

DUNA HOUSE BAROMÉTER

49. szám

2015. I. Félév
2015. június hónap



A magyarországi ingatlanpiac
legfrissebb adatai minden hónapban.

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló	3. oldal
Tranzakciószám és keresletindex	4. oldal
Lakásindexek - Összevont	5. oldal
Lakásindexek - Regionális	6. oldal
Tégla lakás adatok - 2015. I. félév	7. oldal
Panel lakás adatok - 2015. I. félév	8. oldal
Lakásár adatok június, Minőségi preferencia 2015. I. félév	9. oldal
Érdeklődés a kerületek iránt, alku (június)	10. oldal
Alku mértéke megyei / kerületi bontásban (félèves)	11. oldal
Ügyfélprofil: vevők	12. oldal
Ügyfélprofil: eladók	13. oldal
Tranzakció paraméterek Budapesten	14. oldal
Tranzakció paraméterek vidéken	15. oldal
Adatvédelem, várható megjelenések	16. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

12 184 darabos, rekord közeli forgalom zajlott idén júniusban az ingatlanpiacon a Duna House becslése szerint. A mostani forgalom 40%-kal felülmúlja az egy évvel ezelőtti eredményt, és közel 70%-kal a válságot követő leggyengébb, 2013-as év júniusát. Az idei első félév összforgalma meghaladja így a 68 300-at. 2014 első félévében 45 700 tranzakció zajlott a piacon, vagyis az idei eredmény éppen másfélszer akkora, mint egy éve volt. **A szezonalitásnak megfelelően alakult a júniusi kereslet**, azaz visszaesés volt tapasztalható az előző hónaphoz képest. A 94 pontos érték bár az idei második leggyengébb, így is jóval meghaladja az egy évvel ezelőtti 81 százalékpontos szintet.

Tovább folytatódik a dinamikus áremelkedés az Országos Lakásár Indexben. 2014 közepétől hosszas, 81 százalékpontos stagnálást követően lassabb-, majd erőteljesebb ütemben emelkedtek az árak, és az idei év második negyed-évére, újabb 4 pontos ugrást követően 95-ös értékre érkezett a mutató. Az Országos Panel Index meredeken ível felfelé továbbra is. Egy éve még csupán 78 százalékponton állt a mutató, majd negyed-évről negyedévre erős ugrásokkal 99-es értékre emelkedett. Az Országos Téglalakás Index az előző negyedévben ugrott az átlagos 85 pont körüli szint-ről 90-re, amely a II. negyedévben újabb 1 pontos erősödéssel 91 pontra érkezett. Egy kivétellel minden vidéki árindex tovább erősödött. A kivétel pedig a kelet-magyarországi Téglalakás Index, amely az előző negyedéves 88-as szintről a 2010 óta átlagosnak mondható 81 százalékpontra esett vissza. Ugyanitt viszont a Panellakás Index tovább erősödött a 99-es értékre. Nyugaton a panelek 83, a téglalakások 90 ponton állnak nominális értelemben. **A budapesti árindexek meredeken ívelnek felfelé.** A panelek egy éve még a 83-as szinten stagnáltak, majd erős emelkedéssel mostanra 119 pontos értéket mutatnak, ami reál értéken is 94 százalékpontot jelent. A téglalakások indexe is tovább erősödött, az idei első negyedéves 102 pontról 111-re ugrott. A Budapesti Téglalakás Index reál értéken 87 százalékponton áll.

Az idei első félévben lezajlott tranzakciók átlagai alapján vidéken **Győr-Moson-Sopron megyében vásároltak téglalapítású lakást a legmagasabb áron**, 262 ezer Forintért. Ezt még a második legdrágább Hajdú-Bihar megye sem tudta megközelíteni, ahol az átlag 240 ezer alatt alakult. Legkisebb 103 ezer Ft/m² átlagon BAZ megyében vásároltak. **Budapesten a legdrágább kerület, több mint félmillió Forintos négyzetméterenkénti átlaggal az V. volt az első félévben.** Ez olyannyira kimagasló, hogy a következő lokációk már mind 400 ezer alatt alakultak. A legolcsóbbak a XX. és XXI. Kerületek, alig több mint 200 e Ft/m² átlaggal. Vidéken Győr-Moson-Sopron megyében vették a paneleket is a legmagasabb átlag négyzetméter áron az első félévben. Itt 241 ezer Ft-on vásárolták ezt a lakástípust, ami meghaladja még a teljes budapesti átlagot is. Hajdú-Bihar megye ennél a lakástípusnál is a második legdrágább, 179 ezer Ft/m²-es átlagával. A legalacsonyabb átlagértéket itt is Borsod-Abaúj-Zemplén produkálta, ahol a panelek átlagos négyzetméterára 96 ezer Ft volt. Budapesten a XI. kerület volt a paneleknél a legdrágább, majdnem elérve a 300 ezer Ft-os szintet. Második a XIII. lett, 265 ezer Ft-os átlagával, majd a XVI. 257 ezerrel. Legalacsonyabb áron a XX.-ban vásároltak 182 ezerért és a XXI.-ben 176 ezerért négyzetméterenként.

Az első félév adatai alapján az összes lakástípust egybevetve **Jász-Nagykun-Szolnok megyében került sor a leg-több alkura**, ugyanis itt a vevők az ár tizedét is képesek voltak lefaragni az egyezséget megelőzően. Inkább 6-8% volt a jellemző országszerte, de három terület is alacsony, 4%-os alkuértéket mutatott, ezek pedig Vas, Veszprém és Budapest egésze voltak. A fővárosban csupán 1-2 %-os árlevitelt követően a vevők többnyire 3-5%-ot tudtak csak alkudni. A legtöbbet, 7%-ot a XXIII. kerületben és épp a legdrágább V. kerületben lehetett.

Júniusban **még mindig rendkívül magas a befektetési céllal vásárlók aránya Budapesten.** Közel minden második adás-vétel mögött ez a szándék állt, míg a második legnagyobb csoport a vevők 25%-ával az első lakásukat vásárlóké lett. Nemcsak a befektetői jelenlét volt magas, de az általuk megvásárolt ingatlanok átlagára is, amely megközelítette a 21 millió Forintot lakásonként. Vidéken nem sok változás történt a vásárlások indítékában, továbbra is a nagyobb költözők teszik ki a vevők 28%-át majd a befektetők jönnek 23%-kal. Itt kb. minden ötödik vevő vásárol elsőlakást magának. A vidéki befektetők jóval alacsonyabb átlagáron költöztek, mit a fővárosban, pontosabban alig több mint 9 millió Forintot lakásonként.

Budán az első félévben megvalósult adás-vételekben szereplő ingatlanok paraméterei alapján, 27%-ban vásároltak 400 ezer Ft/m² fölötti áron. 2014 első félévében ez az arány csupán 14% volt. Ugyanitt nőtt a nagyobb, 160 m² fölötti alapterülettel rendelkező ingatlanok iránti igény is 5-ről 8%-ra a két félév összevetésében, Pesten hasonló a helyzet a magasabb ársávokban: 4-ről 11%-ra nőtt a 400 ezer Ft/m² ársáv aránya egy év alatt, de a többi magasabb, 200 ezer Ft fölötti sávokban is nagy növekedés látható. Mindkét esetben nyilván az árak látványos emelkedése tolta felfelé a sávokat. Vidéken is érzékelhető a drágulás a paraméterek összehasonlításában, de nyilván az alsóbb ársávokban. Itt a 150-300 ezer Ft/m² közötti sávok aránya nőtt meg 32-ről 38%-ra. Pest Megyében szintén érzékelhető mindez a két félév összevetésében, mégpedig a 200 ezer Ft/m² fölötti ársávokban. Ugyanitt a nagyméretű, 160 m² fölötti alapterülettel rendelkező ingatlanok jelenléte nem sokat változott, 2014. első félévében az összes adás-vétel 11%-át, idén 10%-át tették ki.

