

DUNA HOUSE BAROMÉTER

55. szám

2015. II. Félév és
2015. december hónap

A LEGFRISSEBB INGATLANPIACI INFORMÁCIÓK
A DUNA HOUSE HÁLÓZATÁBÓL



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 változtathatóak 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 fentiektől 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

2016. február
2016. március
2016. április

2016. januári adatok
2015. februári adatok
2016. I. negyedév adatai (árindexekkel bővített)

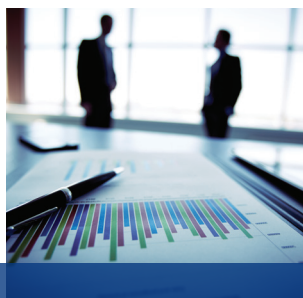
A Duna House Barométer minden hónap 8-án (ha hétvége, akkor rákövetkező munkanapon) válik elérhetővé honlapunkon: www.dh.hu/barometer

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

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.

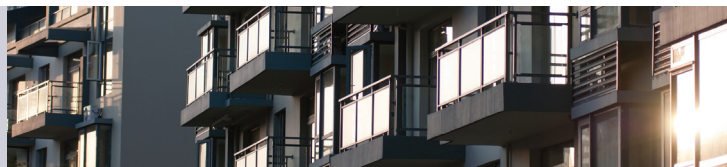
Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Zrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a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



TARTALOMJEGYZÉK:

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



A 2015-ös forgalomban a szezonális nem érvényesült, vagyis az erősödő negyedévek helyett közel azonos, de erősnek mondható forgalom zajlott minden negyedévben. **Az ingatlanközvetítő hálózat becslése alapján 2015-ben összesen 135 ezer ingatlan cserélt gazdát**, ami a KSH által közreadott 2014-es forgalmat közel 20%-kal haladja meg. A szezonálisnak megfelelően alakult a decemberi kereslet. Ebben a hónapban - minden évben - mélypontra kerül az index, így 2015-ben is ennek megfelelően zuhant 54 százalékpont a Keresleti Index, amely lényegében az egy évvel korábbi szintnek felelt meg.

Ahogy a 2015. utolsó harmadának havi adataiból sejteni lehetett, **az áremelkedés ugyan folytatódott, de annak üteme lelassult**. Az Országos Lakásár Index 3 százalékpontos emelkedéssel 104 pontra ugrott nominális értéken, ami bár meghaladja a 2008. év eleji bázisértéket, de reálértéken így is 83 ponton áll, ami további teret ad a jövőben folytatódó áremelkedésnek. Mind a panelek, mind a téglalapítvány lakások országos indexében látszik az árak emelkedésének lassulása. Az Országos Panel Árindex 2014 közepétől 5-7 százalékpontokkal ugrott negyedévről-negyedévre, ám most „mindössze” 4 pontot emelkedett. Így is 109 ponton áll reál értéken számolva. Az Országos Téglalapítvány Árindex 2 ponttal emelkedett a 99-es reál árszintre.

A vidéki árszintek közül a panelek jelentősebb emelkedést mutattak, míg a téglalapítvány mutatói inkább stagnáltak. Az összes vizsgált mutató közül a Kelet-Magyarországi Panel Árindex emelkedett a legnagyobb mértékben, 99-ről 107 pontra, vagyis az elmúlt 2 évben összesen 26 %pontot ugrott. A nyugati panelek indexe szerényebb emelkedéssel 89-en áll, ugyanitt a téglalapítvány árindexe 90 ponton stagnál. **A fővárosi indexek jól mutatják, hogy a 2014-ben elindult meredek áremelkedést a lakáscélú vásárlók egy idő után kevésbé hajlandók elfogadni**, vagyis „meg kell szokniuk” ezt az árkörnyezetet. Emiatt az utolsó negyedévben a látványosan emelkedő Budapesti Panel Árindex egyetlen ponttal 127-re még esett is, igaz reálértéken (101 pont) ez stagnálást eredményezett. A téglalapítvány indexe is csupán 2 ponttal emelkedett 127-re.

