

# **DUNA HOUSE BAROMÉTER**

78. szám

2017. II. félév  
és 2017. december hónap



**PRÉMIUM  
KATEGÓRIA**  
A Budapesti Értéktársaság Prémium  
kategóriában jegyezve

A LEGFRISSEBB INGATLANPIACI INFORMÁCIÓK  
A DUNA HOUSE HÁLÓZATÁBÓL



## 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 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
2018.02.08.	január hónap adatai
2018.03.12.	február hónap adatai
2018.04.12.	2018. I. negyedévének adatai (árindexekkel bővített)

A Duna House Barométer minden hónap 8-án (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.

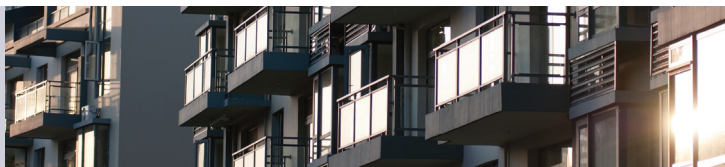
Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért 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.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Tranzakciószám és keresletindex
- 6.** Lakásindexek - Összevont
- 7.** Lakásindexek - Regionális
- 8.** Téglalakás adatok - 2017. II. félév
- 9.** Panel lakás adatok - 2017. II. félév
- 10.** Alku mértéke megyei / kerületi bontásban (félèves)
- 11.** Lakásárakat június, Minőségi preferencia 2017. II. félév
- 12.** Érdeklődés a kerületek iránt, alku (dec.)
- 13.** Ügyfélprofil: vevők
- 14.** Ügyfélprofil: eladók
- 15.** Tranzakció paraméterek Budapesten
- 16.** Tranzakció paraméterek vidéken

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



2017. decemberben, országosan **9 787 ingatlan adás-vétel** bonyolódott. Az éves szezonitásnak megfelelően csökkent év végére az ingatlan adásvételek száma, de 2016. decemberhez képest így is 6%-os volt a növekedés. A két év utolsó negyed-éveit összevetve, 2016-hoz képest 10%-kal nőtt a tranzakciók becsült száma. Ahogy arra előzetesen számítottunk, 2017-ben nem ismétlődött meg a 2016-os második féléves visszaesés, az értékek sokkal kiegyenlítettebb képet mutattak az év során. Becslésünk szerint 2017-ben összesen 148 896 tranzakció történt. A KSH adatai alapján 2016-ban 146 302 ingatlan adásvétel zajlott. A szokásosnál nagyobb azonban a bizonytalanság a becslést illetően, mivel nem áll elegendő adat rendelkezésre az újépítésű átadások mennyiségére vonatkozóan.

Az éves trendeknek megfelelően a **Keresleti Index decemberben jelentősen** csökkent és jelenleg 58 százalékponton áll. Sokéves tendencia, hogy az esztendő utolsó hónapjában visszaesik az ingatlanok iránt a kereslet, az ünnepek előtt kevesebben gondolkoznak lakásvásárláson. **A visszaesés ellenére 2017. decembere volt a legerősebb december az elmúlt 5 évben.**

2017. utolsó negyedévében is **tovább emelkedett az Országos Lakásárindex.** Így jelenleg nominál értéken 132, reál értéken pedig 101 százalékponton áll. Országos szinten emelkedett mind a Panel-, mind a Téglá Index értéke. Előbbi nominál értéken már 143-, reál értéken pedig 109 százalékponton áll. Az Országos Téglá Index két százalékpontot emelkedett nominál értéken, így jelenleg 123 százalékponton áll, reál értéken pedig 94 százalékpontot ért el az előző év utolsó negyedévében.

Az ország keleti felében gyakorlatilag stagnált (1-1 százalékpontot csökkent) a Panel- és a Téglá Index értéke is. Előbbi nominál értéken 139-, reál értéken pedig 106 százalékponton áll. A Téglá Index nominál értéken 120-, reál értéken pedig 92 százalékponton áll, azaz továbbra sem sikerült elérni a kiindulási értéket. Nyugat-Magyarországon a Panel Index nominál értéken 1 százalékpontot csökkent, így jelenleg 121 százalékponton áll (reál értéken 92 százalékpont). Az ország nyugati felében a Téglá Index értéke nagyot nőtt az előző negyedévhez képest, jelenleg 118 százalékponton áll (reál értéken 90 százalékpont).

A fővárosban tovább nőtt, és ezzel újabb **csúcst** döntött a **Panel Index értéke**, mely jelenleg 175 százalékponton áll nominál értéken és 133 százalékponton reál értéken. A **Téglá Index hullámozó képet mutatott** az elmúlt két évben, 2017. IV. negyed-évében 4 százalékponttal csökkent, így jelenleg nominál értéken 132 százalékponton áll (reál értéken 101 százalékpont).

2017. II. felében is magasan Budapesten voltak legmagasabbak a négyzetméter árak. Használt téglá lakások esetében ez 514 ezer forintot jelentett. Vidéken Veszprém megye átlagértékei voltak a legkiemelkedőbbek, mely 367 ezer forintos négyzetméter-, és 21 millió forintos fajlagos árat jelentett. Legalacsonyabb átlagos négyzetméter áron Békés megyében lehetett téglá építésű lakást venni (155 ezer Ft), de Tolna megye átlagértéke se sokkal volt magasabb (159 ezer Ft).

Budapesten **a belvárosban és az egyes budai kerületekben voltak legmagasabbak a négyzetméter árak, a legnagyobb átlagos értéket az V. kerületben mértük (788 ezer Ft).** A külső kerületek átlagos négyzetméter árai továbbra is érezhetően alacsonyabbak, többek közt a **XIX. és a XXI. kerületet a vidéki szintekhez hasonló árak jellemezték.** Panelek esetében is kiemelkednek a fővárosi értékek az átlagos négyzetméter- és fajlagos árak tekintetében. A használt téglá lakásokhoz hasonlóan vidéken panelek esetében is Veszprém megye bizonyult legdrágábbnak (347 ezer Ft/m<sup>2</sup>) 2017. II. felében. Borsod-Abaúj-Zemplén és Tolna megyében ezzel ellentétben a 150 ezer forint alatt maradt az átlagos négyzetméter ár. Budapesten a budai kerületekben volt legmagasabb a panelek átlagos négyzetméter ára. A II. kerületben 574-, a XI. kerületben 437 ezer forintért lehetett a panelek négyzetméterét megvásárolni. A téglá lakásokhoz hasonlóan legolcsóbban az egyes külvárosi kerületekben (XX., XXI.) lehetett panelt vásárolni.

Vidéken 5% körüli alkura volt lehetőség ingatlan vásárlásakor. **A legmagasabb, átlag 8%-os alku Jász-Nagykun-Szolnok megyében lehetett érvényesíteni,** de több megyét is jellemez 6%-os alku. **A fővárosban** ugyan minimálisan, de **kevesebbet lehetett az eladási árból lealkudni,** legtöbb esetben ennek mértéke 4-5% volt. Legkevesebb árengedményt a III. és a IV. kerületben adtak az eladók, ezekben a kerületekben csupán 2% volt az alku mértéke.

