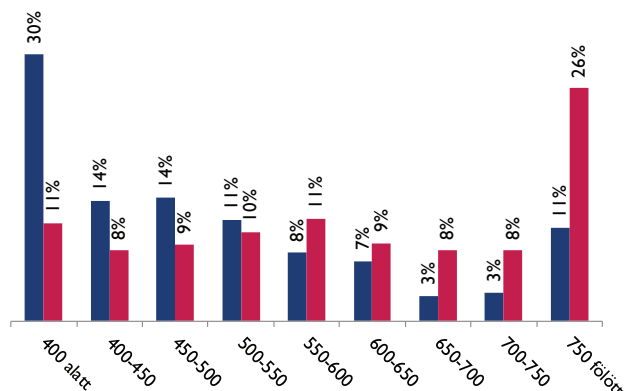


PEST

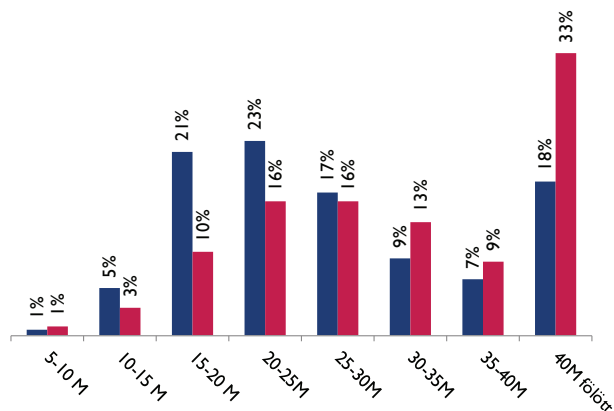
Lakásméret (m²)



m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2018. II. negyedév
■ 2019. II. negyedév

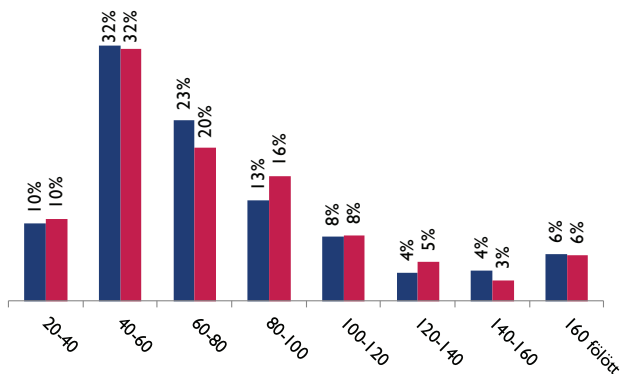
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Vidéken nagyobb arányban keresik a tágasabb ingatlanokat, de legtöbb esetben itt is 40-80 négyzetméter közötti otthonok a legkedveltebbek. A négyzetméterár is vegyes képet mutat, ám egyértelműen a magasabb kategóriák felé van eltolódás csak úgy, mint a lakásárak esetében.

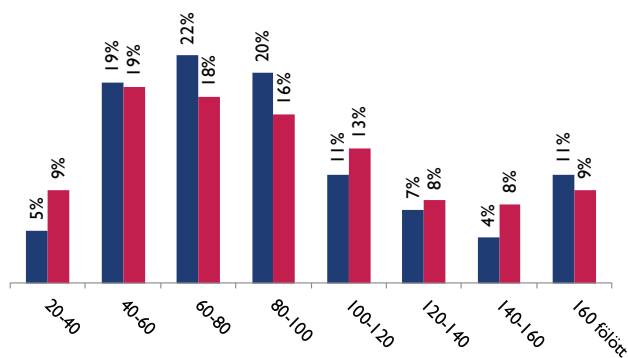
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)

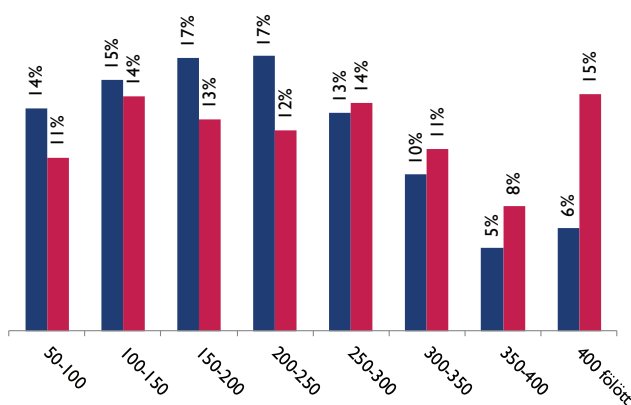


PEST MEGYE

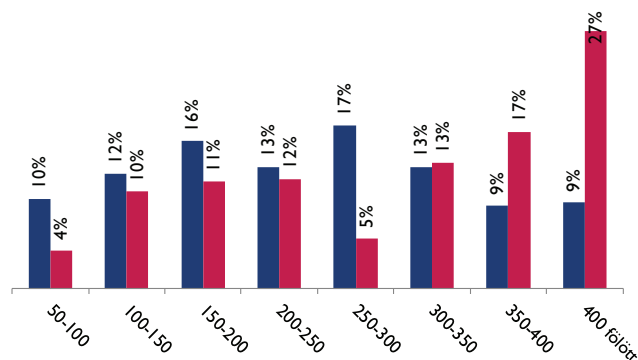
Lakásméret (m²)



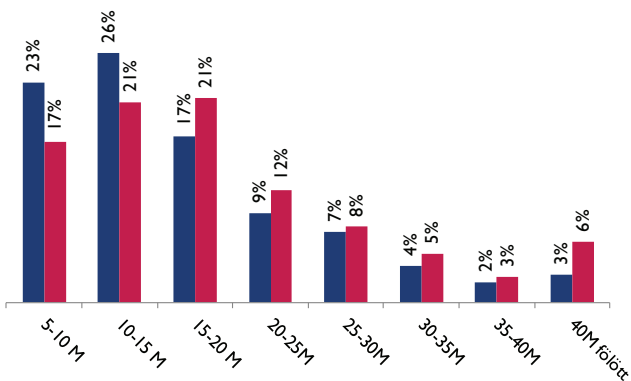
m² ár (ezer Ft)



