

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk  
a Duna House hálózatából

100. szám

2019. október hónap

**100. SZÁM**



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

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium  
kategóriában jegyzve

## 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 közölhetők.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szövegekörnyezetnek, 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

2019.12.12.	november hónap adatai
2020.01.13.	2019. IV. negyedév adatai (árindexekkel és hiteladatokkal)
2020.02.12.	január hónap adatai

**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 értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



## TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelem, várható megjelenések
- 4.** Előszó a 100. kiadványhoz
- 5.** Vezetői összefoglaló
- 6.** Duna House Tranzakciószám Becslés
- 7.** Lakásár adatok
- 8.** Tranzakciós paraméterek Budapest
- 9.** Tranzakciós paraméterek vidék
- 10.** Kereslet Index és Érdeklődés a kerületek iránt
- 11.** Minőségi preferencia és Értékesítési idő
- 12.** Ügyfélprofil: Vevők
- 13.** Ügyfélprofil: Eladók

## Előszó a 100. kiadványhoz

Kedves Olvasó!

Pontosan 100 hónappal ezelőtt, azaz 2011. július 8-án publikáltuk először Duna House Barométer kiadványunkat, amellyel célunk, hogy közérthető nyelven, mégis komoly szakmai háttérre alapozva tudósítsunk az aktuális hazai ingatlanpiaci folyamatokról és a változó trendekről, így már a több hónapos késéssel kiadott hivatalos statisztikák megérkezése előtt, folyamatosan tájékoztassuk a piac iránt érdeklődőket.

Ezen időszak alatt számos mélypontot és hatalmas, végeláthatatlan fellendülést is átéltünk, és mindig várakozással tekintettünk a jövőbe.

A több mint 8 év alatt közel 100 ezer ingatlan adásvételi tranzakciót dolgoztunk fel és több mint 3 000 diagrammal és térképpel illusztráltuk kiadványainkat.

Ahogy a piacon töltött 20 év alatt a Duna House cégcsoport egészét, úgy a kiadott elemzéseinket is a folytonos megújulás, az innovációra és professzionalitásra törekvés jellemezte. A kezdeti lapszámokhoz képest folyamatosan bővítettük vizsgálati paramétereinket, többek között minőségi preferenciával, vevői és eladói profillal, újépítésű és hitelpiaci adatokkal.

Az első lapszámhoz képest – a grafikai változásoktól eltekintve – a legszembetűnőbb különbség természetesen az árak tekintetében akad. A KSH fogyasztói árindexével deflálva is hatalmas a különbség a 8 évvel ezelőtti, akkor mélyponton lévő értékekhez képest. Vidéken panellakást 155 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett vásárolni, míg téгла ingatlan esetében 197-214 ezer forint volt ez az érték, ma mindez 300-370 ezer forintos sávban mozog. A budapesti panelárak több mint megduplázódtak, a pesti téгла ingatlanok négyzetméterára pedig mintegy két és félszeresére nőtt azóta. A 2014-es fellendülés óta a tranzakciós paraméterek skálázását emiatt többször is újra kellett gondolni, elsősorban a budai kerületek kiemelkedő értékei miatt.

Az ügyfélprofil a harmadik publikációban kezdtük vizsgálni, először az életkori sajátosságokat kutattuk. Akkor Budapesten a 20-30 év közötti fiatalok domináltak (36%) a vevők között, jelenlegi kiadványunkban arányuk csupán 14 százalék, ám mai árakon számolva is négyszer annyit kénytelenek a mai fiatalok otthonukra áldozni, mint nem egész egy évtizeddel ezelőtt. Az eladók esetében is sokat tolódott a skála az idősebbek irányába.

Akad azonban, ami nem változott az első lapszámhoz képest. Ez nem más, mint a XIII. kerület népszerűsége. Ügyfeleink a mai napig – néhány hónap kivételével – ezt a kerületet jelölik meg legnagyobb arányban fő érdeklődési területként.

A Duna House vezetősége és elemzői csapata reméli, hogy a jövőben is hasznos tartalommal láthatja el a sajtó munkatársait, az elemzőket és mindenkit, aki érdeklődik az ingatlanpiaci folyamatok iránt.

**Guy Dymschiz**

*Társ-vezérigazgató*  
**Duna House Group**



## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az őszi hónapokban ismét jól teljesít az ingatlanpiac, így a tavasz végi és nyári gyengébb hónapok ellenére a tavalyihoz hasonló, erős évet zárhatunk idén is. Az ügyfélprofilok tekintetében már mutatkozik az összetétel változása, a befektetési arány csökkenésnek indult Budapesten és vidéken egyaránt. A fővárosban októberben 40 százalékra mérséklődött a befektetők jelenléte, amely az előző hónapokhoz képest 5-6 százalékpontos csökkenést jelent. Vidéken ennél is nagyobb mértékben, mintegy 8 százalékpontos csökkenéssel 22 százalékra zuhant a befektetők aránya. Az első lakásvásárlók aránya még nem változott jelentősen, de például Budapesten lényegesen többen költöztek nagyobb ingatlanba, az előző év arányszámaihoz képest.

Az ingatlanpiaci változásokat jól mutatja, hogy Budapesten számottevően emelkedett az értékesítéshez szükséges idő minden ingatlantípus esetében. Téglalakások tekintetében Budán, Pesten és a Belvárosban is több mint 3 hónap szükséges már egy-egy adásvétel lebonyolításhoz, de a panellakások esetében is 80 nap közelében van a mutató a Duna mindkét oldalán.