További információk:

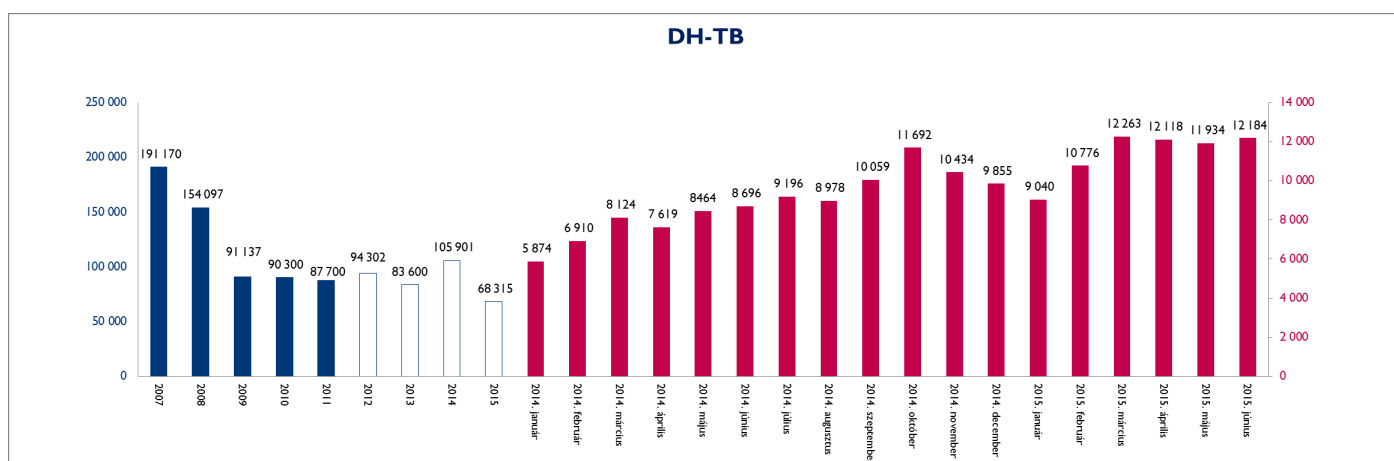
Rutai Gábor
PR és elemzési vezető
rutai.gabor@dh.hu
Mob.: +36 30 811 0690

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH-TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

Rekord közeli forgalom zajlott idén júniusban az ingatlanpiacon a Duna House becslése szerint. Ennél csak az idén márciusi forgalom volt magasabb egy kevéssel. Tavaly ugyanekkor 8700 körüli darabszámban cseréltek gazdát ingatlanok, ami már az éledező piac első szakaszára tehető. A mostani forgalom így is 40%-kal felülmúlja az egy évvel ezelőtti eredményt, és közel 70%-kal a válságot követő leggyengébb, 2013-as év júniusát.

Az idei első félév összforgalma meghaladja így a 68 300-at. 2014 első félévében 45 700 tranzakció zajlott a piacon, vagyis az idei eredmény éppen másfélszer akkora, mint egy éve volt. Ha a szokásos szezonalitással és a mai napon elinduló CSOK hatásaival is számolunk, akkor az eddigi eredmények alapján, idén megközelítheti a piac a 150 ezres szintet is.

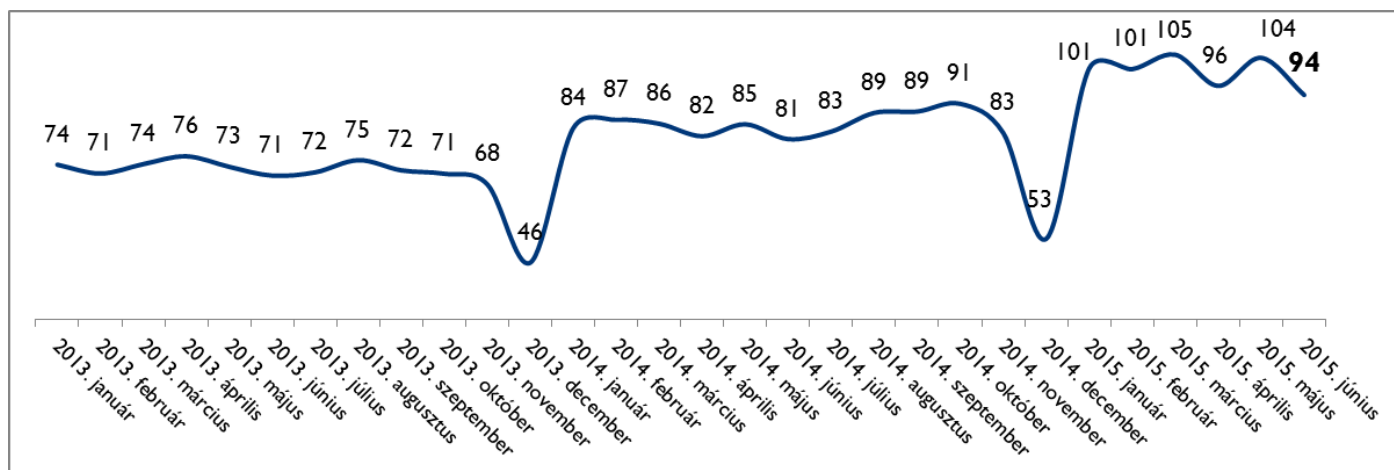


A DH-TB módszertana

Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A DH-TB egy becslés, amely évközi megközelítő adatot mutat. A becslés a Duna House havi tranzakciószámát veszi alapul, illetve olyan szakmai korrekciókat tartalmaz, amelyek hatással lehetnek az aktuális piaci részességre. Ilyenek: KSH adatok a magánszemélyek közötti tranzakciókra vonatkozóan, Svájci frank árfolyam hatása, kizárólagos megbízások aránya, MNB hitelfolyósítási adatok és Duna House Hitel Centrum teljesítmény, hitel/kp vásárlások aránya, Földhivatali minta ellenőrzések, stb.

DH - Keresleti Index

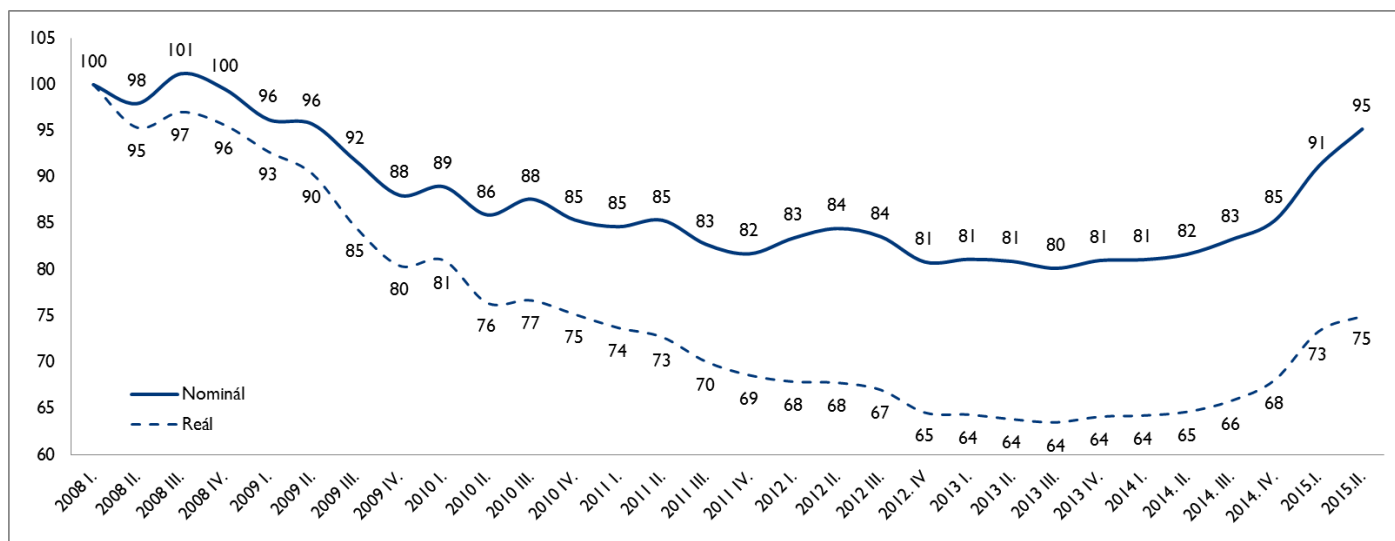
A szezonalitásnak megfelelően alakult a júniusi kereslet, azaz visszaesés volt tapasztalható az előző hónaphoz képest. A 94 pontos érték bár az idei második leggyengébb, így is jóval meghaladja az egy évvel ezelőtti 81 százalékpontos szintet.



LAKÁSHINDEXEK

Tovább folytatódik a dinamikus áremelkedés az Országos Lakásár Indexben. 2014 közepétől hosszas, 81 százalékpontos stagnálást követően lassabb-, majd erőteljesebb ütemben emelkedtek az árak, és az idei év második negyedévére, újabb 4 pontos ugrást követően 95-ös értékre érkezett a mutató. Nominálisan így csupán 5% az elmaradás a válság előtti szinttől, viszont reál értelemben még mindig 25% a lemaradás. A dinamikus emelkedés hátterében elsősorban a panelek látványos árugrása áll, bár a téglalapítványos lakások ára is szinte minden területen nőtt.

DH - Országos Lakásindex



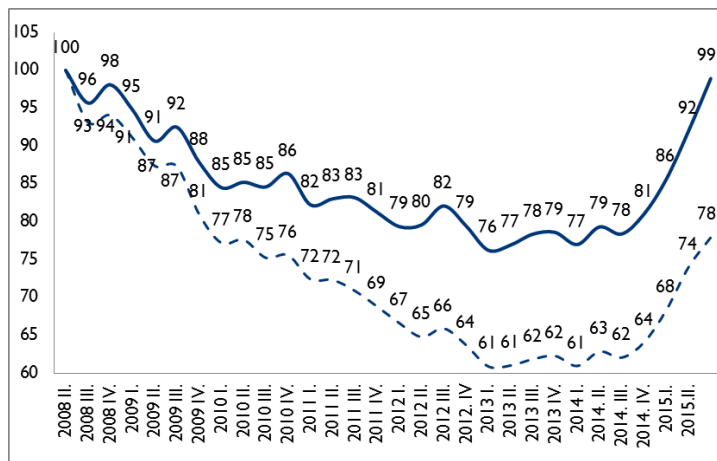
Lakásár Indexeinkről:

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.

