

DUNA HOUSE BAROMÉTER

75. szám

2017. III. negyedév
és 2017. szeptember hónap



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 megjelölésével közölhetőek: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szöveggörnyezetnek, 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

2017. november 8.

2017. októberi adatok

2017. december 8.

2017. novemberi adatok

2018. január 8.

2017. II. félév adatai (árindexekkel bővített)

A Duna House Barométer minden hónap 8-án (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.h**

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkozatható 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.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Tranzakciószám, Keresletindex
- 6.** Lakásindexek
- 8.** Lakásadatok
- 9.** Lakásár adatok, Minőségi preferencia
- 10.** Érdeklődés a kerületek iránt
- 11.** Alku
- 12.** Ügyfélprofil: vevők
- 13.** Ügyfélprofil: eladók
- 14.** Tranzakció paraméterek Budapesten
- 15.** Tranzakció paraméterek vidéken

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



Ismét erős forgalmat zárt szeptemberben az ingatlanpiac, még ha az augusztusi értéktől egyetlen százalékkal el is maradt. 2017. **szeptemberben**, országosan **13 639 ingatlan adás-vétel bonyolódott** a Duna House becslése alapján. Tavaly ugyanekkor éppen hogy átlépte a forgalom a 12 ezres darabszámot, ami a mostanítól 13%-kal gyengébb szint volt. Ennél beszédesebb az idei és a tavalyi harmadik negyedévek összevetése, ugyanis 2016-ban az erős két első negyedévet két gyengébb követte, amely idén nem látszik megismétlődni. Az idei III. negyedévben több mint 40 ezer ingatlan cserélt gazdát a tavalyi 35 ezerral szemben, ami 15%-os többletet jelent a piacon. Az idei első 9 hónapban a Duna House becslése alapján 115 043 adás-vétel történt, míg ugyanebben az időszakban tavaly 114 ezer alatt maradt a forgalom. Ezzel idén először fordult elő, hogy még ha csak csekély mértékben is, de meghaladta az idei piac a tavalyi azonos időszakot.

A Keresleti Index tovább emelkedett, szeptemberben már 85 százalékponton állt. A júniusi mélyponthoz képest ez 11 százalékpontos növekedést jelent, de még így is elmarad az elmúlt évek rekord értékeitől.

Kilenc év után, 2017. III. negyedévében, az **Országos Lakásindex reál értéken elérte a 2008-as kiindulási szintet**. Az évek alatt a legalacsonyabb reál érték 64 százalékpont volt (2013. I.–2014. I.). Nominál értéken az index már 130 százalékponton áll, mely az elmúlt néhány negyedévhez képest nagy, 9-13 százalékpontos emelkedést jelent. Mind az Országos Panel-, mind pedig az Országos Téglalakás Index újabb csúcspontot ért el. Különösen nagyot emelkedett az Országos Panel Index, mely immáron 140 százalékponton áll, ami 11 százalékpontos növekedés az elmúlt negyedévhez képest. Az Országos Téglalakás Index 7 pontos növekedés után jelenleg 121 százalékponton áll. Míg a Panel Index már előző negyedévben elérte reál értéken is a 100 százalékpontot, addig az a Téglalakás Indexnek ez továbbra sem sikerült, csupán 93 százalékponton áll.

A Panel Indexek keleten és nyugaton egyaránt sokat emelkedtek az eddigiekhez képest, az ország keleti felében jelenleg 140-, a nyugati országrészben 122 százalékponton áll. A Téglalakás Index ezzel szemben eltérő tendenciát mutat az ország két felében. Kelet-Magyarországon nőtt az előző negyedévhez képest, igaz, egy százalékponttal elmarad az eddigi legmagasabb értéktől, jelenleg 121 százalékponton áll. A nyugat-magyarországi Téglalakás Index azonban csökkent az elmúlt negyedév 109 pontos rekordjához képest, jelenleg 106 százalékponton áll. A fővárosban mind a Panel-, mind a Téglalakás Index tovább nőtt az előző negyedéves értékekhez képest. A Budapesti Panel Index jelenleg már 164-, míg a Téglalakás Index 136 százalékponton áll. Mindkét index reál értéken is 100 százalékpont felett van, a Panel Index már 127-, a Téglalakás Index 104 százalékponton áll.

Vidéken (Közép-Magyarországi régiót leszámítva) **panellakást legmagasabb négyzetméter áron a Közép-Dunántúli régióban vásároltak** (234 ezer Ft/m²), legalacsonyabb négyzetméter- és fajlagos áron pedig Észak-Magyarországon lehetett panelt venni (161 ezer Ft/m²). A fajlagos ár a Nyugat-Dunántúlon volt a legmagasabb, közel 13 millió forint. A fővárosban Dél-Budán 400 ezer forint felett alakult a panelek négyzetméter ára, a fajlagos ár pedig csaknem 22 millió forint volt. Budapesten legkedvezőbbben Dél-Pesten lehetett panellakást vásárolni, 308 ezer forintos négyzetméter- és 16 millió fajlagos áron.

Használt téglalakást a Közép-Magyarországi régió után az Észak-Alföldön lehetett a legmagasabb fajlagos- és négyzetméter áron vásárolni. Előbbiben 495 ezer forintos, utóbbiban pedig 277 ezer forintos átlagos négyzetméterár volt jellemző. Ezzel szemben legolcsóbban Észak-Magyarországon lehetett téglalakást építésű lakást venni mind fajlagos mind négyzetméteráron (198 ezer Ft/m²). A fővárosban a belvárosi és az észak-budai kerületekben voltak legmagasabbak az árak. A belvárosban az átlagos négyzetméterár téglalakás esetében 588 ezer forint volt, az észak-budai kerületekben pedig 573 ezer forint. Továbbra is a dél-pesti kerületek négyzetméter ára a legkedvezőbb, itt 394 ezer forint az átlagos négyzetméterár.

Továbbra is a **XIII. kerület iránt a legnagyobb az érdeklődés** (18,8%), a XIV. kerület azonban több vetélytársat is kapott, a VI., VII. és a XI. kerület is hasonló értékkel rendelkezik (16,5%). A külső kerületek után azonban továbbra sem nagy a tolongás, a XXI., XXII. és a XXIII. kerületben is 4 százalékal alatti maradt az érdeklődés. A III. negyedévben a panellakásokra Észak-Magyarországon és a Dél-Alföldön alkudtak a legtöbbit, ahol a vevők átlag 5%-ot tudtak lefaragni az árból. Ugyanerre Dél-Pesten csak 2%-ot tudtak alkudni. Téglalakásra országsszerte 3-5% volt a vevői alku mértéke. Családházakra Budapesten 4-7% alku volt jellemző, csakúgy, mint vidéken.

Szeptemberben is **magas volt a befektetők jelenléte a fővárosban**, arányuk 41% volt az összes eladás között, átlag 31 millió forint értékben vásároltak lakást. Majdnem minden negyedik vevő elsőlakás vásárló volt (22%), ők 59 m² körüli ingatlanokat vettek 26 millió átlagáron. Harmadik legnagyobb vevői csoport a nagyobbba költözők, arányuk 14%.

