

DUNA HOUSE BAROMÉTER

52. szám

2015. III. negyedév
2015. szeptember hónap

**A LEGFRISSEBB INGATLANPIACI INFORMÁCIÓK
A DUNA HOUSE HÁLÓZATÁBÓL**

Figyelemfelhívás:

„A jelen kiadvány a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 35.§-a szerinti kereskedelmi kommunikációnak (reklámnak) minősül.

A Duna House Holding Zrt. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., cégjegyzékszám: Cg.01-10-048384; a továbbiakban: „Kibocsátó”) által korábban kibocsátott törzsrészcvények egy részének nyilvános értékesítésre történő felajánlása, és a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi törzsrészcvénynek a Budapesti Értéktőzsde Zrt.-re („BÉT”) történő bevezetése kapcsán a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a Bizottság 809/2004/EK rendelete (2004. április 29.), továbbá a BÉT „Szabályzat a bevezetési és forgalombantartási szabályokról” című szabályzata alapján készített Összevont Tájékoztató („Tájékoztató”) és az erről szóló hirdetmény közzétételének engedélyezése iránt kérelmet nyújtott be a Magyar Nemzeti Bankhoz („MNB”). A kérelem elbírálása jelenleg folyamatban van. Az MNB általi engedélyezést követően a Tájékoztató a Kibocsátó honlapján (www.dunahouse.com), valamint a Concorde Értékpapír Zrt. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 50.) mint Vezető Forgalmazó honlapján (www.con.hu), továbbá az MNB által működtetett, közzétételre szolgáló honlapon (www.kozzetetelek.hu) fog közzétételre kerülni. A Tájékoztató nyomtatott formában a Kibocsátó székhelyén (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.), illetve a Vezető Forgalmazó székhelyén (1123 Budapest, Alkotás u. 50.), továbbá a Tájékoztatóban megjelölt minden további Értékesítési Helyen lesz igényelhető a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásáig.

Bármely személy, aki a Kibocsátó által kibocsátott részvcvényeket kíván megszerezni e részvcvényeknek nyilvános értékesítésre történő felajánlása keretében, a befektetési döntését a Tájékoztató, az erről szóló hirdetmény, továbbá a Tájékoztató esetleges kiegészítései teljes tartalmának ismeretében – szükség szerint gazdasági és jogi szakemberekkel történt konzultációt követően – hozza meg!

A jelen kiadvány nem képezi a Tájékoztató részét.”

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló	4. oldal
Tranzakciószám Becslés, Keresletindex	5. oldal
Lakásindexek	6. oldal
Lakásindexek - Regionális	7. oldal
Régiós lakásadatok 2015. III. negyedév	8. oldal
Szeptemberi lakásár adatok, régiós minőségi preferencia	9. oldal
Érdeklődés a kerületek iránt	10. oldal
Alku mértéke 2015. III. negyedév	11. oldal
Ügyfélprofil: vevő	12. oldal
Ügyfélprofil: eladók	13. oldal
Tranzakció paraméterek Budapesten	14. oldal
Tranzakció paraméterek vidéken	15. oldal
Adatvédelem, várható megjelenések	16. oldal

Általános információk jelen kiadvány tartalmáról

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 Zrt. 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.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A szeptemberi forgalom augusztushoz hasonlóan 11 ezer körüli szintet mutatott. Egy éve ugyanekkor, a piaci fel-emelkedés hatására már valamivel 10 ezer fölötti számban keltek el az ingatlanok a Duna House akkori becslése szerint, így a két hónap között 9%-os emelkedés mutatható ki. Szeptember első fele még gyengébb, de a második már erősebb forgalmat mutatott. A becslés szerint idén összesen 102 723 ingatlan adás-vétel történt, ami már önmagában meghaladja a 2009-2013 közötti évek bármelyikét. Tavaly az első 9 hónapban a KSH adatai alapján 87 243 tranzakció zajlott. **Valamelyest csökkent a kereslet az előző hónaphoz képest.** A szeptemberi 90 százalékpontos adat ugyan az idei leggyengébbnek mondható, még így is az elmúlt évek átlaga fölötti érték.

Egyik regionális és típusbéli árindex sem esett az elmúlt negyedévben a korábbihoz viszonyítva, sőt több mutatónál inkább a korábban elkezdődött meredek emelkedés volt tapasztalható. Ennek köszönhetően **az Országos Lakásárindex 7 év után újra átlépte a 2008. I. negyedéves bázisértéket.** Fontos azonban tudni, hogy ez nominális értéken igaz, a fogyasztói árindekszel deflált áradat 80 százalékponton áll, vagyis reál értelemben 20%-kal a válság előtti szint alatt vannak a lakásárak. Egy éve töretlen ütemben emelkedik az Országos Panel Index. Újabb 6 százalékpontos emelkedéssel 105 pontra ugrott nominális értéken, vagyis ezzel meghaladta a 2008. I. negyedévi bázist. Az Országos Téglá Index ugyancsak 6 pontos emelkedéssel a 97-es szintre emelkedett.

Látványos a Kelet-Magyarországi Panel Index emelkedése a vidéki árindexek között. 2014. II. negyedévében még 81 ponton állt, majd ezt követően stabil növekedéssel most 107-re érkezett. Ugyanitt a téglá index szintén nagyot ugrott, de trendszerűséget itt még nem látni. A nyugat-magyarországi indexek nem mozdultak, a Téglá Index itt maradt 90 ponton, a Panel Index pedig csak egyetlen pontot emelkedett 83-ról 84-re. **A Budapesti Panel Index produkálja a legmeredekebb emelkedést.** A 2013. utolsó negyedévében produkált 77 százalékpontos történelmi mélypontjáról határozott emelkedésnek indult és mostanra elérte a 128 százalékpontos értéket nominális értelemben. Ezzel az egyedüli olyan index, amely reáláron is elérte, sőt 1 ponttal meg is haladta a 2008 év eleji bázist. A fővárosi Téglá Index is erősödött, bár kisebb mértékben. Jelenleg 115 ponton áll nominális és 91 ponton reáláron.

A Duna House által közvetített ingatlanok eladási paraméterei alapján, idén a III. negyedévben Közép-Magyarországon vették átlagosan a legmagasabb négyzetméteráron a panellakásokat. Ebben a régióban 216 ezer Ft-ot adtak ki m²-enként, de nem sokkal maradt el a Nyugat-Dunántúl sem, ahol 172 ezret adtak. A legkevesebbet Észak-Magyarországon fizettek, átlag 120 ezer Forintot. A tégláépítésű lakásokat ugyancsak a közép-magyarországi régióban vásárolták a legmagasabb átlagáron, 302 ezer Ft-ért. Ezt az adatot elsősorban a főváros belső kerületeinek áradatai húzták fel. A nyugati országrészen lett szintén a vidéki árak között a legmagasabb átlag, a Nyugat-Dunántúlon 232 ezer, Dél-Dunántúlon pedig 222 ezer Ft-ot adtak a vevők négyzetméterenként. Akárcsak a panelek esetében, a tégláépítésű lakásokért is Észak-Magyarországon kellett a legkisebb összeget kiadni, itt ez a típus átlaga 116 ezer Ft/m² volt.

Néhány soproni fejlesztésnek köszönhetően **Nyugat-Dunántúlon vásároltak a legnagyobb arányban, a Duna House által közvetített ingatlanok 11%-ában újépítésű ingatlant.** Az ország többi részén ez a típus az adott régió piacának csak 2-5%-át tette ki. Felújítandó, vagy gyengébb („lakható” besorolású) lakást a Közép-Dunántúlon vettek legnagyobb arányban (40%). Az országban tehát továbbra is inkább a jó vagy kiváló ingatlanokat vásárolták.

Az észak-magyarországi régiót nemcsak a legalacsonyabb átlag négyzetméterárak jellemezték a III. negyedévben, hanem a legmagasabb alkuk is. Itt a panelekre 6%, a téglá lakásokra 7%, a családi házakra pedig 8%-os átlagos vevői alku volt jellemző. Országos szinten alacsonynak volt mondható a árlevitel mértéke, vagyis az különbség, amennyivel az eredetileg elképzelt árat kellett módosítani, hogy a vevők érdeklődését felkeltse az ingatlan. A panel és tégláépítésű lakásoknál ez az adat csupán 0-2% között volt, a családi házaknál pedig 3-5%.

