

## Duna House: ingatlanpiaci évvértékelés 2018

### 2019-ben is marad az erős ingatlanpiac

Budapest, 2018. december 3. – Az idei év rengeteg változást hozott az ingatlanpiacon, a kormányzati ösztönzők változásai mellett, a stabilizálódó hitelpiaci tendenciák, és az újépítés felfutása is jelentős hatással volt a keresletre és kínálatra egyaránt. Országos átlagban kétszámjegyű volt az emelkedés mértéke, Budapesten némely esetben ez a 20 százalékot is túllépte, míg vidéken 9-12 százalékos volt az áremelkedés. 2019-ben a Duna House szerint továbbra is erősödés várható az ingatlanpiacon, ez az árak és az ingatlanpiaci forgalom emelkedését és az ehhez szorosan kapcsolódó jelzáloghitel piac növekedését fogja jelenteni.

Az idei év elején a Duna House 10 százalék körüli áremelkedést jósolt 2018-ra, amely beigazolódni látszik. Az országos átlag 11,8 százalék volt, ám Budapest és vidék, valamint az egyes ingatlantípusok között bőven akadtak különbségek.



„2018 a várakozásoknak megfelelően telt, az árak és a tranzakciószámok egyformán sokat emelkedtek. A tavalyi rekordszámú ingatlan adásvételt az idei forgalom nagy valószínűséggel meg fogja haladni, a január-november közötti időszak idén 3 százalékkal erősebb, mint az egy évvel ezelőtti” – nyilatkozta Benedikt Károly, a Duna House elemzési vezetője. „A panellakások ára évről-évre közelíti a használt téglá ingatlanok árát, sőt, vidéken a két lakástípus négyzetméterárának átlaga már közel azonos. A fővárosban a téglá lakások 24,8 százalékkal drágábbak, mint a panelek, de ez a különbség egy évvel korábban még 28 százalékos volt” – tette hozzá az elemzési vezető.

### 2019-ben folytatódik az élénkülés

A Duna House elemzői szerint a következő évben is élénk lesz a piac. A folyamatosan növekvő tranzakciószám dinamikája jövőre is megmaradhat így ismét a 160-180 ezer közötti sávba várják az adásvételek számát, amely nagyban függ majd az újépítésű projektek kifizetésétől is. Az újépítésű lakások piacán 15-20 ezer új lakással számolnak a Duna House szakemberei. Árak

tekintetében szintén további emelkedés várható, ennek dinamikája országosan 8-12% lehet, míg Budapesten ennél magasabb 10-15%-os ingatlanár emelkedés is elképzelhető. Az új lakáscélú hitelek volumenében ennél is nagyobb mintegy 20-30%-os bővülést várnak az elemzők. „A lakáspiaci sajátosságok és a gazdasági mutatók alapján további élénkülésre készülhetünk a hazai lakóingatlanok piacán, amely az árakban és a forgalomban is érezhető lesz.” – összegezte a várakozásokat Benedikt Károly.