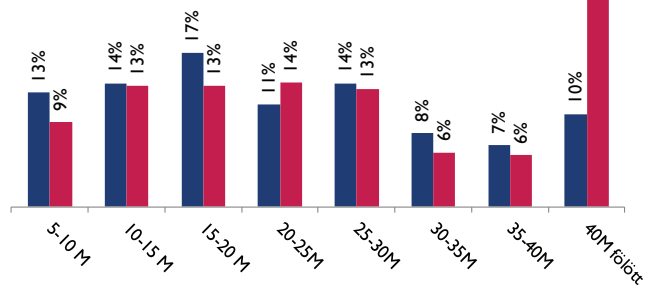
m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



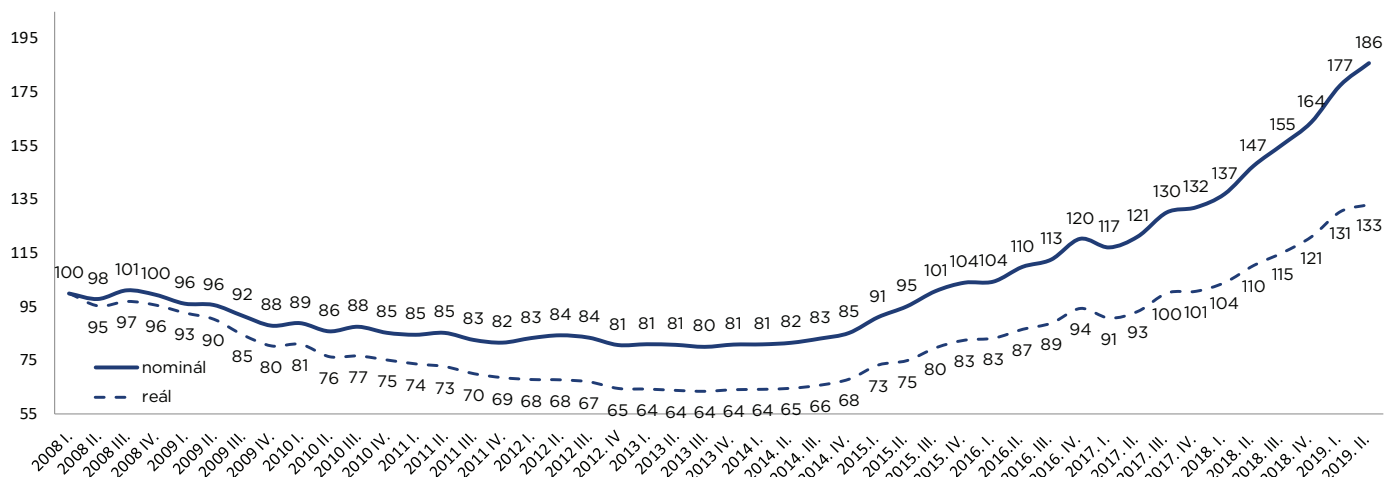
■ 2018. II. negyedév
 ■ 2019. II. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

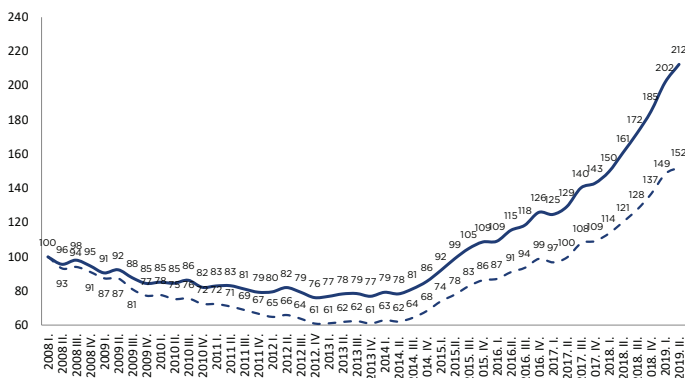
Az elmúlt negyedévben sem állt meg a lakásárak növekedése, így az árindex értékei is tovább emelkedtek. Az országos lakásárindex jelenleg 186 százalékponton áll nominál, és 133 ponton reálértéken.



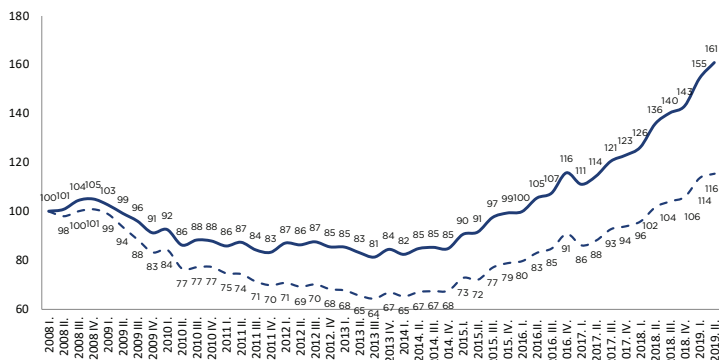
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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 és tégl árindex is tovább nőtt, előbbi már bőven 200 százalékpont feletti értéket mutat nominál érétken a legfrissebb adatok alapján, de reálértéken is másfélszeres emelkedést láthatunk 2008-hoz képest. A tégl árindex is erőteljes növekedésben van, 161, illetve 116 százalékpontos legfrissebb értékei alapján.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



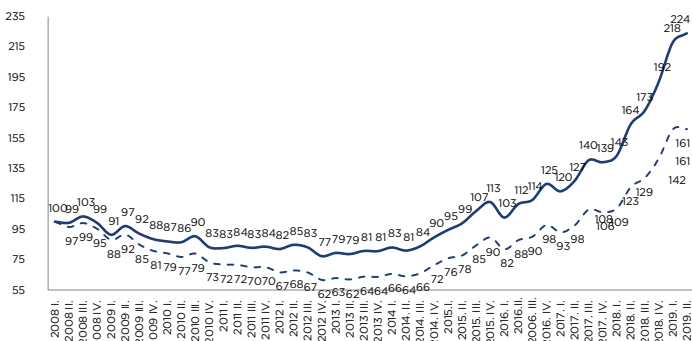
ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