Az árak továbbra is országszerte folyamatos növekedésben vannak, az egy évvel ezelőtti értékekhez képest a keleti országrész téglalakások négyzetméterára emelkedett legnagyobb mértékben. Budapesten sem állt meg az áremelkedés, 23 százalékos átlagos növekedésről beszélhetünk, ám az átlagtól az egyes ingatlantípusok lokációtól függően kisebb-nagyobb mértékben eltérnek. A növekvő értékek miatt sokan túlértékelik birtokukban lévő ingatlanjukat, amelyek iránt kezdetben alacsonyabb marad a kereslet, így egy idő után a tulajdonos maga is csökkent az iránymutatást, de a további alku lehetősége is egyre több esetben adott.

November elejétől bevezetésre kerül a Duna House kihelyezett lakáscélú jelzáloghitelek volumenére vonatkozó előrejelzése is, amely elsősorban gyors trendelemzésre használható. Ennek mértéke 2019 augusztusában 68,97 milliárd, szeptemberében pedig 76,29 milliárd forint volt az MNB adatai alapján, októberre a Duna House Hitelcentruma 79 milliárd forintra becsüli ennek mértékét.

*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:

Budán az adásvételek 56 százaléka 700-900 ezer forintos négyzetméteráron zajlott le.

Budapesten csaknem tökéletesen oszlik meg a nagyon jó, a jó és a lakható vagy rosszabb minőségű ingatlan vásárlók aránya.

Mintegy fél hónappal nőtt az értékesítési idő a főváros egyes részein

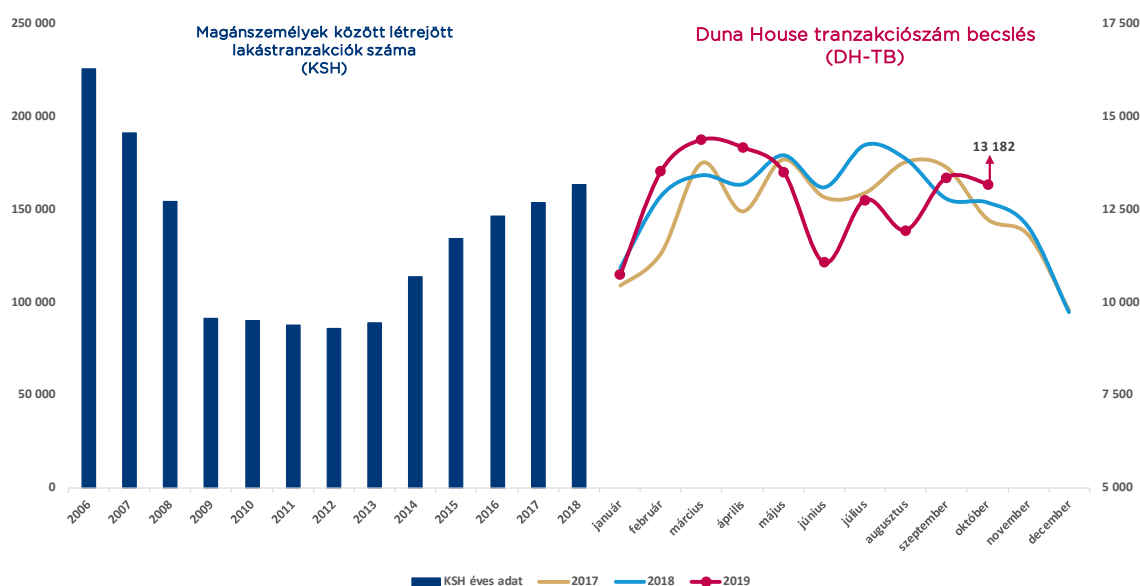
## TRANZAKCIÓS ADATOK

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

A gyenge nyár után továbbra is erős az őszi ingatlanpiac, a szeptemberi hónap után októberben is 13 ezer feletti tranzakció történt idehaza, ez a tavalyinál közel 4 százalékkal erősebb hónapot jelent. Éves összehasonlításban közel azonos adásvétel bonyolódott az első 10 hónapban, mindössze 1,8 százalékos az idei lassulás, így amennyiben marad az aktív év végi trend, várhatóan közel azonos számú ingatlanpiaci tranzakcióval zár majd a piac.

A Duna House elemzése szerint a fővárosban sem olyan mértékű a visszaesés, mint az az elmúlt héten egyes hírekben olvasható volt. A Duna House tranzakciós adatai alapján a fővárosi ingatlanforgalom csak 13 százalékkal csökkent az idei év eddigi időszakában, ami jóval kisebb mértékű lassulás, mint a hírekben megjelent 46%. A KSH év közbeni, nem végleges adatai jelentősen eltérhetnek a tényadattól, így a visszaesés mértékét ez alapján megállapítani nem lehet. Az ingatlanpiaci tranzakciók előzetes becslése mellett mostantól a kihelyezett lakáscélú jelzáloghitelek tekintetében is ad előrejelzést a Duna House. Októberben az emelkedő ingatlanpiaci mutató mellett a lakossági hitelezés is hasonló képet mutatott, hiszen az előrejelzés alapján 79 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódhatott Magyarországon. A háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek összege 2019 augusztusában 68,97 milliárd forint, szeptemberében pedig 76,29 milliárd forint volt az MNB adatai alapján.

A Duna House Hitelcentruma által nyújtott adat elsősorban gyors trendelőrejelzésre használható; a Magyar Nemzeti Bank minden hónap elején publikálja a 2 hónappal azelőtti időszak tényadatait.



