

DUNA HOUSE BAROMÉTER

A legfrissebb ingatlanpiaci információk
a Duna House hálózatából

84. szám
2018. II. negyedév
és 2018. június hónap



DHS
BÉT

**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén Prémium
kategóriában jegyezve

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések a Duna House szellemi tulajdonát képezik. A Duna House Barométer statisztikai információi és becslései kizárólag tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért a Duna House felelősséget nem vállal.

A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információkat és becsléseket saját céljaira, saját felelősségére bárki szabadon felhasználhatja az alábbi feltételekkel:

- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések nem változtathatóak meg, azok csak változatlan formában közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelenésével közölhetőek: „Forrás: Duna House Barométer” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A 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
2018.08.13.	július hónap adatai
2018.09.12.	augusztus hónap adatai
2018.10.12.	2018. III. negyedév adatai (árindexekkel bővített)

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

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

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

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

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



TARTALOMJEGYZÉK:

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az idei év második felében sem csillapodik a lakóingatlanok piaca. A Duna House országos lakásárindexe történelmi csúcson zárta 2018 második negyedévét, így nominál értéken 147, reál értéken pedig 110 százalékponton áll. Ez azt jelenti, hogy az országos átlagárak már reál értéken is bőven meghaladták a 2008-as válság előtti árszintet. Részpiacokat vizsgálva is csak egy, a nyugat-magyarországi téglá árindex marad el reál értéken a bázisértéktől, így kijelenthetjük, hogy árakat tekintve visszazárkózott a hazai lakás piac.

Negyedéves Barométer kiadványunk újdonságként a jelzáloghitelezési adatok vizsgálatával bővült. A lakáshitelpiac vizsgálatával szeretnénk pontosabb képet nyújtani a folyamatosan bővülő hiteles segítséggel lakást vásárlók pénzügyi tudatosságáról és hitelfelvételi szokásairól. A piaci folyamatokat és később azok változásait a felvett hitelek nagyságában, a futamidő hosszában és a kamatperiódusok időszakában vizsgáljuk, amihez országrészenként hitelfedezeti mutatószámot, valamint a hitellel párhuzamos CSOK-os arányszámot is mutatunk. Az első adatsor is tartogat már érdekességeket. A 13 millió forintos fővárosi és agglomerációs, valamint a 9 millió forintos nyugati és 7 millió forintos keleti országrész átlagos hitel nagyságához párosított hitelfedezeti mutatók, valamint a kamatperiódusok megoszlása is azt mutatja, hogy bőven van még fejlődési potenciál a jelzálogpiacon. Erre az árak további emelkedése, és a kifutó 5%-os kedvezményes lakásáfa miatt felfokozott piaci hangulat miatt szükség is lesz az elkövetkező időszakban.

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

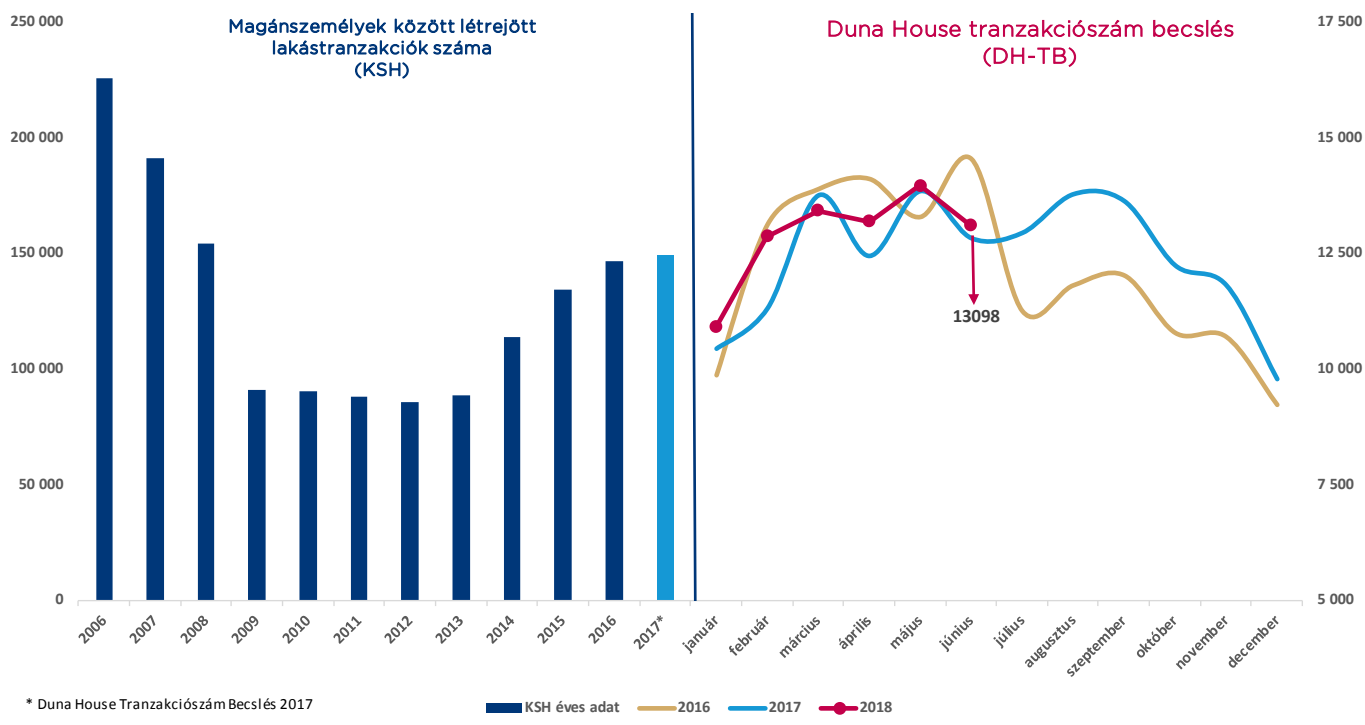
www.dh.hu



TRANZAKCIÓS ADATOK

Duna House Tranzakciószám Becslés (DH-TB)

A Duna House becslése alapján júniusban is 13ezer feletti ingatlantranzakció történt országszerte, így március óta sorozatban ez a negyedik hónap, amely átlépi ezt a határt. A júniusi hónapokat tekintve a tavalyinál ez 2%-kal erősebb forgalmat jelent. A féléves összesítés alapján 77 458 adás-vételnél tart az ingatlanpiac, amely közel 4%-os bővülés az előző év első feléhez képest.



