

DUNA HOUSE BAROMÉTER

69. szám

2017. I. negyedév
és 2017. március hónap



DHS
BÉT

**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén 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 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. május 8.

2017. június 8.

2017. július. 10.

2017. április hónap adatai

2017. május hónap adatai

2017. I. 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 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 értékesítő által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelem, várható megjelenések
- 4.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Tranzakciószám Becslés, 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



Erős márciusi forgalom jellemezte az ingatlanpiacot, amely ugyan 7%-os elmaradást mutat az egy évvel korábbi értékhez képest, mégis jelentősen túlmutat a tavalyi második feléven. Ahogy a Duna House korábban becsülte, 2016. második felét jellemző tranzakciószám gyengülés fő oka a korábban meredeken emelkedő ingatlanárak volt, melyet követően a piacnak szüksége volt egy adaptációs időszakra, ahol a vásárolni szándékozók kivárták az árak további irányát. A márciusi tranzakciószámok, de már a februárban érzékelhető keresleti növekedés is arra utalnak, hogy visszatértek a vevők a piacra, vagyis keresleti oldalon nincs további várakozás egy esetleges árcsökkenésre. Ezt támasztja alá az az adat is, miszerint nő a saját célra vásárlók aránya a befektetőkhez képest. 84 pontra csökkent márciusban a Keresleti Index, mely elmarad az egy évvel ezelőtt mért értéktől, viszont így is magasabb, mint ami 2016. második felére volt jellemző.

Három pontot csökkent az Országos Lakásindex értéke 2017. I. negyedévében az előző év végéhez képest. A lakások ára reál értéken, azaz a fogyasztói árindexszel deflálva, 94 ponton stagnált az év első negyedévében. Mind az Országos Panel-, mind a Téglalakás Index csökkent az előző negyedévhez képest. Így a 2017. I. negyedévi érték Panel Index esetében 125, Tégl Index esetén 111 pont volt. Nyugat-Magyarországon három ponttal csökkent a Panel Index értéke. Ezzel szemben a Tégl Index az ország nyugati felében egy ponttal növekedett. A keleti országrészben csökkent a Panel- és a Tégl Index értéke is. Előbbi csökkenés mértéke öt, utóbbié tíz százalékpont volt. Budapesten mérséklődtek a téglalakások árai, a Tégl Index két ponttal csökkent az előző negyedévhez képest és jelenleg a 123-as értéken áll. A panellakások ára ezzel szemben megállíthatatlan, további növekedés figyelhető meg így év elején is. Az index elérte a 155-ös nominális szintet. **Az országban egyedül Budapesten nőtt a Panel Index értéke**, vidéken ezzel szemben kisebb-nagyobb mértékű csökkenés volt az első negyedévben.

A Közép-Magyarországi régiót leszámítva, vidéken, a Nyugat-Dunántúlon vásároltak legmagasabb fajlagos- és négyzetméter áron is panellakást (217eFt/m²). Az Észak-Alföldi régió négyzetméter árai épphogy elmaradtak a dunántúli értéktől. A legalacsonyabb négyzetméter áron - 146 ezer Forintért - az Észak-Magyarországi régióban lehetett lakást vásárolni. A fővárosban Dél-Budán volt legmagasabb a panellakások négyzetméter ára év elején, amely szinte elérte a 400 ezer Forintot is. Legolcsóbban Dél-Pesten lehetett panelt vásárolni, a két terület között közel 100 ezer forintot jelent a négyzetméterár különbsége.

A téglalakások esetében a közép-magyarországi adatok kiugróan magasak. Az Észak-Alföldi régióban volt a második legmagasabb a négyzetméterár, de a kettő között nagy volt a szakadék, 478- és 292 ezer Ft/m². Csakúgy, mint a panellakások esetében, az Észak-Magyarországi régióban lehetett legalacsonyabb, 163 ezer Ft-os négyzetméter áron lakáshoz jutni. Budapesten Észak-Budán és a Belvárosi kerületekben haladta meg az 500 ezer forintot a lakások négyzetméter ára. A fővárosban nem volt olyan környék, ahol 400 ezer forint alatt lehetett volna egy négyzetméter téglalakást vásárolni.

Panellakások esetében az **Észak-Alföldön volt lehetőség a legnagyobb alkura**, átlag 6 százalékos lehetett csökkeneni az eladási áron. A budapesti belvárosban nem szívesen engedtek az árakon, csupán 2 százalékos volt az alku mértéke. A téglalakások esetében ugyanakkora volt a legkisebb és a legnagyobb alku nagysága is, mint a panelek esetében. A 6 százalékos alkura Észak-Magyarországon, a 2 százalékosra az Észak-Alföldön volt lehetőség. **Házak esetében nagyobb, 6 és 9 százalék közötti engedményt lehetett elérni.** Legtöbbet az Észak-Alföldön kényszerültek engedni az eladók, míg legkevesebbet Pesten.

Budán és Pesten is legnagyobb arányban 40-60 négyzetméter közötti lakásokat értékesítettek. A budai oldalon a kisebb méretű lakásokon kívül nem ritkák a 160 négyzetméter környéki alapterületű ingatlanok sem, arányuk elérte idén a 14 százalékos. 2016-hoz képest Budán a 40-60 és a 160 négyzetméter fölötti lakások aránya nőtt. **A Duna mindkét oldalán nőtt a 450 ezer forint négyzetméterár felett értékesített lakások aránya az előző év azonos időszakához képest.**

Vidéken a legtöbb magasabb négyzetméter kategóriában nőttek az értékek az előző évhez képest. A magasabb négyzetméterárú lakások (200-250 ezer forint felett) aránya nőtt 2016. első negyedévéhez képest. Pest megyében a 25-40 millió forint között értékesített lakások aránya meghaladta az előző évi szintet, de a 15 millió forint alatti ingatlanok aránya elmaradt a korábbi értékektől. A közép-magyarországi értékek nélkül, vidéken a 10 millió forint felett eladott lakások aránya meghaladta a korábbi év értékeit.

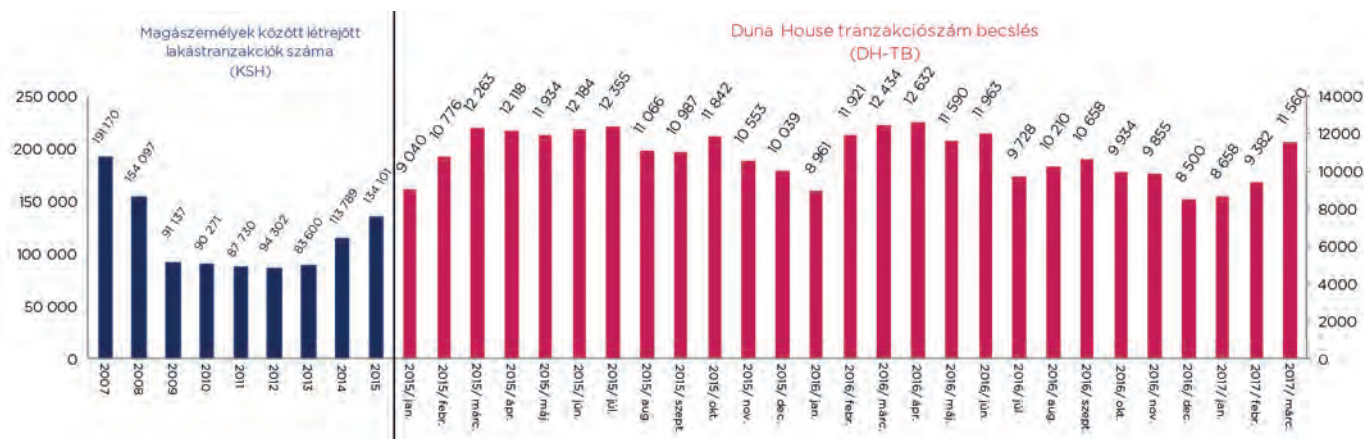
További információk:

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

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH-TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

Erős márciusi forgalom jellemezte az ingatlanpiacot, amely ugyan 7%-os elmaradást mutat az egy évvel korábbi értékhez képest, mégis jelentősen túlmutat a tavalyi második felében. Ahogy a Duna House korábban becsülte, 2016. második felét jellemző tranzakciószám gyengülés fő oka a korábban meredeken emelkedő ingatlanárak volt, melyet követően a piacnak szüksége volt egy adaptációs időszakra, ahol a vásárolni szándékozók kivárták az árak további irányát. A márciusi tranzakciószámok, de már a februárban érzékelhető keresleti növekedés is arra utalnak, hogy visszatértek a vevők a piacra, vagyis keresleti oldalon nincs további várakozás egy esetleges árcsökkenésre. Ezt támasztja alá az adat is, miszerint nő a saját célra vásárlók aránya a befektetőkhez képest.

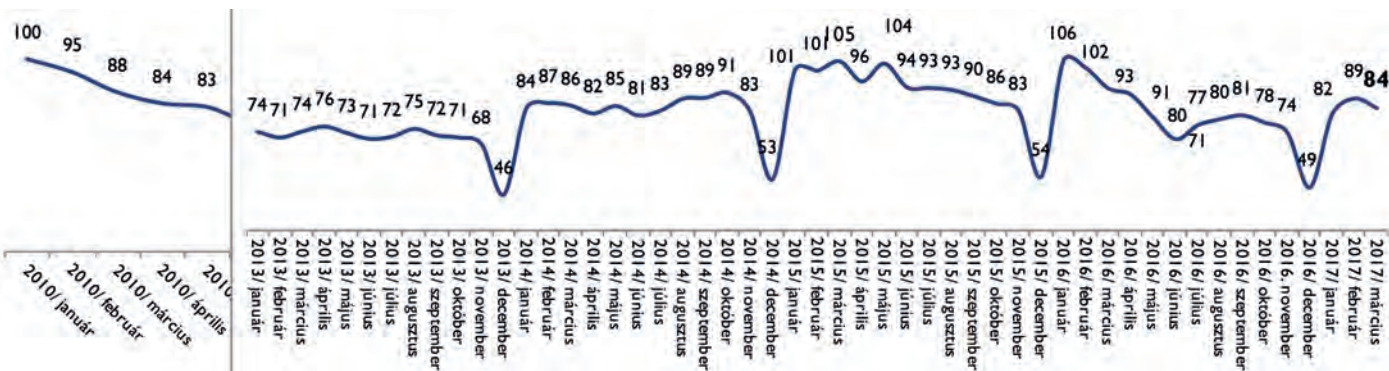


A DH-TB módszertana

Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DH-TB a Duna House (DH) által kiadott becslés, amely évközi, megközelítő adatot mutat. A becslés a DH által kiközvetített ingatlanok havi tranzakciószámát és a DH becsült piaci részesedését veszi alapul. A DH aktuális havi piaci részesedésének becsléséhez az alábbi mutatók szolgálnak: 1. KSH által publikált adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan. Miután a KSH több havi késéssel publikál, így visszamenőleg van lehetőség a piaci részesedés korrekciójára, amely az aktuális becslést is pontosítja. Figyelem! 2016-tól az 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

84 pontra csökkent márciusban a Keresleti Index, mely elmarad az egy évvel ezelőtti mért értéktől, viszont így is magasabb, mint ami 2016. második felére volt jellemző.



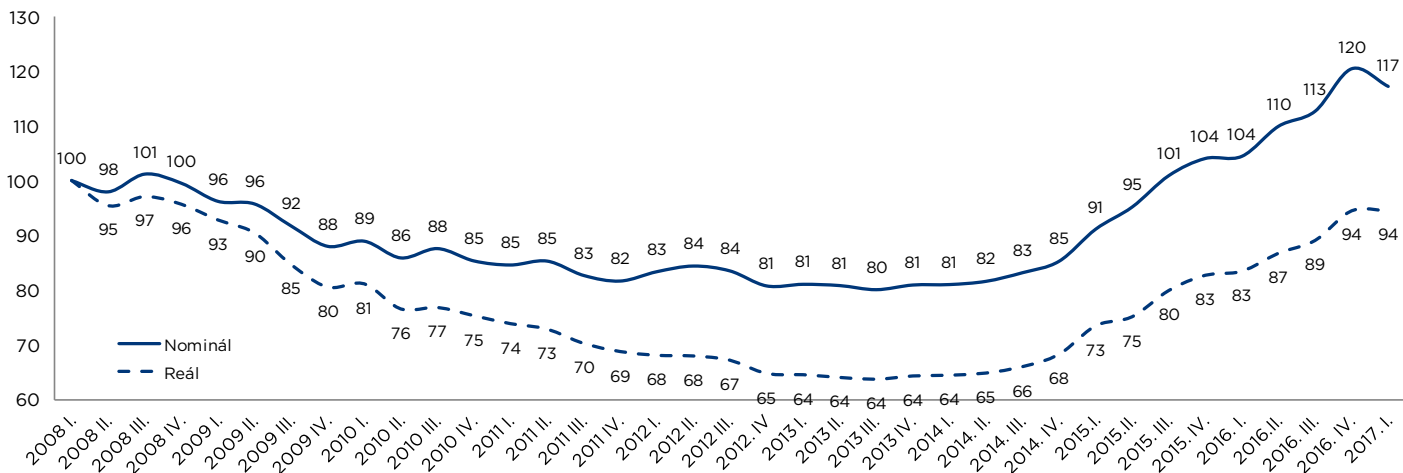
A Kereslet Index módszertana

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 nagyon függ.

LAKÁSINDEXEK

DH - ORSZÁGOS LAKÁSINDEX

Három pontot csökkent az Országos Lakásindex értéke 2017. I. negyedévében az előző év végéhez képest. A lakások ára reál értéken, azaz a fogyasztói árindexszel deflálva, 94 ponton stagnált az év első negyedévében.