A Duna House által közvetített ingatlanok 2014 III.- és az idei III. negyedévi adatok összehasonlítása jól mutatja az árak elmozdulását a fővárosban. **Budán a 300 ezer Ft/m² alatti ársávok csökkentek és az e fölöttiek nőttek,** legnagyobb mértékben épp a 400e Ft/m² feletti esetében. Egy éve még ez a sáv a tranzakciók 14%-át tették ki, idén pedig már a 38%-át. Pesten ugyanez a jelenség figyelhető meg a 250 e Ft/m² sáv fölött. Itt a legdrágább, 400e fölöttiek sávja is nagyot ugrott 5%-ról 18%-ra.

Vidéken (Közép-Mo. nélkül) hasonló a helyzet. Bár a legtöbben továbbra is a 100-150 ezer Ft/m² árkatagóriát vették, ennek aránya 42%-ról 32%-ra esett és inkább az e fölöttiek erősödtek. Pest-Megyében a 150-200 és a 100-150 ezer Ft/m² sávok voltak a legerősebbek, de mindkettő veszített arányából a megyében egy év alatt és itt is a 200 e Ft/m² feletti kategóriák erősödtek.

További információk:

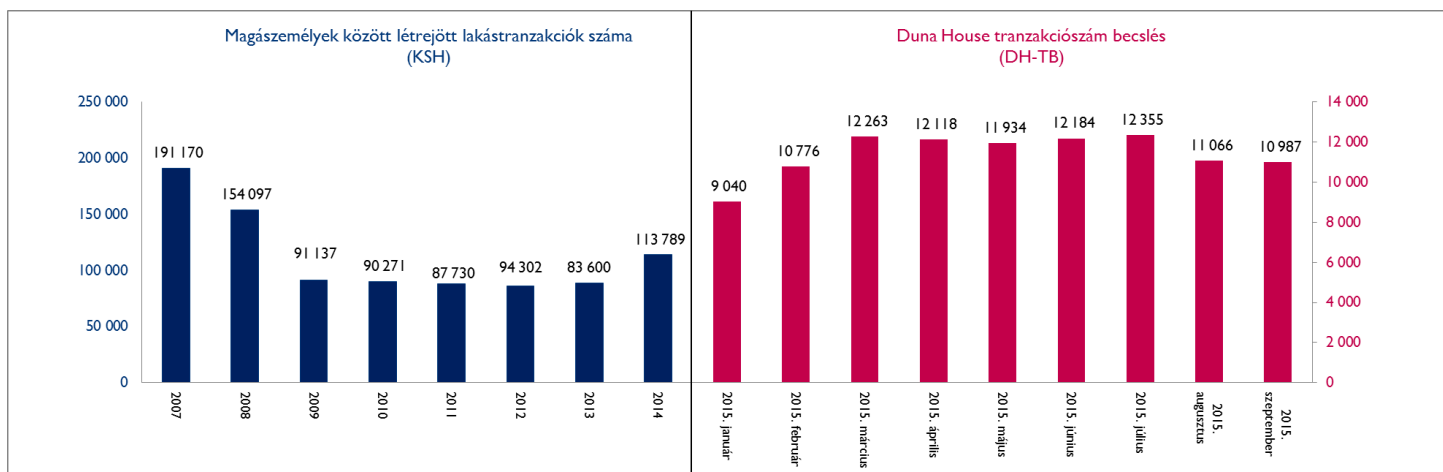
Rutai Gábor
PR és elemzési vezető
rutai.gabor@dh.hu
Mob.: +36 30 811 0690

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH -TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

A szeptemberi forgalom augusztushoz hasonlóan 11 ezer körüli szintet mutatott. Egy éve ugyanekkor, a piaci felemelkedés hatására már valamivel 10 ezer fölötti számban keltek el az ingatlanok a Duna House akkori becslése szerint, így a két hónap között 9%-os emelkedés mutatható ki. Szeptember első fele még gyengébb, de a második már erősebb forgalmat mutatott.

A becslés szerint idén összesen 102 723 ingatlan adás-vétel történt, ami már önmagában meghaladja a 2009-2013 közötti évek bármelyikét. Tavaly az első 9 hónapban a KSH adatai alapján 87 243 tranzakció zajlott.

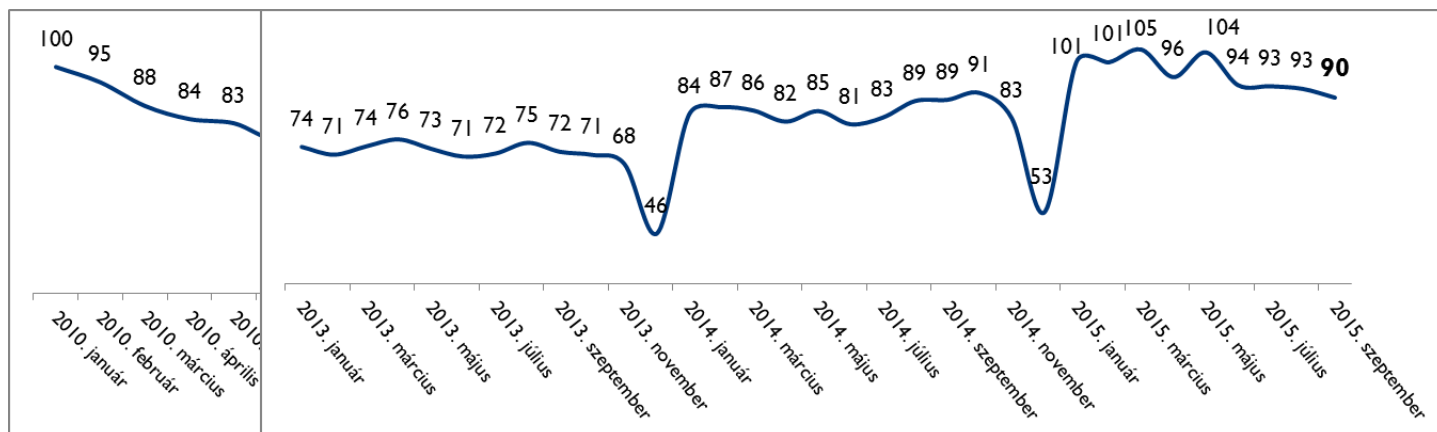


A DH-TB módszertana

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: 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. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés.

DH - KERESLETI INDEX

Valamelyest csökkent a kereslet az előző hónaphoz képest. A szeptemberi 90 százalékpontos adat ugyan az idei leggyengébbnek mondható, még így is az elmúlt évek átlaga fölötti érték.



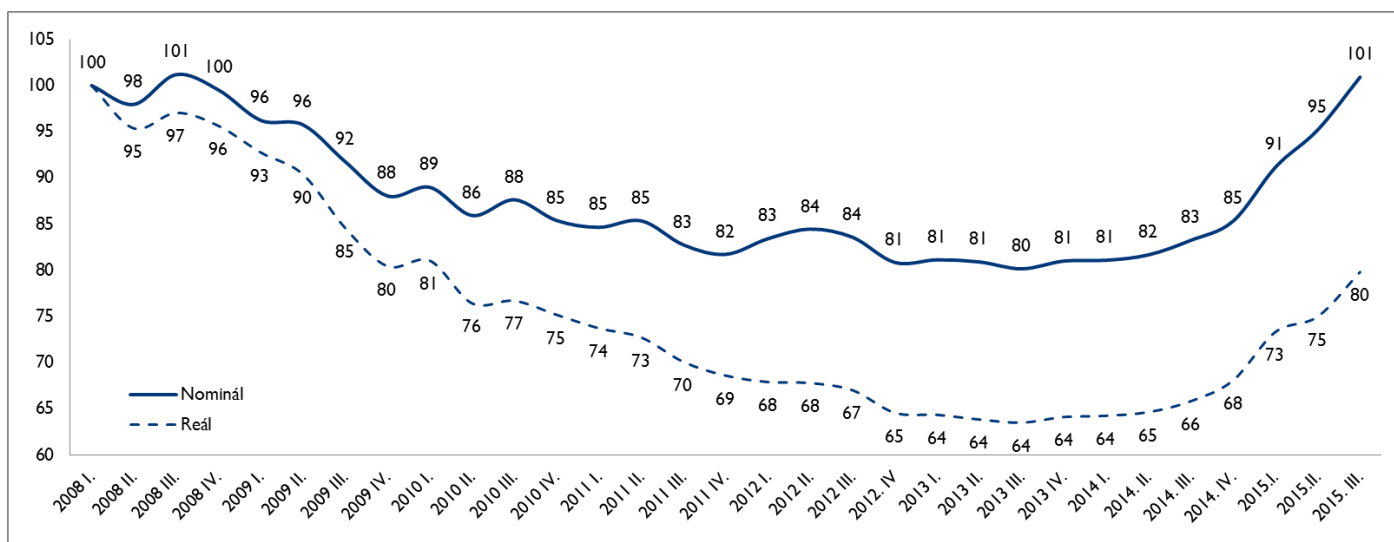
A Kereslet Index módszertana

Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntések, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. A Kereslet Index egy mennyiségi mutató, nincs közvetlen összefüggésben a megvalósult vagy jövőbeni adás-vételi tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

LAKÁSHINDEXEK

DH - Országos Lakásindex

Egyik regionális és típusbéli árindex sem esett az elmúlt negyedévben a korábbihoz viszonyítva, sőt több mutatónál inkább a korábban elkezdődött meredek emelkedés volt tapasztalható. Ennek köszönhetően az Országos Lakásárindex 7 év után újra átlépte a 2008. I. negyedéves bázisértéket. Fontos azonban tudni, hogy ez nominális értéken igaz, a fogyasztói árindexszel deflált áradat 80 százalékponton áll, vagyis reál értelemben 20%-kal a válság előtti szint alatt vannak a lakásárak.