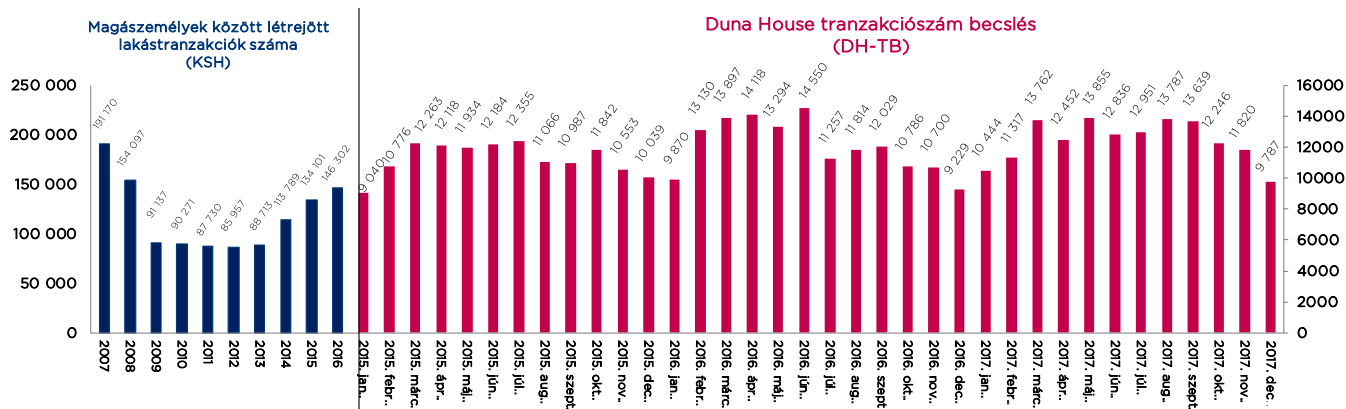
További információk:

Máté Ferenc, FCCA  
Vezérigazgató-helyettes/Igazgatósági tag Duna House Csoport  
Duna House Holding Nyrt. 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.  
Tel.: +36-1-555-2222 • E-mail: mate.ferenc@dh.hu

## TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

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

2017. decemberben, országosan 9 787 ingatlan adás-vétel bonyolódott. Az éves szezonalitásnak megfelelően csökkent év végére az ingatlan adásvételek száma, de 2016. decemberhez képest így is 6%-os volt a növekedés. A két év utolsó negyedéveit összevetve, 2016-hoz képest 10%-kal nőtt a tranzakciók becslült száma. Ahogy arra előzetesen számítottunk, 2017-ben nem ismétlődött meg a 2016-os második féléves visszaesés, az értékek sokkal kiegyenlítettebb képet mutattak az év során. Becslésünk szerint 2017-ben összesen 148 896 tranzakció történt. A KSH adatai alapján 2016-ban 146 302 ingatlan adásvétel zajlott. A szokásosnál nagyobb azonban a bizonytalanság a becslést illetően, mivel nem áll elegendő adat rendelkezésre az újépítésű átadások mennyiségére vonatkozóan.

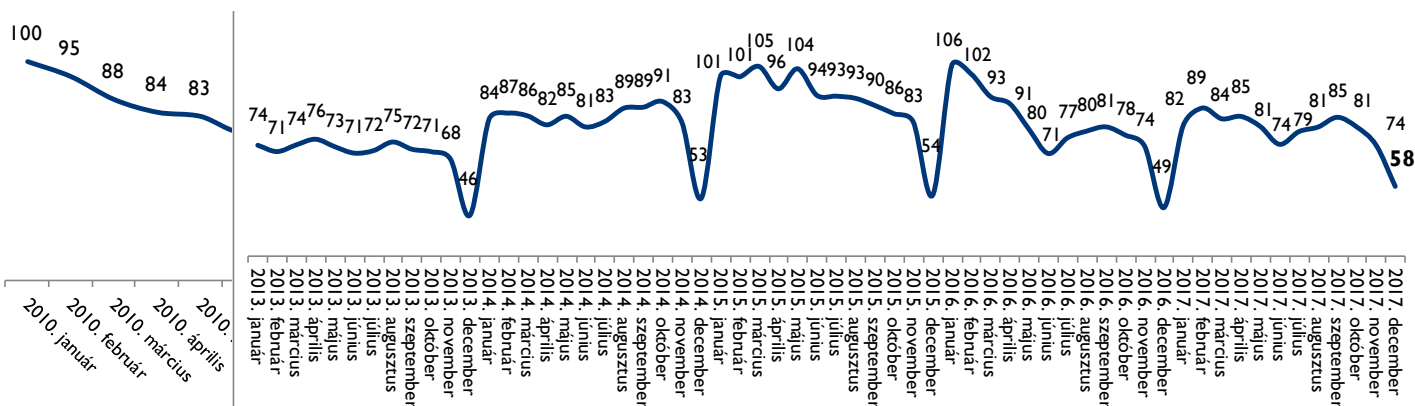


#### A DH-TB módszertana

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 becslült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére!

### DH - KERESLETI INDEX

Az éves trendeknek megfelelően a Kereslet Index decemberben jelentősen csökkent és jelenleg 58 százalékponton áll. Sokéves tendencia, hogy az esztendő utolsó hónapjában visszaesik az ingatlanok iránt a kereslet, az ünnepek előtt kevesebben gondolkoznak lakásvásárláson. A visszaesés ellenére 2017. decembere volt a legerősebb december az elmúlt 5 évben.



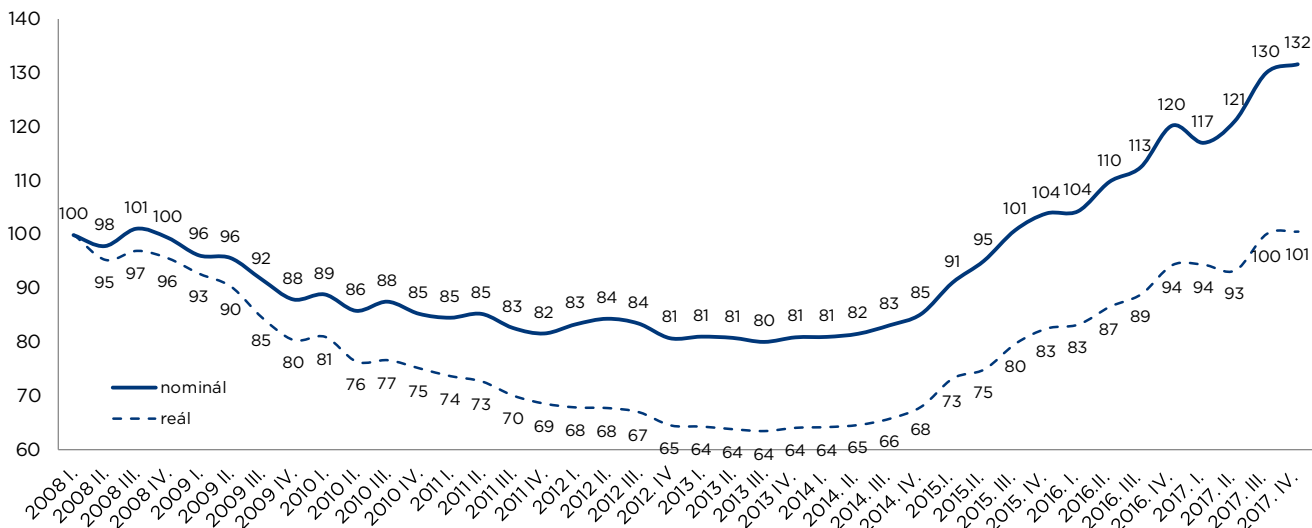
#### A Kereslet Index módszertana

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.

## LAKÁSINDEXEK

2017. utolsó negyedében is tovább emelkedett az Országos Lakásárindex. Így jelenleg nominál értéken 132, reál értéken pedig 101 százalékponton áll.

### DH - ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEX

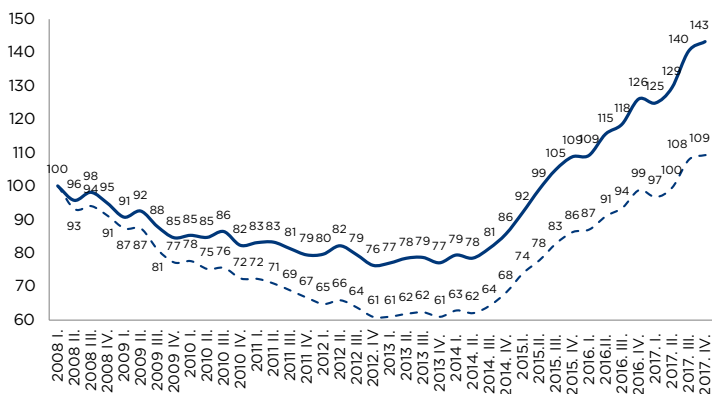


**Lakás Indexeinkről:** Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

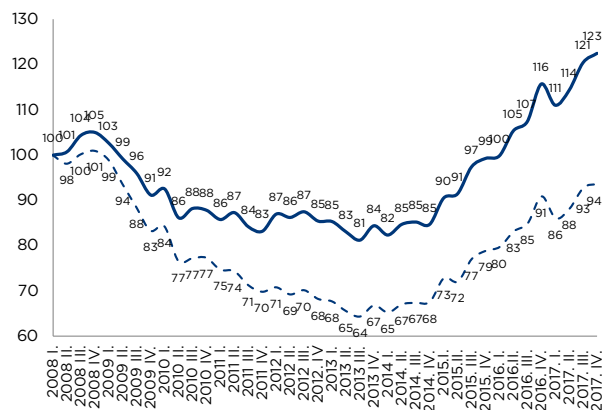
## ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

Országos szinten emelkedett mind a Panel-, mind a Téglá Index értéke. Előbbi nominál értéken már 143-, reál értéken pedig 109 százalékponton áll. Az Országos Téglá Index két százalékpontot emelkedett nominál értéken, így jelenleg 123 százalékponton áll, reál értéken pedig 94 százalékpontot ért el az előző év utolsó negyedében.

### DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



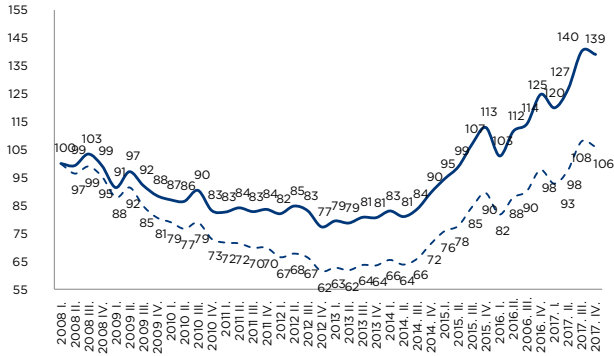
### DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



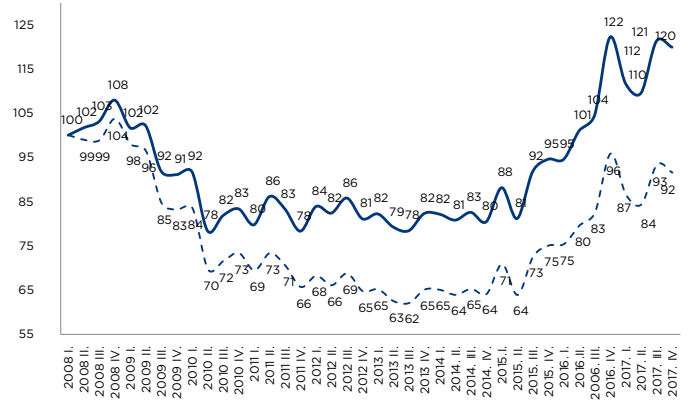
## LAKÁSINDEXEK - REGIONÁLIS

Az ország keleti felében gyakorlatilag stagnált (1-1 százalékpontot csökkent) a Panel- és a Téglá Index értéke is. Előbbi nominál értéken 139-, reál értéken pedig 106 százalékponton áll. A Téglá Index nominál értéken 120-, reál értéken pedig 92 százalékponton áll, azaz továbbra sem sikerült elérni a kiindulási értéket.

**KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX**

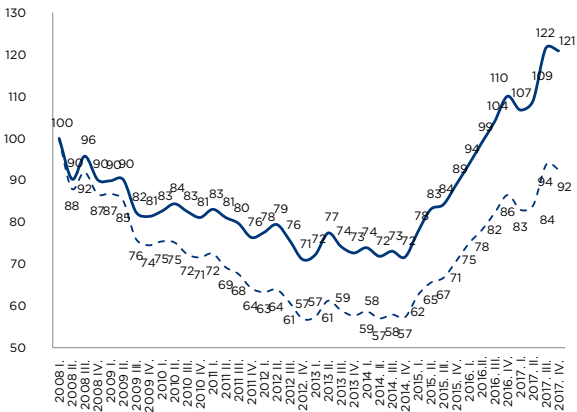


**KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLÁ INDEX**

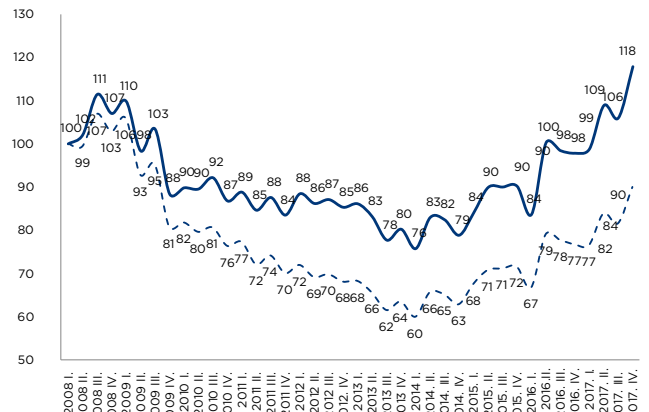


Nyugat-Magyarországon a Panel Index nominál értéken 1 százalékpontot csökkent, így jelenleg 121 százalékponton áll (reál értéken 92 százalékpont). Az ország nyugati felében a Téglá Index értéke nagyot nőtt az előző negyedévhez képest, jelenleg 118 százalékponton áll (reál értéken 90 százalékpont).

**NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX**



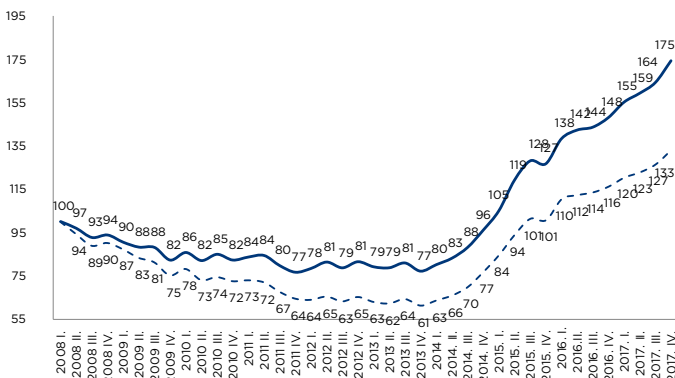
**NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLÁ INDEX**



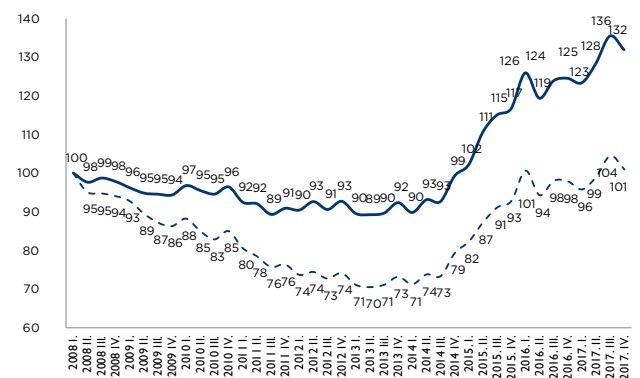
## BUDAPESTI LAKÁSÁR INDEXEK

A fővárosban tovább nőtt, és ezzel újabb csúcspontot döntött a Panel Index értéke, mely jelenleg 175 százalékponton áll nominál értéken és 133 százalékponton reál értéken. A Téglá Index hullámzó képet mutatott az elmúlt két évben, 2017. IV. negyedévében 4 százalékponttal csökkent, így jelenleg nominál értéken 132 százalékponton áll (reál értéken 101 százalékpont).