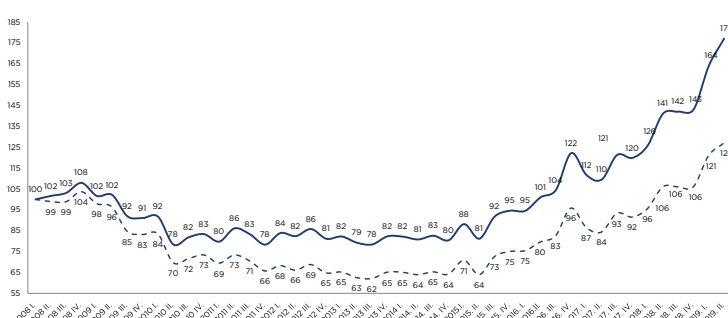
Duna House Regionális Lakásárindexek

A vidéki árindexek egyaránt tovább nőttek az előző negyedévekhez képest. Az ország keleti és nyugati felén is szárnyal a panelek ára. Kelet-Magyarországon kisebb mértékű volt az áremelkedés, ám ez esetben már bőven 200 százalékpont feletti értéket mért a Duna House. Az ország nyugati felében pedig 19 százalékpontos növekedésről beszélhetünk. Ehhez hasonló ugrás volt a kelet-magyarországi téglá ingatlanok esetében, míg nyugaton kisebb volumenű volt az emelkedés.

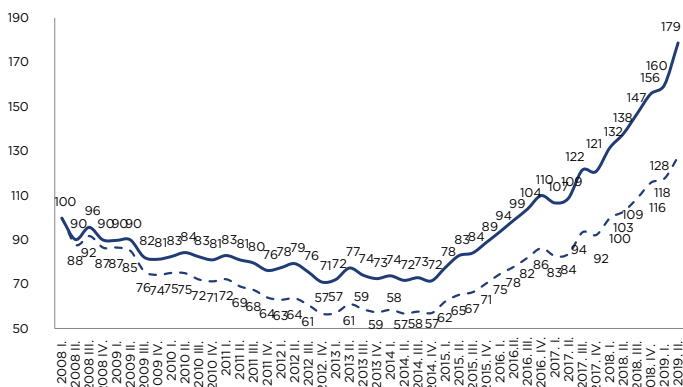
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



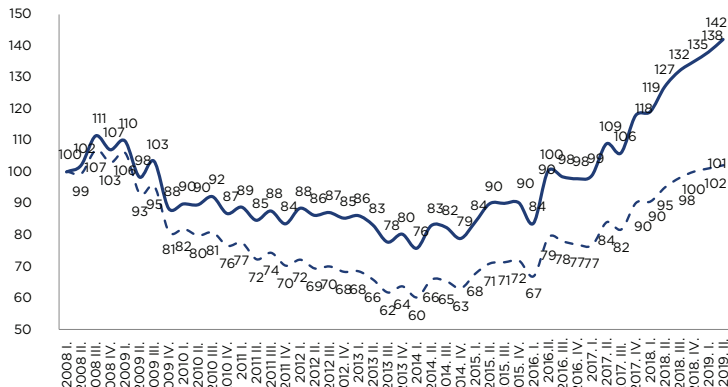
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



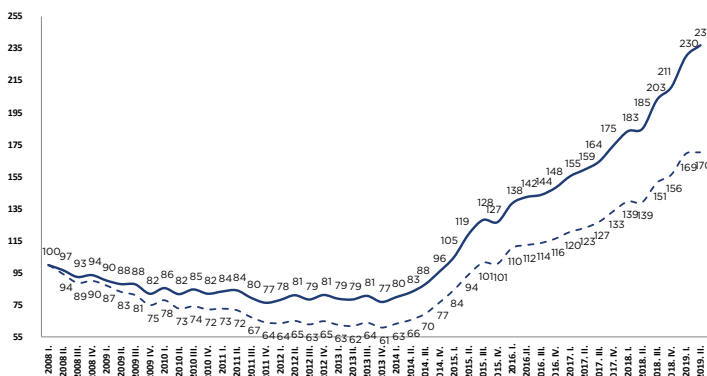
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



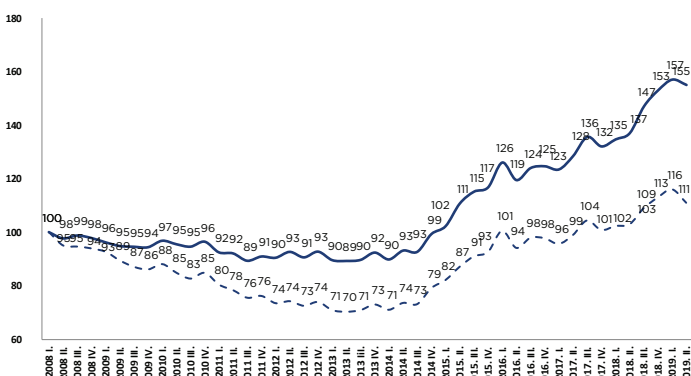
Duna House Budapesti Lakásárindexek

Budapesten a téglá árindex némi stagnálást mutat, a panellakások áremelkedése azonban továbbra is megállíthatatlan, reálértéken már a 170 százalékpontot is elérte, amely magasabb, mint a téglá ingatlanok esetében mért nominális érték.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Tavalyhoz képest 37 százalékkal nőtt a vidéki panellakások négyzetméterára. Hasonló mértékű volt a nyugati téglá ingatlanok áremelkedése, a keleti téglá otthonok négyzetméterára pedig 15 százalékos növekedést mutat az egy évvel ezelőtti értékhez viszonyítva. Vidéken mindkét ingatlantípus esetén 300 ezer forint feletti négyzetméterárral lehet számolni ingatlanvásárlás esetén.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2018. Q2.	13 704 000	238 000	1%	5%	11 841 000	222 000	1%	3%
2019. Q2.	18 285 000	328 000	1%	2%	15 589 000	304 000	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
2018. Q2.	15 893 000	272 000	2%	4%	13 248 000	231 000	2%	5%
2019. Q2.	18 057 000	312 000	1%	5%	17 601 000	305 000	1%	5%

Budapesten már 500-600 ezer forint feletti négyzetméterárral célszerű számolni, sőt, Budán és a belvárosban a téglá ingatlanok már 770 ezer forint feletti négyzetméteráron kelnek el.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2018. Q2.	26 428 000	501 000	1%	3%	21 244 000	401 000	1%	3%
2019. Q2.	30 321 000	582 000	1%	2%	26 900 000	517 000	1%	4%