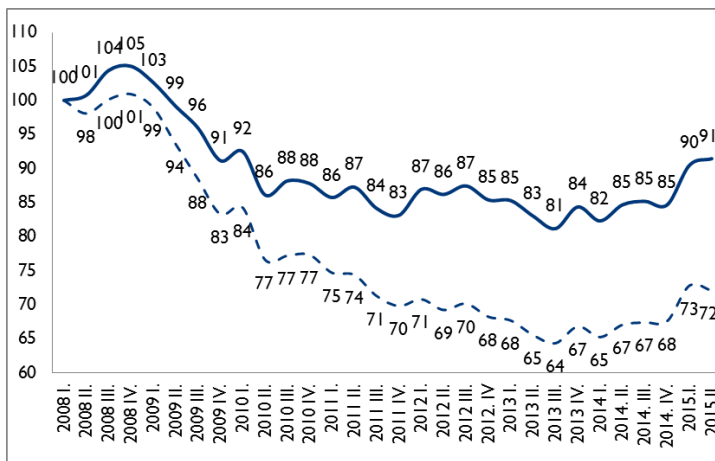
Országos lakás indexek

Az Országos Panel Index meredeken ível felfelé továbbra is. Egy éve még csupán 78 százalékponton állt a mutató, majd negyed-évről negyedévre erős ugrásokkal 99-es értékre emelkedett. Az Országos Téglalakás Index az előző negyedévben ugrott az átlagos 85 pont körüli szintről 90-re, amely a II. negyedévben újabb 1 pontos erősödéssel 91 pontra érkezett.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



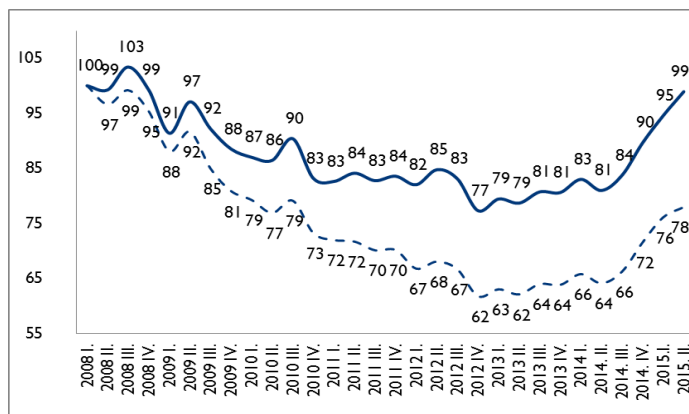
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



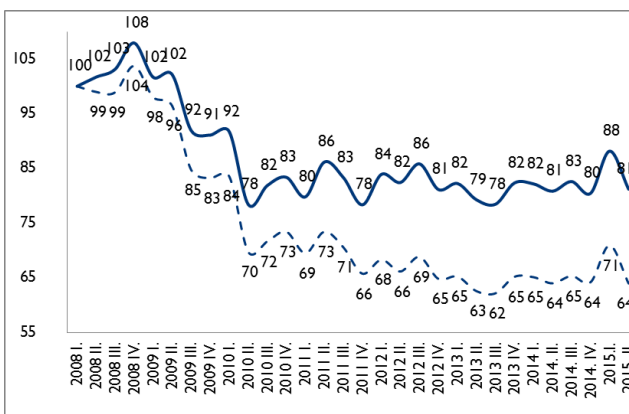
LAKÁSIDEK - REGIONÁLIS

Egy kivétellel minden vidéki árindex tovább erősödött. A kivétel pedig a kelet-magyarországi Téglalakás Index, amely az előző negyedéves 88-as szintről a 2010 óta átlagosnak mondható 81 százalékpontra esett vissza. Ugyanitt viszont a Panellakás Index tovább erősödött a 99-es értékre. Nyugaton a panelek 83, a téglalakások 90 ponton állnak nominális értelemben.

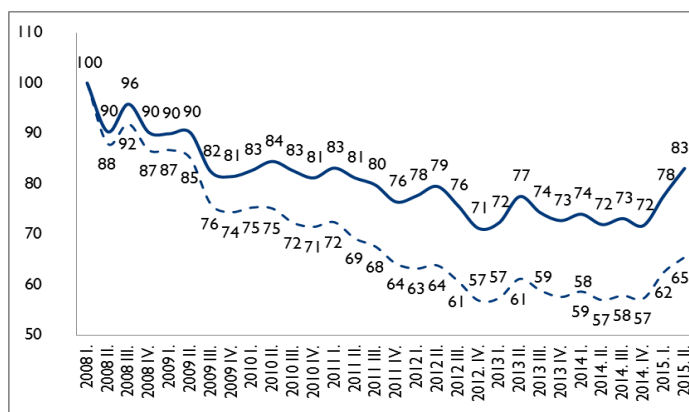
KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



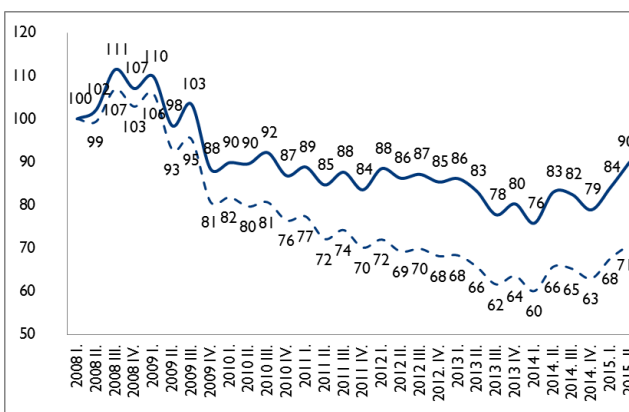
KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



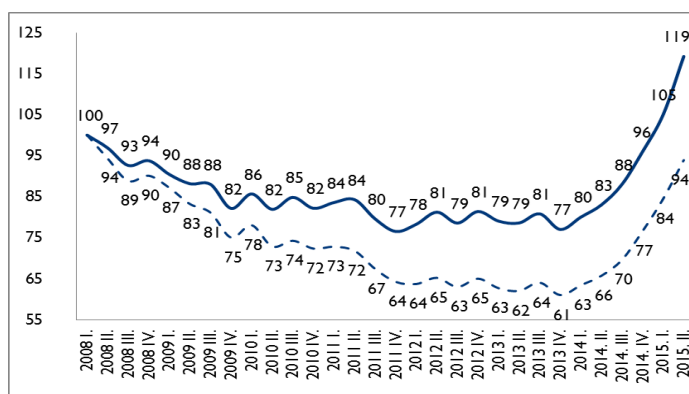
NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



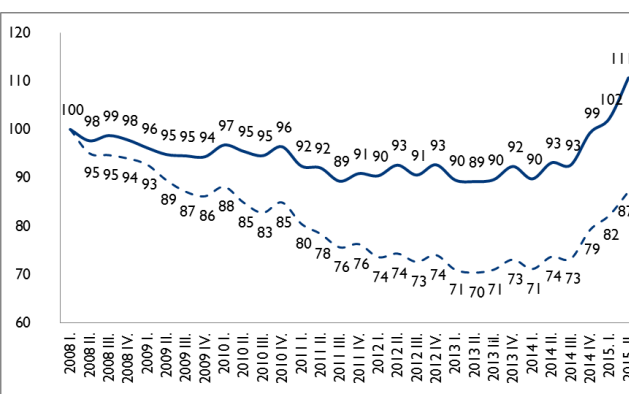
BUDAPESTI LAKÁSIDEK

A budapesti árindexek meredeken ívelnek felfelé. A panelek egy éve még a 83-as szinten stagnáltak, majd erős emelkedéssel mostanra 119 pontos értéket mutatnak, ami reál értéken is 94 százalékpontot jelent. A téglalakások indexe is tovább erősödött, az idei első negyedéves 102 pontról 111-re ugrott. A Budapesti Téglalakás Index reál értéken 87 százalékponton áll.