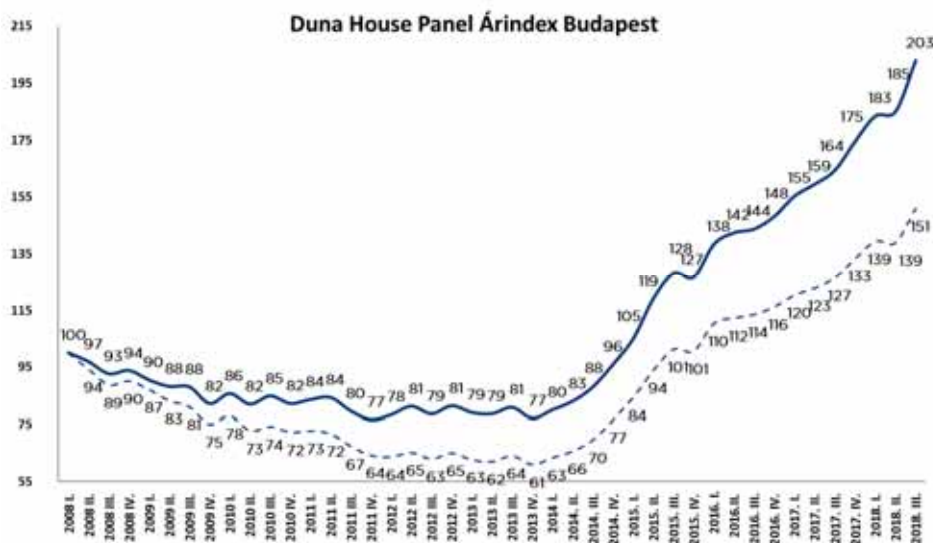
### 2018-as árak, tranzakciós adatok

Az albérletek ára nőtt a legkevésbé, Budapesten 4,5, vidéken pedig 9 százalékkal. Ez azt jelenti, hogy idén az albérletek átlagos négyzetméterára már 2549 forint volt a fővárosban, és 1692 forint vidéken.

Az eladott ingatlanok közül a használt téglalakások ára nőtt legkisebb mértékben. Budapesten 14,2 százalékos növekedés után 2018-ban 553 ezer forint az átlagos négyzetméterár, vidéken 7,7 százalékos emelkedést követően 234 ezer forint volt az átlag.

A házak drágulásának mértéke nem sokkal tér el a használt téglalakásokétól, Budapesten 14,7 százalékos, vidéken pedig 10,7 százalékos volt ennek nagysága. Az átlagos négyzetméterár azonban messze elmarad a téglalaktanokétól, a fővárosban 366 ezer-, míg vidéken 147 ezer forint a 2018-as átlag.

A panellakások négyzetméterárának növekedése igazán nagymértékű volt, Budapesten meghaladta a 20 százalékos (21,5%), de vidéken is ennél a típusnál volt a legnagyobb mértékű az áremelkedés (12%). Így tovább csökkent a panellakások és a téglalaktanok ára közötti különbség, vidéken gyakorlatilag ugyanannyit kellett a két típusért fizetni (232-234 ezer Ft/m<sup>2</sup>). Budapesten a panelek átlagos négyzetméterára már bőven 400 ezer forint fölött jár, kérdés, mekkora növekedés mellett tudják még versenyképességüket megtartani.



A méretet illetően, mind eladó, mind kiadó lakások esetében az 50-60 négyzetméter közötti ingatlanok voltak a legkeresettebbek 2018-ban. Ez jellemzően nappali és egy, esetleg két hálószobás otthonokat jelent, amely ideális párok, és gyermekes családok részére is.

Az értékesítéshez szükséges idő is folyamatosan csökken, paneleket már 2-2,5 hónap alatt el lehet adni, míg a téglá ingatlanok tulajdonoscseréjéhez 3-4 hónapra van szükség, a legfrissebb adatok szerint.

Az értékesítési idő rövidüléséből is látszik, hogy az egyre növekvő árak nem jelentettek komoly akadályt a forgalom növekedésének. Ezt támasztja alá a Duna House tranzakciószám becslése is, amely szerint idén, 2018 novemberéig több mint 143ezer adásvételi tranzakció történt. A teljes évre 160-180 ezer tranzakciót vártak a szakemberek, ennek a sávnak az aljához fog várhatóan közelíteni az éves forgalom. A forgalom enyhébb növekedésének egyik oka az újépítésű projekteknél tapasztalható időbeli csúszások.

---

A Duna House ingatlanpiaci elemzéseit és legfrissebb számait megtalálják a Duna House Barométer kiadványában: <https://dh.hu/barometer>

Sajtókapcsolat:

Benedikt Károly  
Marketing és PR vezető  
+36-(30) 811-0690  
[benedikt.karoly@dh.hu](mailto:benedikt.karoly@dh.hu)