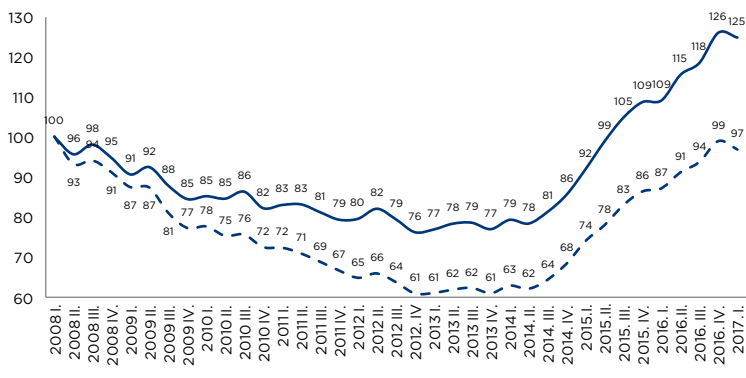


Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

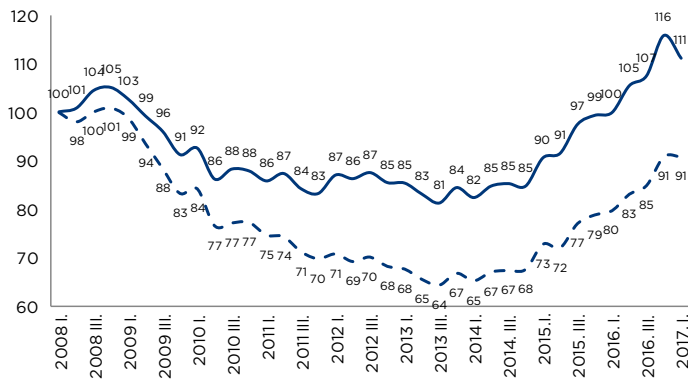
ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

Mind az Országos Panel-, mind a Téglalakás Index csökkent az előző negyedévhez képest. Így a 2017. I. negyedévi érték Panel Index esetében 125, Téglala Index esetén 111 pont volt.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



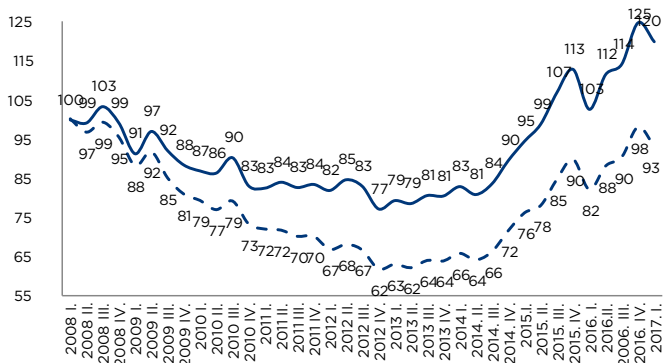
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



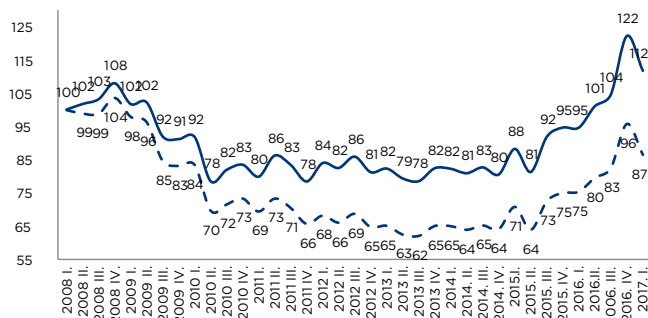
LAKÁSINDEXEK - REGIONÁLIS

Nyugat-Magyarországon három ponttal csökkent a Panel Index értéke. Ezzel szemben a Téglá Index az ország nyugati felében egy ponttal növekedett. A keleti országrészben csökkent a Panel- és a Téglá Index értéke is. Előbbi csökkenés mértéke öt, utóbbi tíz százalékpont volt.

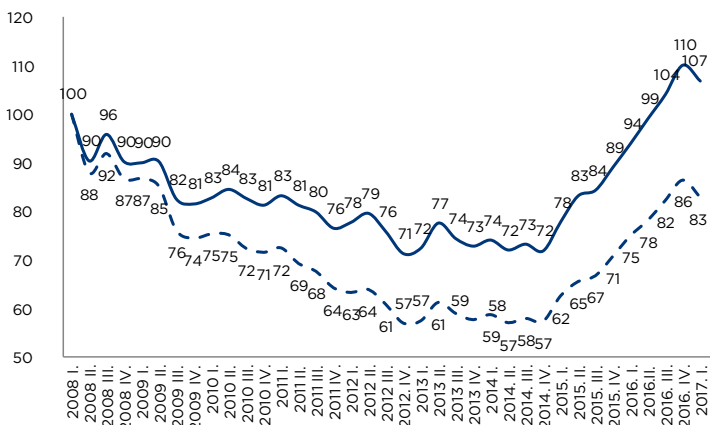
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



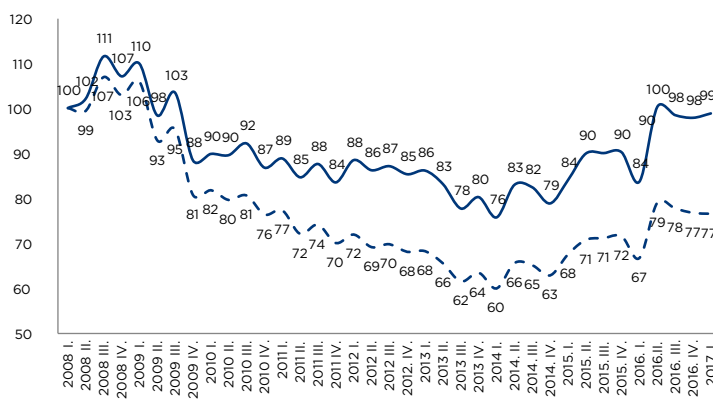
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



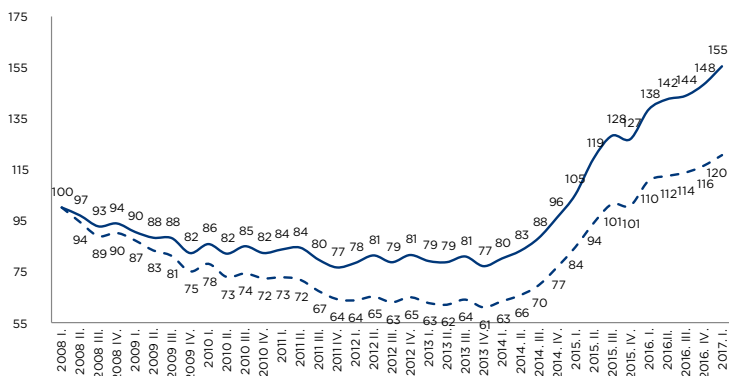
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



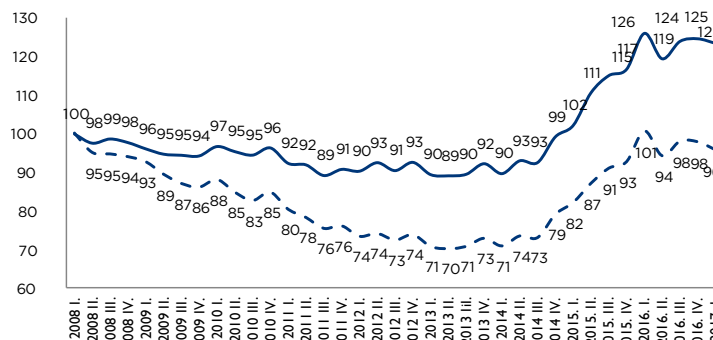
BUDAPESTI LAKÁSINDEXEK

Budapesten mérséklődtek a téglalakások árai, a Téglá Index két ponttal csökkent az előző negyedévhez képest és jelenleg a 123-as értéken áll. A panellakások ára ezzel szemben megállíthatatlan, további növekedés figyelhető meg így év elején is. Az index elérte a 155-ös nominális szintet. Az országban egyedül Budapesten nőtt a Panel Index értéke, vidéken ezzel szemben kisebbnagyobb mértékű csökkenés volt az első negyedévben.