Vidéken a nagyobb lakásba költözők voltak szeptemberben a legtöbben, a piac 31%-át teszik ki, 105 m² körüli ingatlanokat vásároltak 21,5 millió forint körül. A befektetők 26%-ot tettek ki, 58 m²-es lakásokat kerestek 12,5 millió áron. Elsőlakás-vásárlók az összes eladás 23%-át jelentették. Ők a 70 m² körüli lakásokat kedvelték és 13,5 millió áron körül választottak. Budapesten az eladók 38%-a nyilatkozott úgy, hogy az eladás hátterében a nagyobb lakásba költözés szándéka áll. Átlag 58 m²-es lakásaiktól váltak meg 29,8 millió áron. Ugyanitt a vevők 19%-a az örökölt ingatlanját értékesítette átlag 26,5 millió forint körül. Kisebb ingatlanba az eladók 15%-a vágyik. Vidéken is a nagyobbba költözők tették ki az eladók legnagyobb részét (30%). Ők 64 m²-es lakásaikat adták el 13,9 millió átlagáron. Nagyjából ugyanekkora volt az örökösök tábora (26%), átlag 11,3 millió forintos eladással. Kisebbe az eladók negyede vágyik, akik 118 m²-es ingatlanjaiktól váltak meg átlag 20,5 millió áron.

Budán legtöbbit (35%) 40-60 négyzetméter közötti lakásokat vásároltak. Tavaly is ugyanekkora arányban keresték ezt a méretet, de azóta nagyobb lett a kereslet a 140 négyzetméter feletti lakásokra. A vásárolt lakások átlagos négyzetméterára az esetek harmadában meghaladta a 600 ezer forintot, míg tavaly ez csak 17% volt.

Pesten csakúgy, mint Budán a 40-60 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek (39%), de tavaly óta nagyobb növekedés a 60-80 négyzetméteres ingatlanoknál figyelhető meg. A 350 ezer forintos négyzetméterár alatt vásárolt lakások aránya csökkent, míg az ennél drágábban értékesített ingatlanok aránya nőtt a tavalyi év azonos időszakához képest.

Vidéken is a 40-60 négyzetméteres ingatlanokat vásárolták legnagyobb arányban, de tavaly óta nőtt az igény a 100 négyzetméter feletti otthonokra is. A négyzetméterárak ehhez hasonlóan, a nagyobb értékek felé tolódtak el. Országosan legnagyobb arányban (22%) 150-200 ezer forintos négyzetméter áron vásároltak, csak úgy, mint Pest megyében (19%).

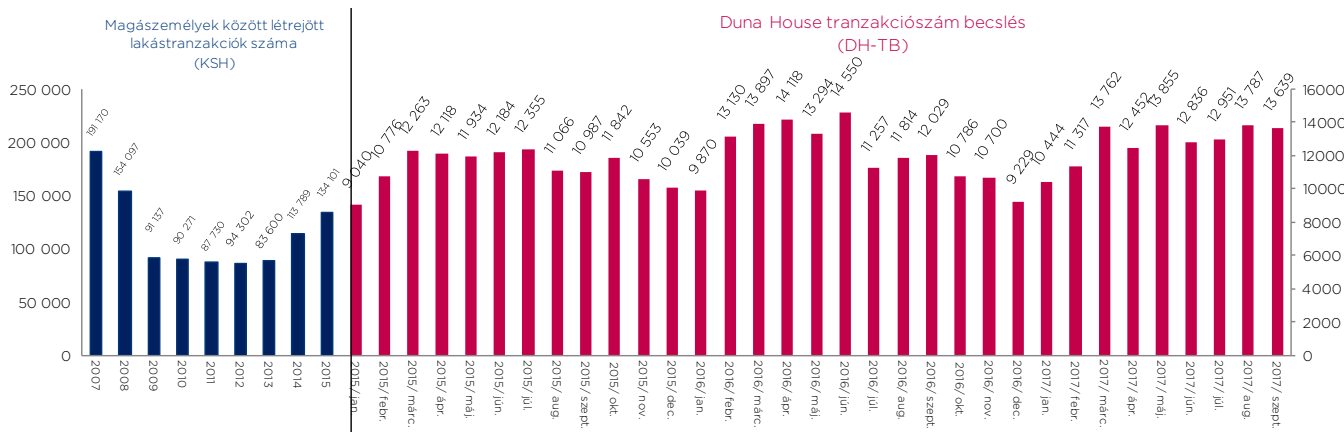
További információk:

Rutai Gábor
PR és elemzési vezető
rutai.gabor@dh.hu
Mob.: +36 30 811 0690

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH-TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

Ismét erős forgalmat zárt szeptemberben az ingatlanpiac, még ha az augusztusi értéktől egyetlen százalékkal el is maradt. 2017. szeptemberben, országosan 13 639 ingatlan adásvétel bonyolódott a Duna House becslése alapján. Tavaly ugyanekkor éppen hogy átlépte a forgalom a 12 ezres darabszámot, ami a mostanitól 13%-kal gyengébb szint volt. Ennél beszédesebb az idei és a tavalyi harmadik negyedévek összevetése, ugyanis 2016-ban az erős két első negyedévet két gyengébb követte, amely idén nem látszik megismétlődni. Az idei III. negyedévben több mint 40 ezer ingatlan cserélt gazdát a tavalyi 35 ezerrel szemben, ami 15%-os többletet jelent a piacon. Az idei első 9 hónapban a Duna House becslése alapján 115 043 adás-vétel történt, míg ugyanebben az időszakban tavaly 114 ezer alatt maradt a forgalom. Ezzel idén először fordult elő, hogy még ha csak csekély mértékben is, de meghaladta az idei piac a tavalyi azonos időszakot.

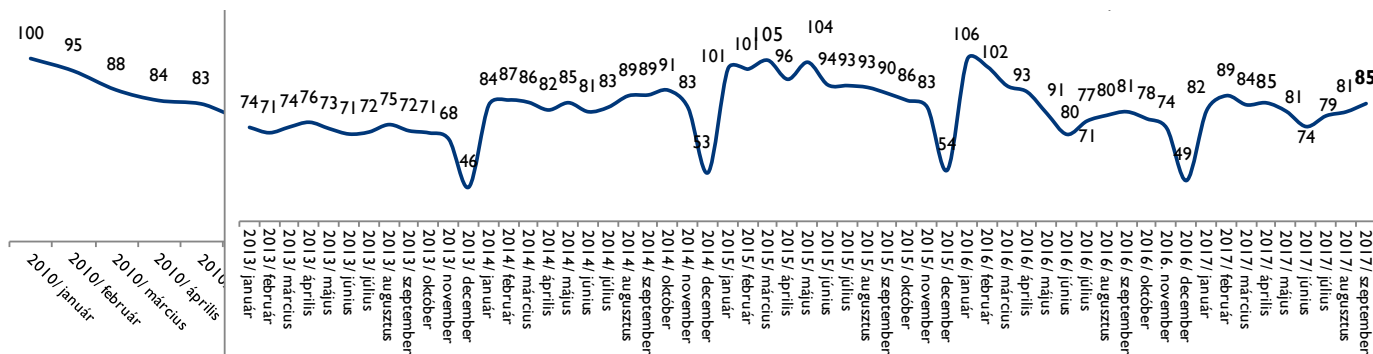


A DH-TB módszertana

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 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!**

DH - KERESLETI INDEX

A Keresleti Index tovább emelkedett, szeptemberben már 85 százalékponton állt. A júniusi mélyponthoz képest ez 11 százalékpontos növekedést jelent, de még így is elmarad az elmúlt évek rekord értékeitől.