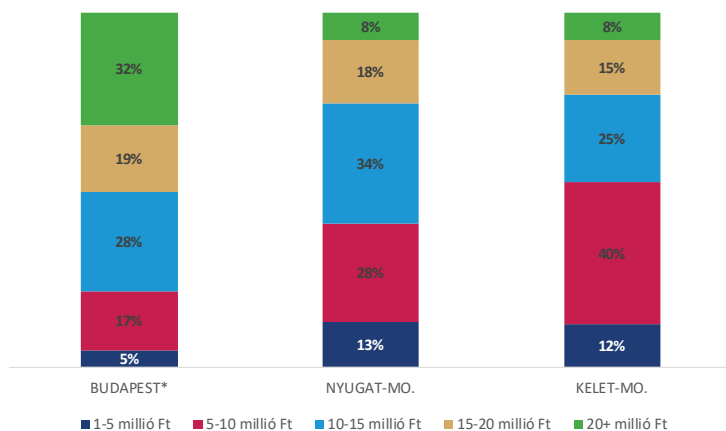
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku	Lakásár (FT)	m ² ár (FT)	Irányár változás	Alku
2018. Q2.	51 256 000	696 000	2%	4%	27 967 000	507 000	2%	3%	41 496 000	632 000	3%	4%
2019. Q2.	58 149 000	779 000	2%	3%	32 914 000	631 000	1%	4%	50 848 000	773 000	3%	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 kóttetett.

JELZÁLOGHITEL ADATOK - 2019. II. NEGYEDÉV

JELZÁLOGHITELEK ÜGYLETÉRTÉK SZERINTI MEGOSZLÁSA

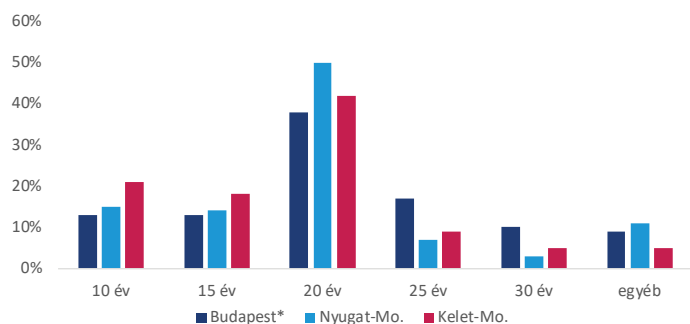


A 20 millió forint feletti ügyletérték a fővárosban meghaladta a 30 százalékot az elmúlt negyedévben. Vidéken ezzel szemben ilyen mértékű jelzáloghitel csak az igénylők 8-8 százaléka vett fel, a többség 5-15 millió forint közötti összeget igényelt.

Az átlagos hitel nagyság Budapesten közel 1,5 millió forinttal nőtt az előző negyedévhez képest. A fővárosban 2019. II. negyedévében 16,6 millió forint, míg vidéken 10,9-11,2 millió forint volt az átlag.

ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG				
	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2
BUDAPEST*	14 983 000	15 049 000	15 115 000	16 589 000
NYUGAT-MO.	9 394 000	10 308 000	11 111 000	11 231 000
KELET-MO.	8 853 000	9 438 000	11 506 000	10 912 000

JELZÁLOGHITELEK FUTAMIDŐ SZERINTI MEGOSZLÁSA



A jelzáloghitel igénylők legnagyobb arányban 20 éves futamidővel kalkulálnak ügyletükhöz, csak úgy, mint a korábbi negyedévekben. Budapesten ezen futamidő aránya 38 százalék volt, nyugaton 50 százalék, míg a keleti országrészben 42 százalék volt ez az arány.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO			
	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2
10 ÉV	9%	14%	12%	13%	15%	19%	15%	15%	16%	17%	19%	21%
15 ÉV	13%	12%	13%	13%	14%	13%	14%	14%	15%	13%	12%	18%
20 év	34%	41%	38%	38%	45%	49%	50%	50%	39%	42%	35%	42%
25 év	21%	13%	19%	17%	12%	5%	8%	7%	7%	7%	11%	9%
30 év	12%	11%	8%	10%	4%	2%	4%	3%	11%	6%	14%	5%
egyéb	11%	9%	10%	9%	10%	12%	9%	11%	12%	15%	9%	5%

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

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

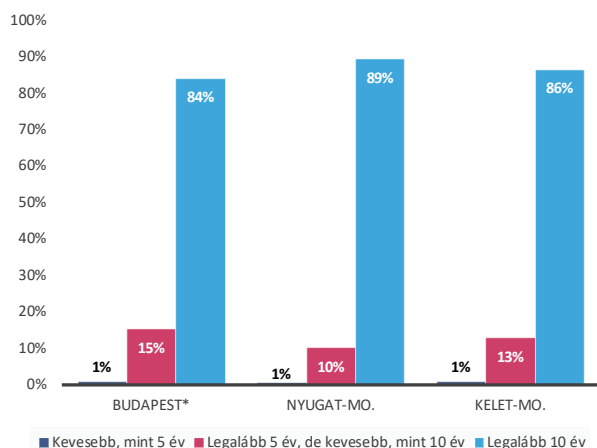
*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.



A hitelfedezeti mutató (loan to value, LTV) továbbra is csak minimális változást mutat az előző negyedévekhez képest. Országsszerte 50 százalék körül mozog az arány, említésre méltó változás sehol sem történt az elmúlt egy évben.