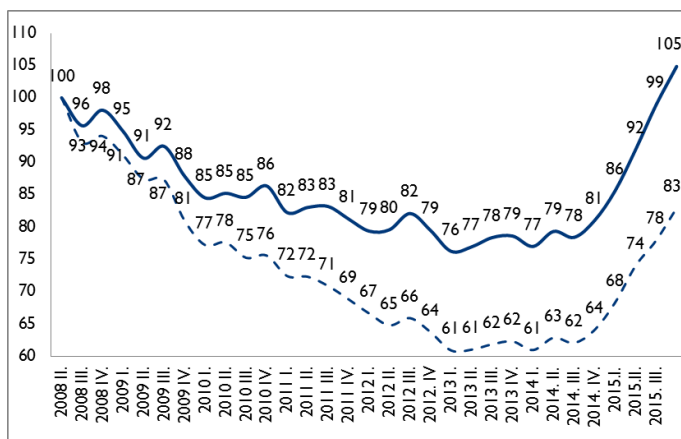
Lakás Indexeinkről:

Lakás 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.

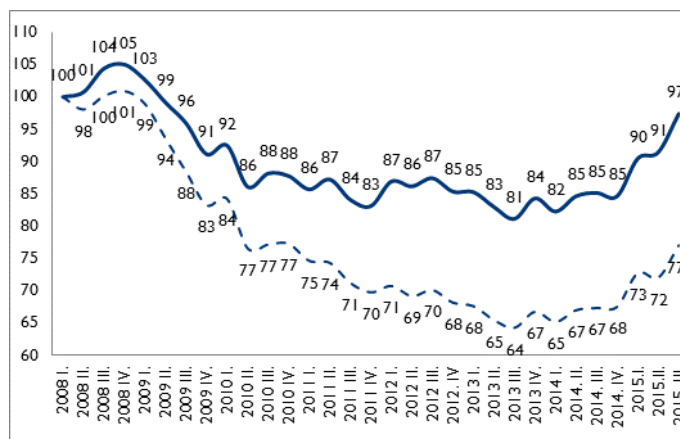
Országos lakás indexek

Egy éve töretlen ütemben emelkedik az Országos Panel Index. Újabb 6 százalékpontos emelkedéssel 105 pont-ra ugrott nominális értéken, vagyis ezzel meghaladta a 2008. I. negyedévi bázist. Az Országos Téglá Index ugyancsak 6 pontos emelkedéssel a 97-es szintre emelkedett.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



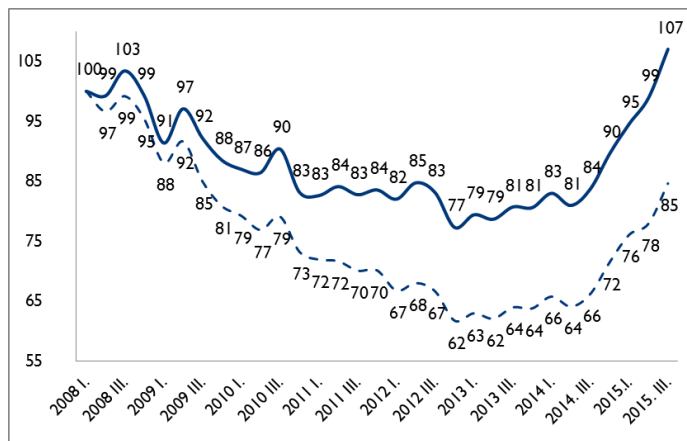
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



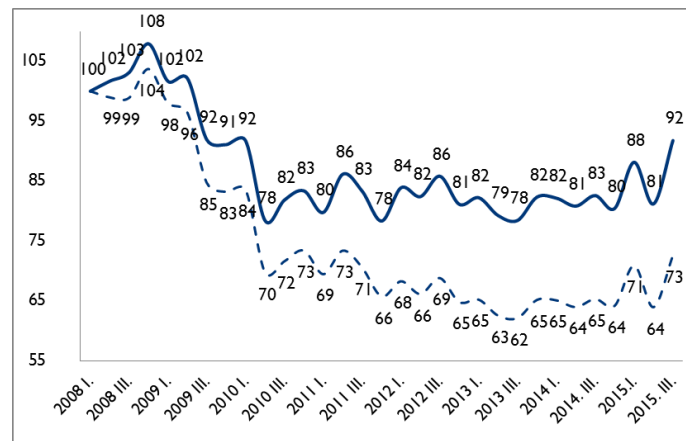
LAKÁINDEXEK - REGIONÁLIS

Látványos a Kelet-Magyarországi Panel Index emelkedése a vidéki árindexek között. 2014. II. negyedévében még 81 ponton állt, majd ezt követően stabil növekedéssel most 107-re érkezett. Ugyanitt a téгла index szintén nagyot ugrott, de trendszerűséget itt még nem látni. A nyugat-magyarországi indexek nem mozdultak, a Téгла Index itt maradt 90 ponton, a Panel Index pedig csak egyetlen pontot emelkedett 83-ról 84-re.

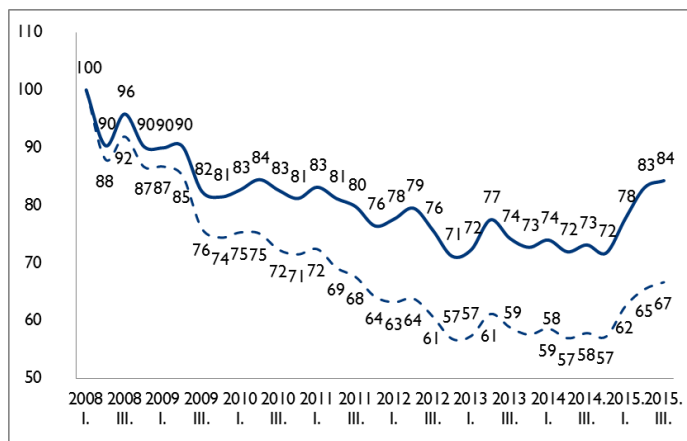
KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



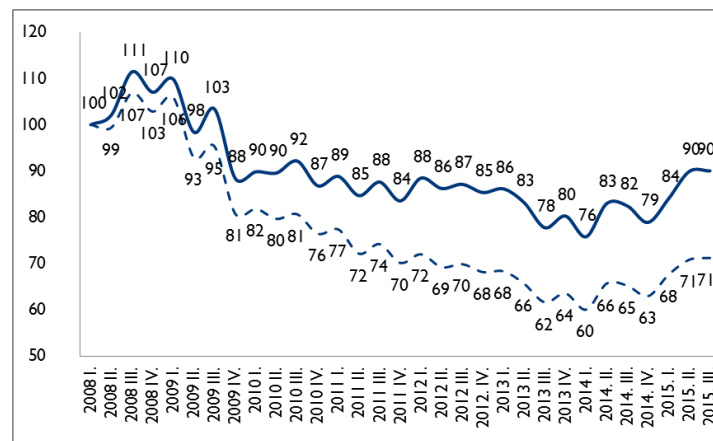
KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