A 2015. második felében értékesített ingatlanok adatai alapján a téglalapítvány lakások négyzetméterára vidéken Győr-Moson-Sopron Megyében volt a legmagasabb, 340 ezer Ft, amely nem sokkal marad el a fővárosi átlagtól (376). Somogy, Hajdú-Bihar, Pest és Veszprém megyékben alakult még magasabban, 240 e Ft/m² áron az átlag. Budapesten az V. kerület tovább drágult, a vizsgált időszakban 655 ezer Ft/m² átlagárat fizettek a vevők. Ez háromszorosa egyes déli kerületek átlagának.

A panellakásokat is Győr-Moson-Sopron Megyében vették a legmagasabb átlagáron, mégpedig 240 ezer Ft/m²-ért. Viszonyításképp a budapesti átlag 261 ezer Ft volt. 200 ezer Ft fölötti átlagon már csak Hajdú-Bihar megyében fogytak a panelek (203eFt), a többi megyében jóval ezalatt vásároltak. Tolna és BAZ Megyékben épphogy 100 ezer Ft fölött alakult az átlag. Ezzel szemben Budapesten a legtöbbet, 336 ezer Ft-ot a XI. kerületben fizettek a vásárlók, de 318 ezerrel a XIII. kerület sincs nagyon lemaradva. Ebben a szegmensben nagyon magas volt a forgási sebesség is, **átlag 51 nap alatt elkeltek a fővárosi panelek, de egyes kerületekben ez bőven egy hónap alá rövidült**.

2015. második felében Budapesten az eladott ingatlanok árát átlag 1,8%-kal kellett csupán csökkenteni, hogy a vevők érdeklődését felkeltse, akik szintén nem sok, átlag 4,5% alkura voltak képesek. Vidéken sem voltak sokkal magasabbak ezek az értékek, 2,2% irányár csökkentés és 6,3 % átlagos alku jellemezte a térséget. **A legtöbbet Jász-Nagykun-Szolnok és Tolna Megyékben tudtak lefaragni a vásárlók az árból**, mindkét területen 9%-ot, de Békés és Heves Megyékben is 8% volt az átlagos vevői alku. A fővárosban sehol nem tudtak 6%-nál többet alkudni a vevők, sőt a XIII. és XIV. kerületekben 2,7% volt csupán ennek mértéke.

2015. második felében mindössze 3% volt az újépítésű ingatlanok aránya a teljes forgalomból. A minősítés másik véglete a felújítandóké, amely országosan a piac 7%-át tette ki. Ebből kimagasló Csongrád Megye, ahol a vevők közel negyede vette a gyenge minőséget és vállalkozott lakásfelújításra. Országos átlagban a „nagyon jó” besorolású ingatlanok tették ki a piac negyedét és a valamivel gyengébb „jó” minősítésű a forgalom 40%-át.

Kimagaslóan magas volt decemberben a befektetői jelenlét Budapesten. A megelőző hónapokban nagyjából a vevők harmadát tette ki ez a vásárlói csoport, ám az év utolsó havában a vásárlók 45%-át. Meglehetősen magas, 25,7 milliós átlagáron vettek lakásokat, köszönhetően annak, hogy a vásárlásaik fele a drágább, V., VI., VII., és VIII. kerületekben történt. Vidéken három, nagyjából azonos méretű vásárlói csoportot lehetett megkülönböztetni, a befektetőket, a nagyobb lakásra váltókat és az első lakásukat vásárlókat.

Ha összehasonlítjuk 2014. második és 2015. második felében értékesített fővárosi ingatlanok paramétereit, akkor egyértelműen látszik a drágulás. **A négyzetméterár sávokat vizsgálva nagy az eltolódás a drágábbak felé**; Budán 2014. második felében például a 400 e Ft/m² sáv a tranzakciók 17%-át tették ki, egy évvel később már 42% lett ennek aránya. Ugyanez a sáv Pesten 5%-ról 21%-ra ugrott. Vidéken ugyanez a jelenség figyelhető meg, csak alacsonyabb ársávoknál. Itt a 150 e Ft/m² alatt ársávok aránya csökkent és az előlöttieké nőtt. Pest Megyében szintén, itt például a 250-300 ezer Ft/m² ársáv 5%-ról 11%-ra ugrott, de a drágábbak aránya is növekedett.