DH - BUDAPESTI PANEL INDEX

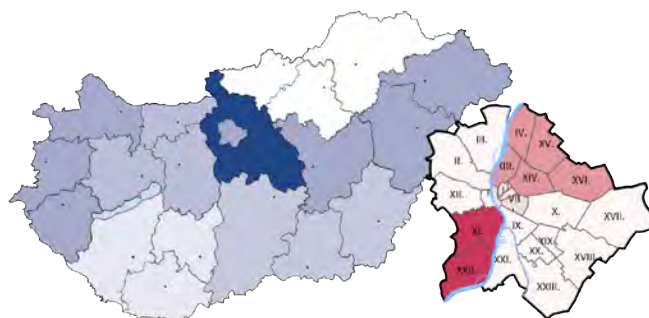


DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



PANEL LAKÁS ADATOK - 2017. I. NEGYEDÉV

RÉGIÓ	M ² ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Észak-Magyarország	146 000	7 820 000	51
Észak-Alföld	216 000	10 862 000	82
Dél-Alföld	195 000	9 883 000	94
Közép-Magyarország	319 000	16 235 000	101
Közép-Dunántúl	203 000	10 391 000	91
Nyugat-Dunántúl	217 000	11 790 000	69
Dél-Dunántúl	166 000	8 478 000	115
É-Buda	296 000	16 934 000	85
D-Buda	392 000	20 912 000	88
Belváros	315 000	15 834 000	141
É-Pest	350 000	17 391 000	76
D-Pest	296 000	14 650 000	93

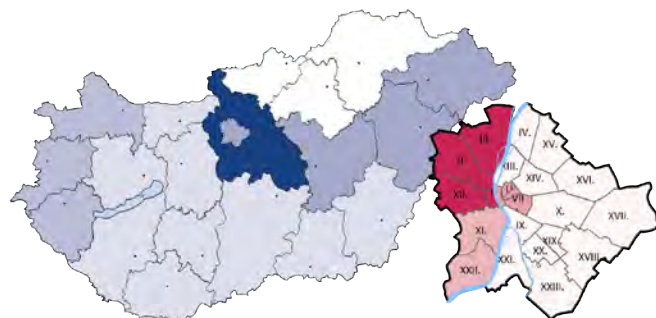


A Duna House hálózat által az adott időszakban értékesített ingatlanok vételára alapján.

A Közép-Magyarországi régiót leszámítva, vidéken, a Nyugat-Dunántúlon vásároltak legmagasabb fajlagos- és négyzetméter áron is panellakást (217eFt/m²). Az Észak-Alföldi régió négyzetméter árai épphogy elmaradtak a dunántúli értéktől. A legalacsonyabb négyzetméter áron - 146 ezer Forintért - az Észak-Magyarországi régióban lehetett lakást vásárolni. A fővárosban Dél-Budán volt legmagasabb a panellakások négyzetméter ára év elején, amely szinte elérte a 400 ezer Forintot is. Legolcsóbban Dél-Pesten lehetett panelt vásárolni, a két terület között közel 100 ezer forintos volt a négyzetméterár különbsége.

TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2017. I. NEGYEDÉV

RÉGIÓ	M ² ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Észak-Magyarország	163 000	8 104 000	120
Észak-Alföld	292 000	16 929 000	163
Dél-Alföld	216 000	10 730 000	73
Közép-Magyarország	478 000	28 382 000	165
Közép-Dunántúl	217 000	14 083 000	134
Nyugat-Dunántúl	264 000	16 024 000	163
Dél-Dunántúl	220 000	13 162 000	150
É-Buda	586 000	45 542 000	119
D-Buda	490 000	29 656 000	136
Belváros	510 000	29 176 000	114
É-Pest	437 000	24 101 000	150
D-Pest	427 000	20 317 000	152



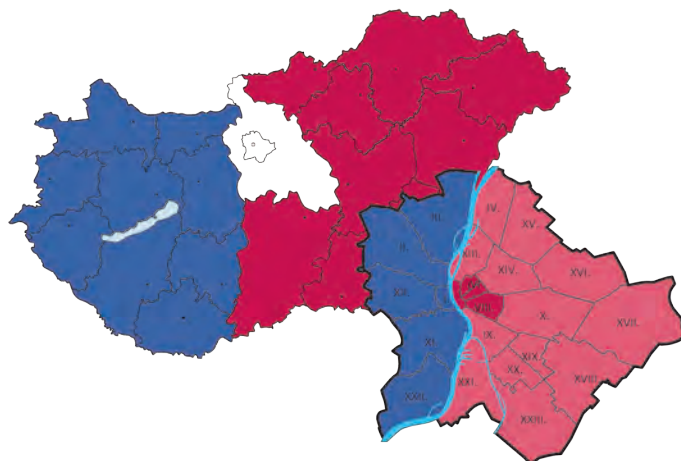
A Duna House hálózat által az adott időszakban értékesített ingatlanok vételára alapján.

A téglalakások esetében a közép-magyarországi adatok kiugróan magasak. Az Észak-Alföldi régióban volt a második legmagasabb a négyzetméterár, de a kettő között nagy volt a szakadék, 478- és 292 ezer Ft/m². Csakúgy, mint a panellakások esetében, az Észak-Magyarországi régióban lehetett legalacsonyabb, 163 ezer Ft-os négyzetméter áron lakáshoz jutni. Budapesten Észak-Budán és a Belvárosi kerületekben haladta meg az 500 ezer forintot a lakások négyzetméter ára. A fővárosban nem volt olyan környék, ahol 400 ezer forint alatt lehetett volna egy négyzetméter téglalakást vásárolni.

LAKÁSÁR ADATOK - 2017. MÁRCIUS

Közel kétfélmillió forintos a különbség a nyugaton és a keleten megvásárolt panellakások ára között. Buda és Pest között még ennél is nagyobb különbség volt az első negyedévben. A fővárosban a négyzetméter árak között is nagyobb volt az eltérés, mint vidéken. Budán 383, Pesten 320 ezer forint volt a panelek négyzetmétere.

Vidéken a téglalakások ára sokkal kiegyenlítettebb képet mutatott év elején. A fővárosban ebben az esetben is a budai oldal árai bizonyultak magasabbnak. Ezt követte a belváros, a külsőbb, pesti kerületek továbbra is olcsóbbak voltak.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Kelet	11 088 000	181 000	68
Nyugat	9 281 000	176 000	106

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Kelet	13 670 000	240 000	94
Nyugat	13 980 000	225 000	157

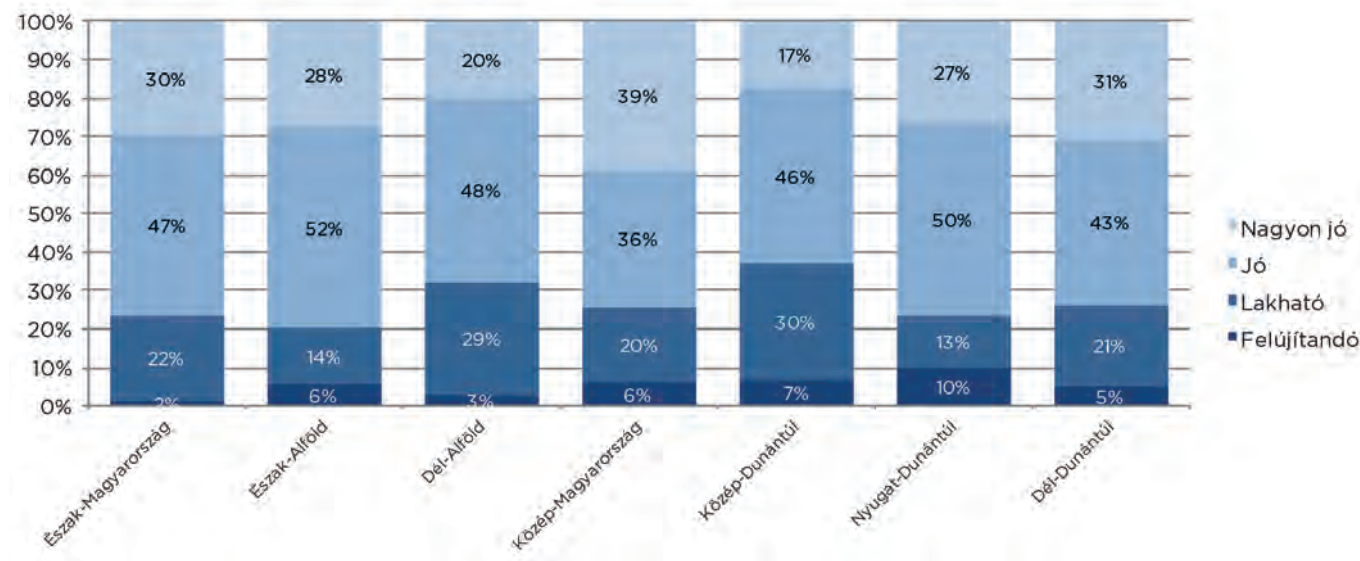
PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Buda	21 740 000	383 000	91
Pest	16 250 000	320 000	87