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
2016	9 870	13 130	13 897	14 118	13 294	14 550	11 257	11 814	12 029	10 786	10 700	9 229
2017	10 444	11 317	13 762	12 452	13 855	12 836	12 951	13 787	13 639	12 246	11 820	9 787
2018	10 918	12 869	13 426	13 180	13 967	13 098						

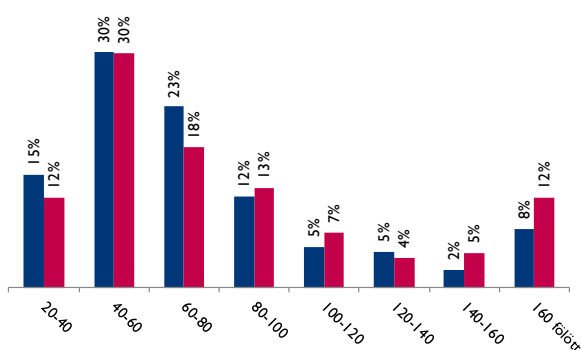
A DH-TB módszertana: Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DHTB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci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

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK BUDAPEST

A 2018 II. negyedében vásárolt ingatlanok mérete nem sokban tért el a tavaly, az év ugyanezen szakaszában tapasztalt értékektől. A négyzetméterárak ezzel ellentétben drasztikusan megemelkedtek, különösen Budán. Míg tavaly az értékesített ingatlanok csupán 6%-a volt 750 ezer forintos négyzetméterár felett értékesítve az év második negyedében, addig idén ez az érték már elérte a 32%-ot. A pesti oldalon a külső kerületek ellensúlyozzák a belvárosi árakat, így a négyzetméterár az adás-vételek 23%-ában haladta meg a 600 ezer forintot. Ebből kifolyólag a lakásárak is folyamatos emelkedésben vannak a fővárosban.

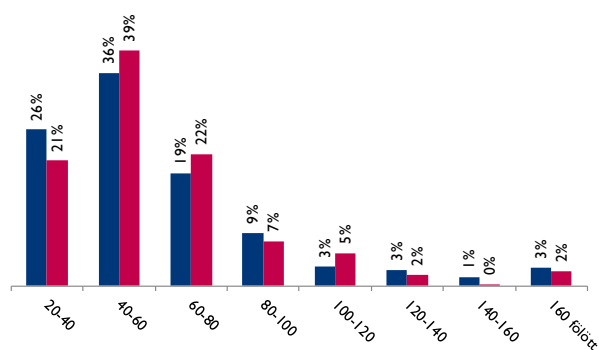
BUDA

Lakásméret (m²)

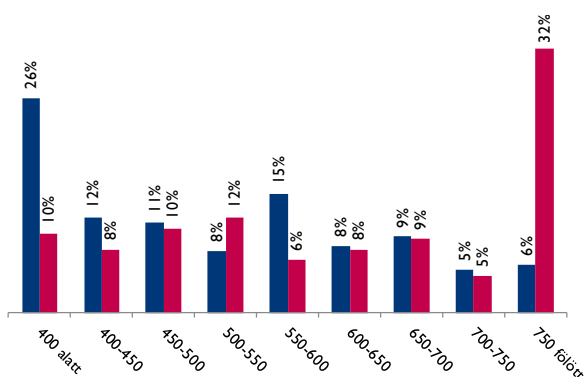


PEST

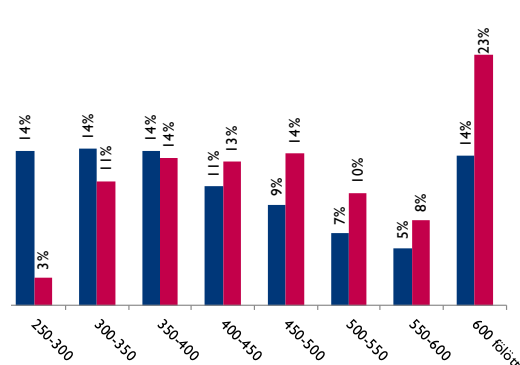
Lakásméret (m²)



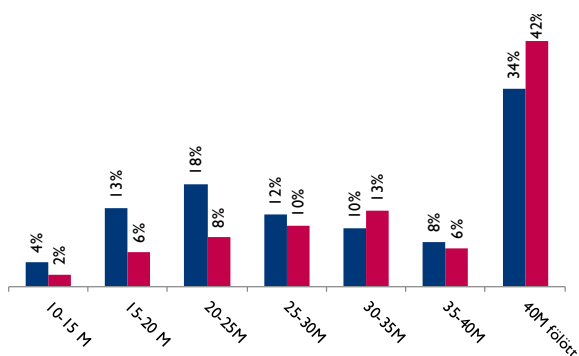
m² ár (ezer Ft)



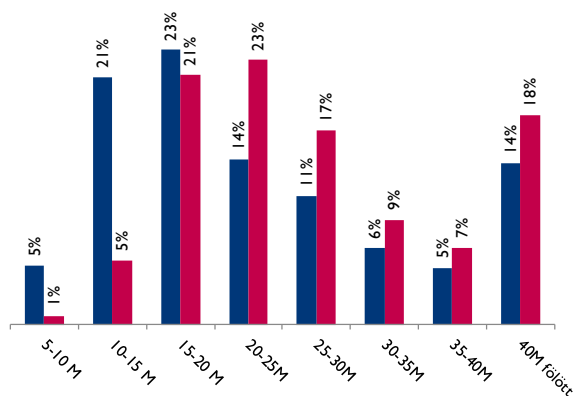
m² ár (ezer Ft)



Lakásár (millió Ft)



Lakásár (millió Ft)



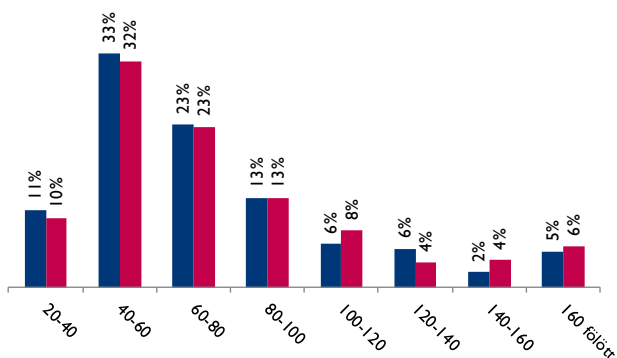
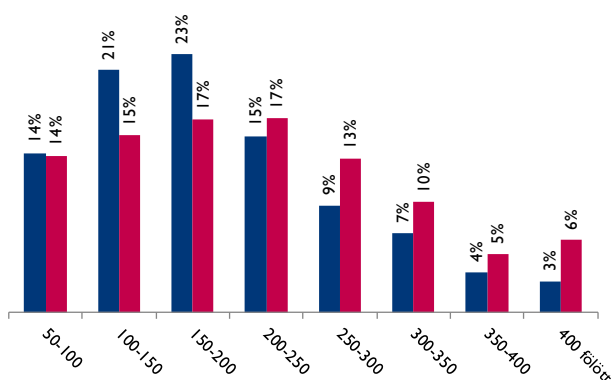
■ 2017. II. negyedév
 ■ 2018. II. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