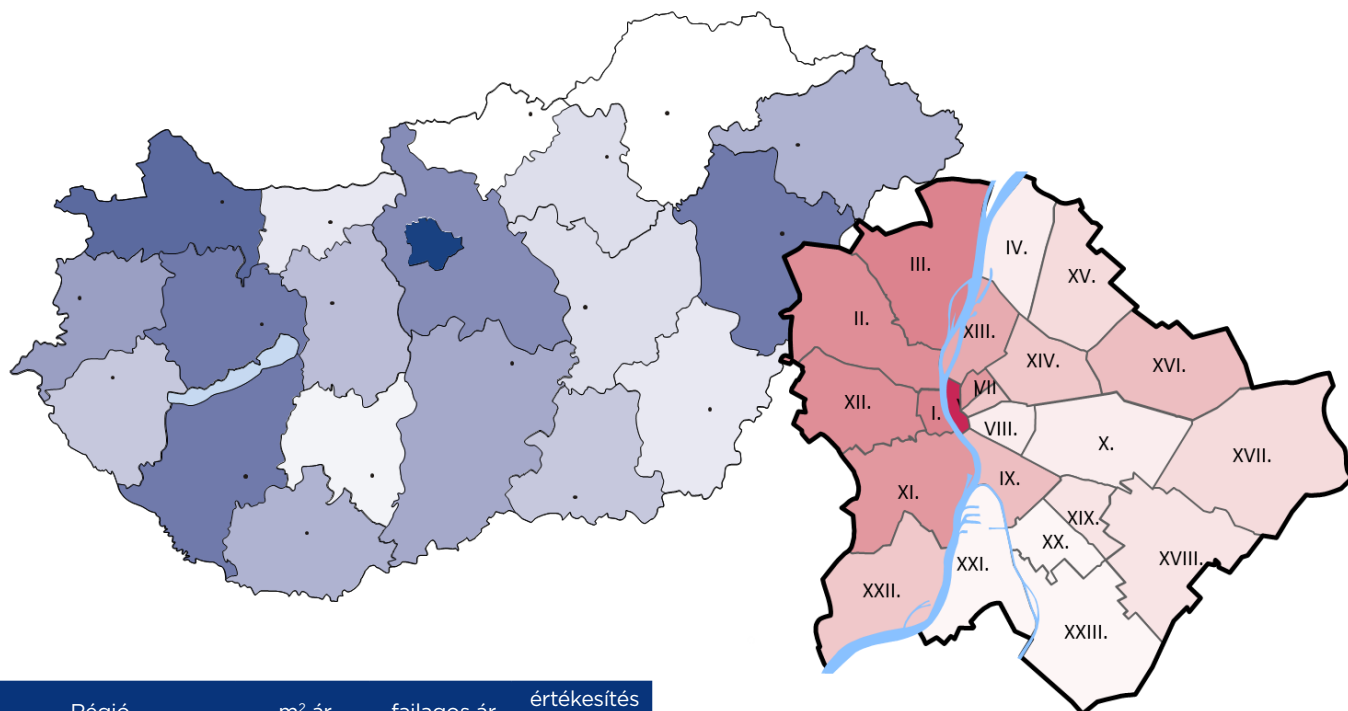
DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



Tégla lakás adatok – 2015 I. félév



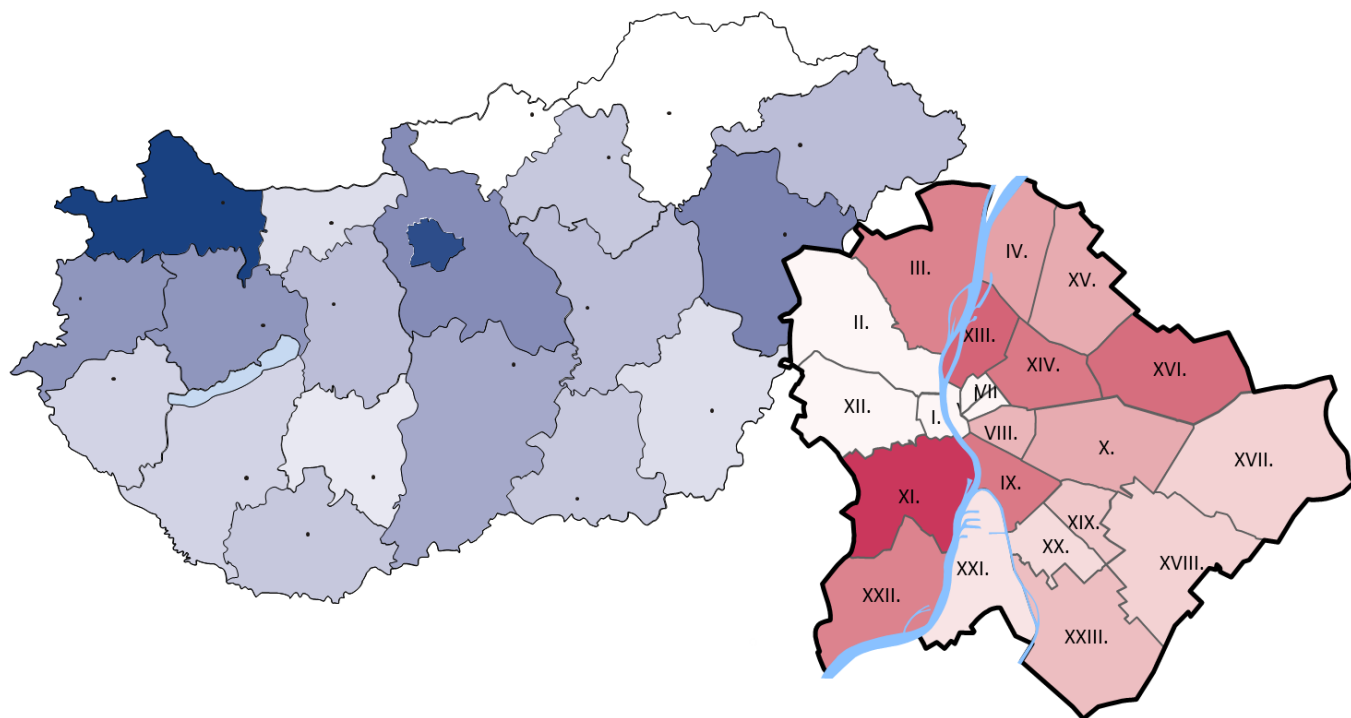
Régió	m ² ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Bács-Kiskun	190 000	10 710 000	120
Baranya	176 000	9 718 000	160
Békés	129 000	7 371 000	223
Borsod-Abaúj-Zemplén	103 000	5 108 000	170
Budapest	314 000	19 117 000	139
Csongrád	157 000	9 362 000	272
Fejér	170 000	9 522 000	140
Győr-Moson-Sopron	262 000	16 742 000	100
Hajdú-Bihar	239 000	12 824 000	136
Heves	134 000	7 794 000	210
Jász-Nagykun-Szolnok	137 000	7 492 000	179
Komárom-Esztergom	126 000	6 960 000	129
Pest	214 000	12 959 000	216
Somogy	237 000	11 434 000	422
Szabolcs-Szatmár-Bereg	181 000	9 613 000	172
Tolna	118 000	7 177 000	118
Vas	200 000	12 261 000	119
Veszprém	233 000	10 469 000	99
Zala	154 000	9 155 000	229

Az idei első félévben lezajlott tranzakciók átlagai alapján vidéken Győr-Moson-Sopron megyében vásároltak téglalapítványú lakást a legmagasabb áron, 262 ezer Forintért. Ezt még a második legdrágább Hajdú-Bihar megye sem tudta megközelíteni, ahol az átlag 240 ezer alatt alakult. Legkisebb 103 ezer Ft/m² átlagon BAZ megyében vásároltak.

Budapesten a legdrágább kerület, több mint félmillió Forintos négyzetméterenkénti átlaggal az V. volt az első félévben. Ez olyannyira kimagasló, hogy a következő lokációk már mind 400 ezer alatt alakultak. A legolcsóbbak a XX. és XXI. Kerületek, alig több mint 200 e Ft/m² átlaggal.

Kerület	m ² ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Budapest 01. ker.	384 000	26 994 000	108
Budapest 02. ker.	383 000	26 664 000	114
Budapest 03. ker.	389 000	24 573 000	126
Budapest 04. ker.	221 000	11 296 000	163
Budapest 05. ker.	502 000	46 112 000	217
Budapest 06. ker.	356 000	23 574 000	109
Budapest 07. ker.	292 000	17 644 000	179
Budapest 08. ker.	234 000	12 630 000	170
Budapest 09. ker.	307 000	16 978 000	104
Budapest 10. ker.	234 000	10 413 000	230
Budapest 11. ker.	356 000	21 522 000	116
Budapest 12. ker.	383 000	23 765 000	107
Budapest 13. ker.	336 000	17 689 000	136
Budapest 14. ker.	288 000	14 326 000	107
Budapest 15. ker.	251 000	13 509 000	83
Budapest 16. ker.	298 000	20 865 000	111
Budapest 17. ker.	259 000	16 155 000	62
Budapest 18. ker.	249 000	12 818 000	139
Budapest 19. ker.	235 000	9 878 000	82
Budapest 20. ker.	208 000	8 683 000	122
Budapest 21. ker.	202 000	10 368 000	101
Budapest 22. ker.	283 000	20 033 000	184

Panellakás adatok – 2015 I. félév



Régió	m ² ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Bács-Kiskun	151 000	8 108 000	149
Baranya	130 000	6 821 000	98
Békés	113 000	6 213 000	269
Borsod-Abaúj-Zemplén	96 000	4 782 000	112
Budapest	228 000	11 640 000	78
Csongrád	130 000	6 380 000	153
Fejér	136 000	7 076 000	120
Győr-Moson-Sopron	241 000	12 728 000	51
Hajdú-Bihar	179 000	9 728 000	58
Heves	128 000	6 969 000	133
Jász-Nagykun-Szolnok	135 000	6 963 000	99
Komárom-Esztergom	117 000	6 250 000	177
Pest	173 000	9 322 000	123
Somogy	122 000	6 063 000	186
Szabolcs-Szatmár-Bereg	135 000	7 480 000	113
Tolna	111 000	5 755 000	195
Vas	168 000	9 131 000	62
Veszprém	164 000	8 183 000	77
Zala	120 000	6 157 000	215