ÁTLAGOS LTV				
	2018. Q3.	2018. Q4.	2019. Q1.	2019. Q2.
BUDAPEST*	49%	51%	49%	51%
NYUGAT-MO.	50%	49%	54%	55%
KELET-MO.	50%	51%	54%	54%
ÖSSZESEN	49%	50%	52%	48%

JELZÁLOGHITELEK KAMATPERIÓDUS SZERINTI MEGOSZLÁSA



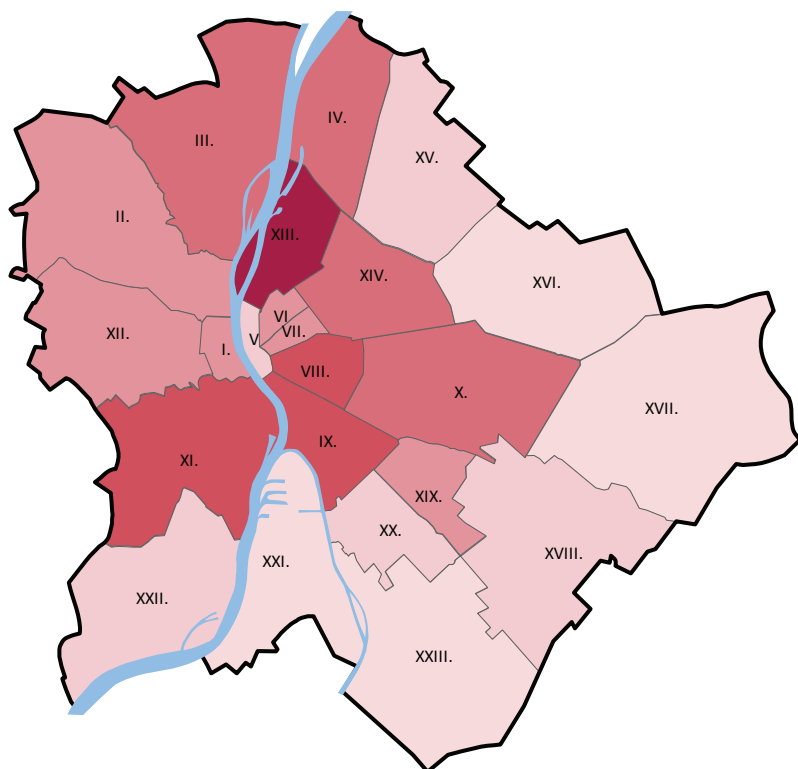
Szinte megszűnt az 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitel, amelyek aránya csupán 1 százalék volt országsszerte a második negyedévben. Az 5 és 10 év közötti kamatperiódus is folyamatosan veszít népszerűségéből, jelenleg 10-15 százalék között változik aránya az egyes régiókban. Ezzel párhuzamosan 80 százalék fölé emelkedett a legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya.

	BUDAPEST*				NYUGAT-MO.				KELET-MO.			
	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2	2018. Q3	2018. Q4	2019. Q1	2019. Q2
KEVESEBB, MINT 5 ÉV	9%	3%	2%	1%	4%	2%	3%	1%	10%	1%	3%	1%
LEGALÁBB 5 ÉV, DE KEVESEBB, MINT 10 ÉV	49%	28%	22%	15%	46%	21%	14%	10%	45%	23%	16%	13%
LEGALÁBB 10 ÉV	42%	69%	76%	84%	49%	77%	83%	89%	45%	76%	81%	86%

Kelet-Magyarországon a hitelügyletek közel harmada mellé adtak be CSOK igényt, míg Budapesten ez az arány 12,8 százalék volt, nyugaton pedig csupán 11,4 százalék volt az arány. Az országos, 15,9 százalékos átlag összességében csökkenést jelent a korábbi negyedévekhez képest.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN	
BUDAPEST*	12,8%
NYUGAT-MO.	11,4%
KELET-MO.	30,3%
ÖSSZESEN	15,9%

ÚJÉPÍTÉSŰ ADATOK



Újépítésű lakások száma, az értékesítés alatt álló projektekben

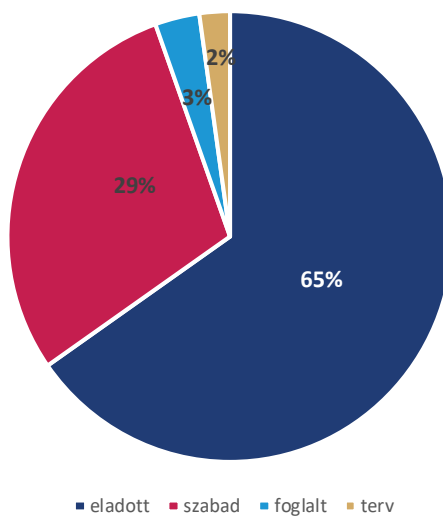


DARABSZÁM	KERÜLETEK
7000 felett	XIII.
2000-6999	VIII., IX., XI.
900-1999	III., IV., X., XIV.
200-899	I., II., VI., VII., XII., XIX.
100-199	V., XV., XVIII., XX., XXII.
100 alatt	XVI., XVII., XXI., XXIII.

Továbbra is a XIII. kerület az újépítésű otthonok fellegvára, ahol számuk meghaladja a 7000 darabot. Kiemelkedő továbbá a VIII., IX. és a XI. kerületek népszerűsége, ahol 2000 és 7000 között mozog az új lakások száma. A külvárosi kerületekben továbbra sem szívesen építkeznek, csupán néhány száz új lakást alakítottak ki.

A Budapesten kínált, második negyedévben meghirdetett újépítésű lakások több mint kétharmadát szinte azonnal értékesítették is, és csupán 29 százaléka érhető még el. Emellett a lakások 3 százaléka foglalt, míg 2 százalék jelenleg tervként jelenik meg.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA AZ ÉRTÉKESÍTETTSÉG FÁZISA ALAPJÁN 2019 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN



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

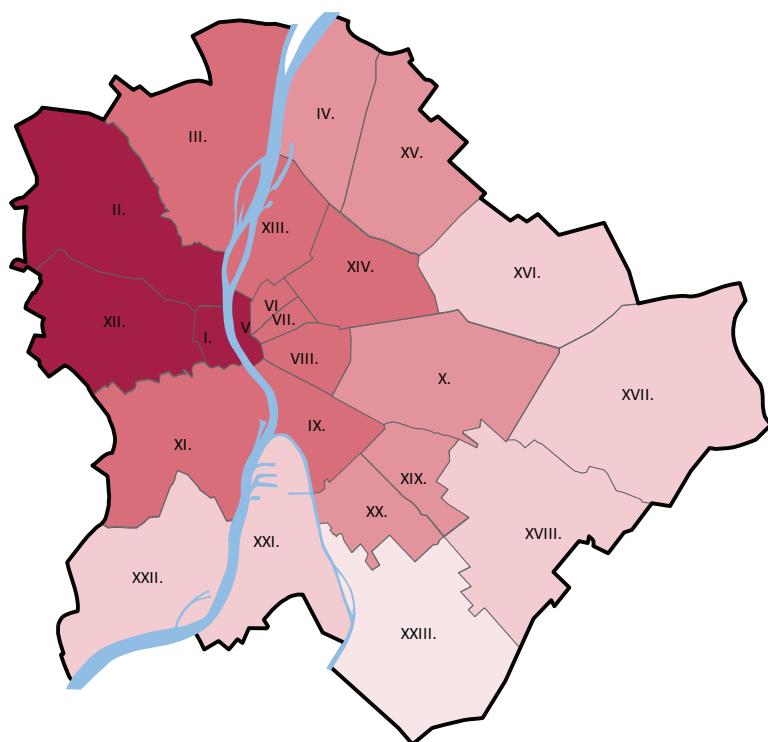
■ Szabad: a lakást meg lehetett vásárolni az adatgyűjtés idején