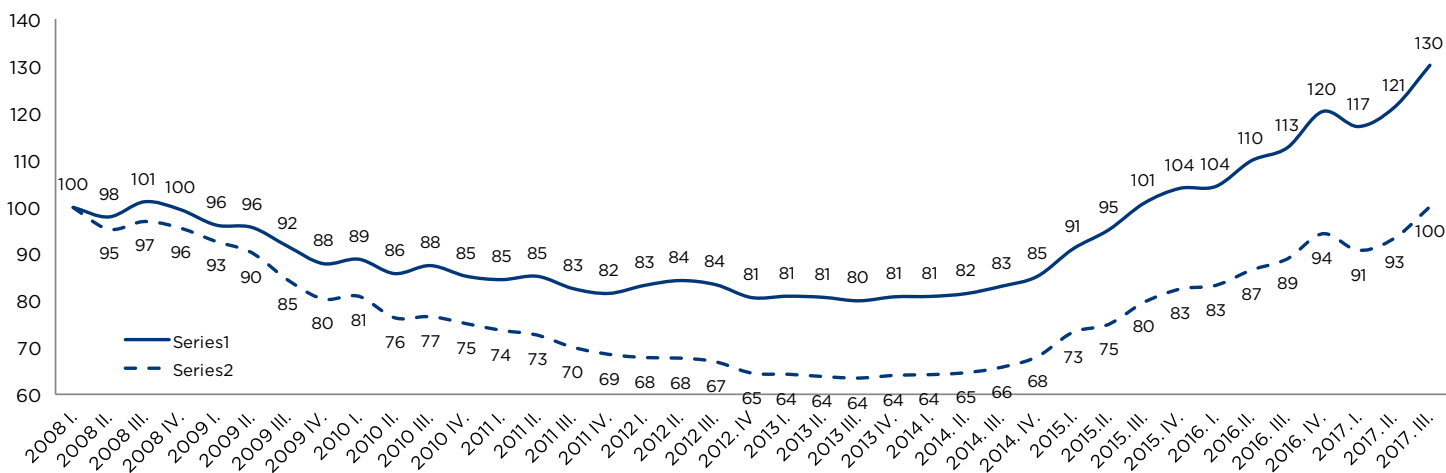
A Kereslet Index módszertana

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 Keresleti index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Keresleti 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.

LAKÁSINDEXEK

DH - ORSZÁGOS LAKÁSINDEX

Kilenc év után, 2017. III. negyedévében, az Országos Lakásindex reál értéken elérte a 2008-as kiindulási szintet. Az évek alatt a legalacsonyabb reál érték 64 százalékpont volt (2013. I.–2014. I.). Nominál értéken az index már 130 százalékponton áll, mely az elmúlt néhány negyedévhez képest nagy, 9-13 százalékpontos emelkedést jelent.

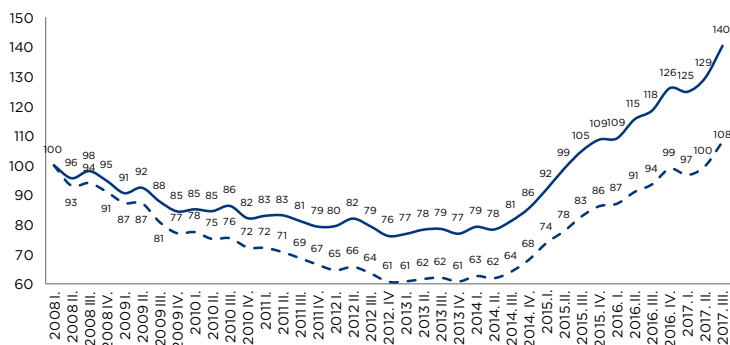


Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához 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.

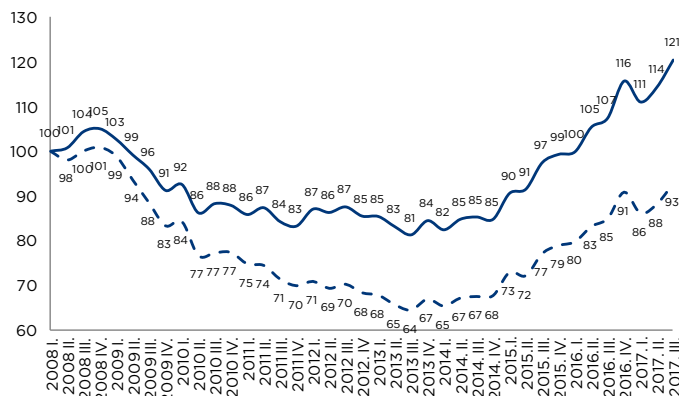
ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

Mind az Országos Panel, mind pedig az Országos Téglalakás Index újabb csúcspontok ért el. Különösen nagyot emelkedett az Országos Panel Index, mely immáron 140 százalékponton áll, ami 11 százalékpontos növekedés az elmúlt negyedévhez képest. Az Országos Téglalakás Index 7 pontos növekedés után jelenleg 121 százalékponton áll. Míg a Panel Index már előző negyedévben elérte reál értéken is a 100 százalékpontot, addig az a Téglalakás Indexnek ez továbbra sem sikerült, csupán 93 százalékponton áll.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



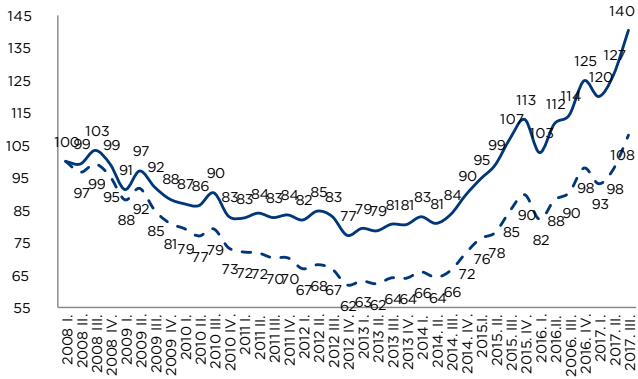
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



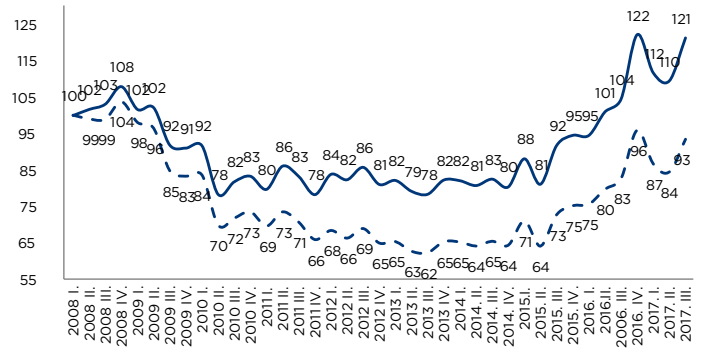
LAKÁSINDEXEK - REGIONÁLIS

A Panel Indexek keleten és nyugaton egyaránt sokat emelkedtek az eddigiekhez képest, az ország keleti felében jelenleg 140-, a nyugati országrészben 122 százalékponton áll. A Tégla Index ezzel szemben eltérő tendenciát mutat az ország két felében. Kelet-Magyarországon nőtt az előző negyedévhez képest, igaz, egy százalékponttal elmarad az eddigi legmagasabb értéktől, jelenleg 121 százalékponton áll. A nyugat-magyarországi Tégla Index azonban csökkent az elmúlt negyedév 109 pontos rekordjához képest, jelenleg 106 százalékponton áll.