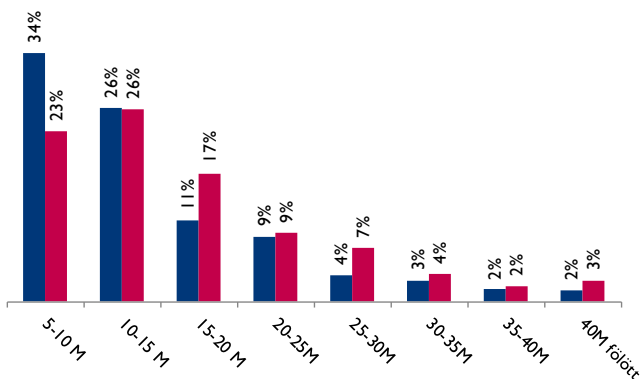
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK VIDÉK

Budapesthez képest vidéken sokkal mérsékeltebb változások történtek egy év leforgása alatt. Idén többnyire a nagyobb alapterületű ingatlanok iránt erősödött a kereslet. Nőtt a magasabb négyzetméterár-kategóriákba tartozó ingatlanok aránya is, amely a növekvő lakásmérettel együtt az eladási árak növekedéséhez vezetett. Ezzel együtt 40 millió forint fölött csak az ingatlanok 3-, illetve 10 százaléka kelt el, míg a fővárosban 18- és 42 százalék ugyanez az arány.

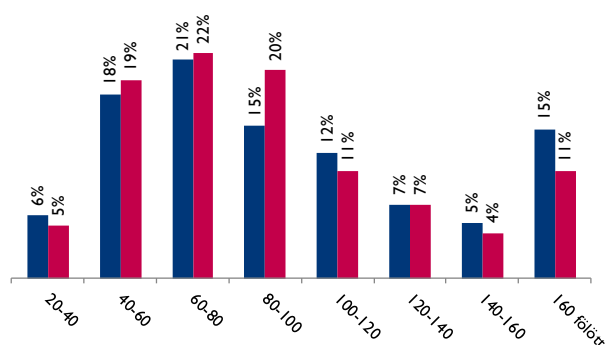
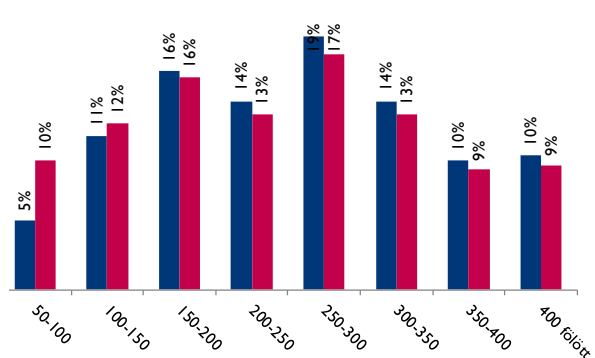
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)

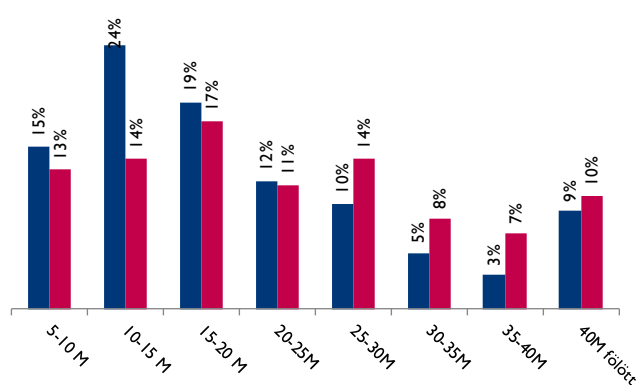
Lakásár (millió Ft)



PEST MEGYE

Lakásméret (m²)m² ár (ezer Ft)

Lakásár (millió Ft)



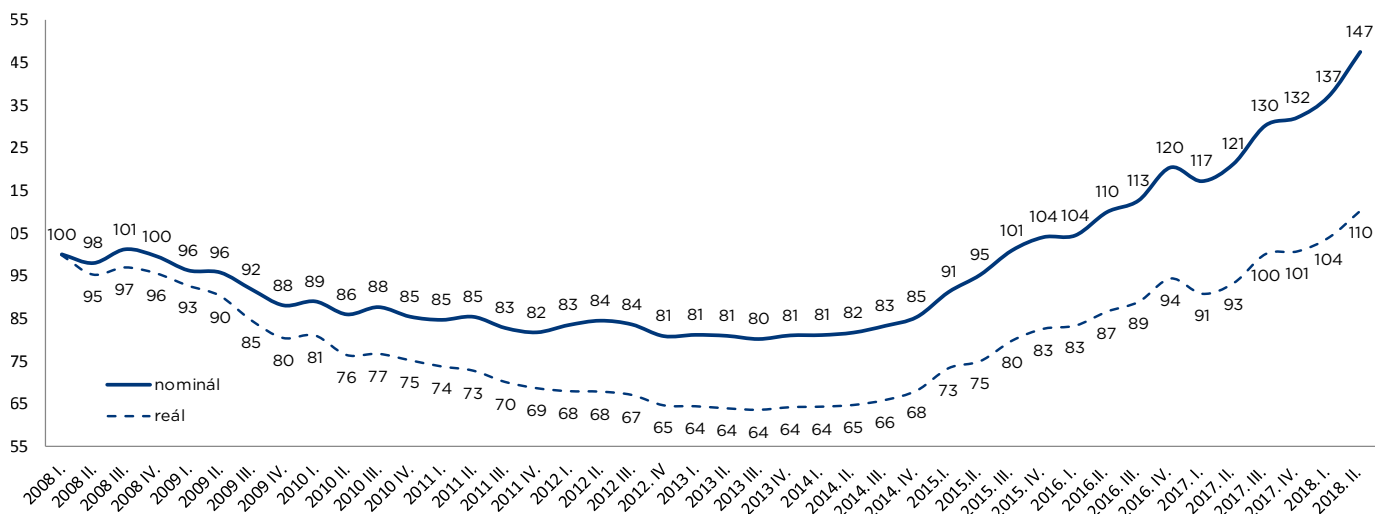
■ 2017. II. negyedév
■ 2018. II. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ÁRAK - LAKÁSÁRINDEXEK

Duna House Országos Lakásárindexek

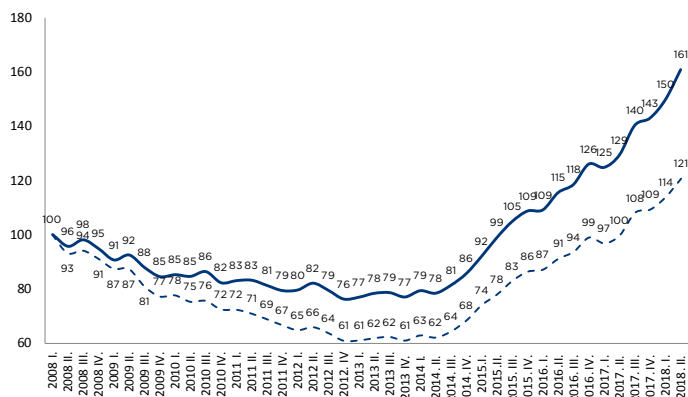
Folytatódott az Országos Lakásárindex növekedése, így jelenleg nominál értéken 147, reál értéken pedig 110 százalékponton áll.