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

Négy kerületben haladta meg az egy millió forintot az átlagos négyzetméterár újépítésű otthonok esetében, és további nyolc kerületben érdemes 700 ezer forint feletti értékkel számolni. A XXIII. kerület az egyetlen, ahol 500 ezer forint alatti átlagos négyzetméterárral kalkulálhatnak az érdeklődők újépítés esetében.

Budapesten az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára 791 ezer forint volt a második negyedévben, amely 12,5 százalékos emelkedés az év elejéhez képest.

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

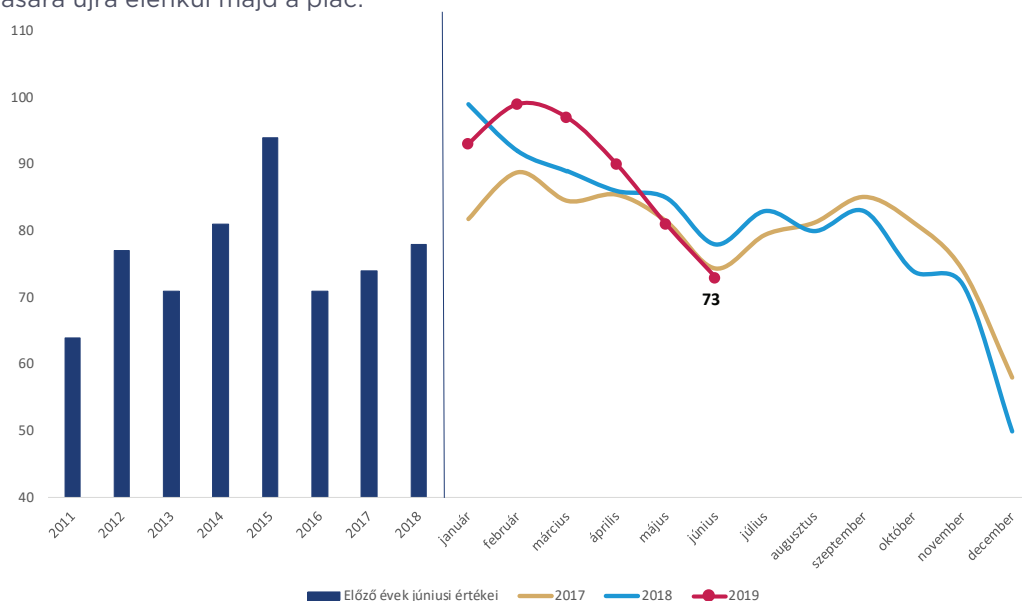
Az árak az adatbázisban szereplő, 4. negyedévben értékesített ingatlanokon alapulnak.

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



VEVŐK - KERESLETINDEX

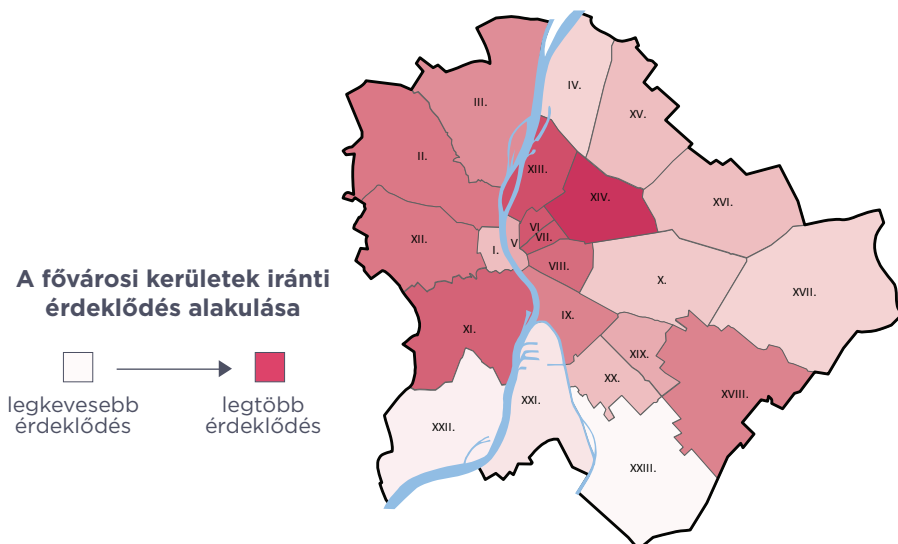
Hosszú évek óta jellemzi az ingatlanpiacot a nyár eleji-közepi visszaesés, amely után a trendek szerint egy kisebb felfelé ívelés következik, hogy aztán év végéig fokozatosan csökkenjen az érdeklődés. A Duna House várakozásai szerint tehát, csak egy rövid megtorpanás zajlik jelenleg, és a felvételi ponthatárok kiderülésével, valamint az állami ösztönzők hatására újra élénkül majd a piac.



A Kereslet Index módszertana: Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet Index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Kereslet Index egy mennyiségi mutató, nincs közvetlen összefüggésben a megvalósult vagy jövőbeni adás-vételi tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT

Idén már másodszer bizonyult Zugló a legnépszerűbb kerületnek, megelőzve a szomszédos XIII. kerületet. Az elmúlt hónapban különösen szoros volt a „verseny”, a VI., VII., XI. kerület sem sokkal maradt el a listavezetőktől.