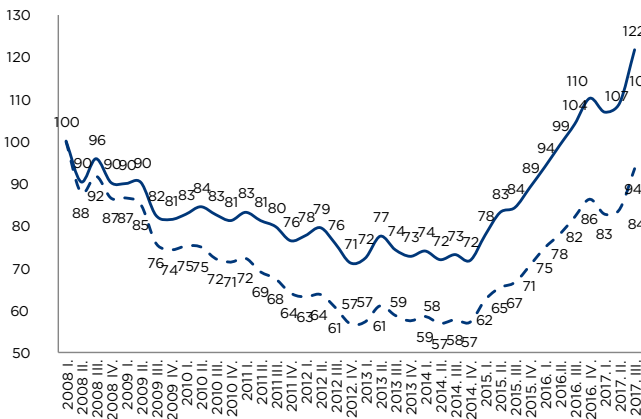
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



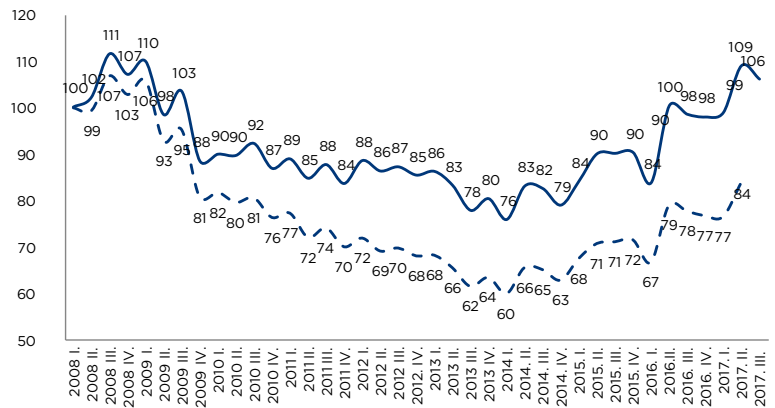
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



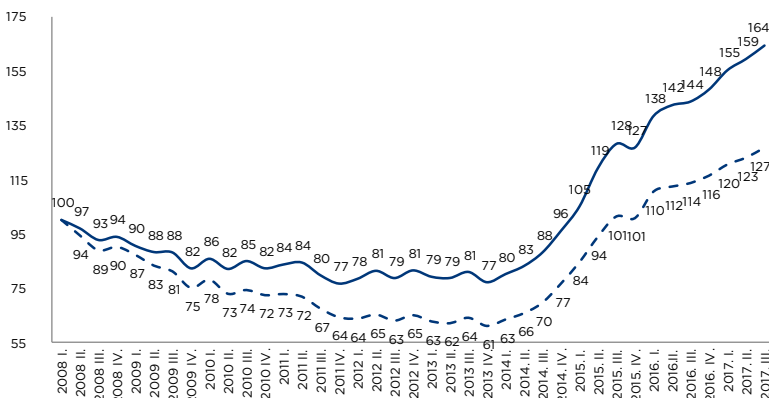
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



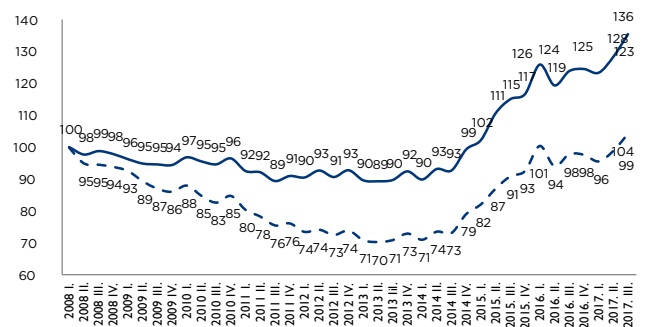
BUDAPESTI LAKÁSINDEXEK

A fővárosban mind a Panel, mind a Tégla Index tovább nőtt az előző negyedéves értékekhez képest. A Budapesti Panel Index jelenleg már 164-, míg a Tégla Index 136 százalékponton áll. Mindkét index reál értéken is 100 százalékpont felett van, a Panel Index már 127-, a Tégla Index 104 százalékponton áll.

DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



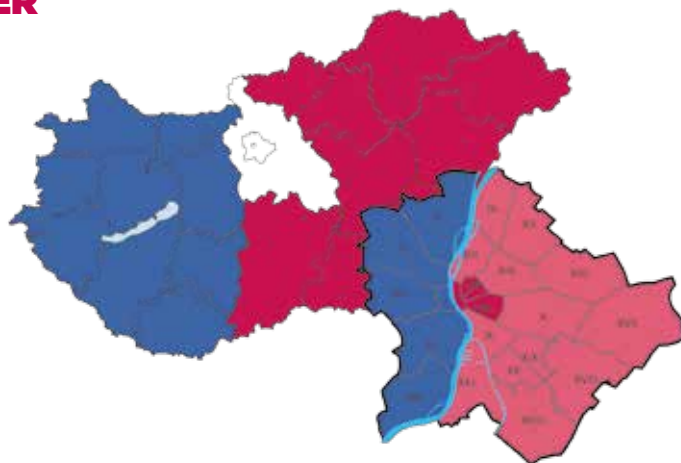
DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



LAKÁSÁR ADATOK - 2017. SZEPTEMBER

Szeptemberben a paneleket az ország keleti oldalán 200 ezer Ft/m² áron vették, nyugaton pedig 207 ezerért. Ugyanezért a fővárosban Pesten 330-, Budán 386 ezer Ft-ot adtak.

A téglapítésű használt lakásért Kelet-Magyarországon 262 ezret fizettek a vevők, nyugaton 208-at. Ezt a típust Pesten 414-ért vették, Budán 634-ért. A Belváros átlaga szeptemberben 603 ezer Ft volt.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Kelet	10 832 000	200 000	72
Nyugat	10 608 000	207 000	61

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Buda	21 450 000	386 000	89
Pest	20 744 000	330 000	63

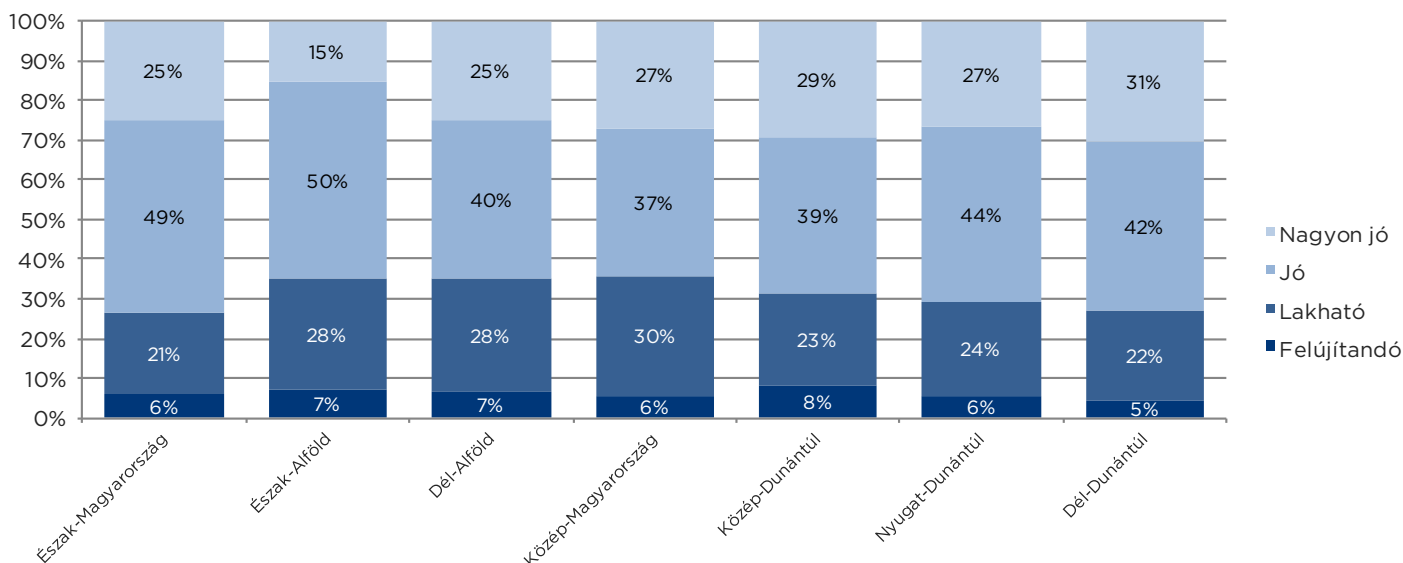
TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Kelet	14 138 000	262 000	127
Nyugat	11 702 000	208 000	126