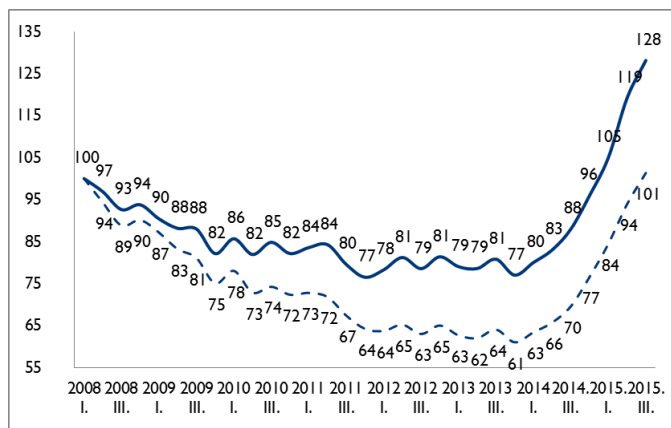
NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



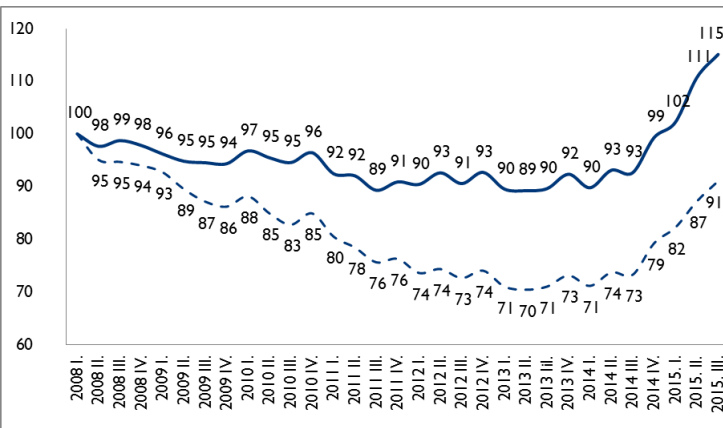
BUDAPESTI LAKÁINDEXEK

A Budapesti Panel Index produkálja a legmeredekebb emelkedést. A 2013. utolsó negyedévében produkált 77 százalékpontos történelmi mélypontjáról határozott emelkedésnek indult és mostanra elérte a 128 százalékpontos értéket nominális értelemben. Ezzel az egyedüli olyan index, amely reáláron is elérte, sőt 1 ponttal meg is haladta a 2008 év eleji bázist. A fővárosi Téгла Index is erősödött, bár kisebb mértékben. Jelenleg 115 ponton áll nominális és 91 ponton reáláron.

DH - BUDAPESTI PANEL INDEX

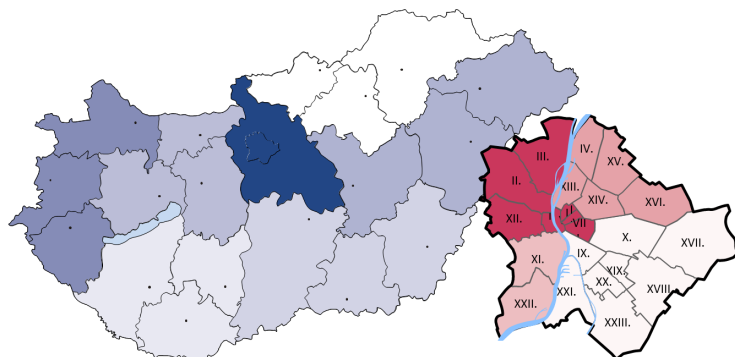


DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



PANEL LAKÁS ADATOK - 2015.III.NEGYEDÉV

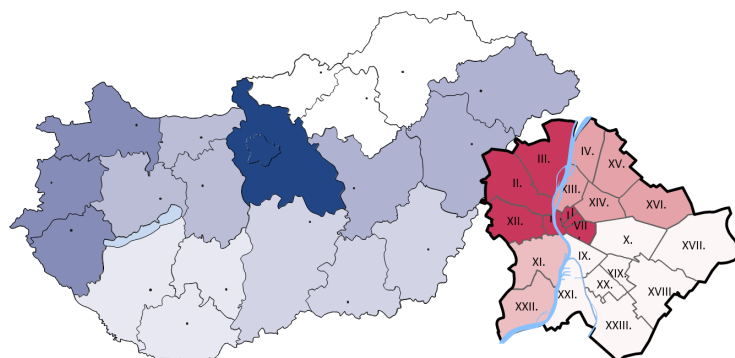
Régió	m2 ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Észak-Magyarország	120 000	6 606 000	75
Észak-Alföld	155 000	8 721 000	86
Dél-Alföld	140 000	7 553 000	76
Közép-Magyarország	216 000	11 148 000	101
Közép-Dunántúl	148 000	7 992 000	71
Nyugat-Dunántúl	172 000	10 554 000	92
Dél-Dunántúl	130 000	6 567 000	77
É-Buda	282 000	14 160 000	39
D-Buda	268 000	13 483 000	78
Belváros	282 000	14 772 000	18
É-Pest	271 000	13 489 000	38
D-Pest	234 000	13 274 000	57



A Duna House által közvetített ingatlanok eladási paraméterei alapján, idén a III. negyedévben Közép-Magyarországon vették átlagosan a legmagasabb négyzetméteráron a panellakásokat. Ebben a régióban 216 ezer Ft-ot adtak ki m2-enként, de nem sokkal maradt el a Nyugat-Dunántúlnál sem, ahol 172 ezret adtak. A legkevesebbet Észak-Magyarországon fizettek, átlag 120 ezer Forintot.

TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2015.III.NEGYEDÉV

Régió	m2 ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Észak-Magyarország	116 000	6 108 000	84
Észak-Alföld	185 000	10 942 000	134
Dél-Alföld	158 000	8 434 000	142
Közép-Magyarország	302 000	18 513 000	129
Közép-Dunántúl	173 000	9 512 000	154
Nyugat-Dunántúl	232 000	12 193 000	162
Dél-Dunántúl	222 000	12 273 000	345
É-Buda	416 000	26 586 000	122
D-Buda	344 000	21 325 000	192
Belváros	412 000	26 403 000	83
É-Pest	304 000	16 359 000	91
D-Pest	274 000	14 005 000	117



A téглаépítésű lakásokat ugyancsak a közép-magyarországi régióban vásárolták a legmagasabb átlagáron, 302 ezer Ft-ért. Ezt az adatot elsősorban a főváros belső kerületeinek áradatai húzták fel. A nyugati országrészen lett szintén a vidéki árak között a legmagasabb átlag, a Nyugat-Dunántúlon 232 ezer, Dél-Dunántúlon pedig 222 ezer Ft-ot adtak a vevők négyzetméterenként. Akárcsak a panelek esetében, a téглаépítésű lakásokért is Észak-Magyarországon kellett a legkisebb összeget kiadni, itt ez a típus átlaga 116 ezer Ft/m2 volt.

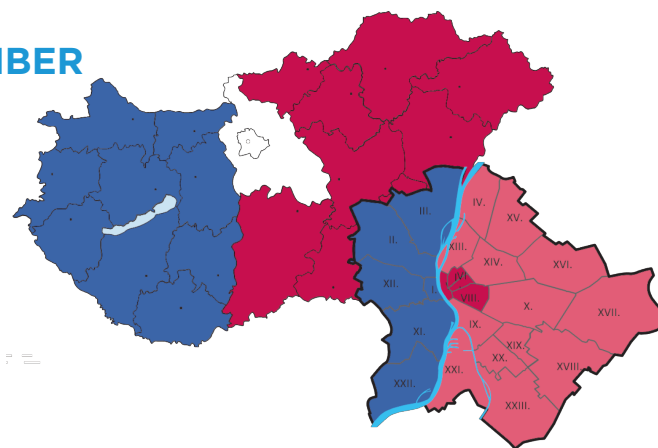


LAKÁSÁR ADATOK - 2015. SZEPTEMBER

Szeptember hónapban a panelekért az ország keleti felén 156-, a nyugati felén pedig 153 ezer Ft/m² árat adtak a vevők. Ugyanezért a típusért Budán 301-, Pesten 251 ezer Forintot fizettek.

A téglalakások m² átlaga Kelet-Magyarországon 153 ezer Ft volt, nyugaton pedig 187 ezer Ft.

A főváros budai oldalán 397-, Pesten 292-, a Belvárosban pedig 474 ezer Ft-os áron keltek el.