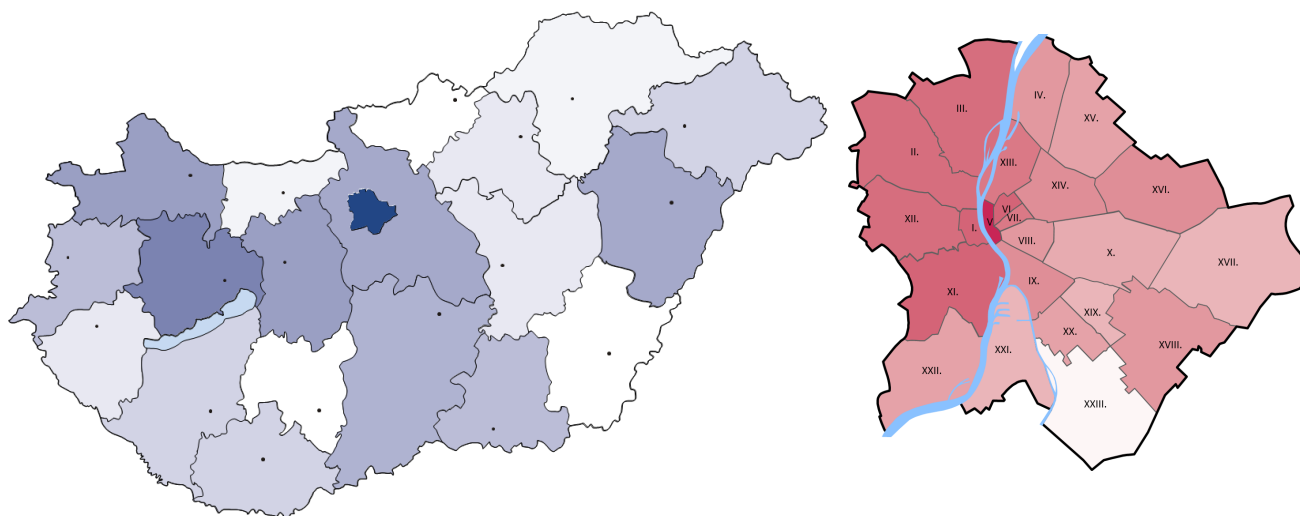
**DH - BUDAPESTI PANEL INDEX**



**DH - BUDAPESTI TÉGLÁ INDEX**



## HASZNÁLT TÉGLA LAKÁS ADATOK 2017 II. FÉLÉV



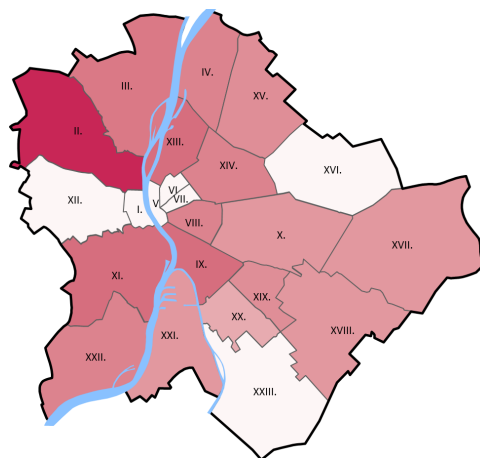
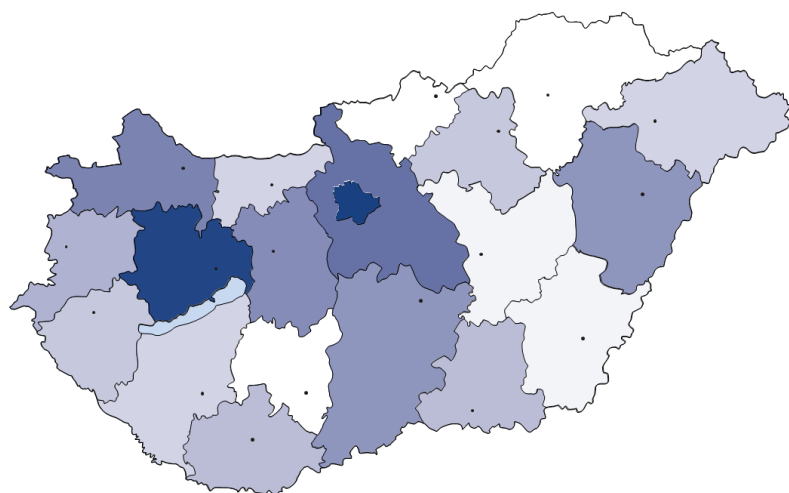
MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	288 000	16 652 000	110	Budapest 01. ker.	605 000	35 636 000	105
Baranya	233 000	12 632 000	129	Budapest 02. ker.	588 000	42 286 000	143
Békés	155 000	7 899 000	99	Budapest 03. ker.	578 000	32 578 000	124
Borsod-Abaúj-Zemplén	181 000	11 586 000	189	Budapest 04. ker.	427 000	21 938 000	140
Budapest	514 000	29 530 000	118	Budapest 05. ker.	788 000	47 601 000	136
Csongrád	274 000	13 442 000	146	Budapest 06. ker.	632 000	39 285 000	117
Fejér	311 000	17 483 000	265	Budapest 07. ker.	551 000	31 562 000	105
Győr-Moson-Sopron	315 000	17 143 000	120	Budapest 08. ker.	415 000	21 363 000	123
Hajdú-Bihar	296 000	16 355 000	120	Budapest 09. ker.	468 000	27 002 000	155
Heves	191 000	11 815 000	70	Budapest 10. ker.	343 000	17 548 000	108
Jász-Nagykun-Szolnok	200 000	11 332 000	103	Budapest 11. ker.	608 000	35 095 000	152
Komárom-Esztergom	182 000	9 121 000	108	Budapest 12. ker.	580 000	45 625 000	131
Pest	294 000	19 374 000	186	Budapest 13. ker.	526 000	28 037 000	124
Somogy	228 000	13 100 000	300	Budapest 14. ker.	466 000	24 814 000	104
Szabolcs-Szatmár-Bereg	235 000	11 450 000	121	Budapest 15. ker.	399 000	17 332 000	68
Tolna	159 000	10 908 000	114	Budapest 16. ker.	470 000	27 587 000	137
Vas	267 000	14 841 000	118	Budapest 17. ker.	331 000	28 497 000	77
Veszprém	367 000	21 246 000	129	Budapest 18. ker.	425 000	20 393 000	242
Zala	193 000	11 196 000	181	Budapest 19. ker.	331 000	16 045 000	102
				Budapest 20. ker.	407 000	19 437 000	211
				Budapest 21. ker.	328 000	16 984 000	93
				Budapest 22. ker.	406 000	23 384 000	88

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

2017. II. felében is magasan Budapesten voltak legmagasabbak a négyzetméter árak. Használt téglalakások esetében ez 514 ezer forintot jelentett. Vidéken Veszprém megye átlagértékei voltak a legkiemelkedőbbek, mely 367 ezer forintos négyzetméter-, és 21 millió forintos fajlagos árat jelentett. Legalacsonyabb átlagos négyzetméter áron Békés megyében lehetett téglalakást venni (155 ezer Ft), de Tolna megye átlagértéke se sokkal volt magasabb (159 ezer Ft). Budapesten a belvárosban és az egyes budai kerületekben voltak legmagasabbak a négyzetméter árak, a legnagyobb átlagos értéket az V. kerületben mértük (788 ezer Ft). A külső kerületek átlagos négyzetméter árai továbbra is érezhetően alacsonyabbak, többek közt a XIX. és a XXI. kerületet a vidéki szintekhez hasonló árak jellemezték.



## PANELLAKÁS ADATOK 2017. II. FÉLÉV



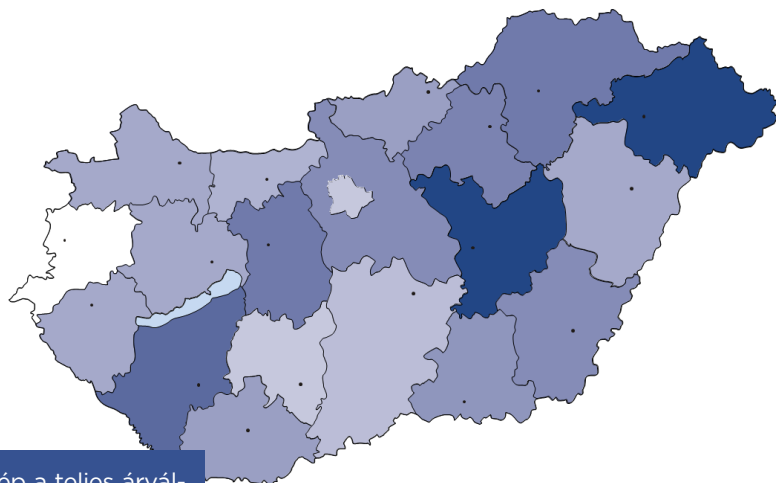
MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	246 000	12 716 000	60	Budapest 02. ker.	574 000	29 675 000	126
Baranya	203 000	10 301 000	55	Budapest 03. ker.	397 000	19 532 000	88
Békés	156 000	8 150 000	92	Budapest 04. ker.	364 000	19 303 000	74
Borsod-Abaúj-Zemplén	139 000	7 538 000	93	Budapest 08. ker.	381 000	19 992 000	75
Budapest	357 000	18 855 000	80	Budapest 09. ker.	423 000	21 834 000	156
Csongrád	207 000	10 769 000	88	Budapest 10. ker.	314 000	16 197 000	70
Fejér	257 000	13 439 000	122	Budapest 11. ker.	437 000	22 410 000	76
Győr-Moson-Sopron	272 000	16 370 000	91	Budapest 13. ker.	415 000	22 931 000	63
Hajdú-Bihar	253 000	13 423 000	61	Budapest 14. ker.	364 000	18 444 000	146
Heves	195 000	11 322 000	87	Budapest 15. ker.	331 000	17 500 000	71
Jász-Nagykun-Szolnok	154 000	9 713 000	119	Budapest 17. ker.	310 000	16 910 000	61
Komárom-Esztergom	181 000	9 416 000	84	Budapest 18. ker.	306 000	16 070 000	66
Pest	291 000	16 119 000	130	Budapest 19. ker.	342 000	17 113 000	67
Somogy	189 000	8 838 000	85	Budapest 20. ker.	267 000	15 927 000	137
Szabolcs-Szatmár-Bereg	181 000	10 167 000	82	Budapest 21. ker.	301 000	15 184 000	49
Tolna	140 000	7 883 000	86	Budapest 22. ker.	372 000	19 050 000	87
Vas	220 000	12 276 000	96				
Veszprém	347 000	11 567 000	60				
Zala	192 000	10 574 000	85				