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Buda	40 284 000	634 000	100
Pest	22 546 000	414 000	118
Belváros	40 897 000	603 000	143

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA (HASZNÁLT LAKÁSOK) - 2017. III. NEGYEDÉV

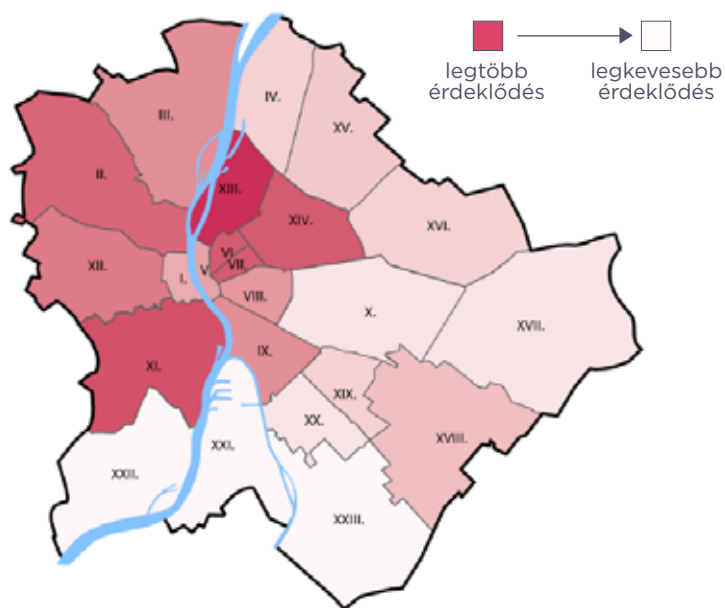
Felújítandó lakást legnagyobb arányban a Közép-Dunántúlon vásárolták (8%). A lakható állapotú lakások Közép-Magyarországon voltak a legkeresettebbek (30%). Itt csaknem annyian vásároltak lakható lakást, mint amennyien jó állapotban lévő ingatlant vettek (37%). Jó állapotú lakást legtöbben az Észak-Alföldön vásárolták, ahol a vásárlások 50%-ának ilyen minőségű lakás volt a tárgya. Nagyon jó állapotú lakást pedig a Dél-Dunántúlon vettek legnagyobb arányban, a vevők csaknem harmada nem engedett a minőségből.



A földrajzi területek esetében nem vesszük figyelembe az adott terület Duna House irodák működése szerinti lefedettségét.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT 2017. SZEPTEMBER

KERÜLET	2017. AUG.	2017. SEPT.
Budapest 01. ker.	8,30%	10,20%
Budapest 02. ker.	13,40%	15,60%
Budapest 03. ker.	11,40%	12,40%
Budapest 04. ker.	7,70%	7,00%
Budapest 05. ker.	12,20%	10,70%
Budapest 06. ker.	16,20%	16,30%
Budapest 07. ker.	15,50%	16,20%
Budapest 08. ker.	13,00%	11,70%
Budapest 09. ker.	13,70%	12,60%
Budapest 10. ker.	6,10%	5,60%
Budapest 11. ker.	15,70%	16,50%
Budapest 12. ker.	13,20%	13,60%
Budapest 13. ker.	19,70%	18,80%
Budapest 14. ker.	17,00%	16,40%
Budapest 15. ker.	7,10%	7,90%
Budapest 16. ker.	6,40%	6,50%
Budapest 17. ker.	5,20%	4,90%
Budapest 18. ker.	8,60%	8,20%
Budapest 19. ker.	8,00%	6,70%
Budapest 20. ker.	6,90%	5,40%
Budapest 21. ker.	4,10%	3,60%
Budapest 22. ker.	3,40%	3,60%
Budapest 23. ker.	2,8%	2,5%

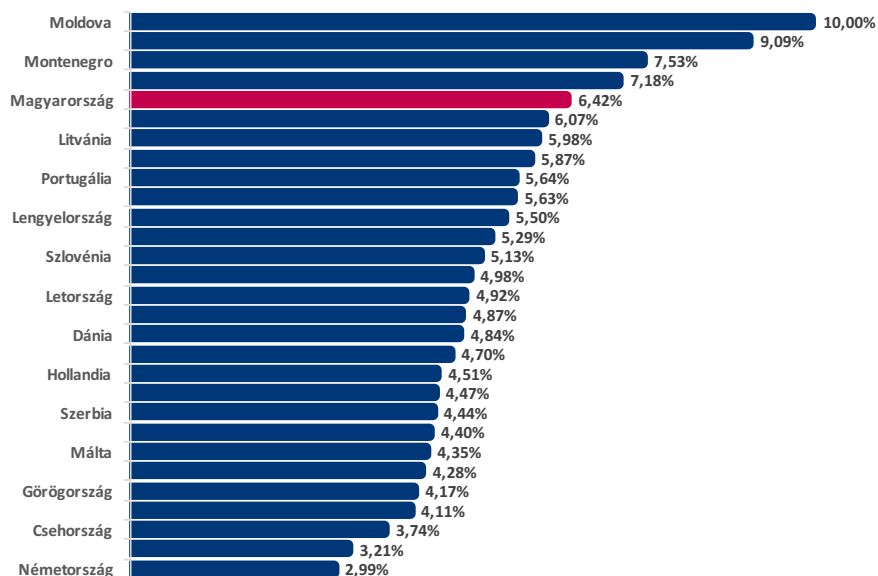


Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

Továbbra is a XIII. kerület iránt a legnagyobb az érdeklődés (18,8%), a XIV. kerület azonban több vetélytársat is kapott, a VI., VII. és a XI. kerület is hasonló értékkel rendelkezik (16,5%). A külső kerületek után azonban továbbra sem nagy a tolongás, a XXI., XXII. és a XXIII. kerületben is 4 százalék alatti maradt az érdeklődés.

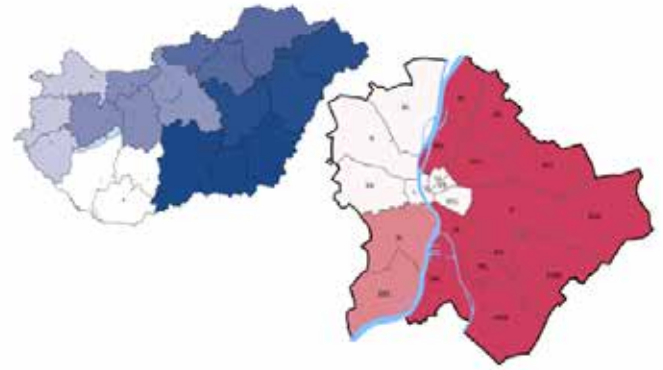
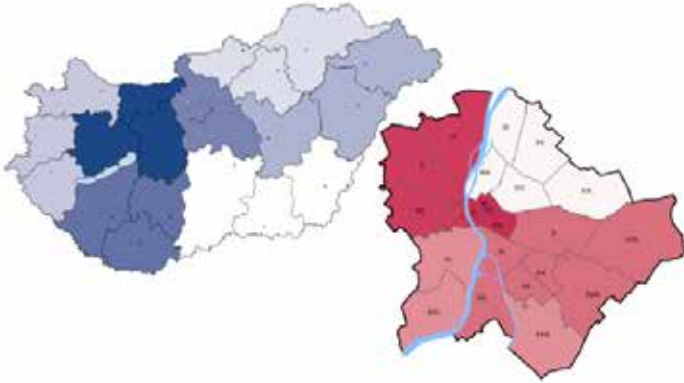
LAKÁSPIACI HOZAMOK EURÓPASZERTE



A közép-európai országok közül a legjobb hozam Magyarországon érhető el, lényegesen megelőzve a környező országokat. Ez Európa egészét tekintve az 5. helyre elég. Így bár meredeken emelkednek az eladási árak, továbbra is jó befektetés ingatlant vásárolni. Montenegró előkelő szereplését javarészt a budvai, tengerparti ingatlanoknak köszönheti, melyek igen felkapottá váltak. A lista másik felén álló Németország folyamatosan drágul, így egyre kisebb az elérhető hozam. Az ország déli részén fekvő városok, mint München vagy Frankfurt még a fővárosnál is költségeesebbnek bizonyulnak. Hasonló a helyzet az Egyesült Királyságban is.