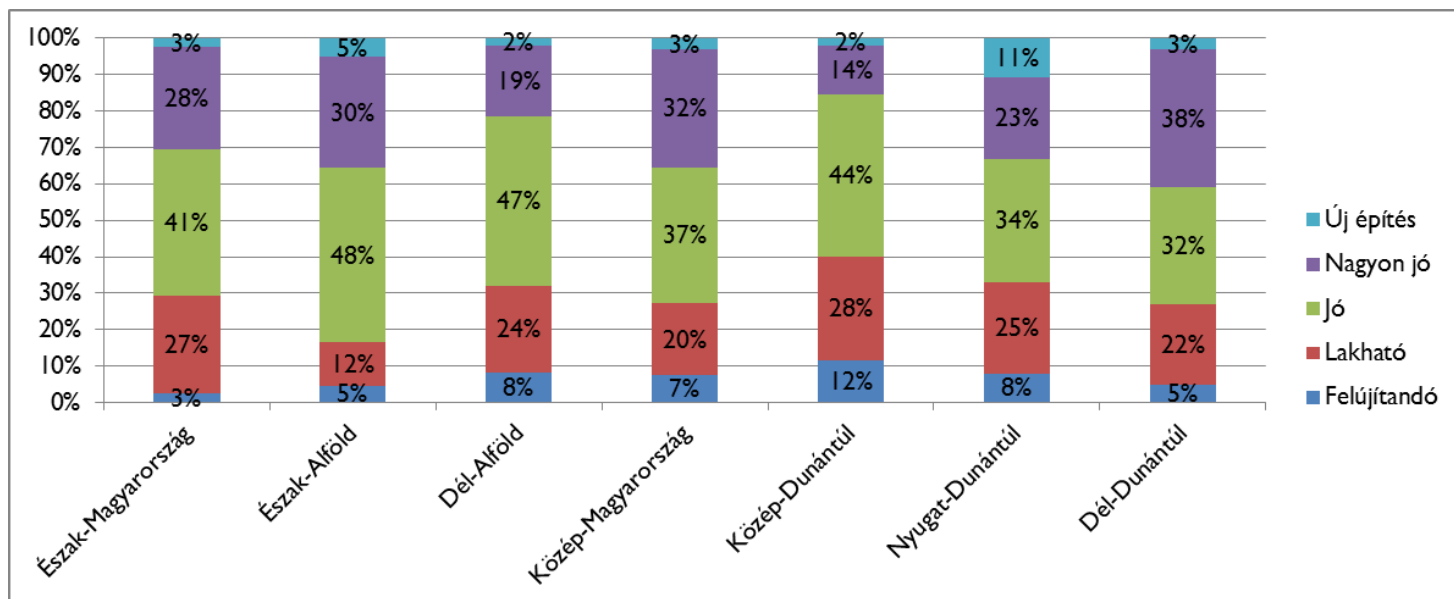
Panel országos			
	2015. szeptember		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Kelet	9 294 000	156 000	113
Nyugat	9 246 000	153 000	82
Tégla országos			
	2015. szeptember		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Kelet	8 312 000	153 000	114
Nyugat	10 311 000	187 000	146

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

Panel Budapest			
	2015. szeptember		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Buda	15 692 000	301 000	62
Pest	13 123 000	251 000	56
Tégla Budapest			
	2015. szeptember		
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje / nap
Buda	22 480 000	397 000	75
Pest	14 283 000	292 000	141
Belváros	31 686 000	474 000	80

MINŐSÉGI PREFERENCIA - 2015.III.NEGYEDÉV

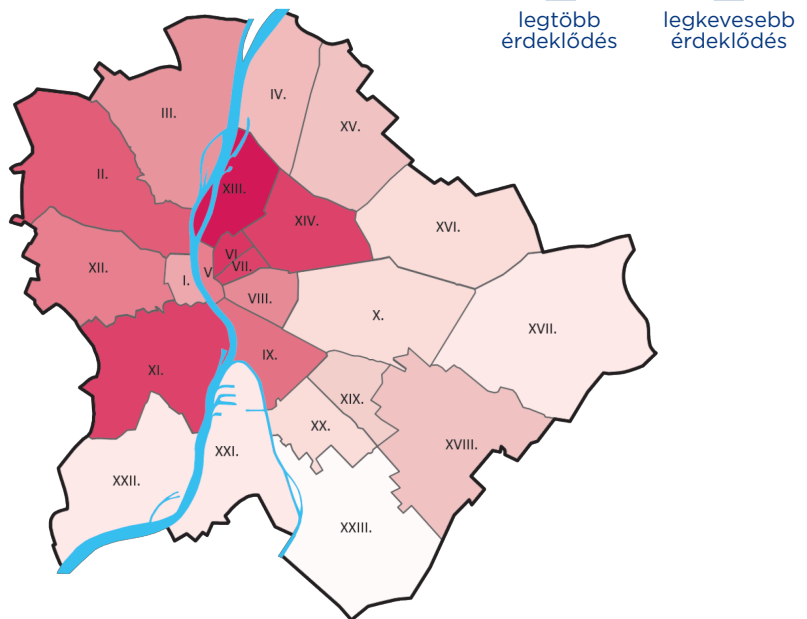
Néhány soproni fejlesztésnek köszönhetően Nyugat-Dunántúlon vásároltak a legnagyobb arányban, a Duna House által közvetített ingatlanok 11%-ában újjépítésű ingatlant. Az ország többi részén ez a típus az adott régió piacának csak 2-5%-át tette ki. Felújítandó, vagy gyengébb („lakható” besorolású) lakást a Közép-Dunántúlon vettek legnagyobb arányban (40%). Az országban tehát továbbra is inkább a jó vagy kiváló ingatlant vásárolták.



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 - 2015. SZEPTEMBER

Kerület	2015. aug.	2015. szept.
Budapest 01. ker.	9,0%	9,1%
Budapest 02. ker.	15,0%	15,2%
Budapest 03. ker.	11,8%	11,5%
Budapest 04. ker.	7,0%	8,2%
Budapest 05. ker.	12,5%	13,5%
Budapest 06. ker.	17,7%	18,2%
Budapest 07. ker.	17,4%	16,5%
Budapest 08. ker.	14,3%	10,7%
Budapest 09. ker.	17,4%	14,2%
Budapest 10. ker.	6,7%	5,7%
Budapest 11. ker.	17,3%	16,6%
Budapest 12. ker.	12,2%	12,4%
Budapest 13. ker.	20,9%	19,9%
Budapest 14. ker.	16,6%	16,9%
Budapest 15. ker.	6,8%	7,0%
Budapest 16. ker.	5,9%	6,2%
Budapest 17. ker.	6,0%	6,1%
Budapest 18. ker.	6,7%	7,2%
Budapest 19. ker.	6,8%	8,3%
Budapest 20. ker.	6,3%	5,9%
Budapest 21. ker.	5,7%	4,7%
Budapest 22. ker.	4,2%	4,5%
Budapest 23. ker.	1,9%	2,0%



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 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.

Minden ötödik Budapesten vásárolni szándékozó megjelölte a XIII. kerületet, mint az egyik potenciális vásárlási lokációt, így továbbra is ez mondható a legnépszerűbb célpontnak a fővárosban. Nem sokkal maradt el a VI. kerület, amelyet a vevőjelöltek több mint 18%-a választana ingatlanvásárlás céljából. A VII., XI. és XIV. kerületek következtek a rangsorban 16-17%-os vevői érdeklődés mellett. A Duna House irodáiban a legkisebb, 2%-os érdeklődés a XXIII. kerület iránt mutatkozott.

HAVI BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA

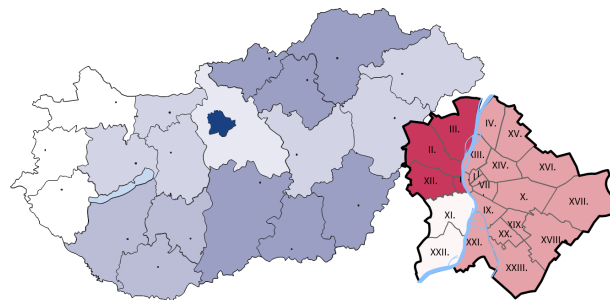
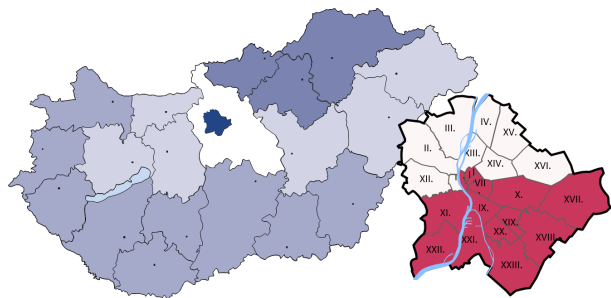
A válságot követő években sokan kivártak a vásárlással és inkább béreltek, ha úgy hozta az élethelyzet. Ez segítette a bérlakáspiacot, hogy ne essenek az árak, sőt az utóbbi 3-4 évben inkább lassú emelkedés indult meg. Az elmúlt háromnegyed évben azonban meredeken ugrottak az árak. A munkahelyek miatt a kisebb településekről sokan költöztek a nagyobb városokba és közülük a legtöbben béreltek, vagy az olcsóbb panellakás vásárlást választották. Az olcsó panelekre a befektetők is szívesen ugrottak, ugyanis itt magasabb hozamot lehet realizálni, hiszen a bérleti díj nem sokkal kevesebb a téglalakásénál, viszont az ára kedvezőbb.