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

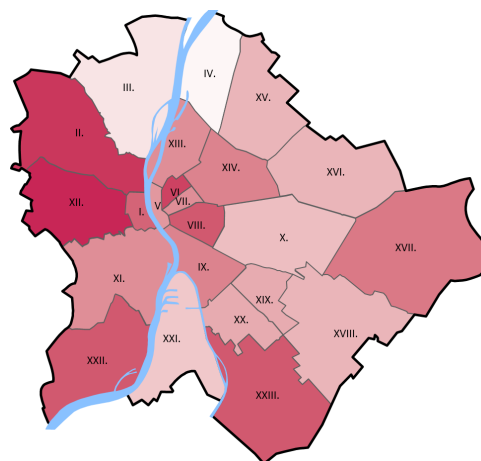
Panelok esetében is kiemelkednek a fővárosi értékek az átlagos négyzetméter- és fajlagos árak tekintetében. A használt téglalakásokhoz hasonlóan vidéken panelek esetében is Veszprém megye bizonyult legdrágábbnak (347 ezer Ft/m<sup>2</sup>) 2017. II. felében. Borsod-Abaúj-Zemplén és Tolna megyében ezzel ellentétben a 150 ezer forint alatt maradt az átlagos négyzetméter ár.

Budapesten a budai kerületekben volt legmagasabb a panelek átlagos négyzetméter ára. A II. kerületben 574-, a XI. kerületben 437 ezer forintért lehetett a panelek négyzetméterét megvásárolni. A téglalakásokhoz hasonlóan legolcsóbban az egyes külvárosi kerületekben (XX., XXI.) lehetett panelt vásárolni.

## ALKU 2017 II. FÉLÉV



A térkép a teljes árváltozást mutatja: irányár változás + alku



KERÜLET	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Budapest 01. ker.	-2%	-5%
Budapest 02. ker.	-3%	-5%
Budapest 03. ker.	-2%	-2%
Budapest 04. ker.	-2%	-2%
Budapest 05. ker.	-2%	-4%
Budapest 06. ker.	-3%	-5%
Budapest 07. ker.	-2%	-4%
Budapest 08. ker.	-3%	-4%
Budapest 09. ker.	-2%	-4%
Budapest 10. ker.	-2%	-3%
Budapest 11. ker.	-3%	-4%
Budapest 12. ker.	-4%	-4%
Budapest 13. ker.	-3%	-3%
Budapest 14. ker.	-3%	-3%
Budapest 15. ker.	-2%	-4%
Budapest 16. ker.	-2%	-4%
Budapest 17. ker.	-3%	-4%
Budapest 18. ker.	-2%	-3%
Budapest 19. ker.	-2%	-4%
Budapest 20. ker.	-2%	-4%
Budapest 21. ker.	-2%	-3%
Budapest 22. ker.	-2%	-5%
Budapest 23. ker.	-4%	-4%

MEGYE	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Bács-Kiskun	-2%	-5%
Baranya	-3%	-5%
Békés	-2%	-6%
Borsod-Abaúj-Zemplén	-2%	-6%
Budapest	-3%	-4%
Csongrád	-2%	-6%
Fejér	-3%	-6%
Győr-Moson-Sopron	-2%	-5%
Hajdú-Bihar	-2%	-5%
Heves	-2%	-6%
Jász-Nagykun-Szolnok	-2%	-8%
Komárom-Esztergom	-2%	-5%
Pest	-2%	-5%
Somogy	-2%	-6%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	-3%	-6%
Tolna	-4%	-6%
Vas	-2%	-4%
Veszprém	-1%	-4%
Zala	-2%	-5%

A Duna House hálózat által az adott időszakban 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 köttetett.

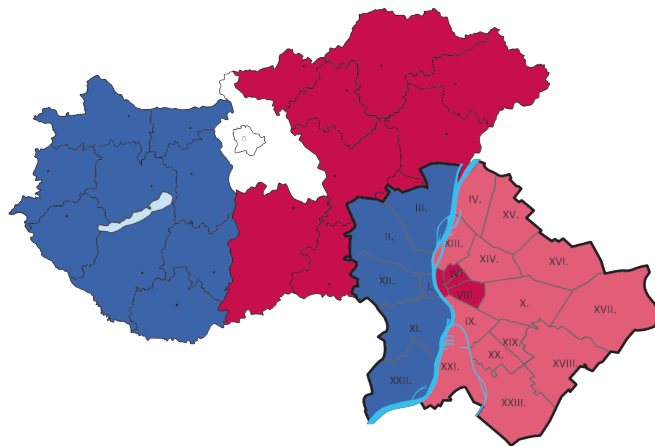
Vidéken 5% körüli alkura volt lehetőség ingatlan vásárlásakor. A legmagasabb, átlag 8%-os alkut Jász-Nagykun-Szolnok megyében lehetett érvényesíteni, de több megyét is jellemez 6%-os alku.

A fővárosban ugyan minimálisan, de kevesebbet lehetett az eladási árból lealkudni, legtöbb esetben ennek mértéke 4-5% volt. Legkevesebb árengedményt a III. és a IV. kerületben adták az eladók, ezekben a kerületekben csupán 2% volt az alku mértéke.

## LAKÁSÁR ADATOK - 2017. DECEMBER

December hónapban panellakást az ország keleti felében 230-, nyugati felében pedig 211 ezer forintos átlagos négyzetméter áron lehetett vásárolni. Ez az előző hónaphoz képest áremelkedést jelent. A használt téglalakások átlagos négyzetméter ára megközelítőleg azonos volt a panellakások értékeihez, mely némi csökkenést jelent előző hónaphoz képest. Az átlagos értékesítési idő a téglalakások esetében bizonyult hosszabbnak.