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>	10 741	13 532	14 373	14 166	13 512	11 069	12 764	11 945	13 364	13 182		

**A DH-TB módszertana:** Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DH-TB 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 újírtású 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.

## ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Kelet-Magyarországon több mint 30 százalékkal emelkedett a téglá ingatlanok átlagos négyzetméterára az egy évvel ezelőtti értékhez képest, de ugyanezen ingatlantípus Nyugat-Magyarországon is 25 százalékot meghaladó mértékben drágult.

Legkisebb áremelkedés a keleti panellakások esetében volt, ahol 5 százalék alatt maradt az árváltozás, de nyugaton sem haladta meg a drágulás mértéke a 18 százalékot.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2018. október	15 972 000	304 000	2%	6%	13 347 000	248 000	1%	5%
2019. október	16 594 000	316 000	3%	7%	16 496 000	291 000	4%	4%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2018. október	16 296 000	282 000	1%	1%	15 287 000	268 000	1%	5%
2019. október	22 779 000	370 000	2%	6%	19 325 000	343 000	2%	4%

Budán és Pesten szinte azonos volt az áremelkedés mértéke, 2018 októberéhez képest idén 23 százalékkal volt magasabb a panelek átlagos négyzetméterára, amely így már mindkét terület esetében bőven meghaladta az 500 ezer forintot.

A fővárosi téglá ingatlanok árai sem emelkedtek nagyobb mértékben, mint ahogy azt a panelek esetében tapasztalhatunk, 15,9 százalékos volt a legalacsonyabb növekedés, amely a budai kerületeket jellemezte, míg közel 30 százalékkal nőtt az átlagos négyzetméterár a belvárosban. Így a legfrissebb adatok alapján a pesti kerületekben 655 ezer forintba kerül átlagosan egy négyzetméter, Budán azonban már a 800 ezer forintot is meghaladta, sőt, a belvárosban már a 900 ezer forintot közelíti. Ezzel együtt azonban nőtt az alku lehetősége és mértéke.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2018. október	22 400 000	450 000	1%	5%	22 225 000	428 000	2%	1%
2019. október	28 325 000	553 000	4%	3%	27 871 000	527 000	5%	2%

HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m <sup>2</sup> ár	Irányár változás	Alku
2018. október	51 107 000	699 000	2%	4%	25 361 000	524 000	2%	3%	44 414 000	685 000	3%	4%
2019. október	59 715 000	810 000	4%	3%	35 062 000	655 000	4%	2%	46 440 000	880 000	7%	5%

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

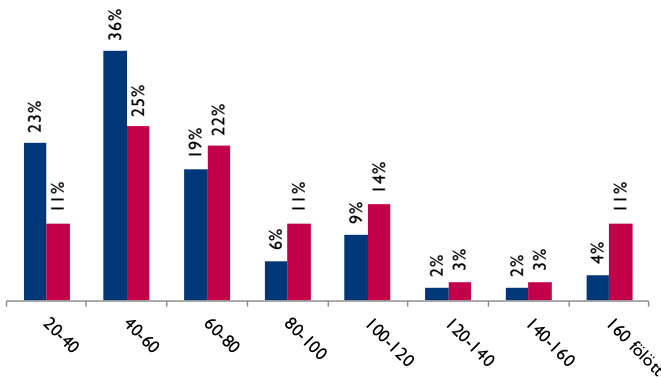
**Módszertan:** Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások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

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

Budán nőtt a nagyobb méretű ingatlanok iránti kereslet az elmúlt hónapban. Míg a 80 négyzetméter feletti otthonok aránya 5-7 százalékponttal nőtt, addig a 20-40 négyzetméter közöttiek adásvétele felére csökkent tavalyhoz képest, és a 40-60 négyzetméter közötti lakások is harmadával visszaestek. A pesti kerületekben komoly változás nem történt 2018 októberéhez képest. A négyzetméterárak főváros szerte a magasabb kategóriákba tolódtak el, Budán az adásvételek 56 százaléka 700-900 ezer forintos négyzetméteráron zajlott le. Pesten kiegyensúlyozottabb a kategóriák megoszlása, a legtöbb ingatlan 500-600 ezer forintos négyzetméteráron cserélt tulajdonost. Budán 70 millió forint felett kelt el az otthonok döntő többsége, Pesten ennél mérsékeltőbbek az árak, 20-25 millió forint közötti eladási áron ment végbe a tranzakciók legnagyobb hányada.

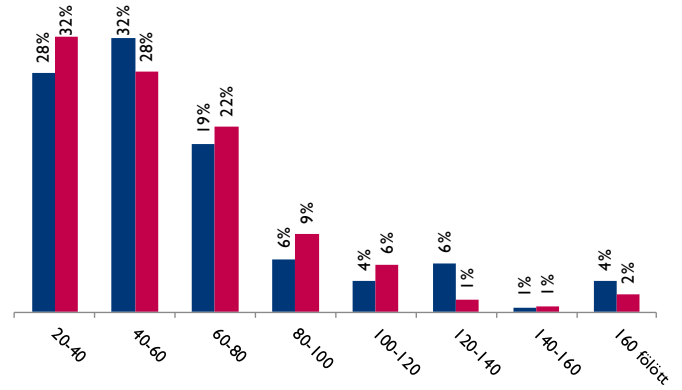
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