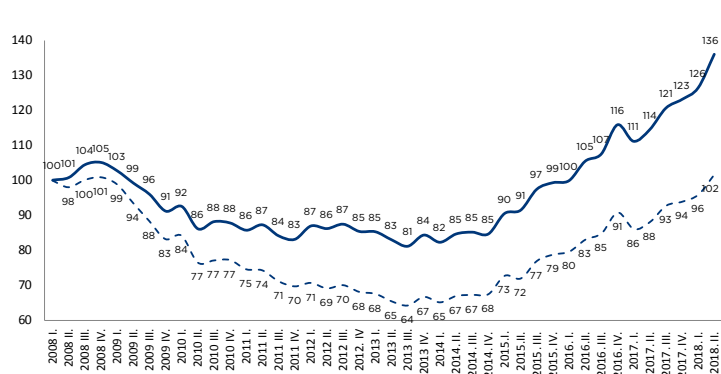
Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

Mind a panel-, mind a téglá árindex erős növekedést mutatott 2018 II. negyedében. Előbbi 161 (reál 121), utóbbi 136 (reál 102) százalékponton áll nominál értéken számolva, amely 10-11 százalékpontos emelkedést jelent az előző negyedéhez képest.

ORSZÁGOS PANEL ÁRINDEX



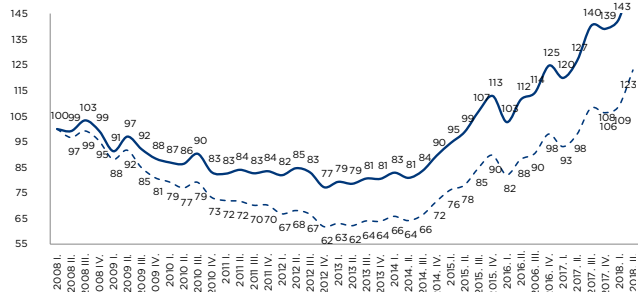
ORSZÁGOS TÉGLA ÁRINDEX



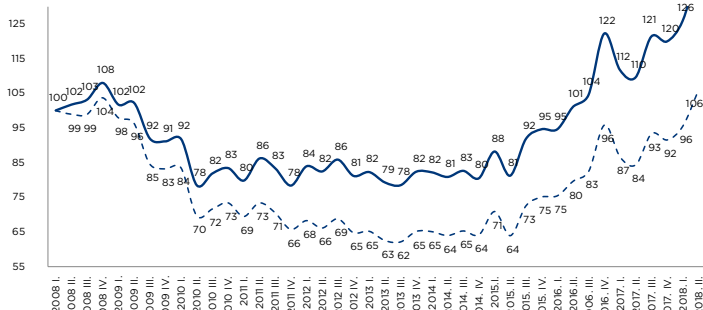
Duna House Regionális Lakásárindexek

A vidéki lakásárindexek sokkal ingadozóbb képet mutattak az évek során, de jelenleg egyértelmű növekedés figyelhető meg minden esetben. Keleten a panel árindex 143 (reál 123), a téglá árindex pedig 126 (reál 106) százalékpontot ért el az idei év második negyedében.

KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX

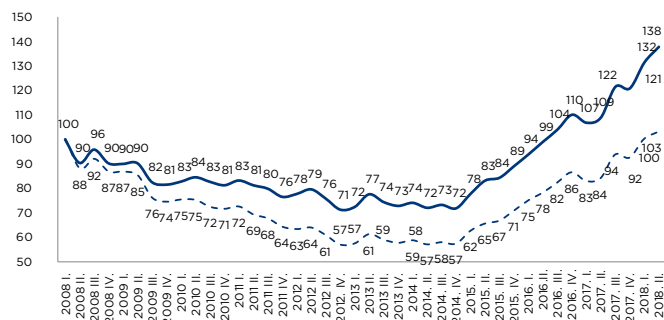


KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX

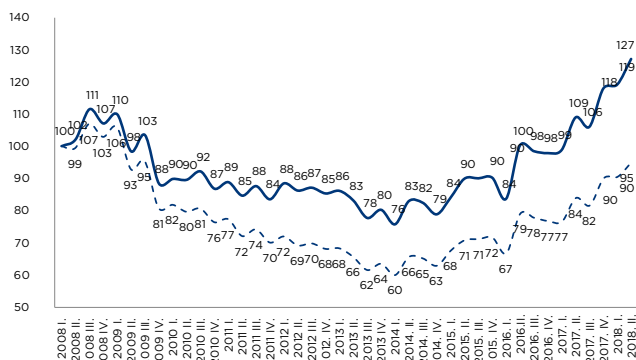


A nyugat-magyarországi panel árindex a legfrissebb adatok szerint 138 százalékponton áll nominál, 103 százalékponton reál értéken. A téglá árindex ettől valamelyest elmarad, nominál értéken 127 százalékpontot ért el április és június között.

NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL ÁRINDEX



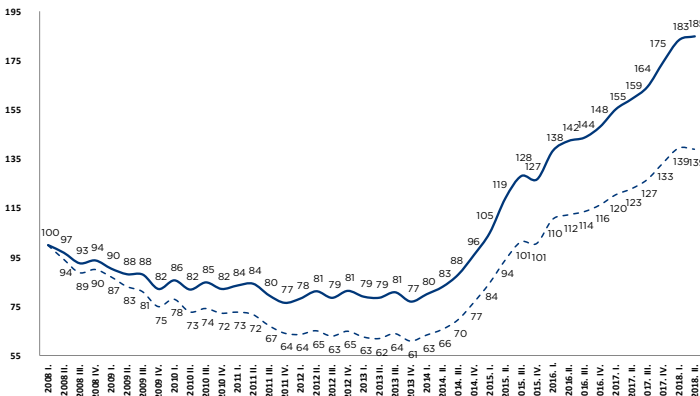
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA ÁRINDEX