Forrás: globalpropertyguide.com

ALKU - 2017. III. NEGYEDÉV



PANEL	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-2%	-5%
Észak-Alföld	-2%	-4%
Dél-Alföld	-2%	-5%
Közép-Magyarország	-2%	-3%
Közép-Dunántúl	0%	-3%
Nyugat-Dunántúl	-2%	-4%
Dél-Dunántúl	-1%	-3%
É-Buda	0%	-3%
D-Buda	-1%	-3%
Belváros	0%	-3%
É-Pest	-3%	-3%
D-Pest	-1%	-2%

TÉGLA	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-1%	-5%
Észak-Alföld	-1%	-4%
Dél-Alföld	-1%	-4%
Közép-Magyarország	-3%	-4%
Közép-Dunántúl	-3%	-4%
Nyugat-Dunántúl	-3%	-5%
Dél-Dunántúl	-3%	-5%
É-Buda	-3%	-4%
D-Buda	-4%	-3%
Belváros	-4%	-4%
É-Pest	-3%	-3%
D-Pest	-2%	-4%

HÁZ	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-2%	-7%
Észak-Alföld	-3%	-7%
Dél-Alföld	-3%	-7%
Közép-Magyarország	-2%	-6%
Közép-Dunántúl	-3%	-7%
Nyugat-Dunántúl	-2%	-5%
Dél-Dunántúl	-4%	-7%
Buda	0%	-7%
Pest	-2%	-4%

ÖSSZES	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-2%	-6%
Észak-Alföld	0%	-3%
Dél-Alföld	-2%	-6%
Közép-Magyarország	-2%	-4%
Közép-Dunántúl	-2%	-5%
Nyugat-Dunántúl	-2%	-3%
Dél-Dunántúl	-3%	-5%
É-Buda	-2%	-4%
D-Buda	-3%	-3%
Belváros	-3%	-4%
É-Pest	-3%	-3%
D-Pest	-2%	-3%

A III. negyedévben a panellakásokra Észak-Magyarországon és a Dél-Alföldön alkudtak a legtöbbet, ahol a vevők átlag 5%-ot tudtak lefaragni az árból. Ugyanerre Dél-Pesten csak 2%-ot tudtak alkudni. Téglalakásra országsszerte 3-5% volt a vevői alku mértéke.

Családiházakra Budapesten 4-7% alku volt jellemző, csakúgy, mint vidéken.

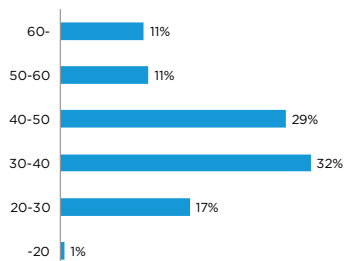
Módszertan:

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 köttetett.

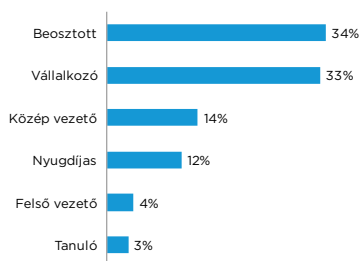
ÜGYFÉLPROFIL: A VEVŐK

Szeptemberben is magas volt a befektetők jelenléte a fővárosban, arányuk 41% volt az összes eladás között, átlag 31 millió forint értékben vásároltak lakást. Majdnem minden negyedik vevő elsőlakás vásárló volt (22%), ők 59 m² körüli ingatlanokat vettek 26 milliós átlagáron. Harmadik legnagyobb vevői csoport a nagyobbba költözők, arányuk 14%.

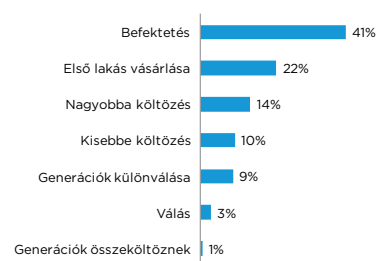
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP



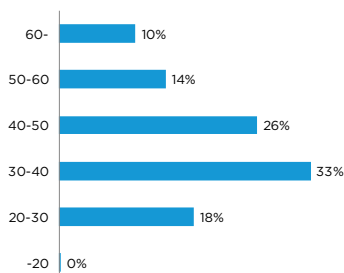
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
-20	26 000 000	37
20-30	32 163 000	62
30-40	28 234 000	70
40-50	34 266 000	63
50-60	30 520 000	69
60-	23 550 000	51

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	22 511 000	58
Felső vezető	48 190 000	65
Közép vezető	24 239 000	53
Nyugdíjas	24 829 000	51
Tanuló	37 900 000	70
Vállalkozó	38 437 000	74

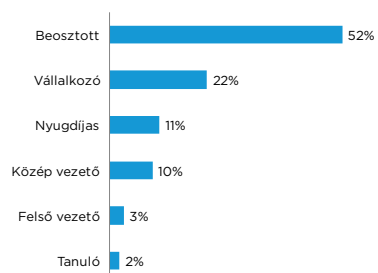
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	31 212 000	61
Első lakás vásárlása	26 373 000	59
Generációk különválása	26 147 000	58
Generációk összeköltöznek	20 000 000	124
Kisebbe költözés	29 124 000	57
Nagyobbba költözés	46 650 000	97
Válás	30 840 000	82

Vidéken a nagyobb lakásba költözők voltak szeptemberben a legtöbben, a piac 31%-át teszik ki, 105 m² körüli ingatlanokat vásároltak 21,5 millió forint körül. A befektetők 26%-ot tettek ki, 58 m²-es lakásokat kerestek 12,5 milliós áron. Elsőlakás vásárlók az összes eladás 23%-át jelentették. Ők a 70 m² körüli lakásokat kedvelték és 13,5 milliós ár körül választottak.

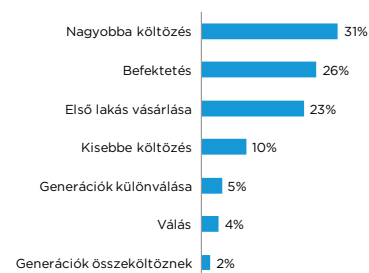
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
-20	3 400 000	53
20-30	13 574 000	70
30-40	16 892 000	85
40-50	17 690 000	82
50-60	15 274 000	75
60-	13 419 000	70

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	13 934 000	76
Felső vezető	20 758 000	96
Közép vezető	18 688 000	81
Nyugdíjas	11 506 000	67
Tanuló	10 368 000	51
Vállalkozó	18 987 000	86

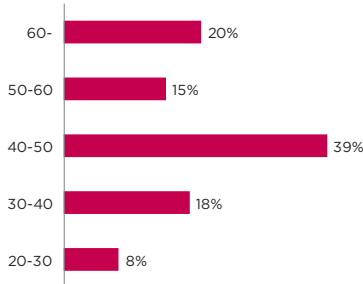
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	12 526 000	58
Első lakás vásárlása	13 582 000	72
Generációk különválása	17 179 000	82
Generációk összeköltöznek	14 269 000	118
Kisebbe költözés	13 498 000	64
Nagyobbba költözés	21 554 000	105
Válás	13 343 000	70

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 inkább becslést értékelnek tekinthetők.