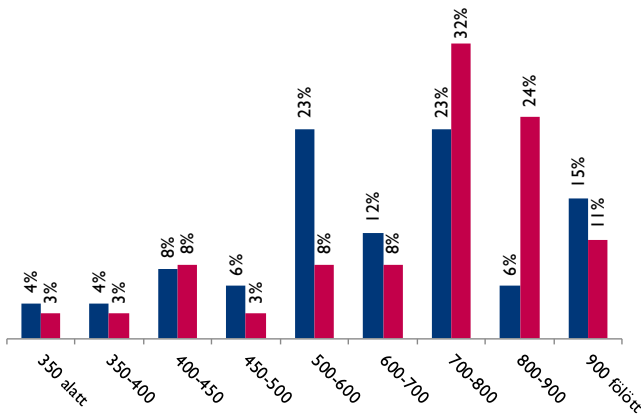


### PEST

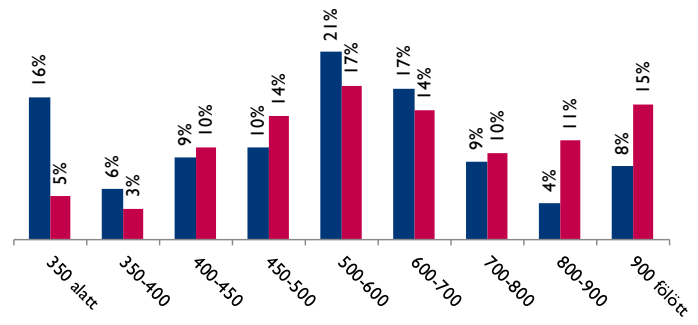
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



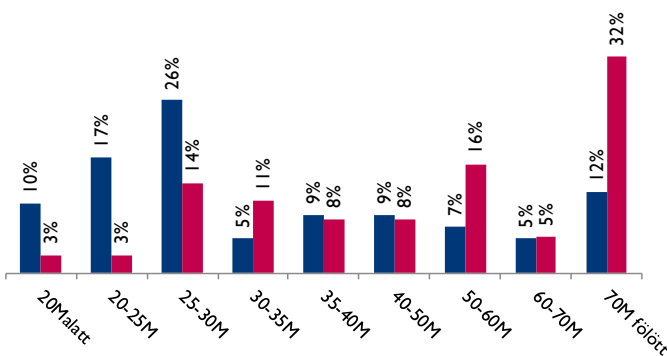
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



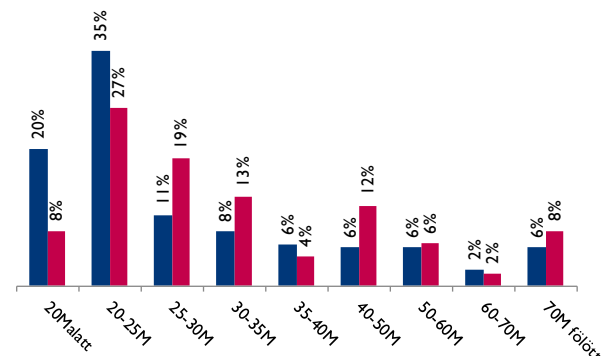
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



■ 2018. október  
■ 2019. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.



## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

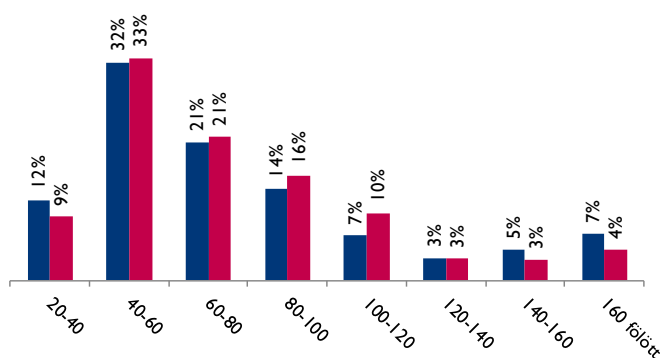
A fővároson kívüli területeken nem történt nagyobb változás az eladott ingatlanok méretét illetően, de Pest megyében 10 százalékpontot növelt a 60-80 négyzetméteres otthonok aránya, így ez a kategória lett a legnépszerűbb októberben.

A vidéki árak továbbra is messze elmaradnak a fővárosban mért értékektől, a tranzakciók több mint 30 százaléka 250 ezer forint alatti négyzetméteráron ment végbe.

A lakásárak az alacsony négyzetméterárak ellenére is viszonylag magasak, hiszen jelentős arányban a nagyobb méretű ingatlanok cseréltek tulajdonost.

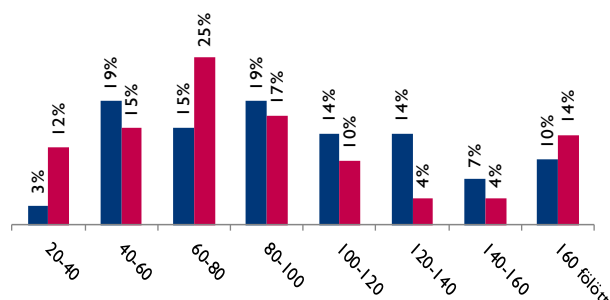
### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)