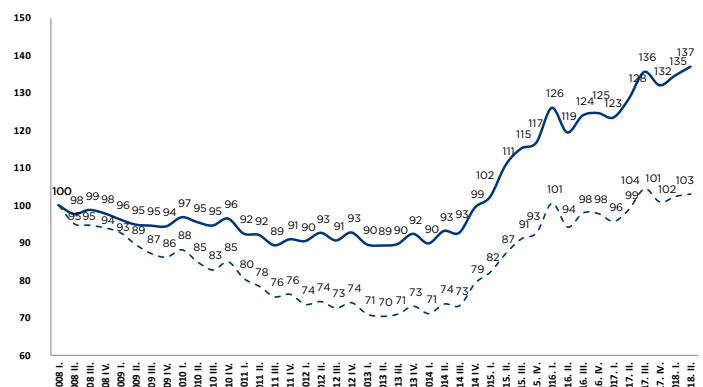
Duna House Budapesti Lakásárindexek

Az elmúlt negyedévben Budapesten kisebb mértékben emelkedett a lakásárindex, ám panelek esetében így is 185 százalékponton áll. A téglá árindex növekedési üteme elmarad a hihetetlen magasságokba szökő panel árindexhez képest, ám így is 137 százalékponton áll nominál értéken, és reál szinten is meghaladta a 100 százalékot.

BUDAPESTI PANEL ÁRINDEX



BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÁRAK - LAKÁSÁR ADATOK

Míg panellakások esetében tavaly 200 ezer forint alatti négyzetméterárakkal lehetett számolni vidéken, addig idén már messze meghaladta ezt a 200 ezres értéket az átlag. Az alku mértéke számottevően nem változott.

A használt téglalakások átlagos négyzetméterára már a tavalyi évben is bőven 200 ezer forint fölött volt, ám idén további növekedés zajlott a vidéki ingatlanpiacon. Téglalakások esetében az alku mértéke valamelyest csökkent egy év leforgása alatt.

PANEL ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku
2017. Q2.	10 132 000	188 000	1%	5%	9 311 000	177 000	1%	4%
2018. Q2.	13 704 000	238 000	1%	5%	11 841 000	222 000	1%	3%

HASZNÁLT TÉGLA ORSZÁGOS								
	KELET				NYUGAT			
	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku
2017. Q2.	14 984 000	261 000	2%	6%	12 286 000	217 000	3%	6%
2018. Q2.	15 893 000	272 000	2%	4%	13 248 000	231 000	2%	5%

2017 II. negyedévéhez képest 40%-kal nőtt Budán a panelek átlagos négyzetméterára, de Pesten is 30% feletti növekedésről beszélhetünk.

Használt téglalakások esetében egy év alatt 5-18 százalékos növekedés figyelhető meg, így az átlagos négyzetméterárak már 600 ezer forint fölött vannak Budán és a belvárosban, Pesten pedig a tavalyi 428 ezer forintos átlag után idén már 500 ezer forintról beszélhetünk.

PANEL BUDAPEST								
	BUDA				PEST			
	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku
2017. Q2.	19 697 000	357 000	2%	3%	18 106 000	305 000	2%	3%
2018. Q2.	26 428 000	501 000	1%	3%	21 244 000	401 000	1%	3%

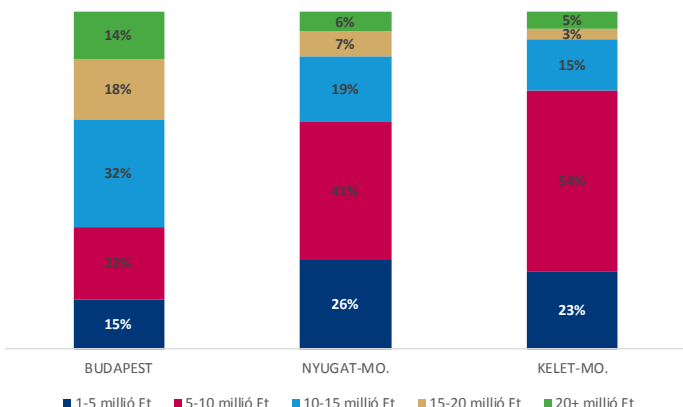
HASZNÁLT TÉGLA BUDAPEST												
	BUDA				PEST				BELVÁROS			
	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku	Lakásár	m ² ár	Irányár változás	Alku
2017. Q2.	40 417 000	593 000	2%	3%	22 451 000	428 000	2%	4%	37 550 000	600 000	4%	5%
2018. Q2.	51 256 000	696 000	2%	4%	27 967 000	507 000	2%	3%	41 496 000	632 000	3%	4%

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

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

JELZÁLOGHITEL ADATOK- 2018 II. NEGYEDÉV

Jelzáloghitelek ügyletérték szerinti megoszlás

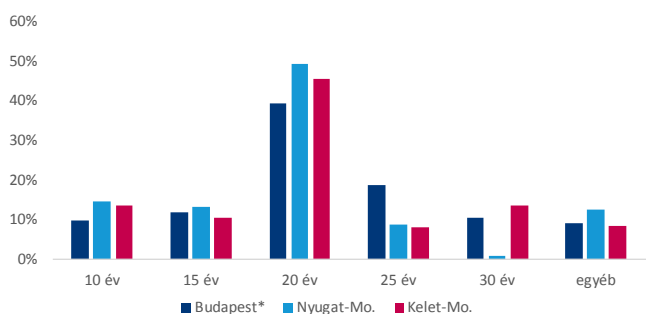


ÁTLAGOS HITELNAGYSÁG

BUDAPEST*	13 174 707 FT
NYUGAT-MO.	9 706 502 FT
KELET-MO.	8 704 245 FT

Az átlagos hitelnagyság Budapesten 13 millió forint volt 2018 II. negyedévében, míg az ország további részein 10 millió forint alatt maradt. Megoszlás alapján vidéken az 1-5 millió forint közötti hitelnagyság a legnépszerűbb, míg a fővárosban a hitelfelvevők 32%-a a 10 és 15 millió forint közötti hitelsegítségét vett igénybe lakáscéljai eléréséhez.

Jelzáloghitelek futamidő szerinti megoszlása



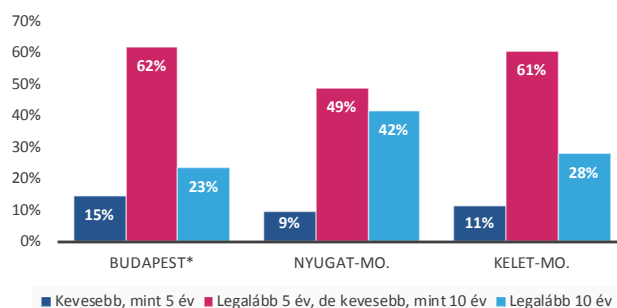
A lakáshitelek piacán a futamidő tekintetében a 20 éves időtáv a legnépszerűbb. Nyugat- és Kelet-Magyarországon a hitelfelvevők közel fele (nyugat 49%, kelet 46%) ezt választja. Budapesten is ez a konstrukció a legnépszerűbb (39%) de a nagyobb hitelösszegek miatt sokan használják ki a felvehető hosszabb időtávokat is, 25 évre 19%, 30 évre 11% vállalta a visszafizetést.