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Buda	46 043 000	591 000	93
Pest	22 406 000	451 000	111
Belváros	33 469 000	538 000	137

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

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

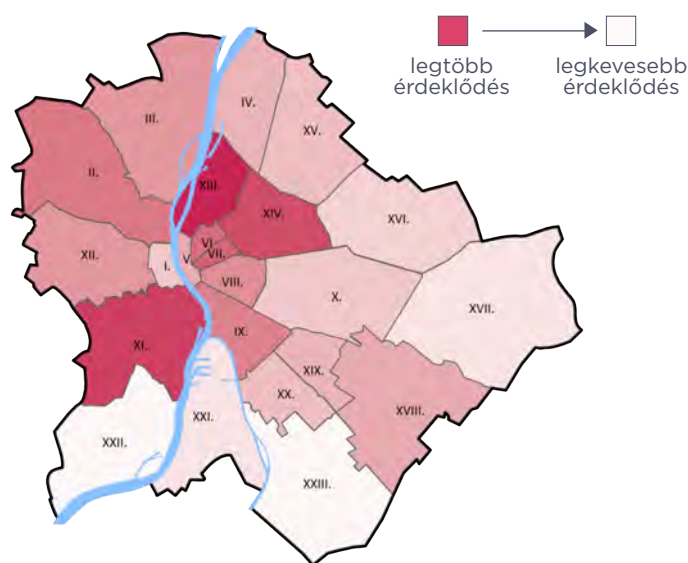
Közép-Magyarországon vásároltak legnagyobb arányban nagyon jó minőségű lakást (39 százalék). A Közép-Dunántúlon ezzel szemben ennek a minősítésű lakásnak az aránya csupán 17 százalék volt. Közép-Magyarország kivételével minden régióban 40 százalék feletti volt az első negyedévben a jó minőségű lakások aránya. Az észak-alföldi térségben volt év elején a legalacsonyabb a lakható és felújítandó lakások aránya (20 százalék). Ennél kicsivel több, 23 százalék volt az aránya az északmagyarországi és a nyugat-dunántúli régióban.



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

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



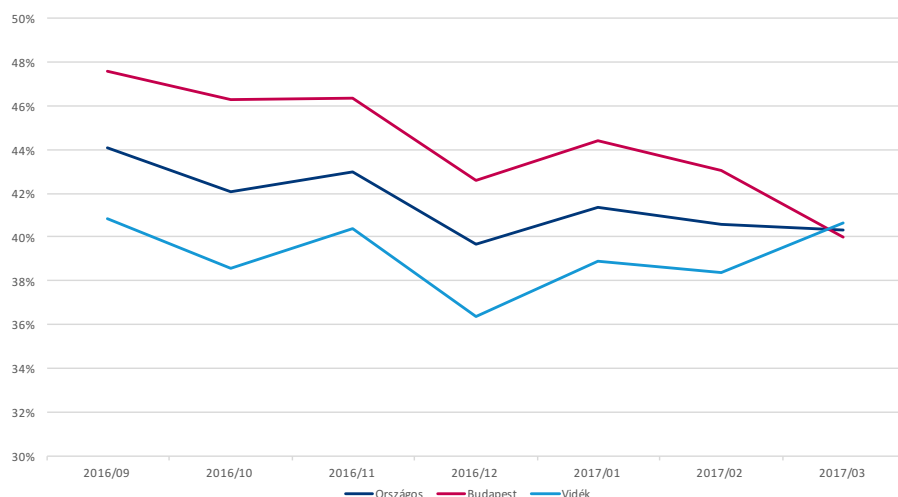
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

A VIII. és a XIV. kerület iránt csökkent egy, illetve két százalékkal az érdeklődés március hónapban. A belváros, valamint a IX., X., XVII. és a XIX. kerületek iránt megközelítőleg ugyanannyian érdeklődtek, mint az előző hónapban. Márciusban a III. és a XII. kerületre voltak legtöbbször kíváncsiak, 1,7 százalékos volt a növekedés, de a II. kerület értéke is 1,4 százalékos emelkedett.

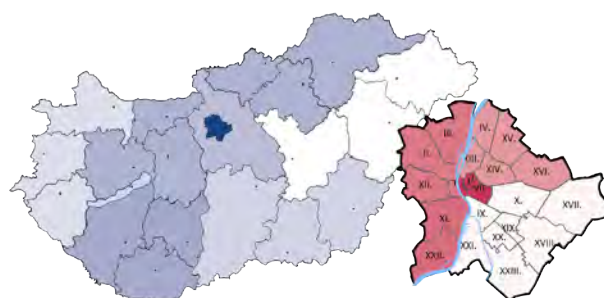
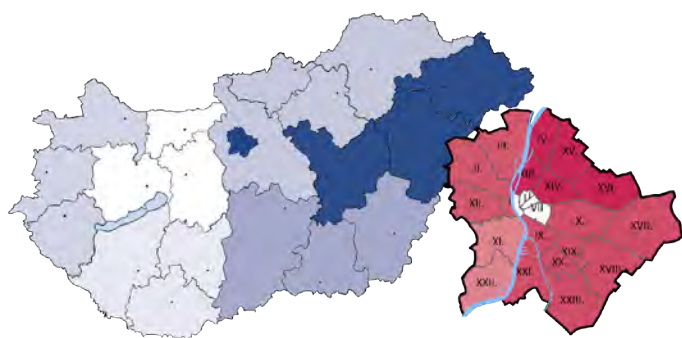
VISSZATÉRNEK A SAJÁT CÉLRA VÁSÁRLÓK

A pesti kerületekben év elején csökkent a befektetési szándékkal vásárlók aránya. Ezzel szemben Budán februárban rekord szintre emelkedett ez az arány.



Januárig hasonló tendencia figyelhető meg az egész országban a befektetések arányának változásában. Az alacsonyabb vidéki értékeket (38-42 százalék) ellensúlyozta a Budapesti magasabb arány (40-48 százalék), de a változások mértéke és iránya megváltozott. Így például a decemberi visszaesés és a januári növekedés is egész országot jellemezte. Ezután azonban a budapesti értékek csökkenésnek indultak, mellyel ellentétben vidéken stagnált, majd újra emelkedett a befektetési arány. Márciusban, a jelenlegi tendencia szerint, vidéken akár jelentős növekedés is bekövetkezhet, míg Budapesten tovább csökkenhet a befektetők részesedése a piacon. A Duna House elemzése szerint nem annyira a befektetők száma csökkent, hanem inkább a saját célra vásárlóké nőtt.