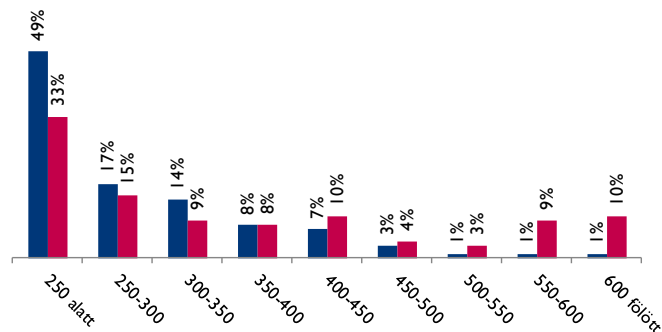
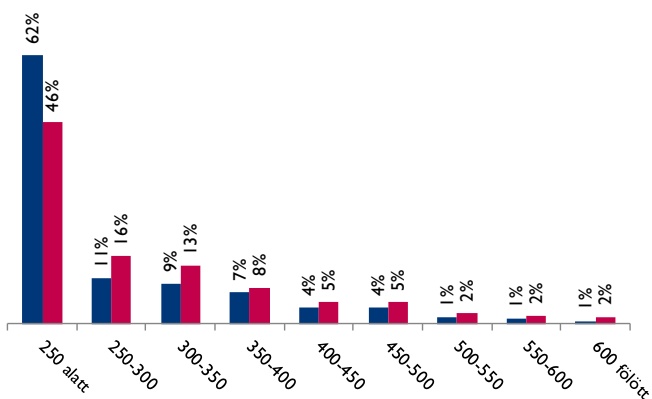
### PEST MEGYE

Lakásméret (m<sup>2</sup>)



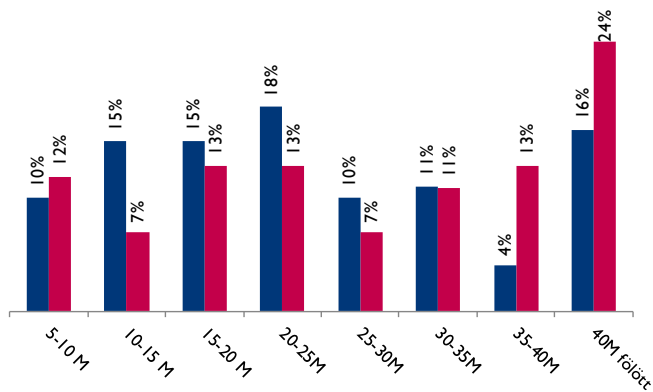
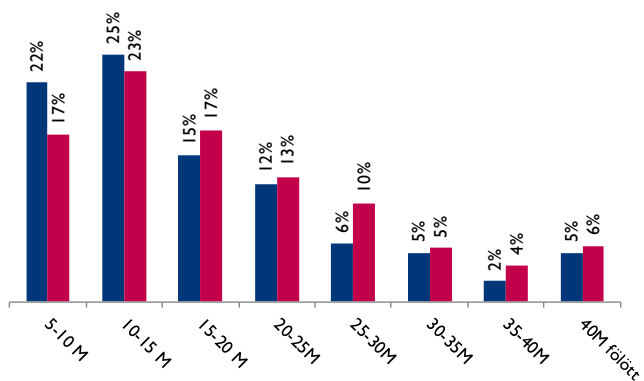
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)

m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)

Lakásár (millió Ft)

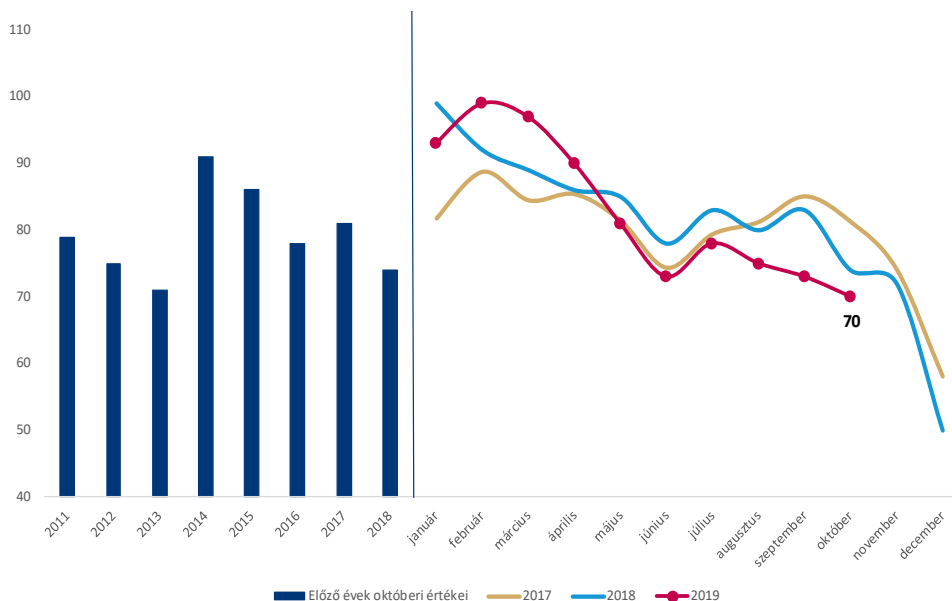


■ 2018. október  
■ 2019. október

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## VEVŐK - KERESLETINDEX

Az ingatlanok iránti kereslet az éves szezonálisnak megfelelően alakul, mértéke azonban továbbra is elmarad a korábbi évek értékeitől. Októberben 70 százalékponton zárt az index, míg tavaly ilyenkor 74, az az előtti évben pedig 81 százalékpontot mért a Duna House.