Budapesten a budai oldalon panelt 466 ezer forintos átlagos négyzetméter áron lehetett az év végén vásárolni. A pesti oldalon a panelek négyzetméteréért 346 ezer forintot fizettek a vevők. A téglalakások a belvárosban voltak a legdrágábbak (632 ezer Ft/m<sup>2</sup>), Budán 587-, míg Pesten 456 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Kelet</b>	11 040 000	230 000	95
<b>Nyugat</b>	10 642 000	211 000	88

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Kelet</b>	15 524 000	229 000	139
<b>Nyugat</b>	11 255 000	220 000	155

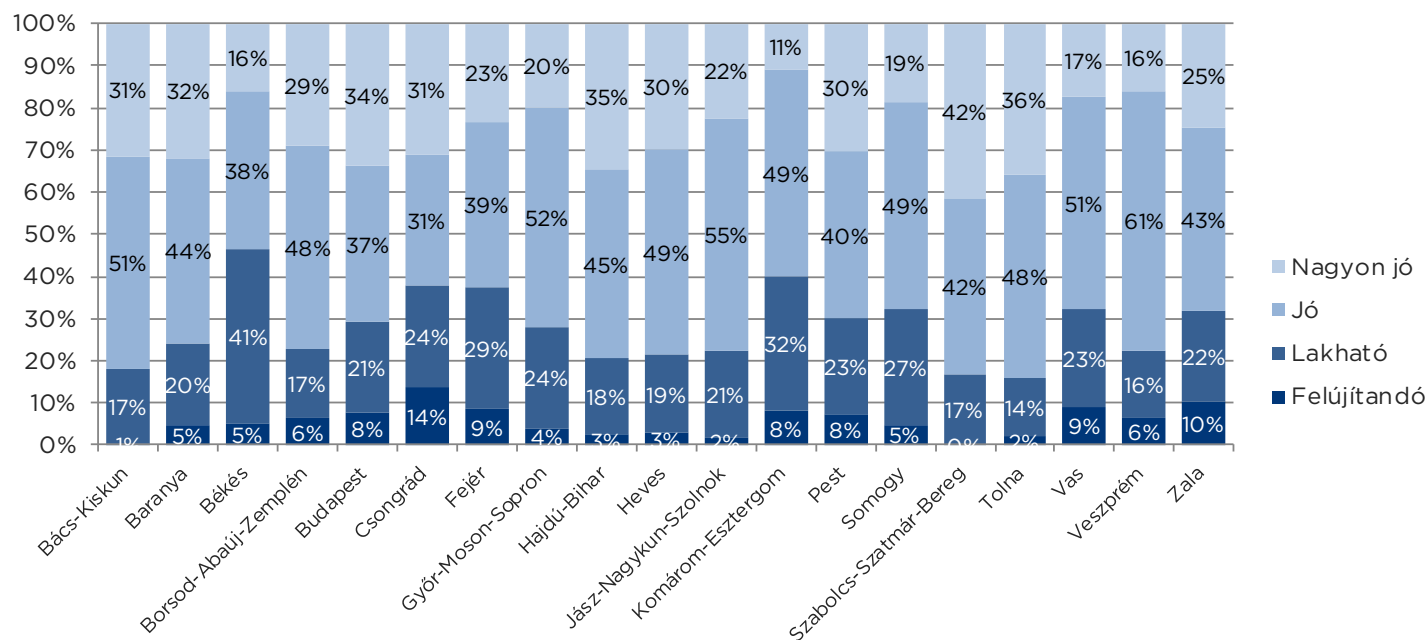
PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Buda</b>	22 873 000	466 000	88
<b>Pest</b>	19 572 000	346 000	62

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Buda</b>	37 851 000	587 000	131
<b>Pest</b>	25 065 000	456 000	90
<b>Belváros</b>	39 640 000	632 000	110

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

## MINŐSÉGI PREFERENCIA (HASZNÁLT LAKÁSOK) 2017. II. FÉLÉV

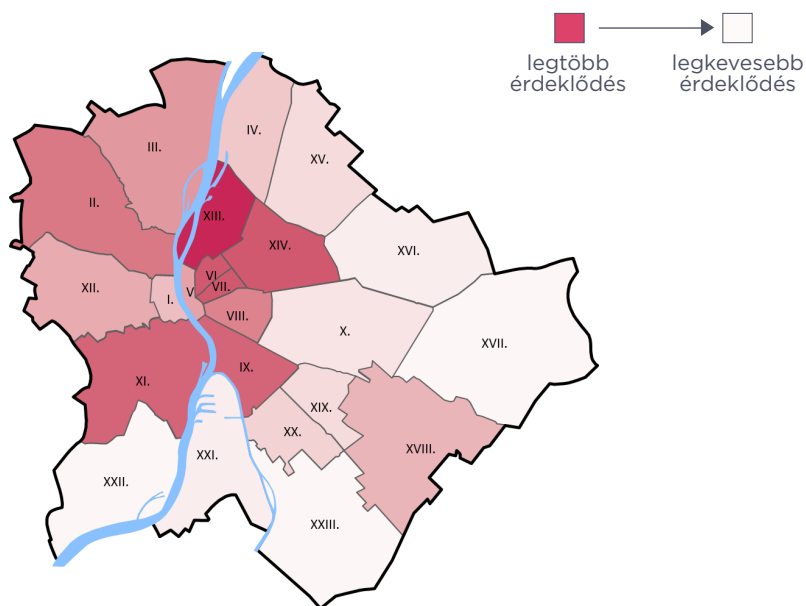
2017. II. felében a legtöbb megyében jó állapotú ingatlant vásároltak, aránya 31-61% volt. Nagyon jó és lakható állapotú lakásokat hasonló arányban vásároltak, egymáshoz viszonyított arányuk megyénként eltérő volt. A felújítandó lakások aránya Csongrád megyében volt a legmagasabb (14%).



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.

## ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT 2017. DECEMBER

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



**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.

Az év utolsó hónapjában is a XIII. kerület iránt volt a legnagyobb érdeklődés (18,9%). A VI., VII. és a XIV. kerületek iránt szintén kiemelkedően magas, 16% feletti volt az érdeklődés decemberben. A külvárosi kerületek iránti kereslet ezzel ellentétben továbbra is 8% alatti volt.

## ALKU - 2017. DECEMBER

A decemberi alku, házak esetében, volt a legmagasabb országszerte. Budapesten panelek esetében csak minimális alkura volt lehetőség, míg vidéki panelek és országszerte a téglalakások esetében 4% volt az alku átlagos mértéke.

	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
<b>HÁZ</b>		
Budapest	-3%	-5%
Pest megye	-2%	-5%
Vidék	-3%	-7%
<b>PANEL</b>		
Budapest	-2%	-2%
Vidék	-3%	-4%
<b>TÉGLA</b>		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-1%	-4%
<b>ÖSSZES</b>		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-2%	-5%

### Módszertan:

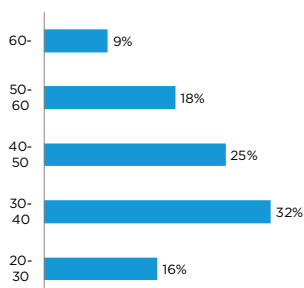
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó átlapodott meg a tárgyalások során.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

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

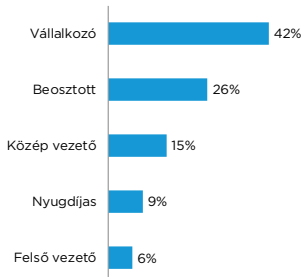
## Ügyfél profil: vevők decemberben

Budapesten a legtöbb vevő a 30-40 éves korosztályhoz tartozott (32%). Döntően vállalkozók vásároltak ingatlant (42%). Továbbra is befektetési céllal vásárolnak a legtöbben Budapesten (39%), de említésre méltó a nagyobb lakásba költözők (21%) és az első lakást vásárlók aránya is (18%). A befektetések átlagos értéke 31 millió forint volt, mely lakások mérete átlagosan 58 négyzetméter körül alakult. Az első lakást vásárlók csaknem 10 millió forinttal kevesebbet költöttek a megvásárolt ingatlanra, mint a befektetők.

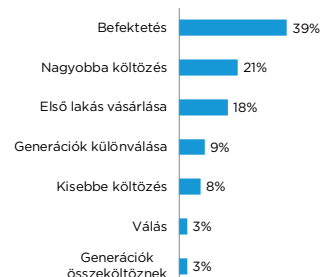
### VEVŐK KORA BP.