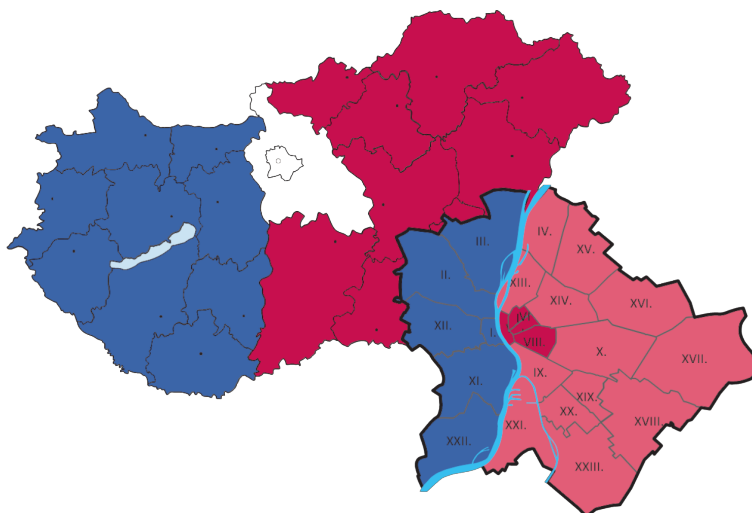
Kerület	m ² ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Budapest 03. ker.	243 000	12 657 000	65
Budapest 04. ker.	227 000	11 730 000	64
Budapest 08. ker.	208 000	10 572 000	41
Budapest 09. ker.	251 000	13 732 000	19
Budapest 10. ker.	216 000	10 504 000	45
Budapest 11. ker.	299 000	14 328 000	135
Budapest 13. ker.	265 000	14 009 000	45
Budapest 14. ker.	256 000	12 690 000	28
Budapest 15. ker.	217 000	11 208 000	56
Budapest 16. ker.	257 000	14 259 000	97
Budapest 17. ker.	189 000	10 659 000	413
Budapest 18. ker.	192 000	9 063 000	70
Budapest 19. ker.	198 000	10 225 000	42
Budapest 20. ker.	182 000	9 390 000	156
Budapest 21. ker.	176 000	9 879 000	106
Budapest 22. ker.	248 000	11 989 000	16

Vidéken Győr-Moson-Sopron megyében vették a paneleket is a legmagasabb átlag négyzetméter áron az első félévben. Itt 241 ezer Ft-on vásárolták ezt a lakástípust, ami meghaladja még a teljes budapesti átlagot is. Hajdú-Bihar megye ennél a lakástípusnál is a második legdrágább, 179 ezer Ft/m²-es átlagával. A legalacsonyabb átlagértéket itt is Borsod-Abaúj-Zemplén produkálta, ahol a panelek átlagos négyzetméterára 96 ezer Ft volt. Budapesten a XI. kerület volt a paneleknél a legdrágább, majdnem elérve a 300 ezer Ft-os szintet. Második a XIII. lett, 265 ezer Ft-os átlagával, majd a XVI. 257 ezerrel. Legalacsonyabb áron a XX.-ban vásároltak 182 ezerért és a XXI.-ben 176 ezerért négyzetméterenként.

LAKÁSÁR ADATOK – 2015. június

Június hónapban Kelet-Magyarországon 134-, nyugaton 146 ezer Ft/m² áron vették a paneleket, ugyanezt a fővárosban Pesten 229-, Budán 264 ezerért.

A téглаépítésű lakásokat keleten 161, nyugaton 200 ezerért vásárolták négyzetméterenként, Budapesten a budai oldalon 385-ért, Pesten 293-ért, a Belvárosban pedig 422 ezer Ft-ért.

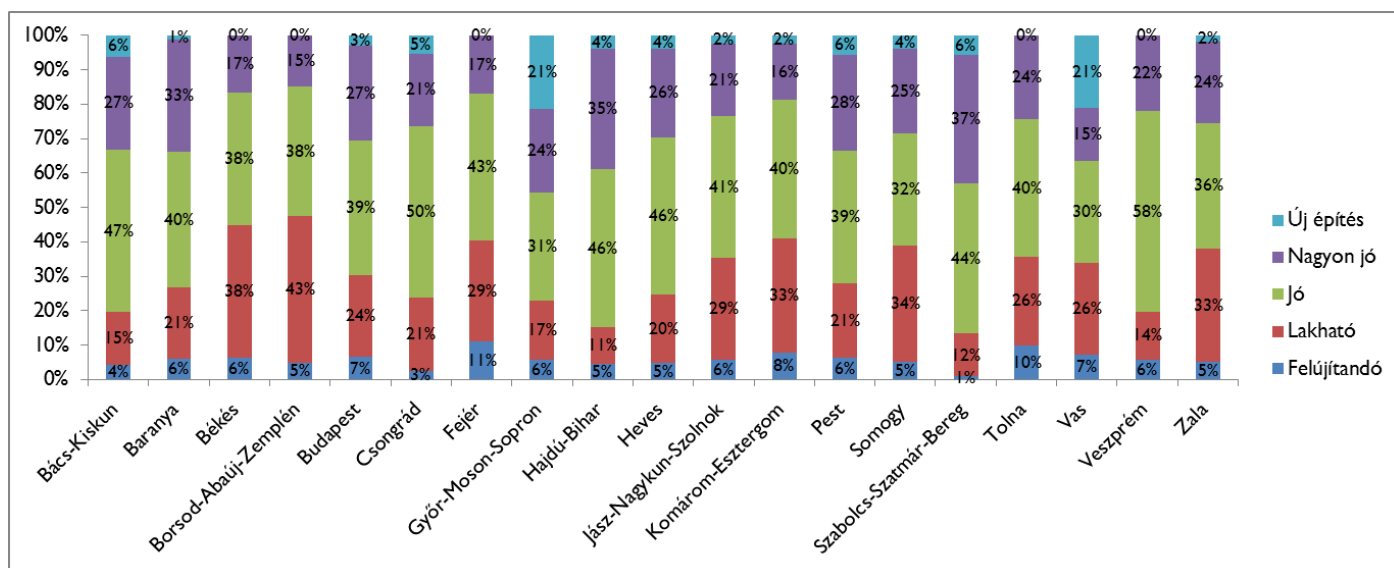


Panel országos			
	2015. június		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Kelet	7 129 000	134 000	65
Nyugat	7 543 000	146 000	84
Tégla országos			
	2015. június		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Kelet	8 419 000	161 000	118
Nyugat	11 045 000	200 000	172

Panel Budapest			
	2015. június		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Buda	12 996 000	264 000	175
Pest	12 337 000	229 000	72
Tégla Budapest			
	2015. június		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Buda	26 309 000	385 000	123
Pest	14 643 000	293 000	81
Belváros	31 381 000	422 000	155

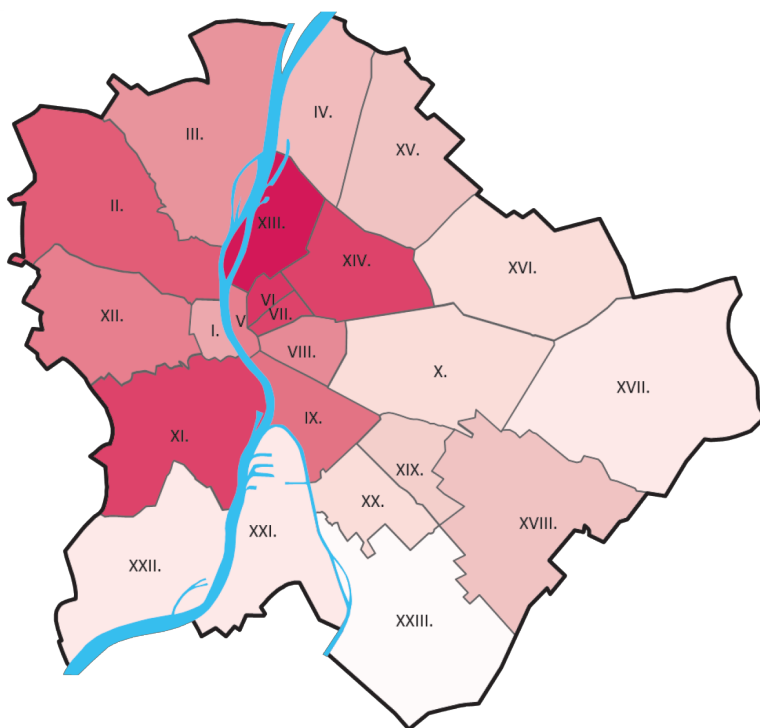
MINŐSÉGI PREFERENCIA - 2015. I. félév

Az idei első negyedévben Közép-Magyarországon és közép-Dunántúlon vásároltak a legnagyobb arányban felújítandó ingatlant, egyaránt 7-7%-ban a teljes helyi piacból. A többi régióban ugyanezt 2-5%-ban vették legfeljebb. A „jó” és „nagyon jó” minőségre van továbbra is a legnagyobb kereslet, Észak-Alföldön például a piac 81%-a ezt a minősítést kapta, de Közép-Magyarországon is a vevők 67%-a vásárolt inkább ilyen, mint ennél gyengébbet.



Érdeklődés a kerületek iránt 2015. június

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



Módszertan:

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

A potenciális fővárosi vásárlók között ismét a XIII. kerület volt a favorit, ugyanis a vevőjelöltek kb. 19%-a megjelölte ezt alkalmas lokációnak. A VI., VII., XI. és XIV. kerületek sem maradtak le sokkal, ezeket nagyjából a venni akarók 17%-a nézte ki vásárlási célpontnak. 5%-os népszerűségi szint alatt három kerület végzett, mégpedig a XXI, XXII. És XXIII. kerületek.