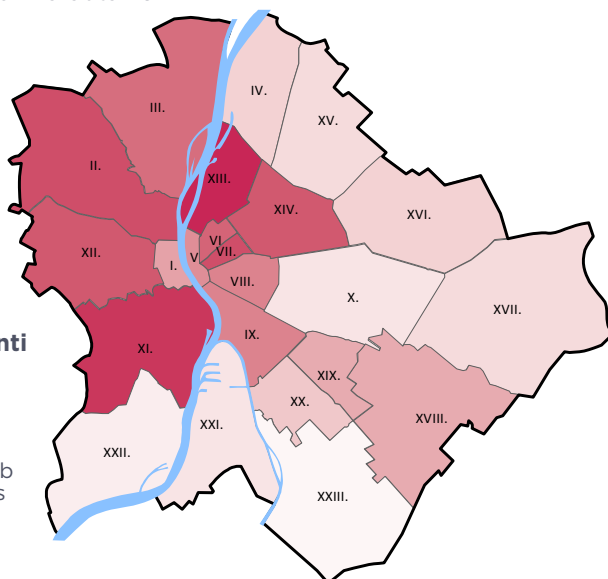
**A Kereslet Index módszertana:** Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma 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

Októberben is a XIII. kerület iránt érdeklődött legtöbb ügyfelünk, ám a XI. kerület csaknem ugyanakkora népszerűségnek örvendett múlt hónapban, de a II., VII. kerületek sem sokkal maradtak el.

### A fővárosi kerületek iránti érdeklődés alakulása


  
 legtöbb érdeklődés → legkevesebb érdeklődés



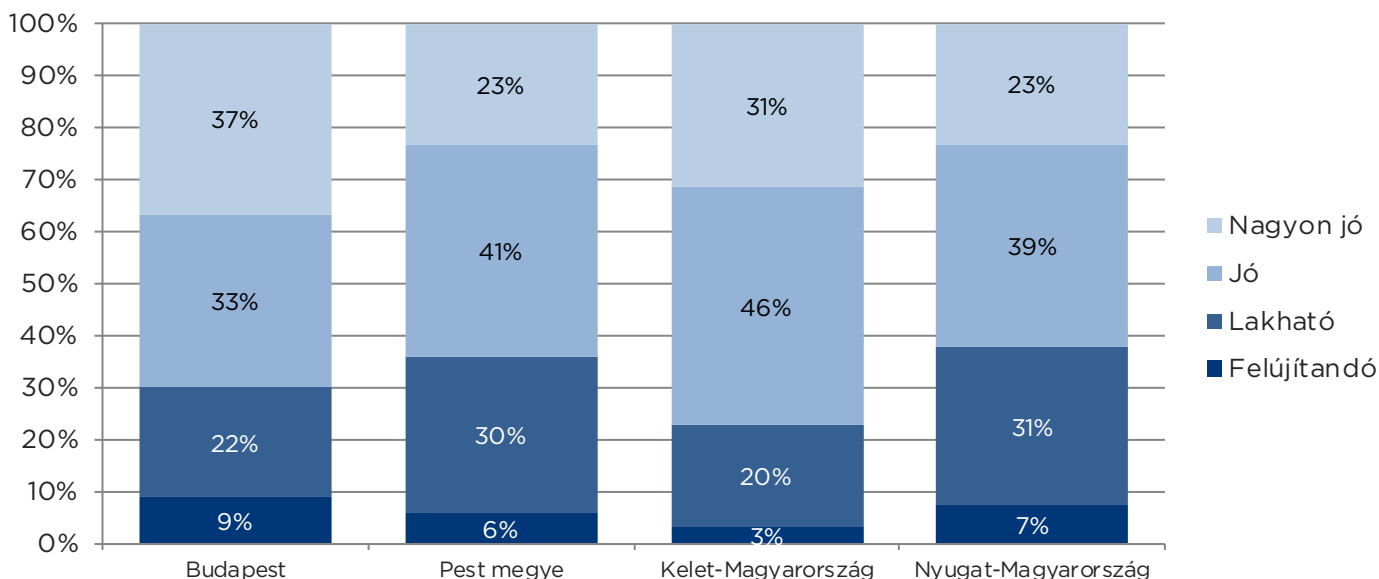
KERÜLET	2018. OKTÓBER	2019. OKTÓBER
Budapest 01. ker.	8,8%	8,9%
Budapest 02. ker.	16,8%	14,5%
Budapest 03. ker.	11,7%	12,0%
Budapest 04. ker.	6,6%	5,9%
Budapest 05. ker.	10,6%	10,4%
Budapest 06. ker.	15,1%	13,0%
Budapest 07. ker.	15,3%	14,0%
Budapest 08. ker.	12,1%	10,9%
Budapest 09. ker.	11,7%	11,2%
Budapest 10. ker.	6,8%	4,6%
Budapest 11. ker.	15,6%	15,6%
Budapest 12. ker.	13,9%	13,4%
Budapest 13. ker.	17,1%	15,8%
Budapest 14. ker.	15,8%	13,5%
Budapest 15. ker.	6,6%	5,5%
Budapest 16. ker.	5,9%	6,1%
Budapest 17. ker.	5,1%	5,2%
Budapest 18. ker.	9,2%	8,3%
Budapest 19. ker.	7,0%	8,5%
Budapest 20. ker.	8,2%	6,3%
Budapest 21. ker.	4,6%	4,7%
Budapest 22. ker.	4,1%	4,1%
Budapest 23. ker.	2,4%	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 csaknem tökéletesen oszlik meg a nagyon jó, a jó és a lakható vagy rosszabb minőségű ingatlant vásárlók aránya 30-30 százalékos körüli értékekkel. Pest megyében és Kelet-Magyarországon a többség a jó minőségű ingatlanok felé húzódott, míg Nyugat-Magyarországon az ország többi részéhez képest magasabb volt a rosszabb minőséggel is beérők aránya.



## ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Az ország nagy részében nőtt mindkét fő ingatlantípus értékesítési ideje. Panelek esetében egyedül a keleti országrészben csökkent az ingatlan eladásához szükséges idő, amely kerekén 2 hónap az említett paraméterek esetében, míg az ország többi részében fél hónappal magasabb az átlag. Téglalakásoknál vidéken csökkenő tendencia figyelhető meg továbbra is az értékesítési időben, ám a fővárosban már egyre több idő szükséges az adásvétel lebonyolításához. Vidéken még 3 hónap alatti időtartammal lehet előzetesen kalkulálni, Budapesten azonban 3-4 hónap szükséges, különösen a belvárosi, nagyértékű ingatlanokon nehezebb túladni.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2018. október	62	62	76	56
2019. október	60	73	79	73

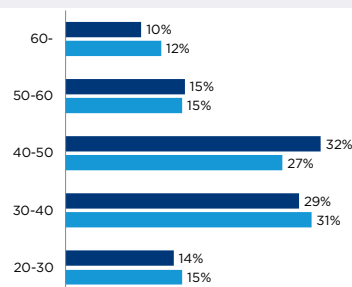
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2018. október	101	109	88	91	101
2019. október	73	82	99	98	116

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 tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

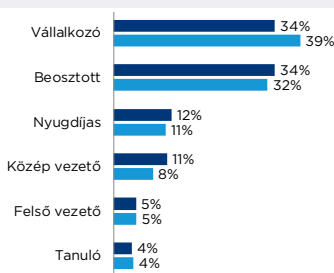
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A vevők több mint fele 30-50 éves korcsoporthoz tartozott októberben Budapesten, ezen belül is a 40-50 évesek emelkednek ki, akik a tranzakciók harmadát bonyolították. Ők közel 50 millió forintot költöttek a vásárolt lakásra. A vevők többnyire vállalkozók és beosztottak voltak, egyaránt 34 százalékos arányban. A fő vásárlási ok továbbra is a befektetési szándék volt, ám ennek aránya a tavalyi év azonos időszakához képest érezhetően csökkent, míg a nagyobb ingatlanba költözők aránya nőtt. Befektetést 40,5 millió forintért, míg nagyobb lakást közel 63 millió forintos átlagáron vásároltak.

### VEVŐK KORA BP.



### VEVŐK STÁTUSZA BP.



### VÁSÁRLÁS OKA BP



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	39 375 000	64
30-40	40 832 000	67
40-50	48 922 000	79
50-60	46 595 000	64
60-	39 599 000	56

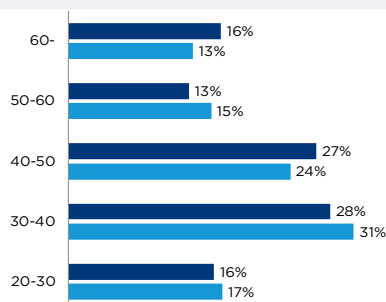
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	32 430 000	62
Felső vezető	93 800 000	133
Közép vezető	41 808 000	70
Nyugdíjas	30 011 000	51
Tanuló	37 250 000	87
Vállalkozó	57 273 000	72

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	40 502 000	52
Első lakás vásárlása	32 712 000	63
Generációk különválása	36 944 000	62
Generációk összeköltöznek	53 875 000	117
Kisebbe költözés	39 582 000	61
Nagyobba költözés	62 820 000	115
Válás	42 200 000	73

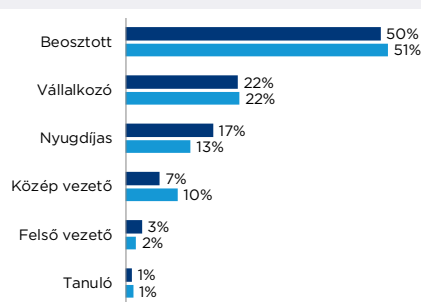
## VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken a vevők kor megoszlása hasonló képet mutat a budapesti értékekkel, ám itt a két korcsoport jelenléte között gyakorlatilag nem volt különbség, és az ingatlan átlagértéke is egyaránt 22-24 millió forint volt. A vevők fele beosztott, a vállalkozók aránya messze elmarad a fővárosi értéktől, ám tavalyhoz képest nem sok változás figyelhető meg. Vezető vásárlási ok a nagyobb ingatlanba költözés volt, de az első lakásokat vásárlók és a befektetési szándékkal vásárlók is hasonló arányban képviseltették magukat az ingatlanpiacon. A vidéken nagyobb lakásba költözők azonban csak fele annyit költöttek, mint fővárosi társaik.