ALKU - 2017. I. NEGYEDÉV



PANEL	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-1%	-5%
Észak-Alföld	-2%	-6%
Dél-Alföld	-1%	-5%
Közép-Magyarország	-2%	-3%
Közép-Dunántúl	-2%	-3%
Nyugat-Dunántúl	-2%	-4%
Dél-Dunántúl	-1%	-4%
É-Buda	-1%	-4%
D-Buda	-2%	-3%
Belváros	0%	-2%
É-Pest	-2%	-3%
D-Pest	-2%	-3%

TÉGLA	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-1%	-6%
Észak-Alföld	-1%	-2%
Dél-Alföld	-1%	-4%
Közép-Magyarország	-1%	-5%
Közép-Dunántúl	-2%	-5%
Nyugat-Dunántúl	-2%	-3%
Dél-Dunántúl	-2%	-5%
É-Buda	-1%	-4%
D-Buda	-2%	-3%
Belváros	-2%	-5%
É-Pest	-2%	-3%
D-Pest	-1%	-3%

HÁZ	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-5%	-8%
Észak-Alföld	-2%	-9%
Dél-Alföld	-4%	-7%
Közép-Magyarország	-3%	-7%
Közép-Dunántúl	-3%	-7%
Nyugat-Dunántúl	-6%	-8%
Dél-Dunántúl	-2%	-8%
Buda	-5%	-7%
Pest	-1%	-6%

ÖSSZES	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-2%	-6%
Észak-Alföld	-1%	-6%
Dél-Alföld	-2%	-6%
Közép-Magyarország	-3%	-4%
Közép-Dunántúl	-2%	-6%
Nyugat-Dunántúl	-3%	-4%
Dél-Dunántúl	-2%	-5%
É-Buda	-3%	-4%
D-Buda	-3%	-4%
Belváros	-2%	-5%
É-Pest	-3%	-4%
D-Pest	-3%	-4%

Panellakások esetében az Észak-Alföldön volt lehetőség a legnagyobb alkura, átlag 6 százalékot lehetett csökkenteni az eladási áron. A budapesti belvárosban nem szívesen engedtek az árakon, csupán 2 százalékos volt az alku mértéke. A téglalakások esetében ugyanakkora volt a legkisebb és a legnagyobb alku nagysága is, mint a panelek esetében. A 6 százalékos alkura Észak-Magyarországon, a 2 százalékosra az Észak-Alföldön volt lehetőség. Házak esetében nagyobb, 6 és 9 százalék közötti engedményt lehetett elérni. Legtöbbet az Észak-Alföldön kényszerültek engedni az eladók, míg legkevesebbet Pesten.

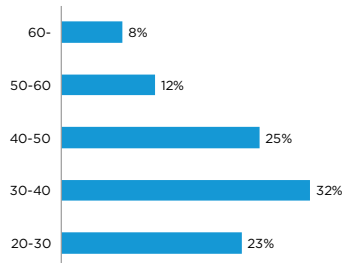
Módszertan:

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

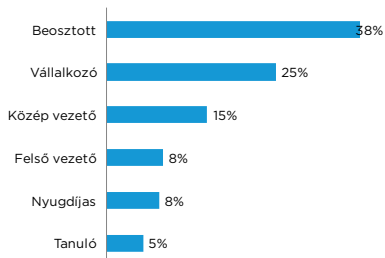
ÜGYFÉLPROFIL: A VEVŐK

Budapesten a vevők legnagyobb aránya 30-40 év közötti személy volt. A legtöbb fővárosi vevő beosztott volt és a legtöbben befektetési célból vásároltak.

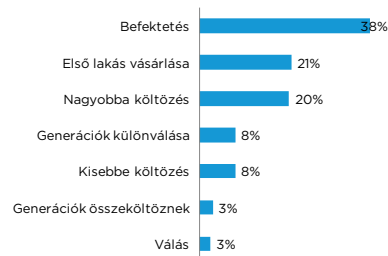
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP



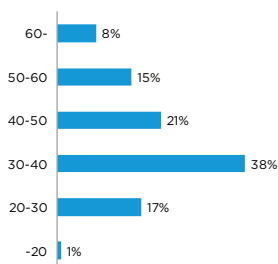
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	22 154 000	56
30-40	26 309 000	68
40-50	34 723 000	72
50-60	33 839 000	83
60-	38 379 000	72
60-	23 694 000	72

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Tanuló	26 039 000	59
Nyugdíjas	27 727 000	63
Felső vezető	59 636 000	98
Közép vezető	38 412 000	78
Vállalkozó	35 345 000	88
Beosztott	18 566 000	52

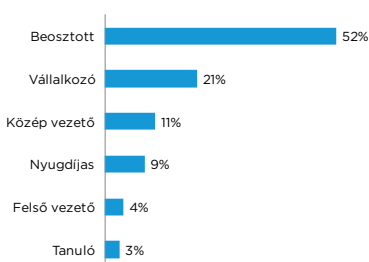
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Válás	19 260 000	47
Generációk összeköltöznek	39 984 000	153
Kisebbe költözés	27 535 000	58
Generációk különválása	20 641 000	50
Nagyobba költözés	40 934 000	101
Első lakás vásárlása	21 261 000	50
Befektetés	29 907 000	58

Vidéken is a 30-40 év közötti vevők domináltak. Jellemzően beosztott státuszúak voltak. A fővárossal szemben a vásárlás oka nem befektetés, hanem jellemzően a nagyobb lakásba költözés és első lakás vásárlása volt.

VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
-20	9 467 000	67
20-30	12 711 000	74
30-40	17 166 000	91
40-50	15 482 000	84
50-60	14 777 000	77

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Tanuló	12 300 000	57
Felső vezető	21 505 000	98
Nyugdíjas	13 940 000	73
Közép vezető	17 993 000	88
Vállalkozó	17 749 000	90
Beosztott	13 264 000	79

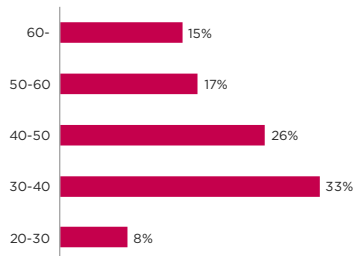
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Generációk összeköltöznek	23 913 000	142
Generációk különválása	12 336 000	72
Válás	12 685 000	64
Kisebbe költözés	12 782 000	62
Befektetés	13 252 000	64
Első lakás vásárlása	12 434 000	70
Nagyobba költözés	21 599 000	120

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 jelenthetnek.

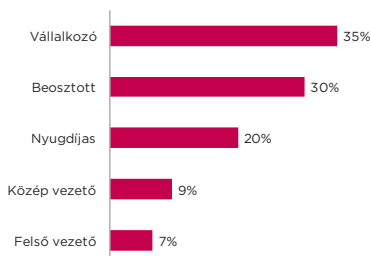
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK

Budapesten a 30-40 év közötti személyek adtak el leginkább lakásokat, míg vidéken a 40-50 év közötti eladók aránya volt a legmagasabb. Az eladók több, mint 60 százalékát a beosztottak és a vállalkozók adták. Előbbiek vidéken, utóbbiak pedig a fővárosban voltak nagyobb arányban.

ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



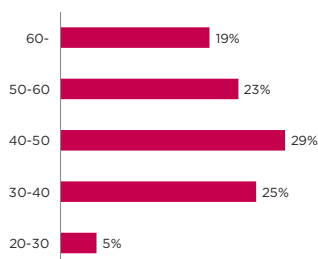
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	25 573 000	56
30-40	29 130 000	65
40-50	28 898 000	65
50-60	24 280 000	68
60-	24 782 000	65

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Felső vezető	37 656 000	73
Közép vezető	38 258 000	70
Nyugdíjas	23 324 000	60
Beosztott	19 427 000	55
Vállalkozó	36 412 000	80
Beosztott	11 664 000	80

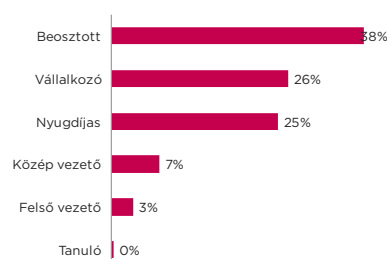
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Előtörlesztés miatt adja el	19 750 000	56
Válás	34 234 000	80
Generációk összeköltöznek	19 045 000	66
Generációk különválása	45 212 000	132
Kisebbe költözés	26 537 000	77
Örökölt ing. értékesítés	18 133 000	50
Nagyobba költözés	27 588 000	57

Mind vidéken, mind Budapesten a nagyobb lakásba költözés volt a vezető eladási ok, legkevesebben pedig előtörlesztés miatt adják el lakásukat.

ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	11 423 000	59
30-40	15 272 000	79
40-50	15 804 000	86
50-60	15 520 000	85
60-	14 892 000	93

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Tanuló	8 700 000	52
Felső vezető	17 387 000	86
Közép vezető	19 382 000	90
Nyugdíjas	13 781 000	87
Vállalkozó	20 665 000	92
Beosztott	12 054 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Előtörlesztés miatt adja el	10 086 000	60
Generációk különválása	19 080 000	134
Generációk összeköltöznek	15 653 000	66
Válás	17 787 000	106
Kisebbe költözés	19 959 000	114
Örökölt ing. értékesítés	10 965 000	75
Nagyobba költözés	12 032 000	65

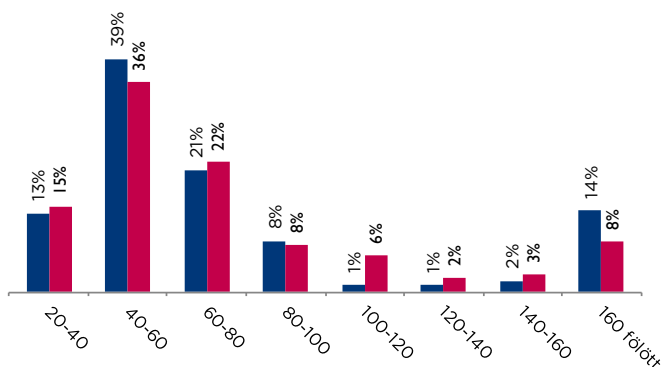
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést jelenthetnek.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán és Pesten is legnagyobb arányban 40-60 négyzetméter közötti lakásokat értékesítettek. A budai oldalon a kisebb méretű lakásokon kívül nem ritkák a 160 négyzetméter környéki alapterületű ingatlanok sem, arányuk elérte idén a 14 százalékot. 2016-hoz képest Budán a 40-60 és a 160 négyzetméter fölötti lakások aránya nőtt. A Duna mindkét oldalán nőtt a 450 ezer forint négyzetméterár felett értékesített lakások aránya az előző év azonos időszakához képest. Budán a 20 millió forint alatti, a 30-35 és a 45-55 millió forint közötti értékesített lakások aránya elmaradt az előző évihez képest, a többi kategóriában azonban növekedés zajlott.

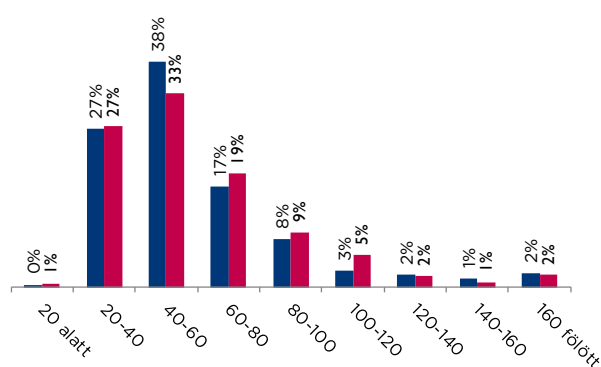
BUDA

Lakásméret (m²)

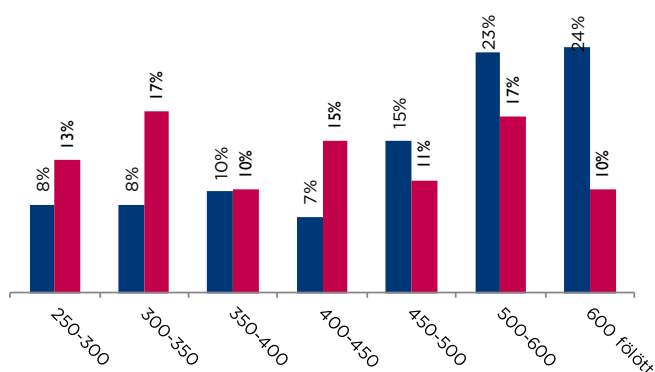


PEST

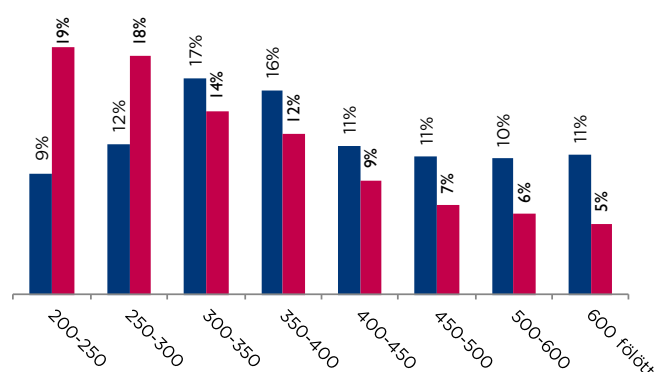
Lakásméret (m²)



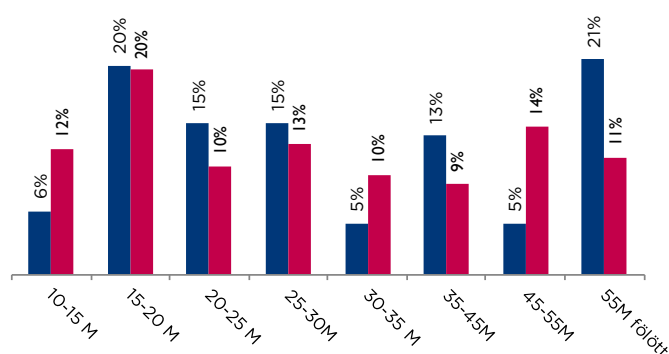
m² ár (ezer Ft)