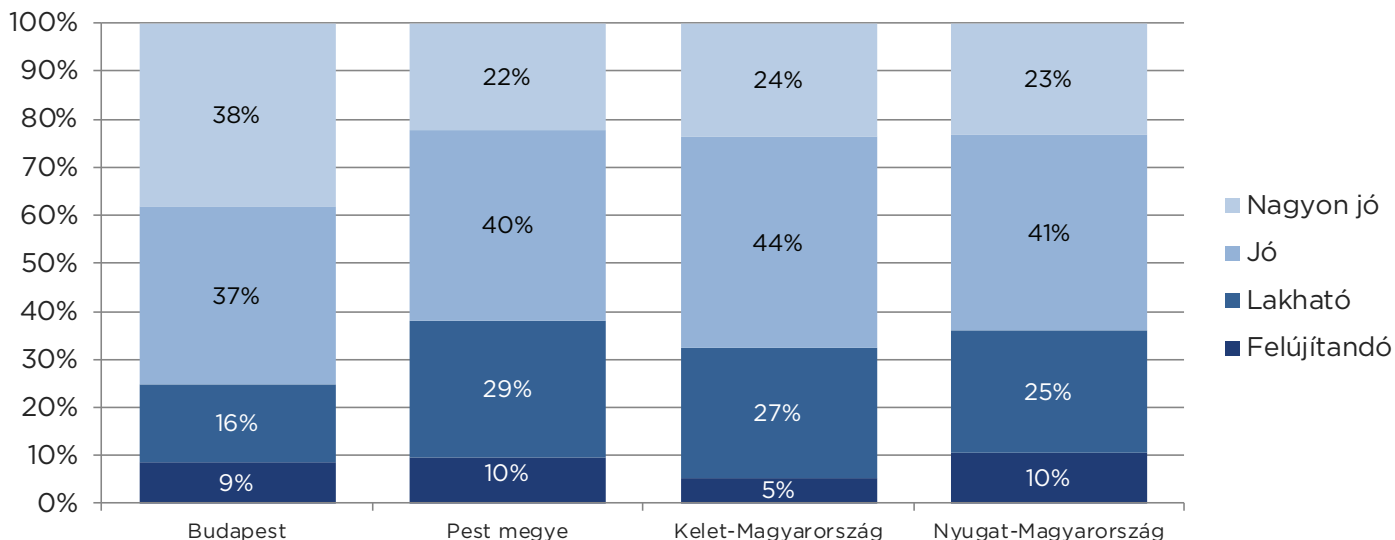
KERÜLET	2018. JÚNIUS	2019. JÚNIUS
Budapest 01. ker.	7,9%	7,0%
Budapest 02. ker.	15,0%	12,0%
Budapest 03. ker.	12,0%	10,5%
Budapest 04. ker.	7,2%	5,9%
Budapest 05. ker.	9,7%	8,8%
Budapest 06. ker.	15,6%	13,4%
Budapest 07. ker.	16,1%	13,6%
Budapest 08. ker.	12,0%	12,4%
Budapest 09. ker.	12,2%	11,0%
Budapest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

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 kerültek 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

Továbbra sem sokan adják a fejüket felújításra, a lakásvásárlók 62-75 százaléka vásárol legalább jó állapotú ingatlant. Ezzel szemben a teljes mértékben felújítandó ingatlanok csupán az adásvételek 5-10 százalékát adják.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Panellakások esetében keleten csökkent az értékesítési idő tavaly júniushoz képest, a budai kerületekben stagnált, míg nyugaton és a pesti kerületekben valamelyest több idő szükséges az ingatlanok eladásához.

A használt téglalakások értékesítési ideje 13-25 nappal csökkent tavalyhoz képest, egyedül a pesti belvárosban érdemes néhány nappal hosszabb idővel kalkulálni.

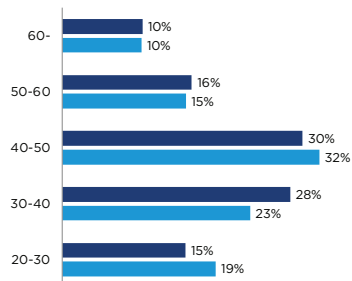
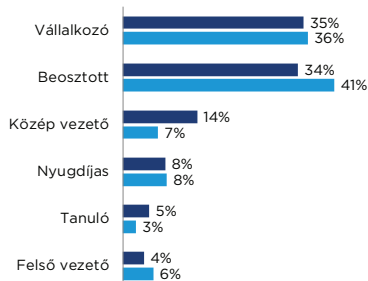
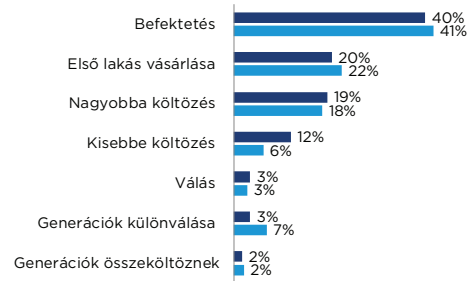
PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2018. június	76	59	63	57
2019. június	61	74	62	65

HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2018. június	102	113	116	104	106
2019. június	77	89	94	91	117

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

Tavaly júniushoz képest csökkent a 30 év alatti vevők aránya, a többség 30-50 éves kora között vásárolt ingatlant. A befektetési célú vásárlások aránya csökkent 2018 júniusához képest a fővárosban. A vásárolt ingatlanok átlagára 38 millió forint volt. Egy év alatt ezzel szemben sokat nőtt a kisebb lakásba költözők aránya.

VEVŐK KORA BP.

VEVŐK STÁTUSZA BP.

VÁSÁRLÁS OKA BP.


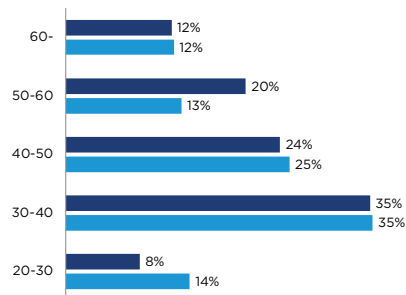
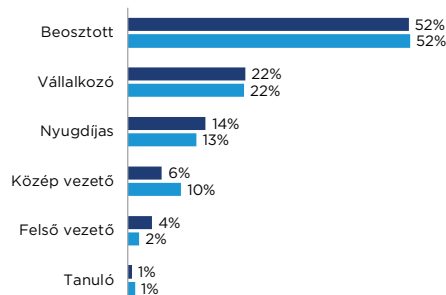
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	34 511 000	56
30-40	41 444 000	71
40-50	46 707 000	76
50-60	34 107 000	52
60-	46 950 000	62