### VEVŐK STÁTUSZA BP.



### VÁSÁRLÁS OKA BP



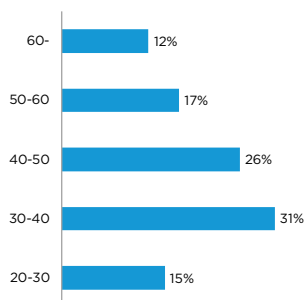
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	21 292 000	52
30-40	34 591 000	74
40-50	38 862 000	80
50-60	27 060 000	61
60-	38 856 000	83

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Beosztott	20 966 000	50
Felső vezető	55 272 000	90
Közép vezető	36 803 000	71
Nyugdíjas	28 360 000	61
Tanuló	18 750 000	60
Vállalkozó	37 877 000	85

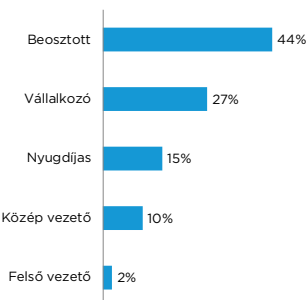
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Befektetés	31 170 000	58
Első lakás vásárlása	23 366 000	63
Generációk különválása	26 724 000	61
Generációk összeköltöznek	74 100 000	209
Kisebbe költözés	45 928 000	100
Nagyobbba költözés	37 212 000	79
Válás	31 350 000	64

Budapesthez hasonlóan, vidéken is a 30-40 éves korosztály vásárolt legnagyobb arányban ingatlant (31%). A vevők többsége (44%) beosztott volt. Vidéken is a befektetés a vásárlás fő célja, de aránya csupán 29%, ezzel épphogy megelőzte a nagyobb lakásba költözőket (27%). A befektetések értéke alig több mint fele a fővárosi értékeknek.

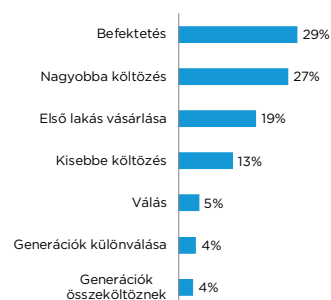
### VEVŐK KORA VIDÉK



### VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



### VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	15 328 000	83
30-40	18 059 000	88
40-50	19 746 000	87
50-60	17 616 000	85
60-	19 360 000	88

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Beosztott	15 437 000	81
Felső vezető	43 682 000	147
Közép vezető	18 633 000	93
Nyugdíjas	14 706 000	69
Tanuló	12 000 000	54
Vállalkozó	22 315 000	97

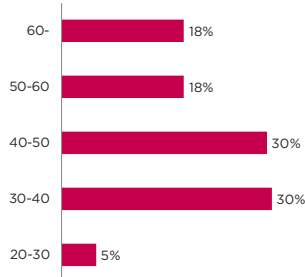
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Befektetés	16 575 000	68
Első lakás vásárlása	14 851 000	77
Generációk különválása	14 414 000	76
Generációk összeköltöznek	21 230 000	157
Kisebbe költözés	13 495 000	62
Nagyobbba költözés	24 463 000	119
Válás	17 761 000	81

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 becslött értékek tekinthetők.

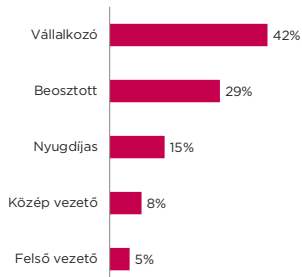
## ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK DECEMBERBEN

Budapesten az eladók több mint fele a 30-50 éves korcsoporthoz tartozott. Döntően vállalkozók váltak meg ingatlanjaiktól (42%). A vezető eladási ok a nagyobb lakásba költözés volt (45%), mely csaknem a tranzakciók felének állt a hátterében. A nagyobb lakásba költözők átlagosan 55 négyzetméteres ingatlantól váltak meg, közel 29 millió forint értékben.

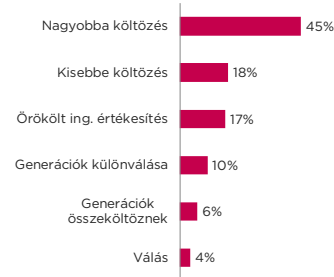
### ELADÓK KORA BP.



### ELADÓK STÁTUSZA BP.



### ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



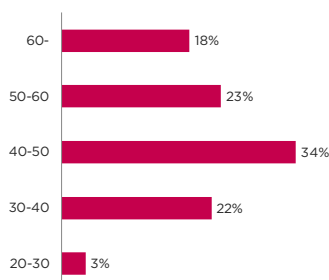
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	27 943 000	48
30-40	29 123 000	58
40-50	37 875 000	82
50-60	30 518 000	82
60-	30 176 000	67

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Beosztott	22 763 000	58
Felső vezető	36 780 000	71
Közép vezető	26 200 000	68
Nyugdíjas	22 897 000	58
Vállalkozó	41 665 000	84

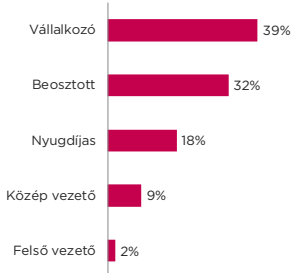
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk különválása	54 157 000	106
Generációk összeköltöznek	26 710 000	59
Kisebbe költözés	39 615 000	119
Nagyobba költözés	28 625 000	55
Örökölt ing. értékesítés	30 100 000	70
Válás	30 000 000	107

Vidéken a 40-50 év közötti eladók voltak decemberben többségben (34%). Magas volt a vállalkozók aránya (39%), de a beosztottak aránya is 30% feletti volt. A legtöbben örökölt ingatlant értékesítettek (32%), melyek 80 négyzetméter körüliek voltak és átlag 12,5 millió forintért tudták eladni őket.

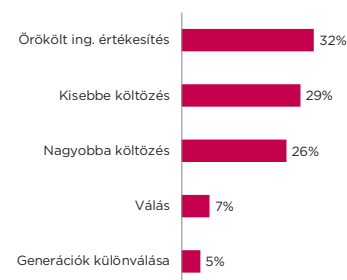
### ELADÓK KORA VIDÉK



### ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



### ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	15 585 000	50
30-40	15 090 000	72
40-50	20 420 000	94
50-60	17 959 000	94
60-	13 663 000	79

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Beosztott	13 086 000	81
Felső vezető	23 792 000	93
Közép vezető	16 362 000	87
Nyugdíjas	13 197 000	87
Vállalkozó	23 033 000	86

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk különválása	20 688 000	113
Generációk összeköltöznek	17 334 000	92
Kisebbe költözés	19 968 000	113
Nagyobba költözés	14 844 000	71
Örökölt ing. értékesítés	12 409 000	80
Válás	17 905 000	113

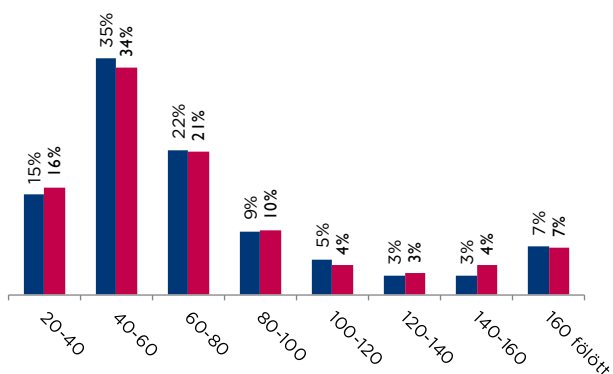
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést tekinthetők.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

A fővárosban vásárolt lakások mérete nem sok eltérést mutat az előző évi értékekhez képest. Leggyakrabban a 40-60 négyzetméteres ingatlanokat keresték. Az átlagos négyzetméter árak egy év alatt jelentősen eltolódtak a magasabb értékek felé. Budán a 600 ezer Ft feletti négyzetméter áron értékesített lakások aránya csaknem megduplázódott 2016-hoz képest, de Pesten is jelentősen nőtt a kategóriába tartozó ingatlanok aránya.