A vidékről költözők és a vásárlás helyett bérletet választók növekvő száma, vagyis árfelhajtó hatása mellett így maguk a befektetők/főbérletiek is emelni tudták áraikat, lekövetve az áremelkedést. Ezzel nemhogy szinten tudták tartani az elvárt éves hozamot, de még növekedésre is volt tér.

A jobb oldalon látható táblázat egyes lokációk átlagos bérleti díját mutatja egy négyzetméterre vetítve.

	2015.I.félév	2014.I.félév
Budapest 2. ker.	2 700	1 800
Budapest 5. ker.	2 600	2 400
Budapest 6. ker.	2 300	1 900
Budapest 13. ker.	2 200	2 000
Budapest 12. ker.	2 100	1 600
Budapest 9. ker.	2 100	1 600
Budapest 11. ker.	2 000	1 600
Budapest 7. ker.	1 900	1 700
Budapest 14. ker.	1 900	1 400
Budapest 3. ker.	1 900	1 700
Budapest 8. ker.	1 700	1 300
Debrecen	1 600	1 200
Pécs	1 300	1 100
Kecskemét	1 300	1 100
Szolnok	1 300	1 100
Szombathely	1 200	800
Gyöngyös	1 100	900
Tatabánya	1 100	600
Esztergom	900	700

ALKU - 2015.III.NEGYEDÉV



PANEL	Irányár változás	Alku
Észak-Magyarország	- 2%	- 6%
Észak-Alföld	- 2%	- 4%
Dél-Alföld	- 2%	- 5%
Közép-Magyarország	- 2%	- 3%
Közép-Dunántúl	- 1%	- 4%
Nyugat-Dunántúl	- 1%	- 5%
Dél-Dunántúl	0%	- 5%
É-Buda	- 1%	- 2%
D-Buda	- 1%	- 4%
Belváros	0%	- 4%
É-Pest	- 1%	- 2%
D-Pest	- 2%	- 4%

TÉGLA	Irányár változás	Alku
Észak-Magyarország	- 1%	- 7%
Észak-Alföld	- 2%	- 5%
Dél-Alföld	- 2%	- 7%
Közép-Magyarország	- 1%	- 4%
Közép-Dunántúl	- 1%	- 5%
Nyugat-Dunántúl	- 1%	- 3%
Dél-Dunántúl	- 1%	- 6%
É-Buda	- 1%	- 5%
D-Buda	- 1%	- 3%
Belváros	- 1%	- 4%
É-Pest	- 2%	- 4%
D-Pest	- 1%	- 4%

HÁZ	Irányár változás	Alku
Észak-Magyarország	- 3%	- 11%
Észak-Alföld	- 3%	- 10%
Dél-Alföld	- 3%	- 10%
Közép-Magyarország	- 3%	- 7%
Közép-Dunántúl	- 3%	- 9%
Nyugat-Dunántúl	- 3%	- 8%
Dél-Dunántúl	- 5%	- 9%
Buda	- 2%	- 6%
Pest	- 4%	- 8%
Belváros	0%	- 4%
É-Pest	- 1%	- 2%
D-Pest	- 2%	- 4%

Az észak-magyarországi régiót nemcsak a legalacsonyabb átlag négyzetméterárak jellemezték a III. negyedévben, hanem a legmagasabb alkuk is. Itt a panelekre 6%, a téglalakásokra 7%, a családi házakra pedig 8%-os átlagos vevői alku volt jellemző.

Országos szinten alacsonynak volt mondható a árlevitel mértéke, vagyis az különbség, amennyivel az eredetileg elképzelt árat kellett módosítani, hogy a vevők érdeklődését felkeltse az ingatlan. A panel és téglalapítványú lakásoknál ez az adat csupán 0-2% között volt, a családi házaknál pedig 3-5%.

ÖSSZES	Irányár változás	Alku
Észak-Magyarország	- 2%	- 8%
Észak-Alföld	- 2%	- 7%
Dél-Alföld	- 2%	- 8%
Közép-Magyarország	- 2%	- 5%
Közép-Dunántúl	- 2%	- 7%
Nyugat-Dunántúl	- 2%	- 5%
Dél-Dunántúl	- 1%	- 7%
É-Buda	- 1%	- 5%
D-Buda	- 1%	- 6%
Belváros	- 1%	- 4%
É-Pest	- 2%	- 3%
D-Pest	- 3%	- 5%

Módszertan:

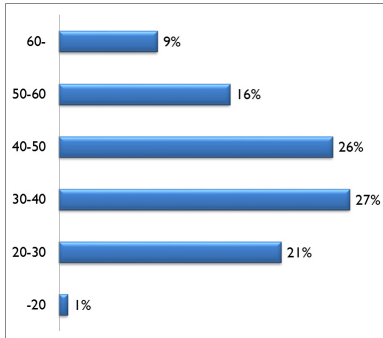
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során.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

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

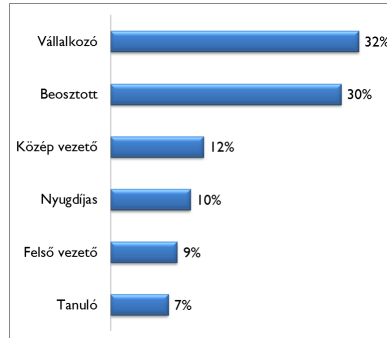
ÜGYFÉLPROFIL: A VEVŐK

Szeptemberben továbbra is magas volt a fővárosban a befektetők aránya. Az összes nyilatkozó vevő közül 38%-uk vallotta úgy, hogy ebből a célból vásárol. Átlagosan 20 millió Ft fölött költöttek 56 m2 körüli ingatlanokra. Ugyanitt a vevők 23%-a mondta, hogy első lakását vásárolja, az ő átlaguk is közel 20 millió Ft volt megvett lakásonként.

VEVŐK KORA Bp.



VEVŐK STÁTUSZA Bp.



VÁSÁRLÁS OKA Bp.



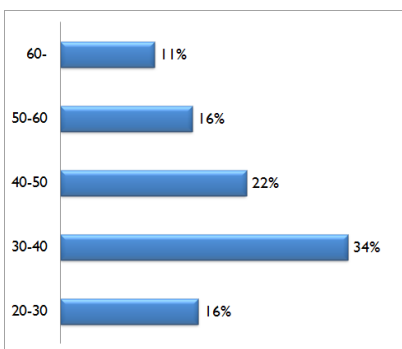
KOR	ÁTLAGÁR	M2
-20	14 750 000	40
20-30	18 411 000	54
30-40	24 320 000	74
40-50	24 564 000	79
50-60	18 090 000	63
60-	23 694 000	72

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	23 450 000	48
Felső vezető	19 836 000	61
Nyugdíjas	22 839 000	70
Közép vezető	22 570 000	72
Beosztott	15 215 000	57
Vállalkozó	27 081 000	83

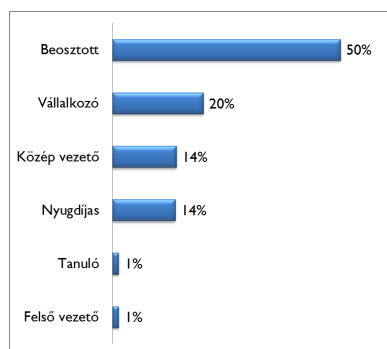
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	27 067 000	128
Válás	21 225 000	58
Kisebbsé költözés	20 255 000	69
Nagyobbba költözés	27 461 000	108
Generációk különválása	15 983 000	53
Első lakás vásárlása	19 765 000	60
Befektetés	20 196 000	56

Vidéken csak a harmadik legnagyobb csoport volt a befektetőké, a tranzakciók 18%-ával. Itt a legnagyobb vevői tábor 28%-kal azoké, akik nagyobb lakásba költöztek. Átlagosan 103 m2-es ingatlant vettek, 15,7 millió Ft körül. Ugyanitt minden negyedik vevő elsőlakás vásárló volt. 10,3 milliós lakásonkénti átlaggal vásároltak 71 m2 körüli ingatlanokat.