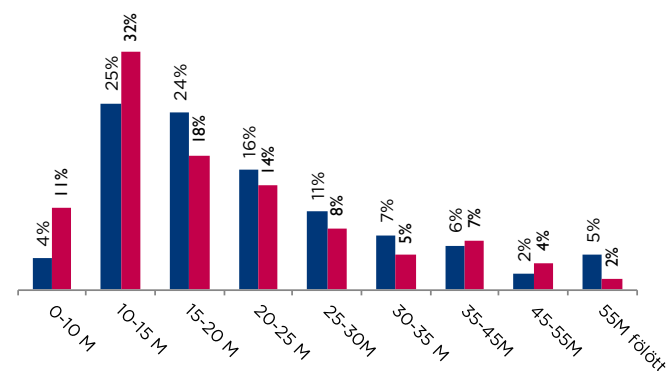
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2017. I. negyedév
■ 2016. I. negyedév

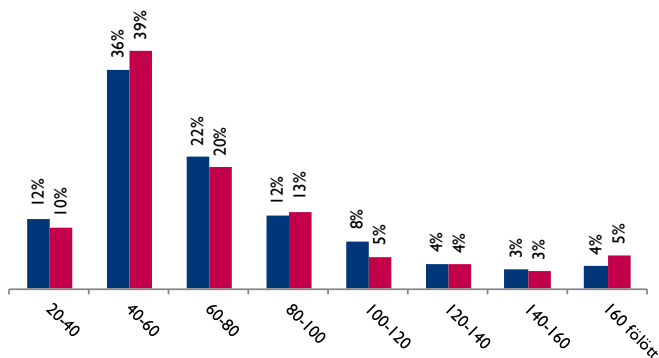
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken a legtöbb magasabb négyzetméter kategóriában nőttek az értékek az előző évhez képest. A magasabb négyzetméterárú lakások (200-250 ezer forint felett) aránya nőtt 2016. első negyedévéhez képest. Pest megyében a 25-40 millió forint között értékesített lakások aránya meghaladta az előző évi szintet, de a 15 millió forint alatti ingatlanok aránya elmaradt a korábbi értékektől. A közép-magyarországi értékek nélkül, vidéken a 10 millió forint felett eladott lakások aránya meghaladta a korábbi év értékeit.

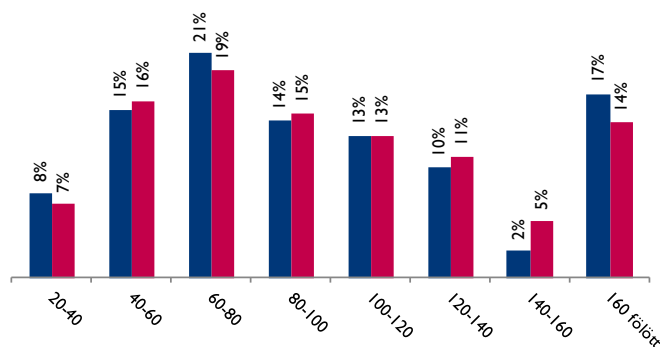
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)

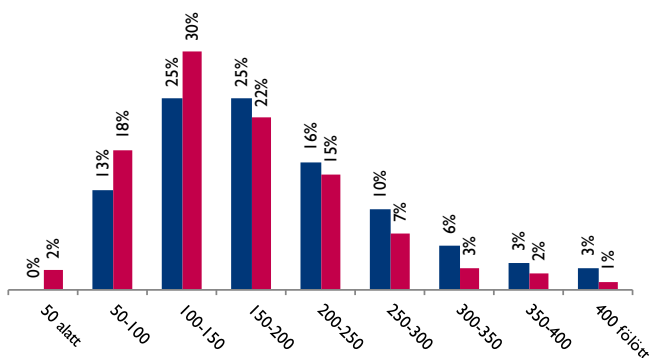


PEST MEGYE

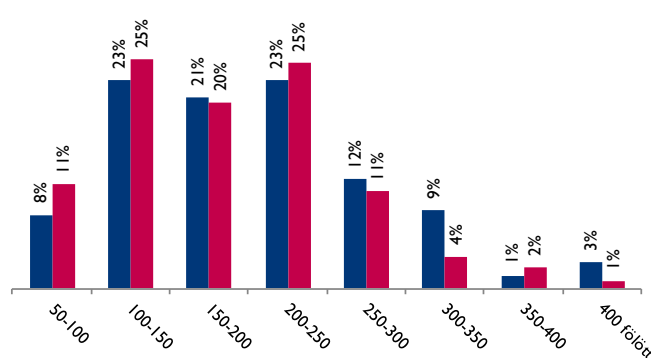
Lakásméret (m²)



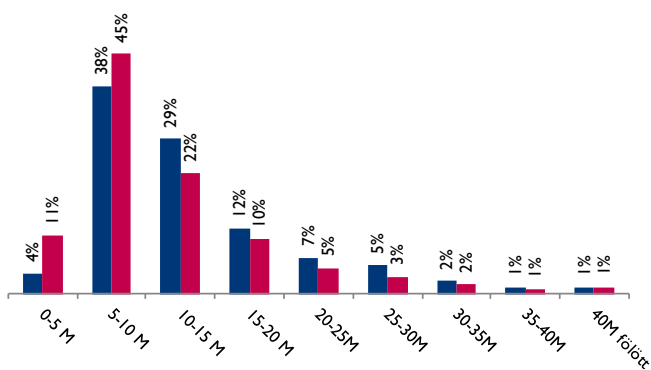
m² ár (ezer Ft)



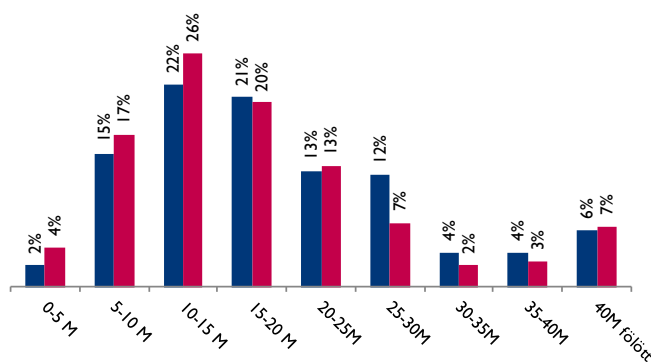
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2017. I. negyedév
■ 2016. I. negyedév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ZILLOWSZTORIK

Lakáspiaci tények és tévhitek

2016
INGATLANOS
BESTSELLERE
AZ USA-BAN



Ideje újragondolni mindazt, amit a lakáspiacról hallottunk

Kinek szól ez a könyv? Annak, aki tudni szeretné, ...

- ...milyen hirdetési ár vezet a legmagasabb eladási árhoz és a leggyorsabb értékesítéshez;
- ...hogyan lehet elkerülni a hirdetés szövegezése során a súlyos százezrekbe kerülő csapdákat;
- ...mikor érdemes meghirdetni az eladó otthon;
- ...miért kifizetődőbb eladás előtt a konyha helyett a fürdőszobát felújítani;
- ...hogyan tekinthetünk otthonunkra mint befektetésre;
- ...miért nem érdemes a legjobb környék legrosszabb házát megvásárolni;
- ...mekkora a lakáspiaci közhelyek, városi legendák és mítoszok valóságtartalma;

és persze mindenkinek, aki ingatlantulajdonosként, bérlőként vagy befektetőként szeretné szórakozva megismerni a lakáspiac működését.

MEGVÁSÁROLHATÓ:
ingatlanrol-okosan.hu

A könyv megjelenését
támogatta:



DUNA HOUSE®



A **LAKÁSPIACI MOZAIK** a magyar lakáspiacot mutatja be az aktuális piaci sarokszámok alapján. A kötetet a **ZILLOWSZTORIK** minden vásárlója ingyenesen megkapja.!