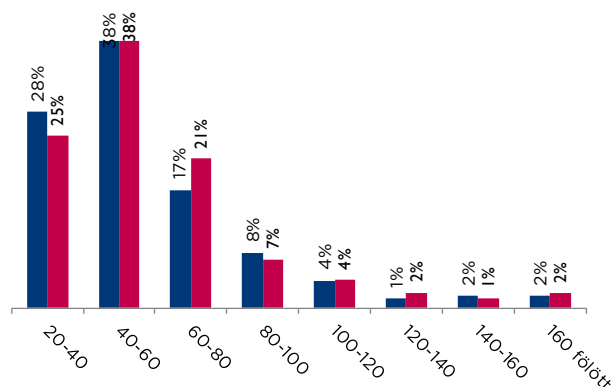
### BUDA

#### Lakásméret (m<sup>2</sup>)

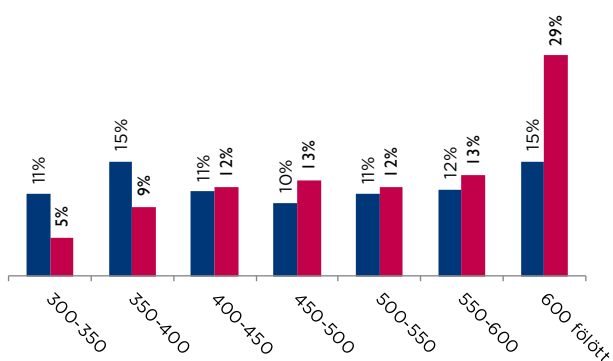


### PEST

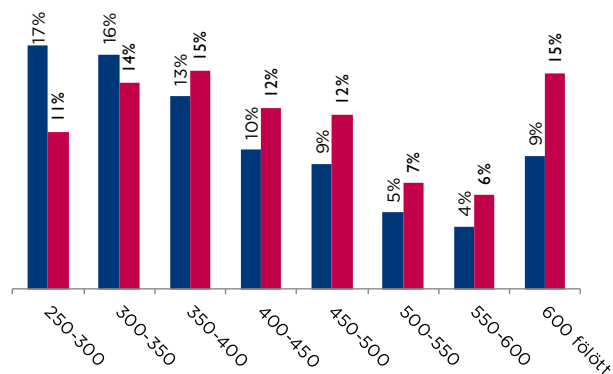
#### Lakásméret (m<sup>2</sup>)



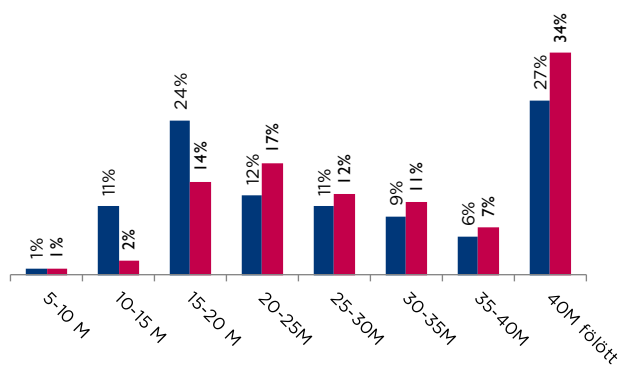
#### m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



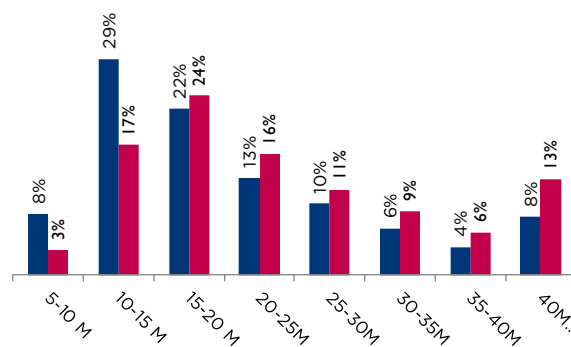
#### m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



#### Lakás ár (millió Ft)



#### Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. második félév  
■ 2017. második félév

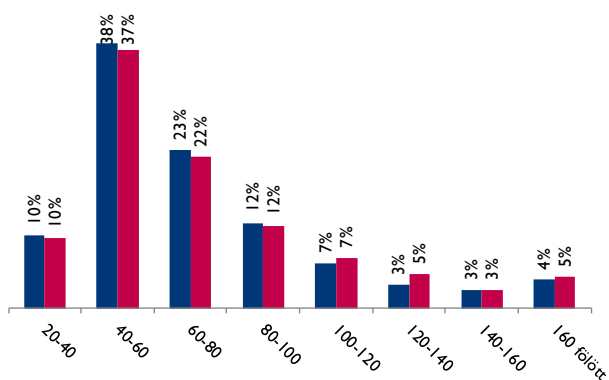
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Pest megyében nőtt a nagyobb alapterületű lakások aránya, vidéken tavaly óta nem változott lényegesen az értékesített ingatlanok mérete. A fővároson kívül is a magasabb árkategóriák aránya nőtt, Pest megyében és a vidéki területeken is emelkedett a 200 ezer forintos négyzetméterár feletti kategóriák aránya. Ugyanez a növekedés elmondható a lakások áráról is.

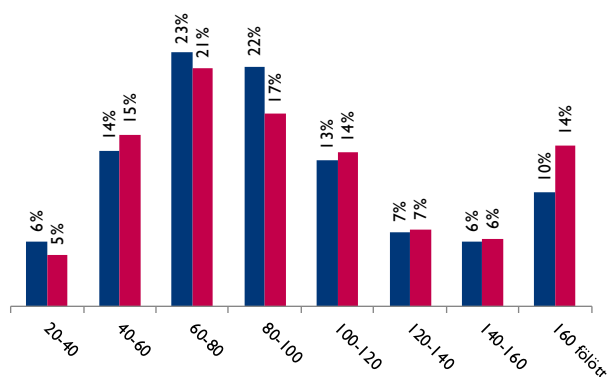
### ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

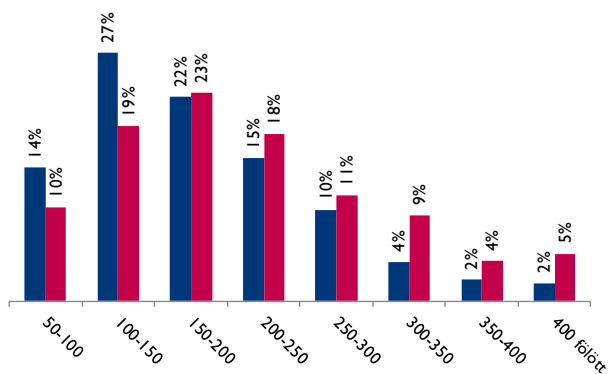


### PEST MEGYE

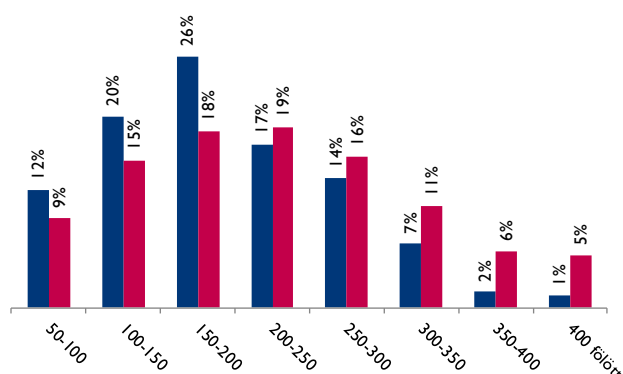
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



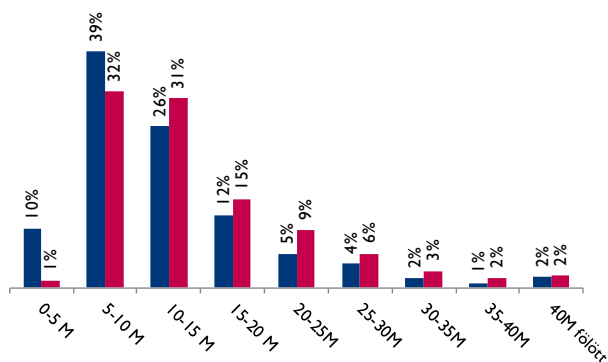
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



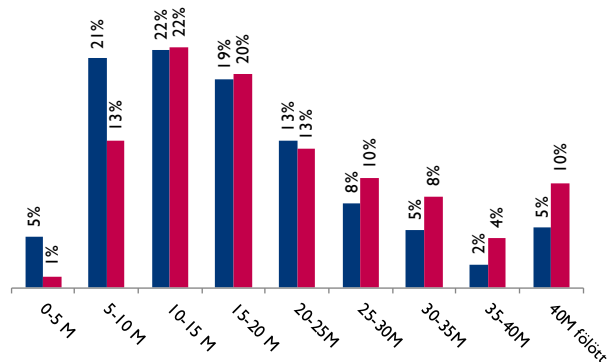
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. második félév  
■ 2017. második félév

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](mailto:elemzes@dh.hu)



**DUNA HOUSE®**

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

[www.dh.hu](http://www.dh.hu)