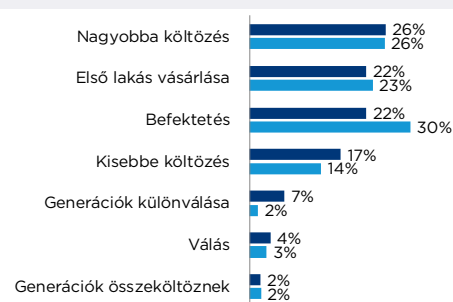
### VEVŐK KORA VIDÉK



### VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



### VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	18 797 000	81
30-40	24 331 000	93
40-50	22 169 000	79
50-60	23 760 000	78
60-	20 499 000	77

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	19 161 000	79
Felső vezető	26 664 000	70
Közép vezető	29 842 000	109
Nyugdíjas	19 850 000	78
Tanuló	22 354 000	60
Vállalkozó	29 251 000	93

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	21 843 000	68
Első lakás vásárlása	17 864 000	80
Generációk különválása	19 009 000	73
Generációk összeköltöznek	28 113 000	126
Kisebbe költözés	17 752 000	68
Nagyobba költözés	32 047 000	111
Válás	18 460 000	63

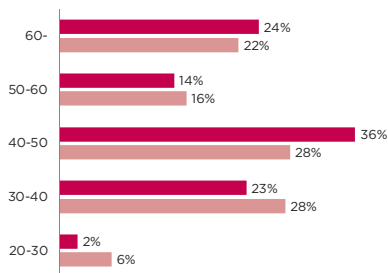
■ 2019. október  
■ 2018. október

A befektetési célú vásárlások közé a módszertani besorolás alapján minden olyan ingatlantranzakció beletartozik, amely a vevő alapján befektetésnek minősül, így ez nem a szigorúan vett üzleti minősítés. A kategóriába tartoznak a családi befektetések, valamint a rosszabb állapotú ingatlanokat felújítás után azonnal értékesítő rövid távú befektetők is. Utóbbiak pozitív hatással vannak az ingatlan állomány megővésére tekintve, amely a jelenlegi építőipari és ingatlanpiaci környezetet tekintve kifejezetten hasznos tevékenység. 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 így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek, elsősorban a trendek meghatározására szolgálnak. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

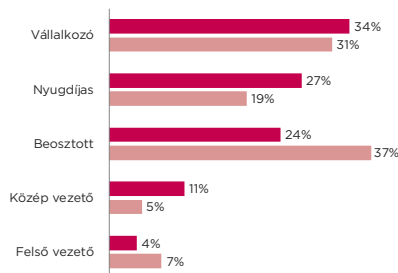
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Az eladók korösszetétele a megszokottak szerint sokkal vegyesebb képet mutat, egyedül a fiatalok aránya elenyésző. Ugyanígy vegyes a státusz szerinti megoszlás. Értékesítés okaként kiemelkedik a nagyobb ingatlanba költözés, amely eléréséhez meglévő ingatlanjukat átlagosan 38 millió forintért értékesítették. Második eladási ok az örökölt ingatlan értékesítése volt, amelyet átlagosan 32 millió forinthoz jutottak az örökösök. Az egy évvel ezelőttihez képest 10 százalékpontot nőtt a befektetesként vásárolt ingatlan értékesítő aránya.

ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ELADÁS OKA BP



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	25 134 000	46
30-40	37 220 000	57
40-50	47 294 000	72
50-60	43 700 000	74
60-	49 444 000	76

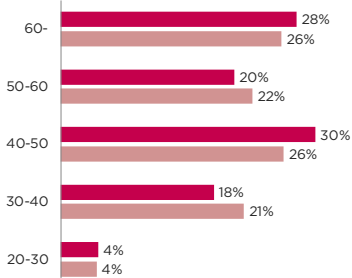
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	34 064 000	66
Felső vezető	74 834 000	98
Közép vezető	38 490 000	63
Nyugdíjas	42 897 000	65
Vállalkozó	58 086 000	84

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	54 068 000	67
Generációk különválása	54 900 000	114
Generációk összeköltöznek	31 000 000	58
Kisebbe költözés	66 519 000	118
Nagyobba költözés	38 297 000	60
Örökölt ing. értékesítés	31 940 000	52
Válás	32 159 000	70

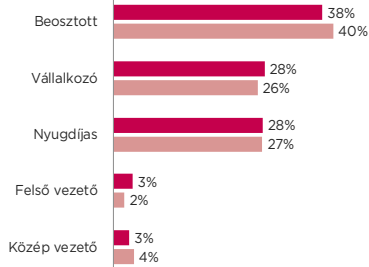
## ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Eladók esetében is sok hasonlóságot mutatnak a korösszetétel mutatók és a státusz szerinti megoszlás is. Vezető értékesítési ok azonban vidéken az örökölt ingatlan eladása volt, ám itt csupán 13,5 millió forinthoz jutottak az örökösök, nem úgy, mint Budapesten. A nagyobb lakásba költözés volt a második leggyakoribb indok, amelyért meglévő otthonukat 24 millió forintért értékesítették ügyfeleink.

ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ELADÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	15 909 000	76
30-40	23 778 000	81
40-50	25 909 000	90
50-60	20 971 000	78
60-	17 881 000	81

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	17 397 000	78
Felső vezető	42 834 000	119
Közép vezető	24 460 000	86
Nyugdíjas	17 617 000	81
Vállalkozó	31 127 000	89

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés értékesítése	21 850 000	80
Generációk különválása	25 517 000	102
Generációk összeköltöznek	21 999 000	105
Kisebbe költözés	23 187 000	101
Nagyobba költözés	24 182 000	71
Örökölt ing. értékesítés	13 581 000	76
Válás	20 443 000	105

■ 2019. október  
■ 2018. október

Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleink szöbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

# 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 ügyfélprofillal kapcsolatos információkat is tartalmaz. Emellett naprakész jelzáloghitel adatok is gazdagítják elemzési portfóliónkat, amellyel még teljesebb elemzés készíthető.

### KIKNEK AJÁNLJUK?

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

Elemzéseinket ajánljuk:

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

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

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