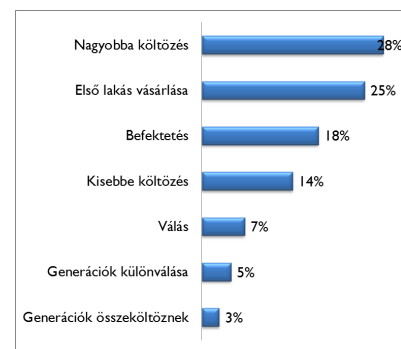
VEVŐK KORA vidék



VEVŐK STÁTUSZA vidék



VÁSÁRLÁS OKA vidék



KOR	ÁTLAGÁR	M2
-20	7 500 000	45
20-30	10 701 000	73
30-40	13 462 000	83
40-50	13 450 000	88
50-60	11 944 000	79
60-	12 312 000	68

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	19 200 000	91
Tanuló	6 670 000	46
Nyugdíjas	10 957 000	64
Közép vezető	17 061 000	91
Vállalkozó	13 018 000	82
Beosztott	11 036 000	78

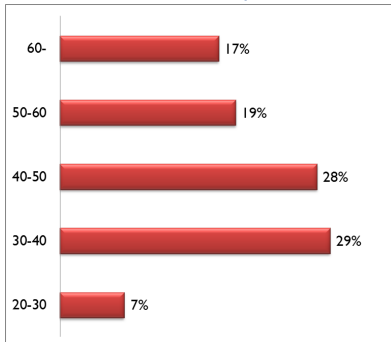
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	17 065 000	114
Generációk különválása	12 826 000	84
Válás	8 564 000	55
Kisebbsé költözés	10 010 000	67
Befektetés	10 402 000	60
Első lakás vásárlása	10 334 000	71
Nagyobbba költözés	15 724 000	103

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 becsült értékek tekinthetők.

ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK (SZEPTEMBER)

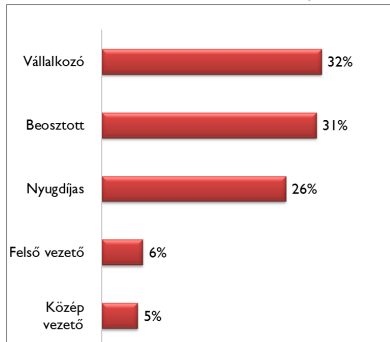
Az eladói oldalon Budapesten a nyilatkozók 39%-a vallott úgy, hogy az értékesítés háttérében egy nagyobb lakásba költözés áll. Ők átlag 49 négyzetméteres ingatlanjuktól váltak meg 16,7 milliós eladási áron. Kisebbe viszont az eladók 24%-a vágyik, akik 86 m2 körüli lakásaikat adták el közel 26 milliós átlagáron. Örökölt ingatlant az eladók 14%-a értékesített.

ELADÓK KORA Bp.



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	16 557 000	50
30-40	19 765 000	63
40-50	20 386 000	66
50-60	26 170 000	87
60-	19 414 000	62

ELADÓK STÁTUSZA Bp.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Közép vezető	19 122 000	52
Felső vezető	33 944 000	91
Nyugdíjas	18 879 000	61
Beosztott	16 760 000	58
Vállalkozó	22 838 000	70

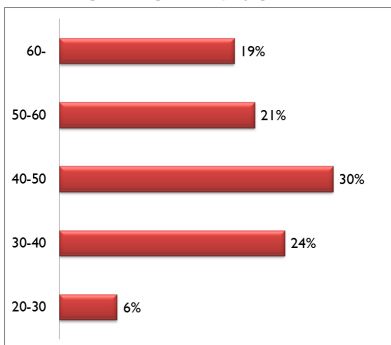
ÉRTÉKESÍTÉS OKA Bp.



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	16 250 000	72
Válás	27 980 000	114
Generációk különválása	25 993 000	70
Előtörlesztés miatt adja el	22 425 000	88
Örökölt ing. értékesítés	17 190 000	59
Kisebbe költözés	25 861 000	86
Nagyobbra költözés	16 725 000	49

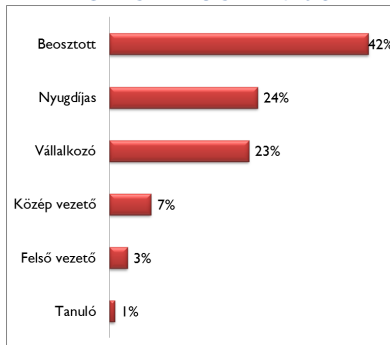
Vidéken is a nagyobb lakásba vágyók lettek a legnagyobb csoport az eladók 31%-ával. Itt átlag 68 m2-es lakásaiktól váltak meg 12,1 millió Forintos átlagon. A második legnagyobb eladói csoport 27%-kal az örökölt ingatlanjukat értékesítőké volt, akik átlag 8,6 millió Ft-tal gyarapították vagyoniukat. Kisebb lakásba az eladók 24%-a vágyott.

ELADÓK KORA vidék



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	9 440 000	64
30-40	13 637 000	81
40-50	12 735 000	79
50-60	11 627 000	83
60-	12 322 000	85

ELADÓK STÁTUSZA vidék



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	6 617 000	58
Felső vezető	15 861 000	90
Közép vezető	13 942 000	88
Vállalkozó	15 487 000	81
Nyugdíjas	11 528 000	86
Beosztott	11 664 000	80

ÉRTÉKESÍTÉS OKA vidék



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	10 757 000	69
Előtörlesztés miatt adja el	18 185 000	96
Generációk különválása	14 996 000	107
Válás	19 093 000	122
Kisebbe költözés	14 294 000	101
Örökölt ing. értékesítés	8 628 000	76
Nagyobbra költözés	12 116 000	68

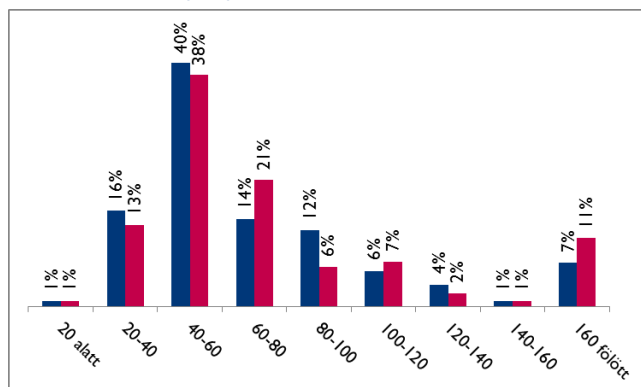
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK — BUDAPEST

A Duna House által közvetített ingatlanok 2014. III.- és az idei III. negyedévi adatok összehasonlítása jól mutatja az árak elmozdulását a fővárosban. Budán a 300 ezer Ft/m² alatti ársávok csökkentek és az e fölöttiek nőttek, legnagyobb mértékben épp a 400e Ft/m² felettiek esetében. Egy éve még ez a sáv a tranzakciók 14%-át tették ki, idén pedig már a 38%-át. Pesten ugyanez a jelenség figyelhető meg a 250 e Ft/m² sáv fölött. Itt a legdrágább, 400e fölöttiek sávja is nagyot ugrott 5%-ról 18%-ra.

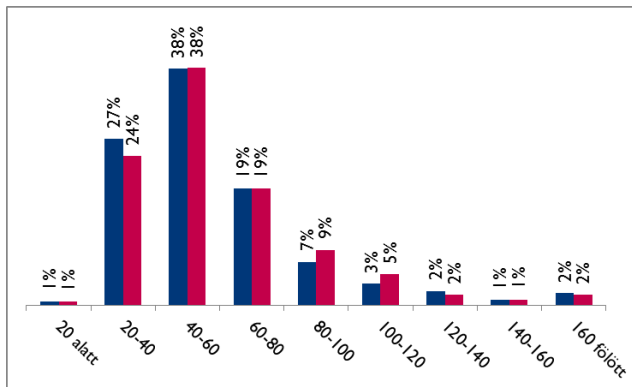
BUDA

Lakásméret (m²)