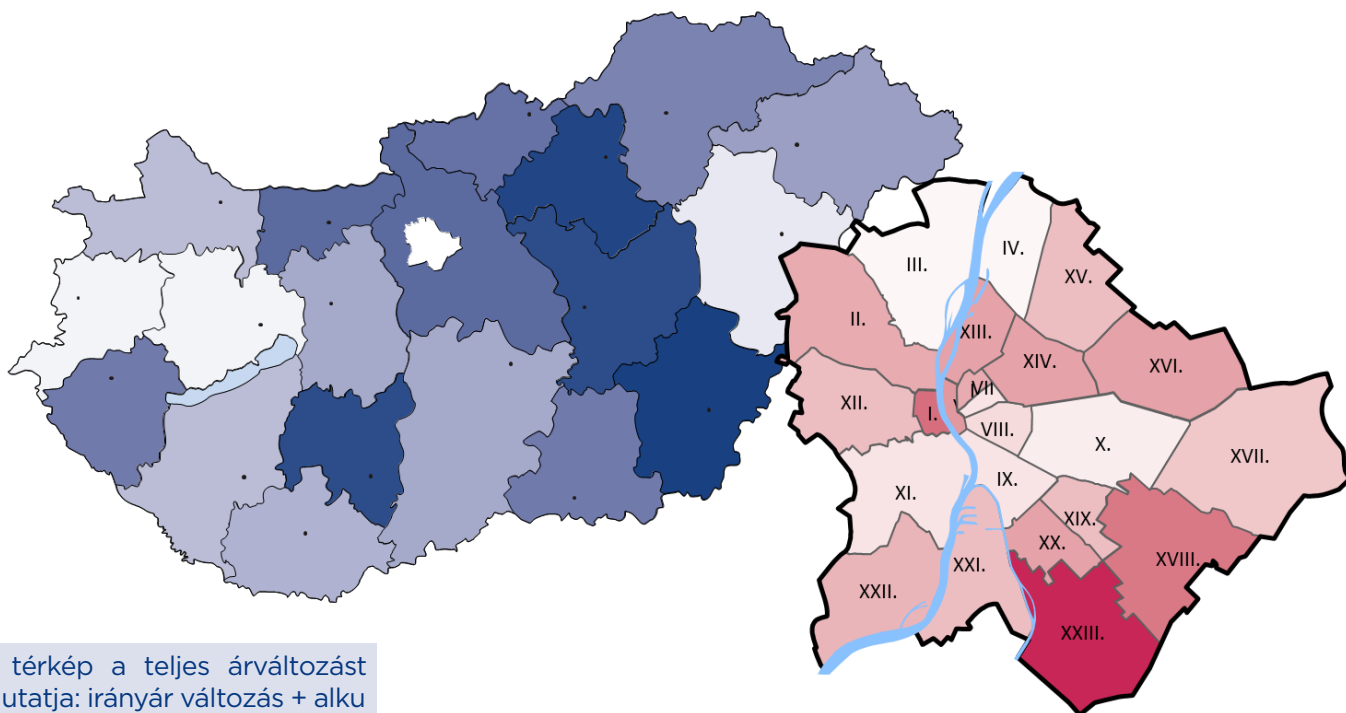
ALKU - 2015. JÚNIUS

	Irányár változás	Alku
HÁZ		
Budapest	3%	6%
Pest megye	4%	7%
Vidék	4%	12%
PANEL		
Budapest	1%	3%
Vidék	1%	4%
TÉGLA		
Budapest	1%	4%
Vidék	2%	4%
ÖSSZES		
Budapest	1%	4%
Vidék	3%	7%

Június hónapban a vidéki családi házakra lehetett a legjobban alkudni, ugyanis a vevői alku átlaga itt 12% volt. Erre az ingatlantípusra Pest Megyében 7%, a fővárosban pedig 6% volt az átlagos alku. A panel- és téglalakásokra egyaránt alacsony alku-érték volt jellemző. Nagyjából 1%-os árlevitelt követően a vevők csupán 3-4%-ot tudtak lefaragni az árból, mielőtt az egyezség megszületett.

Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a megbízásban szereplő 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.

ALKU - 2015. I. félévben



A térkép a teljes árváltozást mutatja: irányár változás + alku

Régió	m ² ár	fajlagos ár
Budapest 01. ker.	2%	6%
Budapest 02. ker.	2%	4%
Budapest 03. ker.	1%	3%
Budapest 04. ker.	1%	3%
Budapest 05. ker.	0%	6%
Budapest 06. ker.	1%	5%
Budapest 07. ker.	2%	3%
Budapest 08. ker.	2%	3%
Budapest 09. ker.	1%	3%
Budapest 10. ker.	2%	3%
Budapest 11. ker.	1%	4%
Budapest 12. ker.	2%	4%
Budapest 13. ker.	1%	6%
Budapest 14. ker.	2%	5%
Budapest 15. ker.	2%	4%
Budapest 16. ker.	2%	5%
Budapest 17. ker.	2%	4%
Budapest 18. ker.	2%	5%
Budapest 19. ker.	2%	3%
Budapest 20. ker.	2%	4%
Budapest 21. ker.	1%	4%
Budapest 22. ker.	0%	6%
Budapest 23. ker.	4%	7%

Megye	Irányár változás	Alku
Bács-Kiskun	2%	7%
Baranya	3%	6%
Békés	5%	9%
Borsod-Abaúj-Zemplén	4%	7%
Budapest	2%	4%
Csongrád	3%	9%
Fejér	3%	7%
Győr-Moson-Sopron	2%	7%
Hajdú-Bihar	2%	5%
Heves	5%	9%
Jász-Nagykun-Szolnok	4%	10%
Komárom-Esztergom	4%	8%
Pest	5%	8%
Somogy	2%	6%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	3%	7%
Tolna	5%	9%
Vas	2%	4%
Veszprém	2%	4%
Zala	5%	7%

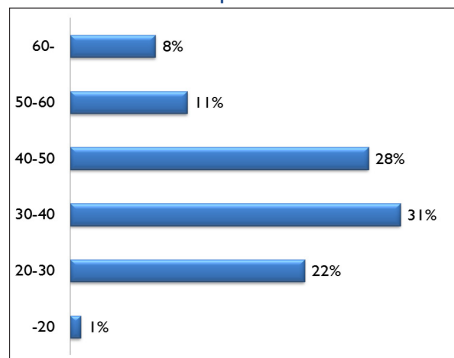
Az első félév adatai alapján az összes lakástípust egybevetve Jász-Nagykun-Szolnok megyében került sor a legtöbb alkura, ugyanis itt a vevők az ár tizedét is képesek voltak lefaragni az egyezséget megelőzően. Inkább 6-8% volt a jellemző országszerte, de három terület is alacsony, 4%-os alkuértéket mutatott, ezek pedig Vas, Veszprém és Budapest egésze voltak.

A fővárosban csupán 1-2 %-os árlevitelt követően a vevők többnyire 3-5%-ot tudtak csak alkudni. A legtöbbet, 7%-ot a XXIII. kerületben és épp a legdrágább V. kerületben lehetett.

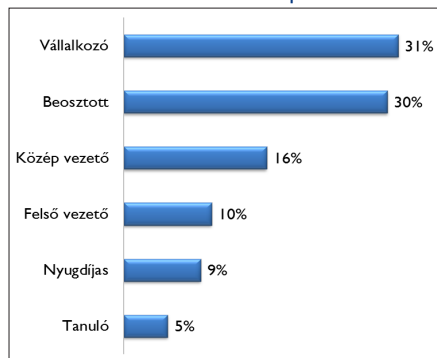
ÜGYFÉLPROFIL: VEVŐK JÚNIUSBAN

Júniusban még mindig rendkívül magas a befektetési céllal vásárlók aránya Budapesten. Közel minden második adás-vétel mögött ez a szándék állt, míg a második legnagyobb csoport a vevők 25%-ával az első lakásukat vásárlóké lett. Nemcsak a befektetői jelenlét volt magas, de az általuk megvásárolt ingatlanok átlagára is, amely megközelítette a 21 millió Forintot lakásonként.

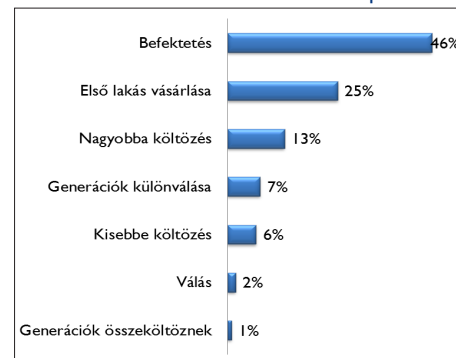
VEVŐK KORA Bp.



VEVŐK STÁTUSZA Bp.



VÁSÁRLÁS OKA Bp.