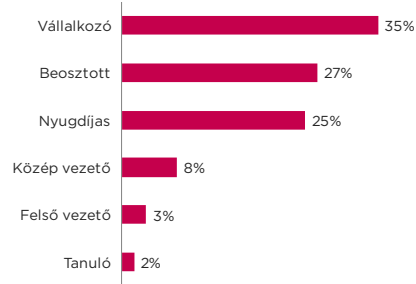
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK

Budapesten az eladók 38%-a nyilatkozott úgy, hogy az eladás háttérében a nagyobb lakásba költözés szándéka áll. Átlag 58 m²-es lakásaiktól váltak meg 29,8 millió áron. Ugyanitt a vevők 19%-a az örökölt ingatlanját értékesítette átlag 26,5 millió forint körül. Kisebb ingatlanba az eladók 15%-a vágyik.

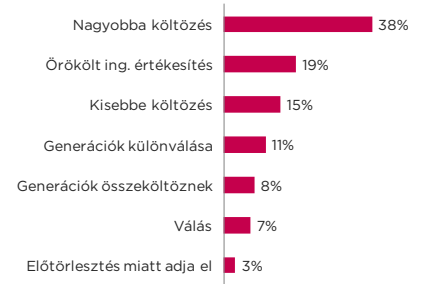
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



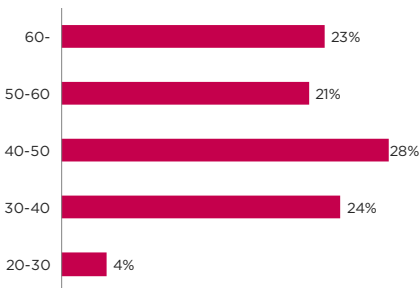
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	21 468 000	45
30-40	25 783 000	58
40-50	32 037 000	63
50-60	32 083 000	76
60-	36 914 000	80

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	22 443 000	55
Felső vezető	67 888 000	98
Közép vezető	27 812 000	77
Nyugdíjas	33 457 000	77
Vállalkozó	40 028 000	75
Tanuló	25 250 000	52

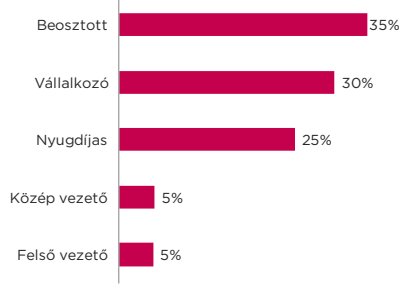
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Előtörlesztés miatt adja el	24 434 000	65
Generációk különválása	41 817 000	84
Generációk összeköltöznek	39 594 000	84
Kisebbe költözés	40 064 000	80
Nagyobba költözés	29 778 000	58
Örökölt ing. értékesítés	26 482 000	67
Válás	29 215 000	80

Vidéken is a nagyobbba költözők tették ki az eladók legnagyobb részét (30%). Ők 64 m²-es lakásaikat adták el 13,9 millió átlagáron. Nagyjából ugyanekkora volt az örökösök tábora (26%), átlag 11,3 millió forintos eladással. Kisebbe az eladók negyede vágyik, akik 118 m²-es ingatlanjaiktól váltak meg átlag 20,5 millió áron.

ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	11 644 000	64
30-40	14 901 000	76
40-50	20 044 000	90
50-60	14 394 000	78
60-	14 195 000	86

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	13 305 000	74
Felső vezető	20 849 000	93
Közép vezető	14 111 000	72
Nyugdíjas	13 048 000	85
Vállalkozó	21 311 000	86

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Előtörlesztés miatt adja el	11 215 000	75
Generációk különválása	20 491 000	117
Generációk összeköltöznek	11 454 000	69
Kisebbe költözés	20 461 000	118
Nagyobba költözés	13 901 000	64
Örökölt ing. értékesítés	11 294 000	77
Válás	21 943 000	102

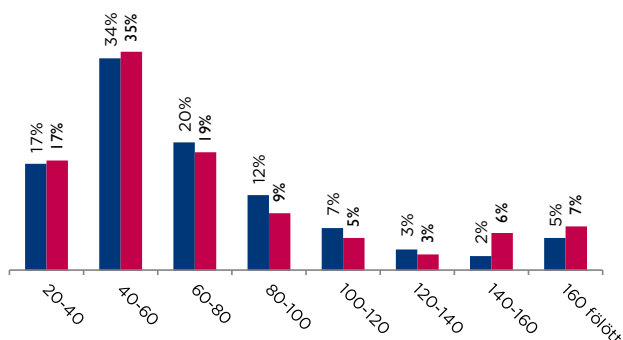
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok inkább becslést értékelnek tekinthetőek.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán legtöbbször (35%) 40-60 négyzetméter közötti lakásokat vásároltak. Tavaly is ugyanekkora arányban keresték ezt a méretet, de azóta nagyobb lett a kereslet a 140 négyzetméter feletti lakásokra. A vásárolt lakások átlagos négyzetméterára az esetek harmadában meghaladta a 600 ezer forintot, míg tavaly ez csak 17% volt. Pesten csakúgy, mint Budán a 40-60 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek (39%), de tavaly óta nagyobb növekedés a 60-80 négyzetméteres ingatlanoknál figyelhető meg. A 350 ezer forintos négyzetméterár alatt vásárolt lakások aránya csökkent, míg az ennél drágábban értékesített ingatlanok aránya nőtt a tavalyi év azonos időszakához képest.

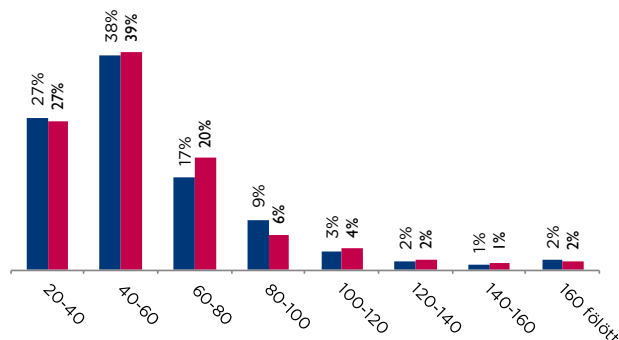
BUDA

Lakásméret (m²)

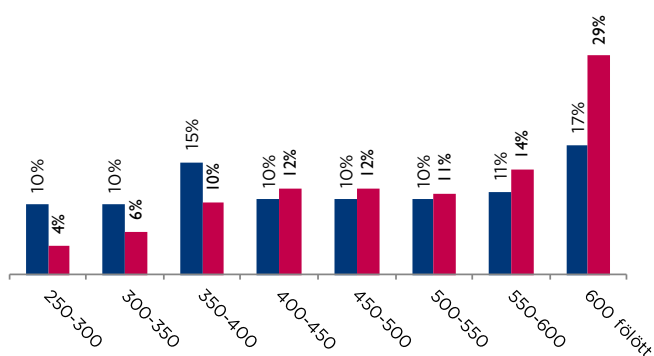


PEST

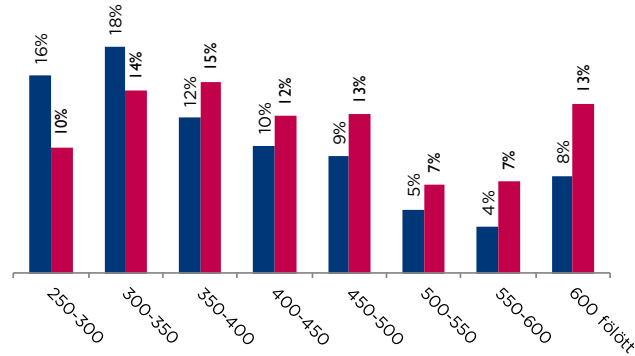
Lakásméret (m²)