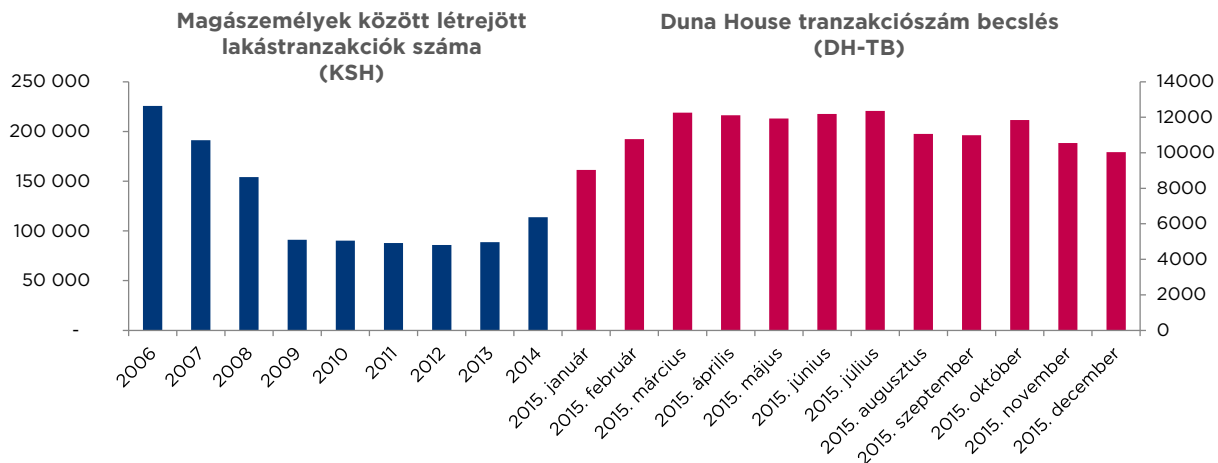
További információk:
Rutai Gábor
PR és elemzési vezető
rutai.gabor@dh.hu
Mob.: +36 30 811 0690

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH -TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

A december már a harmadik hónap, amelyben szinte pontosan akkora forgalom zajlott, mint az egy évvel korábbi azonos időszakban. Az utolsó negyedév mindössze egy százalékkal erősebb a tavalyinál a Duna House becslése szerint. A forgalomban így a szezonális nem érvényesült, vagyis az erősödő negyedévek helyett közel azonos, de erősnek mondható forgalom zajlott minden negyedévben.

Az ingatlanközvetítő hálózat becslése alapján 2015-ben összesen 135 ezer ingatlan cserélt gazdát, ami a KSH által közreadott 2014-es forgalmat közel 20%-kal haladja meg. Ez volt tehát a válságot követő időszak legeredményesebb ingatlanpiaci éve.