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	40 265 000	65
Felső vezető	76 096 000	84
Közép vezető	44 558 000	83
Nyugdíjas	33 157 000	48
Tanuló	30 342 000	45
Vállalkozó	45 617 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	37 920 000	56
Első lakás vásárlása	33 863 000	52
Generációk különválása	35 823 000	47
Generációk összeköltöznek	55 400 000	167
Kisebbe költözés	34 942 000	56
Nagyobbra költözés	62 380 000	102
Válás	20 250 000	56

VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken még a budapestinél is nagyobb mértékben csökkent a 30 év alatti vásárlók aránya, akik jellemzően 14 millió forintot költöttek a kiszemelt ingatlanra. Vidéken a többség nagyobb ingatlanba költözött júniusban, az új, tágasabb lakásra átlagosan 28 millió forintot költöttek. Míg tavaly a befektetés volt a fő vásárlási ok, addig idén csupán a második leggyakoribb okként jelent meg.

VEVŐK KORA VIDÉK

VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK

VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK


KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	14 077 000	79
30-40	22 748 000	93
40-50	21 904 000	81
50-60	21 453 000	92
60-	17 328 000	79

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	16 871 000	78
Felső vezető	40 158 000	133
Közép vezető	25 682 000	83
Nyugdíjas	15 624 000	70
Tanuló	18 775 000	82
Vállalkozó	26 975 000	111

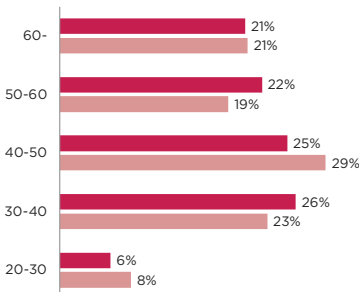
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	18 818 000	80
Első lakás vásárlása	15 359 000	77
Generációk különválása	18 400 000	88
Generációk összeköltöznek	33 535 000	157
Kisebbe költözés	18 162 000	69
Nagyobbra költözés	28 190 000	109
Válás	18 380 000	66

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. A vásárlási célnál a befektetés kategória az összes üzleti és magán jellegű befektetést tartalmazza, amely az ügyfél nyilatkozata alapján annak minősül. Adott esetben például a később önállódní akaró gyerekeknek vásárolt ingatlan jelen tranzakciós kérdőív alapján a befektetési kategóriát erősíti, annak ellenére hogy később a generációk különválását szolgálja. A számításnál továbbá figyelembe kell venni, hogy a Duna House hálózata Budapesten és a vidéki nagyobb városokban van jelen elsődlegesen, így az országos arányhoz képest a befektetési szándék felülreprezentált lehet.

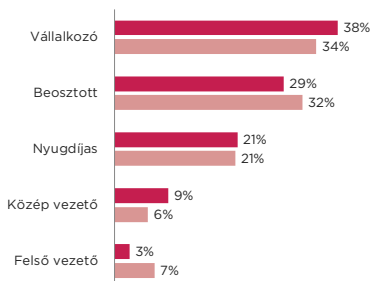
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A budapesti ingatlant értékesítők korösszetétele vegyes képet mutat, csak a 30 év alattiak nem jutnak erősebb szerephez. Az értékesítés okánál azonban messze kiemelkedik a nagyobb ingatlanba költözés, amely miatt meglévő ingatlanjukat mintegy 41 millió forintért tudják értékesíteni, a hátrahagyott ingatlanok mérete átlagosan 58 négyzetméter.

ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ELADÓK OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	62 130 000	68
30-40	46 179 000	68
40-50	44 386 000	70
50-60	41 249 000	72
60-	33 135 000	63

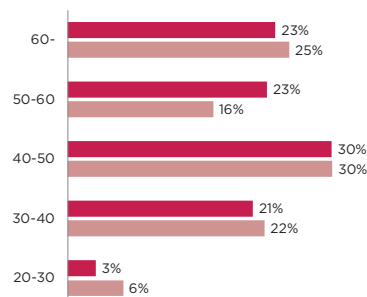
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	39 619 000	68
Felső vezető	33 200 000	53
Közép vezető	41 343 000	76
Nyugdíjas	34 763 000	68
Vállalkozó	49 206 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	55 998 000	67
Generációk különválása	39 600 000	81
Generációk összeköltöznek	34 500 000	50
Kisebbe költözés	59 555 000	109
Nagyobba költözés	41 351 000	58
Örökölt ing. értékesítés	32 184 000	63
Válás	27 400 000	56

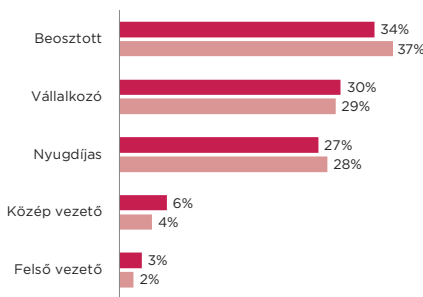
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

A vidéki eladók korösszetétele hasonló a fővárosban tapasztaltakhoz, az értékesítési okok azonban valamelyest kiegyenlítettebb képet mutatnak, ugyanis közel ugyanannyian költöztek nagyobb és kisebb ingatlanba, és magas volt az örökölt ingatlant értékesítők aránya is.

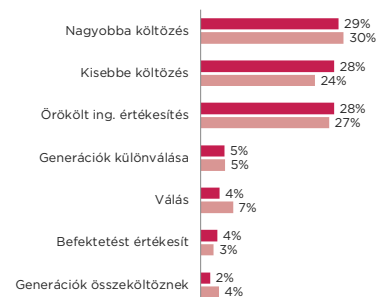
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ELADÓK OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	25 670 000	83
30-40	20 005 000	68
40-50	21 337 000	82
50-60	18 649 000	91
60-	21 944 000	112

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	16 265 000	73
Felső vezető	39 613 000	123
Közép vezető	24 568 000	87
Nyugdíjas	18 714 000	102
Vállalkozó	26 432 000	93

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	24 426 000	79
Generációk különválása	27 118 000	103
Generációk összeköltöznek	16 793 000	77
Kisebbe költözés	26 471 000	120
Nagyobba költözés	19 502 000	65
Örökölt ing. értékesítés	13 891 000	82
Válás	28 571 000	125