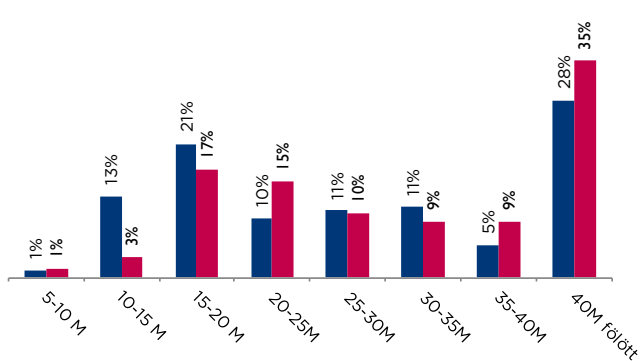
m² ár (ezer Ft)



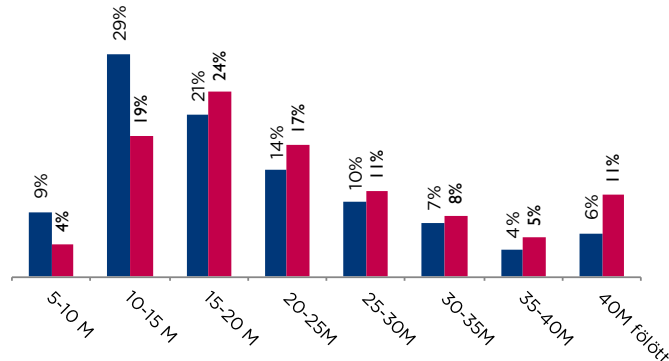
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. III. negyedév
 ■ 2017. III. negyedév

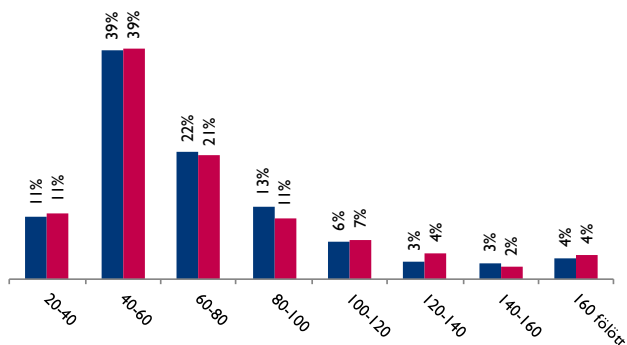
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken is a 40-60 négyzetméteres ingatlanokat vásárolták legnagyobb arányban, de tavaly óta nőtt az igény a 100 négyzetméter feletti otthonokra is. A négyzetméterárak ehhez hasonlóan, a nagyobb értékek felé tolódtak el. Országosan legnagyobb arányban (22%) 150-200 ezer forintos négyzetméter áron vásároltak, csak úgy, mint Pest megyében (19%).

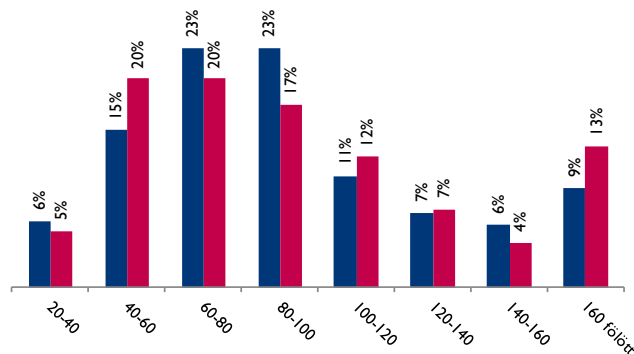
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)

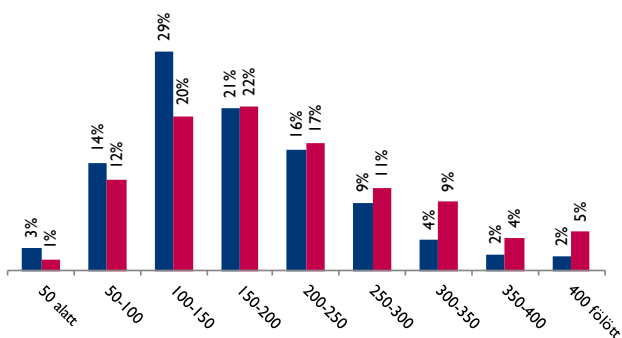


PEST MEGYE

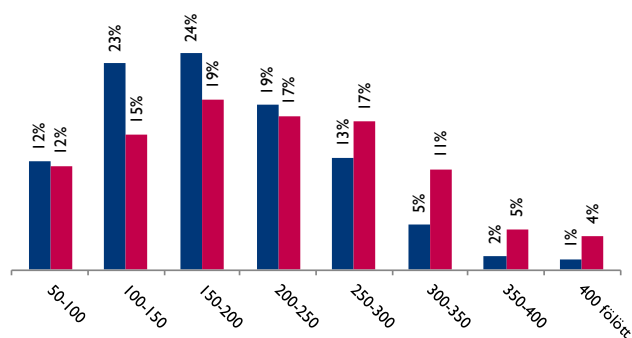
Lakásméret (m²)



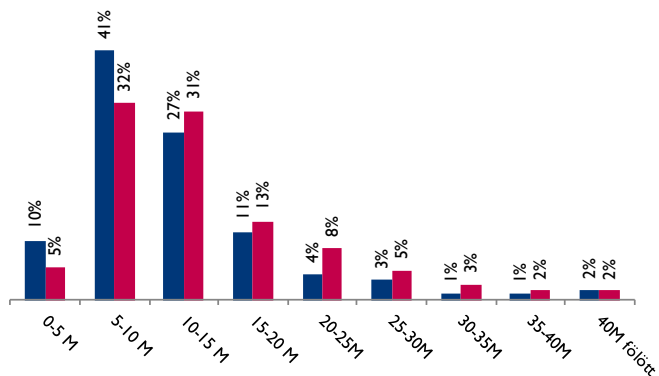
m² ár (ezer Ft)



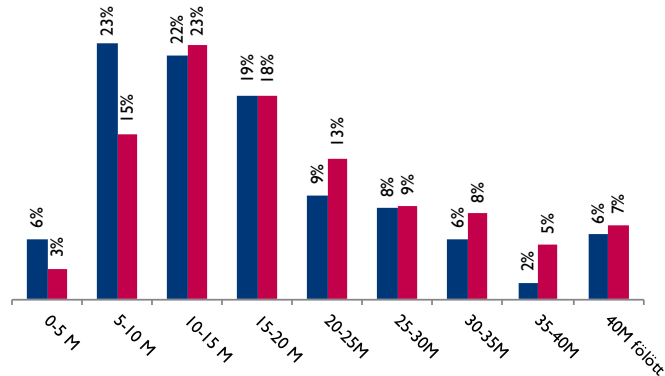
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. III. negyedév
 ■ 2017. III. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

CSÖKKENTSE A KOCKÁZATOT, ISMERJE MEG TERVEZETT FEJLESZTÉSE SZŰKEBB PIACÁT



A Duna House elemzési osztálya az alábbi szolgáltatásokat nyújtja:

- Versenytárs-feltárás lokációk szerint
- Lakásmix-javaslat
- Elérhető árszint megállapítása
- Keresleti és kínálati tényezők alakulásának bemutatása
- Fejlesztés pozicionálása
- Egyéb projektspecifikus igények kiszolgálása stb.

Konzultáció, illetve komplett elemzési csomagokkal kapcsolatban keressen minket bátran!

elemzes@dh.hu



DUNA HOUSE®

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. Telefon: +36-1/555-2222 Fax: +36-1/555-2220

www.dh.hu