ÁTLAGOS LTV

BUDAPEST*	48%
NYUGAT-MO.	54%
KELET-MO.	51%
ÖSSZESEN	50%

A hitelfedezeti mutatót vizsgálva az ország minden területén hasonló piaci környezetet tapasztaltunk. A felvett hitelek esetében Budapesten a legkisebb a hitelfedezeti mutató, itt átlagosan a megvásárolt ingatlanok értékének 48%-a terhelt hitellel, de a nyugati régióban is csak 54% ez az érték.

Jelzáloghitelek kamatperiódus szerinti megoszlása



A kamatperiódusok szerinti vizsgálat a bejelentett JTM szigorítások miatt, különösen izgalmas. Részben a Magyar Nemzeti Bank intézkedéseinek hatására, a hitelfelvevők már csak kis része vesz fel változó kamatozású hitelt. A hitelfelvevők döntő többsége minimum 5 évre fixálja kamatait. A legalább 10 évre fixált kamatperiódus tekintetében Nyugat- Magyarország vezet 42%-os értékével.

BEADOTT CSOK IGÉNYEK AZ ÖSSZES NEGYEDÉVES HITELÜGYLET SZÁZALÉKÁBAN

BUDAPEST*	13,9%
NYUGAT-MO.	26,8%
KELET-MO.	33,3%
ÖSSZESEN	20,6%

Az ingatlant hitellel vásárlók között családi otthonteremtési kedvezményt legnagyobb arányban a keleti országrészben használták ki, itt a hiteles vásárlók 33,3%-a kérvényezte az állami segítség ezen formáját. Nyugat- Magyarországon ez 26,8%, míg a fővárosban csak 13,9% volt az év második negyedévében.

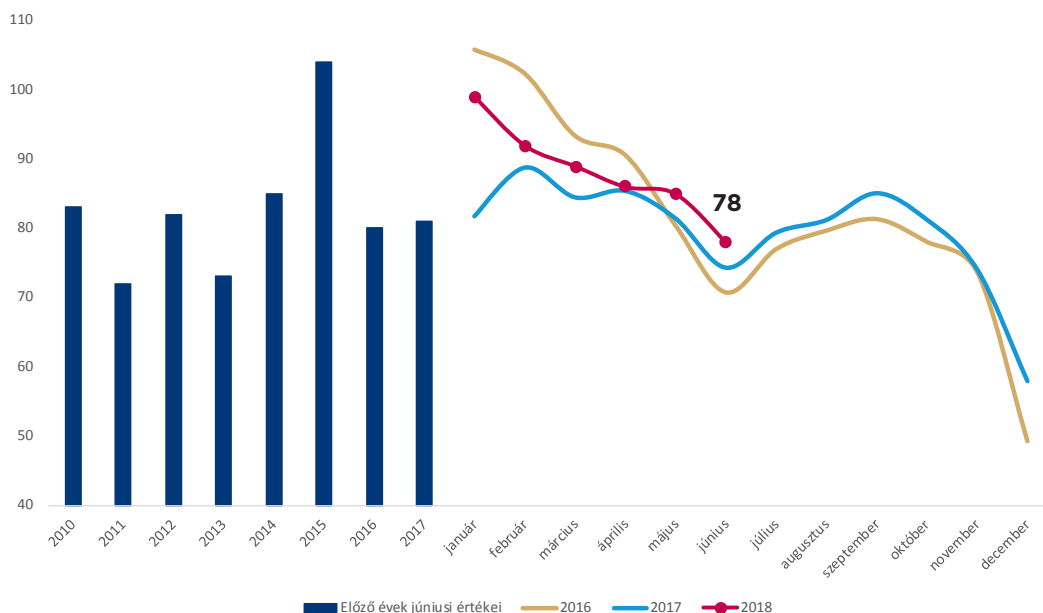
A jelzáloghitel adatok módszertana: Az adatoknál a Duna House Hitelcentruma által közvetített, adott negyedév időszakában beadott ügyleteket vizsgáltuk a felvett hitelösszeg, kamatperiódus és futamidő alapján, területi megoszlásban. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény vizsgálatánál csak a hiteligénylés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

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

*Budapest és a budapesti agglomeráció együttesen értendő.

VEVŐK - KERESLETINDEX

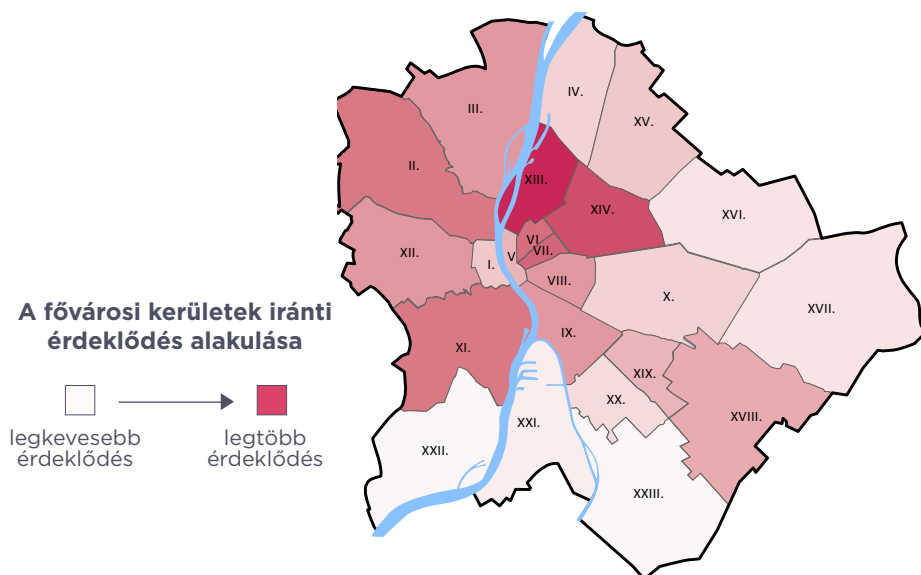
Az éves trendeknek megfelelően csökken a kereslet az ingatlanpiacon, ám május után júniusban is a korábbi éveknél élénkebb maradt a piac. A Duna House az év további részében is növekedést vár a tavalyi és az azelőtti értékekhez képest.



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

A XIII. kerület vezető helyét ezúttal sem sikerült átvennie senkinek, az érdeklődők 20%-a élne szívesen a kerületben. A XIV. kerület második helye is állandósulni látszik a hónapok múlásával. Tavaly júniushoz képest sokat nőtt a VII. kerület kedveltsége, de a II., VI. és a XI. kerület iránt is sokan érdeklődtek.