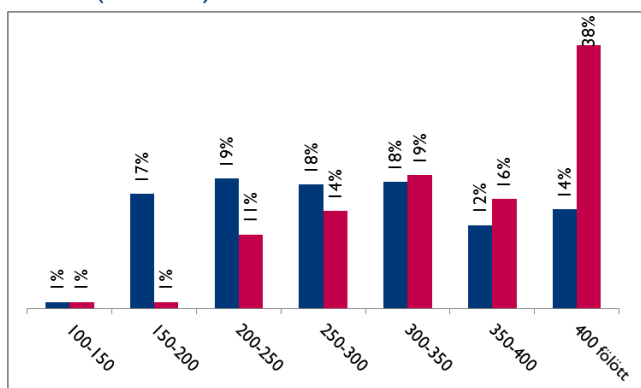


PEST

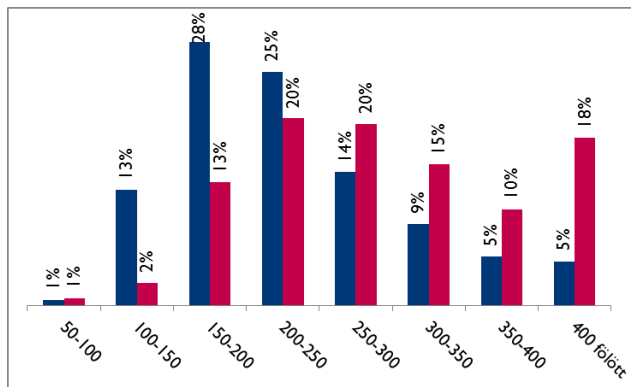
Lakásméret (m²)



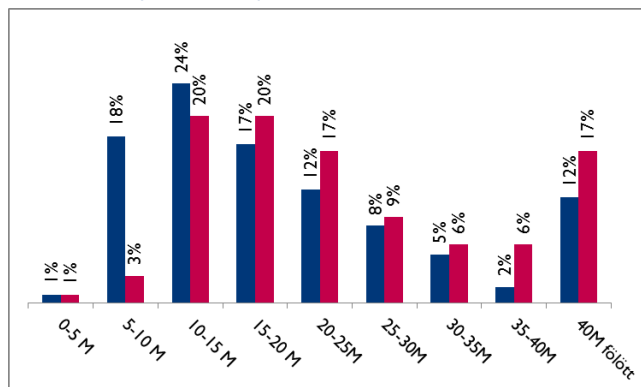
m² ár (ezer Ft)



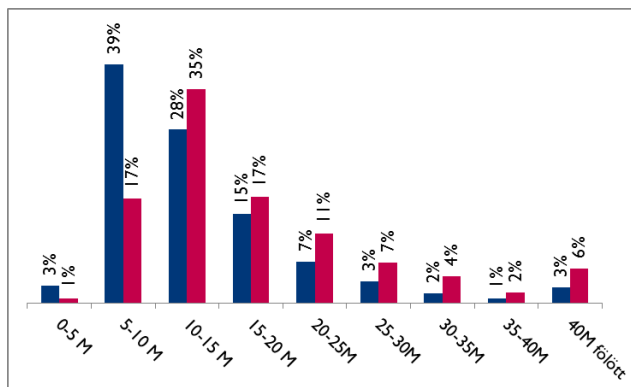
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



2014. III. negyedév
2015. III. negyedév



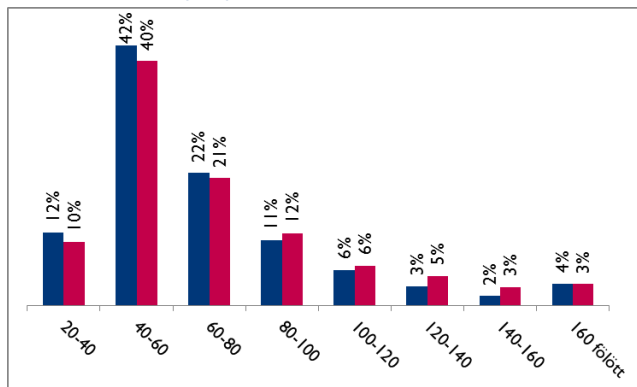
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK — VIDÉK

Vidéken (Közép-Mo. nélkül) hasonló a helyzet. Bár a legtöbben továbbra is a 100-150 ezer Ft/m² árkatagóriát vették, ennek aránya 42%-ról 32%-ra esett és inkább az e fölöttiek erősödtek. Pest-Megyében a 150-200 és a 100-150 ezer Ft/m² sávok voltak a legerősebbek, de mindkettő veszített arányából a megyében egy év alatt és itt is a 200 e Ft/m² feletti kategóriák erősödtek.

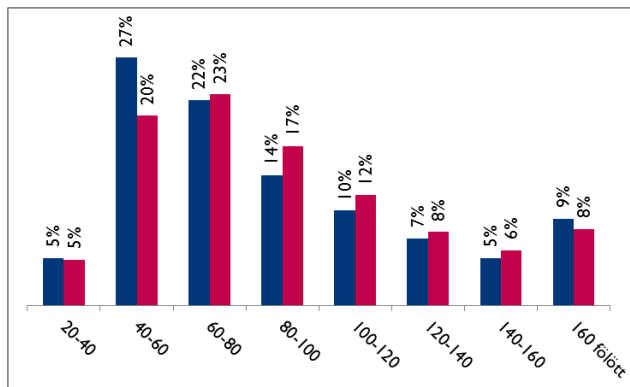
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m²)

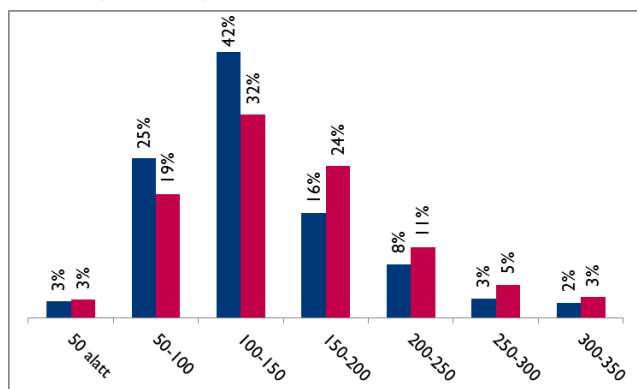


PEST MEGYE

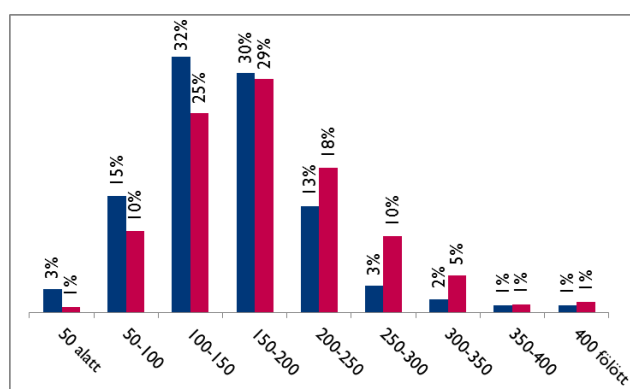
Lakásméret (m²)



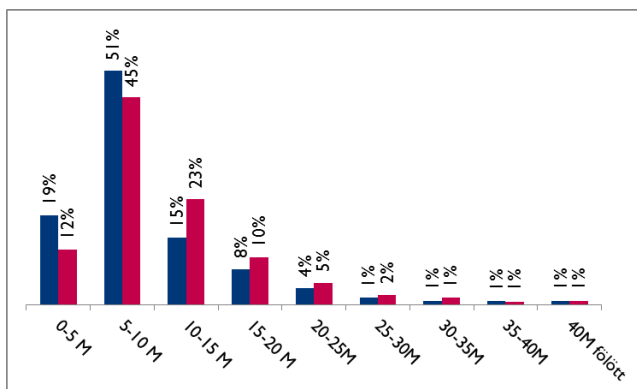
m² ár (ezer Ft)



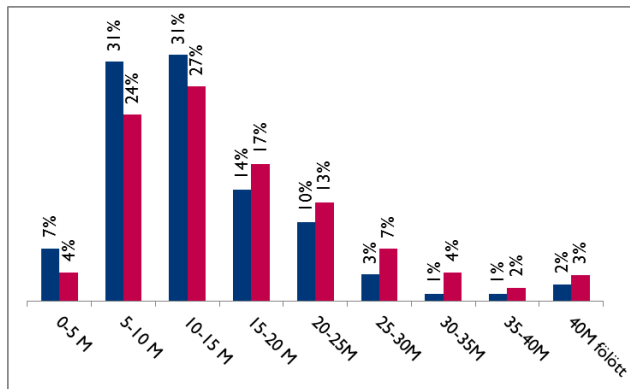
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



2014. III. negyedév
2015. III. negyedév



A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT

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

Megjelenés időpontja

Tárgya

2015. november	2015. októberi adatok
2015. december	2015. novemberi adatok
2016. január	2015. II. félév adatai (árindexekkel bővített)

A Duna House Barométer minden hónap 8-án (ha hétvége, akkor rákövetkező munkanapon) válik elérhetővé honlapunkon: www.dh.hu/barometer

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