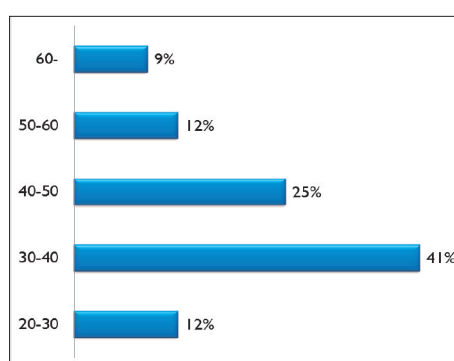
KOR	ÁTLAGÁR	M2
-20	18 500 000	48
20-30	16 300 000	57
30-40	21 126 000	67
40-50	21 003 000	78
50-60	18 630 000	58
60-	15 132 000	52

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	20 125 000	60
Nyugdíjas	15 436 000	52
Felső vezető	46 669 000	126
Közép vezető	17 439 000	65
Beosztott	12 292 000	50
Vállalkozó	21 041 000	66

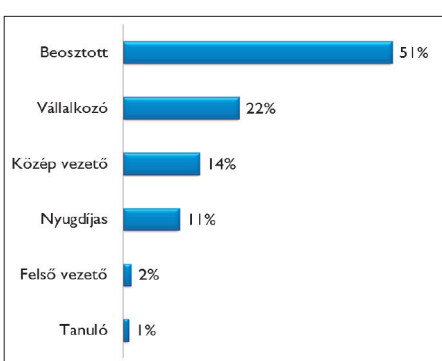
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	17 000 000	56
Válás	11 500 000	44
Kisebbsé költözés	15 472 000	50
Generációk különválása	17 319 000	57
Nagyobbba költözés	24 168 000	115
Első lakás vásárlása	16 162 000	58
Befektetés	20 881 000	63

Vidéken nem sok változás történt a vásárlások indítékában, továbbra is a nagyobbba költözők teszik ki a vevők 28%-át majd a befektetők jönnek 23%-kal. Itt kb. minden ötödik vevő vásárol elsőlakást magának. A vidéki befektetők jóval alacsonyabb átlagáron költöztek, mit a fővárosban, pontosabban alig több mint 9 millió Forintot lakásonként.

VEVŐK KORA vidék



VEVŐK STÁTUSZA vidék



VÁSÁRLÁS OKA vidék



KOR	ÁTLAGÁR	M2
-20	5 675 000	62
20-30	9 057 000	57
30-40	11 278 000	81
40-50	13 701 000	97
50-60	13 090 000	83
60-	9 575 000	62

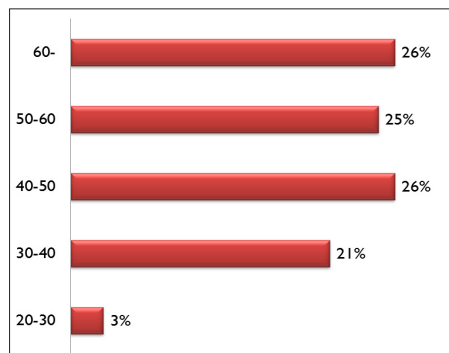
STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	12 467 000	113
Tanuló	7 850 000	52
Közép vezető	12 430 000	87
Vállalkozó	17 486 000	119
Nyugdíjas	9 347 000	60
Beosztott	9 160 000	68

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk különválása	4 640 000	44
Válás	10 479 000	63
Generációk összeköltöznek	12 073 000	78
Kisebbsé költözés	10 255 000	59
Első lakás vásárlása	8 435 000	62
Befektetés	9 040 000	57
Nagyobbba költözés	16 752 000	123

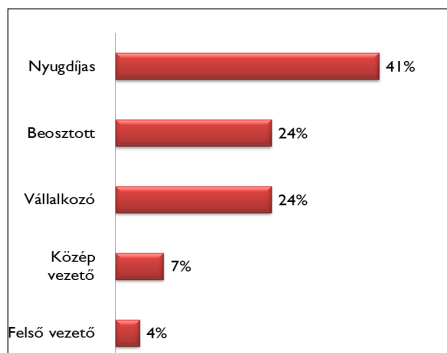
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK JÚNIUSBAN

Budapesten az eladók 37%-a nyilatkozott úgy, hogy nagyobb lakásba szeretne költözni és 30% úgy, hogy épp kisebbbe. Örökölt ingatlanjától minden ötödik eladó vált meg. Magas volt a nyugdíjas eladók aránya, akik az összes adás-vétel mögött 41%-ban voltak jelen.

ELADÓK KORA Bp.



ELADÓK STÁTUSZA Bp.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA Bp.



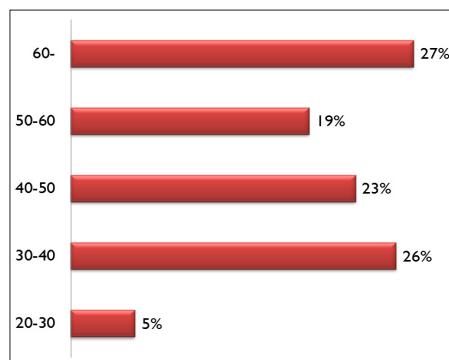
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	19 500 000	62
30-40	14 122 000	50
40-50	18 344 000	71
50-60	18 805 000	61
60-	21 827 000	100

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	16 500 000	62
Közép vezető	22 613 000	63
Vállalkozó	22 397 000	91
Beosztott	14 470 000	61
Nyugdíjas	20 886 000	78

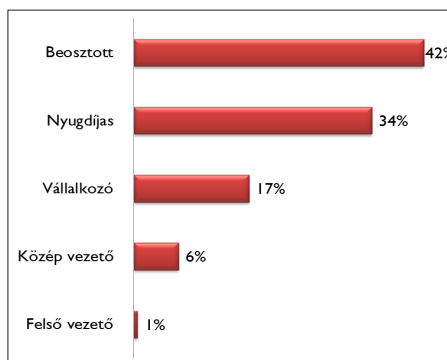
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Válás	48 000 000	104
Generációk összeköltöznek	12 325 000	60
Előtörlesztés miatt adja el	15 200 000	60
Generációk különválása	15 700 000	57
Örökölt ing. értékesítés	10 717 000	48
Kisebbe költözés	24 384 000	116
Nagyobbra költözés	17 599 000	58

Vidéken is a nagyobbba költözés szándéka állt az eladások élén, ugyanis az összes tranzakció 30%-a mögött ez húzódott meg. Az eladók 28%-a vált meg örökségétől és 24% nyilatkozott úgy, hogy kisebb lakásba menne. A legtöbb eladó (42%) magát beosztottnak vallotta, a nyugdíjasok aránya vidéken 34% volt.

VEVŐK KORA vidék



VEVŐK STÁTUSZA vidék



VÁSÁRLÁS OKA vidék



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	7 537 000	55
30-40	12 811 000	79
40-50	10 232 000	75
50-60	10 065 000	73
60-	9 936 000	70

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	19 250 000	107
Közép vezető	13 196 000	76
Vállalkozó	13 849 000	86
Nyugdíjas	8 968 000	66
Beosztott	10 204 000	74

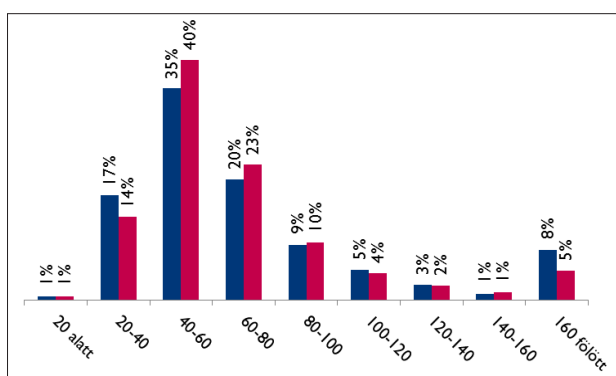
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	13 200 000	89
Generációk különválása	12 022 000	89
Előtörlesztés miatt adja el	11 538 000	63
Válás	16 929 000	120
Kisebbe költözés	14 694 000	103
Örökölt ing. értékesítés	7 065 000	67
Nagyobbra költözés	9 070 000	54

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán az első félévben megvalósult adás-vételekben szereplő ingatlanok paraméterei alapján, 27%-ban vásároltak 400 ezer Ft/m² fölötti áron. 2014 első félévében ez az arány csupán 14% volt. Ugyanitt nőtt a nagyobb, 160 m² fölötti alapterülettel rendelkező ingatlanok iránti igény is 5-ről 8%-ra a két félév összevetésében, Pesten hasonló a helyzet a magasabb ársávokban: 4-ről 11%-ra nőtt a 400 ezer Ft/m² ársáv aránya egy év alatt, de a többi magasabb, 200 ezer Ft fölötti sávokban is nagy növekedés látható. Mindkét esetben nyilván az árak látványos emelkedése tolta felfelé a sávokat.