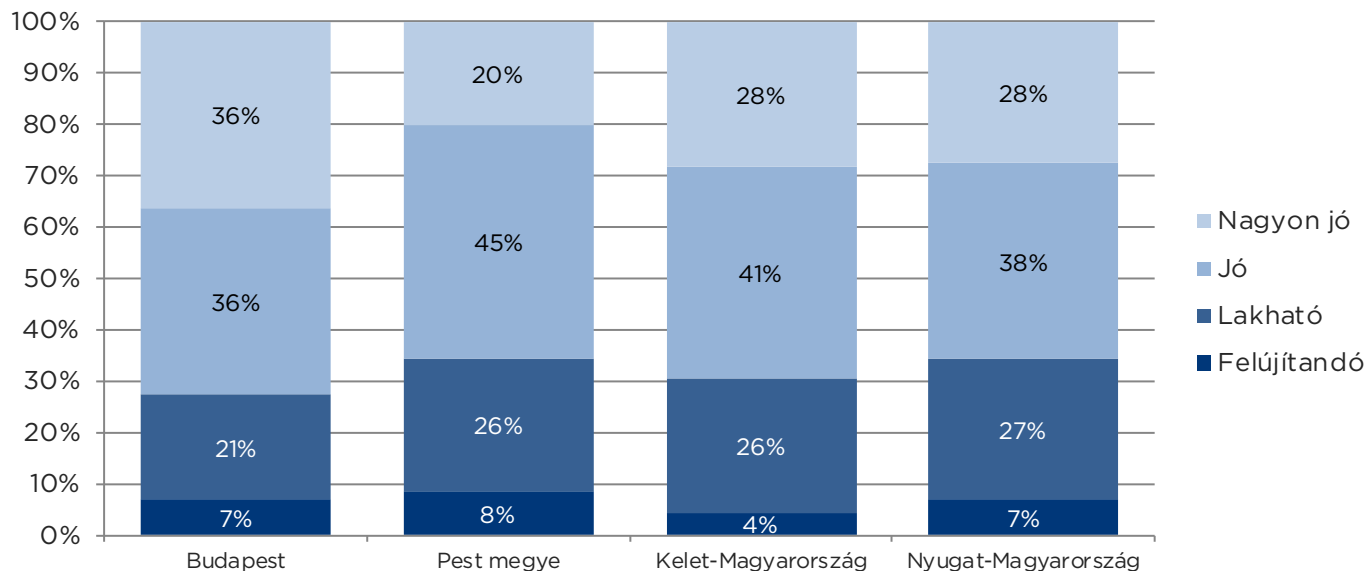
KERÜLET	2017. JÚNIUS	2018. JÚNIUS
Budapest 01. ker.	7,4%	7,9%
Budapest 02. ker.	14,3%	15,0%
Budapest 03. ker.	11,0%	12,0%
Budapest 04. ker.	6,9%	7,2%
Budapest 05. ker.	8,8%	9,7%
Budapest 06. ker.	14,0%	15,6%
Budapest 07. ker.	14,7%	16,1%
Budapest 08. ker.	11,1%	12,0%
Budapest 09. ker.	12,4%	12,2%
Budapest 10. ker.	8,1%	6,7%
Budapest 11. ker.	14,4%	15,0%
Budapest 12. ker.	10,7%	12,0%
Budapest 13. ker.	17,6%	20,2%
Budapest 14. ker.	17,2%	17,9%
Budapest 15. ker.	7,9%	7,4%
Budapest 16. ker.	6,6%	5,5%
Budapest 17. ker.	4,8%	5,5%
Budapest 18. ker.	8,2%	10,7%
Budapest 19. ker.	7,8%	9,4%
Budapest 20. ker.	5,6%	6,1%
Budapest 21. ker.	3,2%	3,9%
Budapest 22. ker.	3,6%	3,8%
Budapest 23. ker.	2,5%	2,2%

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

A legtöbb vevő jó minőségű ingatlant vásárolt, azaz nagyobb felújításba nem szívesen kezdenek, de apróbb javítások a többségnek még beleférnek. Nagyon jó és lakható állapotú lakásokat közel azonos arányban vásároltak, míg a felújítandó otthonokat a vevők többsége kerüli, csupán 4-8 százalék volt júniusban az arányuk.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Csökkenett az értékesítési idő panellakások esetében. Tavaly júniushoz képest megközelítőleg egy hónappal rövidebb idő alatt lehetett idén júniusban panellakást értékesíteni, mint egy évvel korábban, így jelenleg 55-69 nap szükséges a lakások eladásához.

A használt téglalakások értékesítéséhez szükséges idő is csökkent a legtöbb esetben, de Pesten és a belvárosban néhány nappal hosszabb értékesítési időszakkal érdemes kalkulálni. A téglalakások értékesítéséhez több idő szükséges, mint panelek esetében, az átlag 101-115 nap között alakult.

PANEL				
Értékesítés ideje (nap)				
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest
2017. június	95	85	90	83
2018. június	69	55	68	56

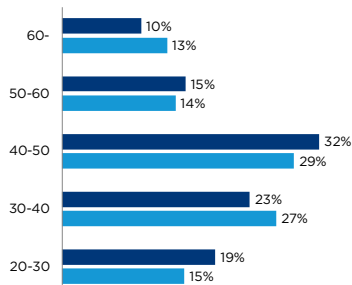
HASZNÁLT TÉGLA					
Értékesítés ideje (nap)					
	Kelet	Nyugat	Buda	Pest	Belváros
2017. június	149	115	114	91	84
2018. június	103	115	111	101	104

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

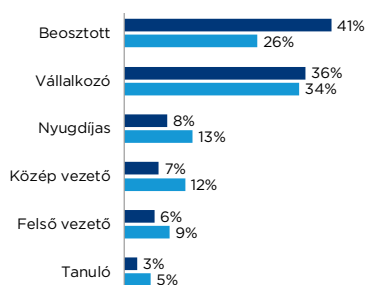
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

Tavalyhoz képest nőtt a 40-50 éves korcsoport aránya az ingatlanpiacon, ráadásul ez a korosztály vásárolja a legnagyobb értékű ingatlanokat. A befektetési célú vásárlások aránya ugyan valamelyest csökkent, az első lakásukat vásárlók továbbra is pörgetik az ingatlanpiacot. Igaz, a befektetők által vásárolt ingatlanok átlagos négyzetméterára a 600 ezer forintot közelíti, míg az első lakást vásárlók az 500 ezer forintos négyzetméterár környékén keresgélnek.

VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	28 360 000	62
30-40	37 190 000	73
40-50	40 624 000	68
50-60	34 949 000	76
60-	37 822 000	66

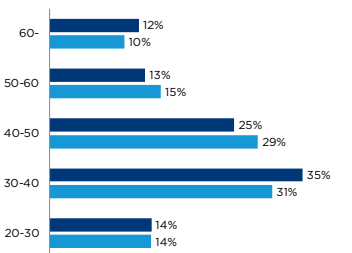
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	26 085 000	60
Felső vezető	69 919 000	91
Közép vezető	38 687 000	75
Nyugdíjas	35 040 000	60
Tanuló	25 634 000	38
Vállalkozó	46 940 000	88

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	35 708 000	61
Első lakás vásárlása	38 559 000	74
Generációk különválása	29 830 000	59
Generációk összeköltöznek	32 700 000	109
Kisebbe költözés	36 388 000	57
Nagyobbra költözés	46 639 000	97
Válás	35 475 000	70

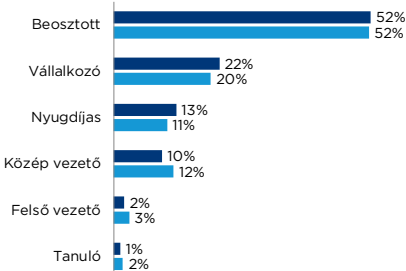
VEVŐI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

VIDÉKEN a fiatalabb, 30-40 éves korosztály dominált a piacon júniusban, sőt, ez a korcsoport vásárolta a legnagyobb értékű ingatlanokat. Budapesttel ellentétben továbbra is a befektetési szándék állt a legtöbb ingatlanvásárlás háttérében (28%), ám az arányokat nézve magasan a főváros vezet, ahol a tranzakciók 41 százaléka befektetési céllal történt.

VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	14 704 000	80
30-40	19 067 000	83
40-50	16 982 000	87
50-60	17 526 000	71
60-	17 116 000	71

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	15 110 000	79
Felső vezető	29 102 000	89
Közép vezető	20 485 000	91
Nyugdíjas	16 235 000	71
Tanuló	16 700 000	52
Vállalkozó	20 559 000	85

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	16 788 000	64
Első lakás vásárlása	15 416 000	76
Generációk különválása	16 894 000	74
Generációk összeköltöznek	23 924 000	115
Kisebbe költözés	13 258 000	61
Nagyobbra költözés	21 881 000	117
Válás	19 190 000	69

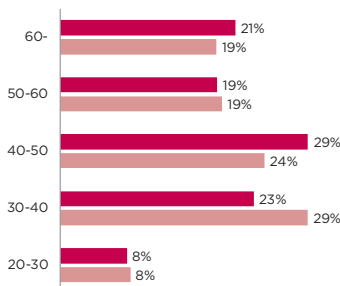
■ 2018. június
■ 2017. június

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 mintavételén alapulnak és becslő értéknek tekinthetőek. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

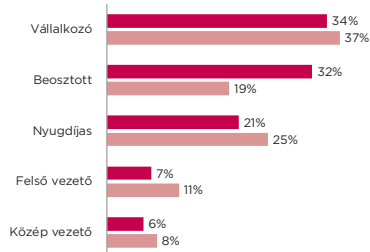
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL BUDAPEST

A budapesti eladók harmada 40-50 év közötti volt, ők mintegy 40 millió forintért tudták értékesíteni az átlag 74 négyzetméteres ingatlanjukat. Előző évhez képest csökkent a nagyobb lakásba költözők aránya a fővárosban, de így is az adás-vételek közel 50 százalékának a háttérben állt kinőtt lakás.

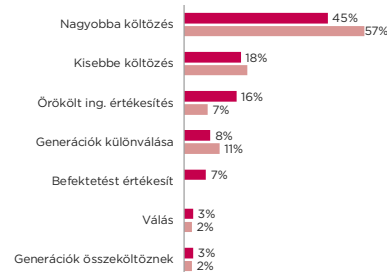
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	22 077 000	44
30-40	34 361 000	59
40-50	39 525 000	74
50-60	40 953 000	76
60-	38 181 000	80

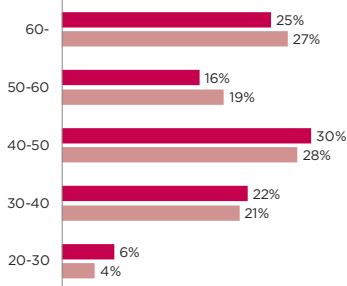
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	29 544 000	63
Felső vezető	85 267 000	118
Közép vezető	28 820 000	52
Nyugdíjas	39 645 000	82
Vállalkozó	50 712 000	85

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	37 098 000	44
Generációk különválása	55 184 000	110
Generációk összeköltöznek	30 750 000	62
Kisebbe költözés	42 131 000	104
Nagyobba költözés	38 240 000	64
Örökölt ing. értékesítés	29 650 000	80
Válás	87 500 000	87

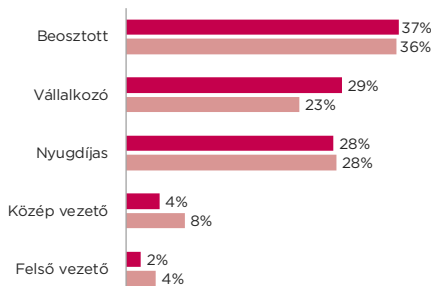
ELADÓI ÜGYFÉLPROFIL VIDÉK

Vidéken hasonlóan alakult az eladói ügyfélprofil, mint Budapesten. Szintén a 40-50 éves korosztály dominált, azonban az ingatlanért kapott összeg csupán fele volt a fővárosinak. A vezető értékesítési ok a tavalyival ellentétben a nagyobb lakásba költözés volt, és csak ezt követte az örökölt ingatlan értékesítése.

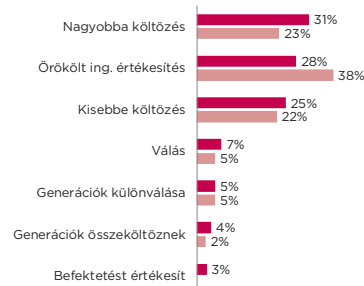
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	14 095 000	59
30-40	20 211 000	88
40-50	18 774 000	83
50-60	15 831 000	84
60-	15 807 000	88

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	14 271 000	77
Felső vezető	33 002 000	81
Közép vezető	24 607 000	104
Nyugdíjas	15 298 000	91
Vállalkozó	21 854 000	85

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés értékesítése	33 275 000	69
Generációk különválása	21 563 000	114
Generációk összeköltöznek	17 415 000	84
Kisebbe költözés	21 742 000	121
Nagyobba költözés	16 409 000	67
Örökölt ing. értékesítés	11 657 000	81
Válás	19 749 000	102

■ 2018. június
■ 2017. június

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 becslült értékek tekinthetők. A táblázatok az aktuális havi adatokat tartalmazzák.

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