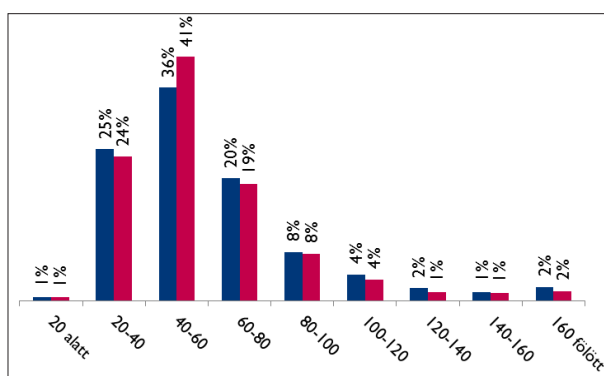
BUDA

Lakásméret (m²)

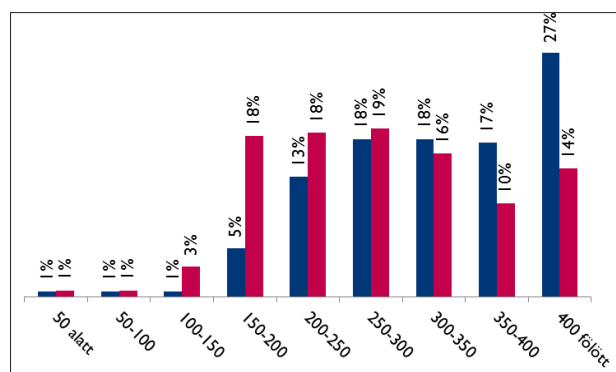


PEST

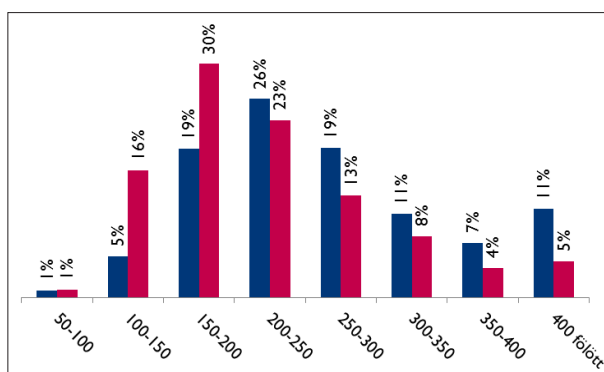
Lakásméret (m²)



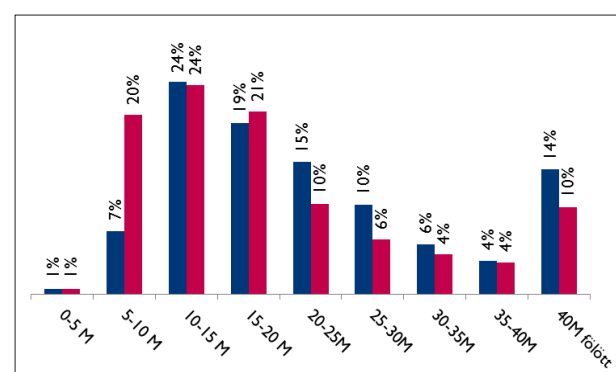
m² ár (ezer Ft)



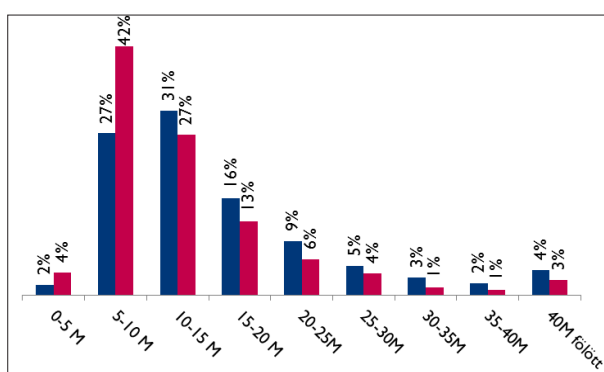
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



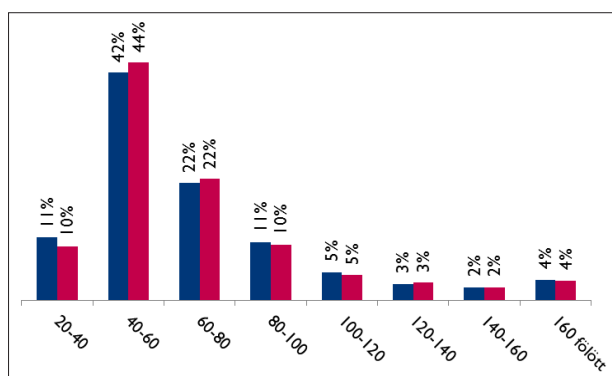
2015. I. első félév
 2014. I. első félév

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK — VIDÉK

Vidéken is érzékelhető a drágulás a paraméterek összehasonlításában, de nyilván az alsóbb ársávokban. Itt a 150-300 ezer Ft/m² közötti sávok aránya nőtt meg 32-ről 38%-ra. Pest Megyében szintén érzékelhető mindez a két félév összevetésében, mégpedig a 200 ezer Ft/m² fölötti ársávokban. Ugyanitt a nagyméretű, 160 m² fölötti alapterülettel rendelkező ingatlanok jelenléte nem sokat változott, 2014. első félévében az összes adás-vétel 11%-át, idén 10%-át tették ki.

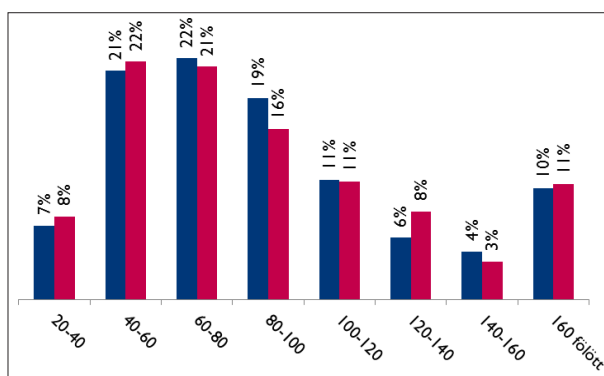
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m²)

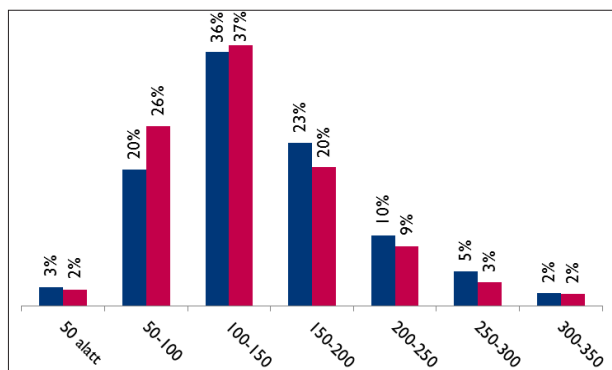


PEST MEGYE

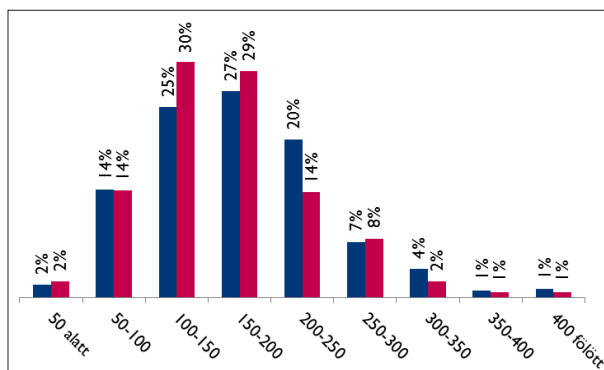
Lakásméret (m²)



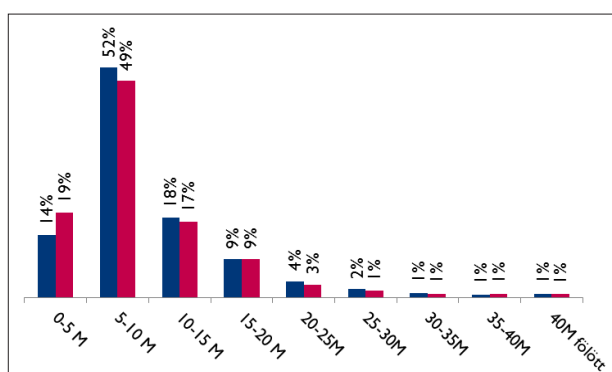
m² ár (ezer Ft)



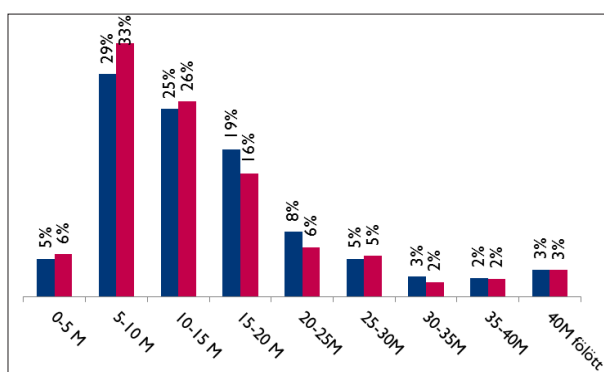
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



2015. I. első félév



2014. I. első félév



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 változtathatók meg, azok csak változatlan formában közölhetők.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők: „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 linkekre vonatkozó szabályok megsértése esetén a Duna House jogosult a weboldalra mutató link azonnali eltávolítását, és a jogsértéssel felmerült kárának megtérítését követelni.

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

<u>Megjelenés időpontja</u>	<u>Tárgya</u>
2015. augusztus	2015. júliusi adatok
2015. szeptember	2015. augusztusi adatok
2015. október	2015. III. negyedének adatai (bővített terjedelem)

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.hu**