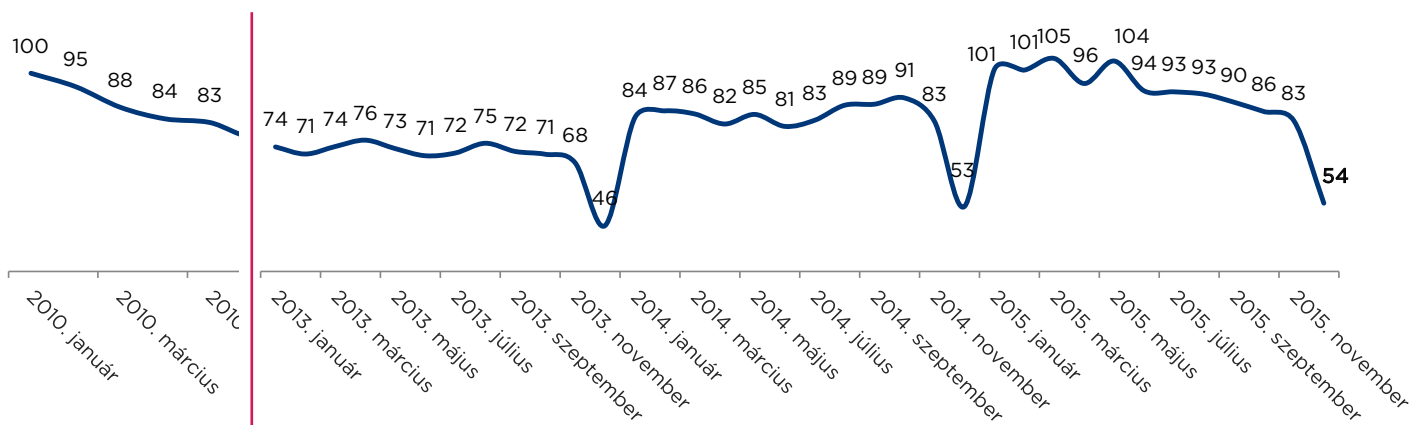


A DH-TB módszertana

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

A szezonálisnak megfelelően alakult a decemberi kereslet. Ebben a hónapban - minden évben - átmeneti mélypontra kerül az index, így 2015-ben is ennek megfelelően zuhant 54 százalékpontra a Keresleti Index, amely lényegében az egy évvel korábbi szintnek felelt meg.



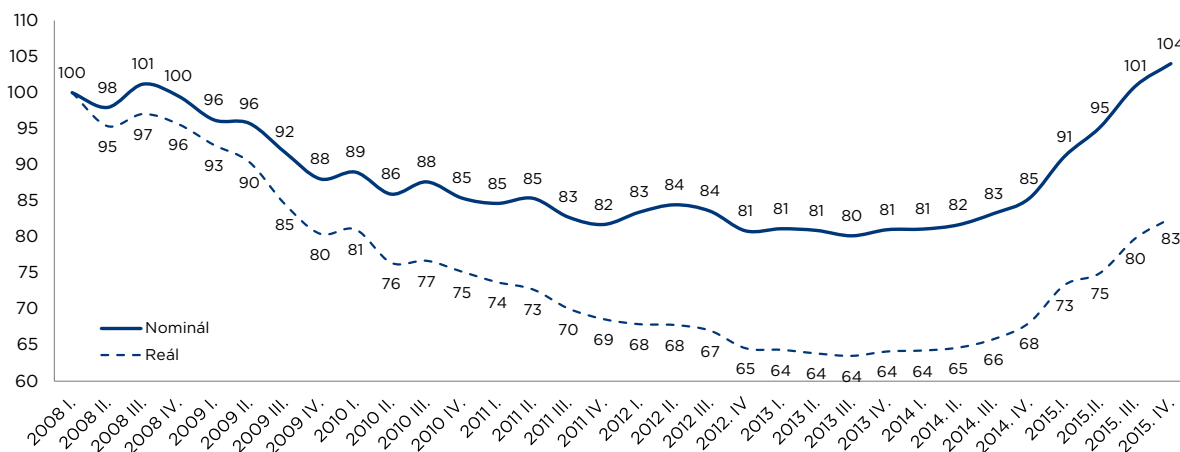
A Kereslet Index módszertana

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 nagyban függ.

LAKÁSINDEXEK

Ahogy a 2015. utolsó harmadának havi adataiból sejteni lehetett, az áremelkedés ugyan folytatódott, de annak üteme lelassult. Az Országos Lakásár Index 3 százalékpontos emelkedéssel 104 pontra ugrott nominális értéken, ami ugyan meghaladja a 2008. év eleji bázisértéket, de reálértéken így is 83 ponton áll, ami további teret ad a jövőben folytatódó áremelkedésnek.

DH - ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEX

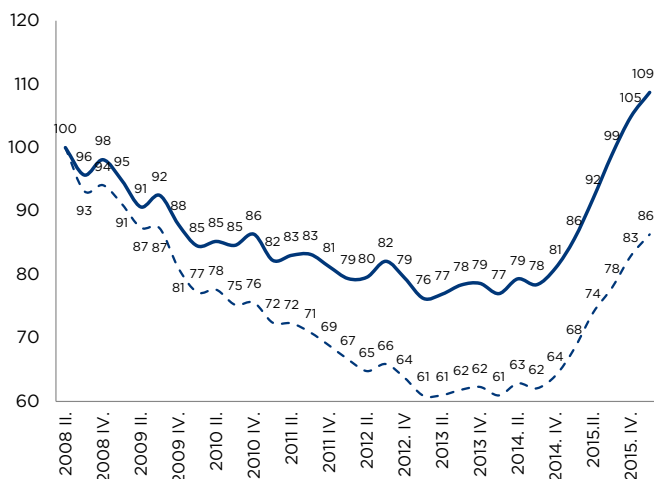


Lakás Indexeinkről: Lakás Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

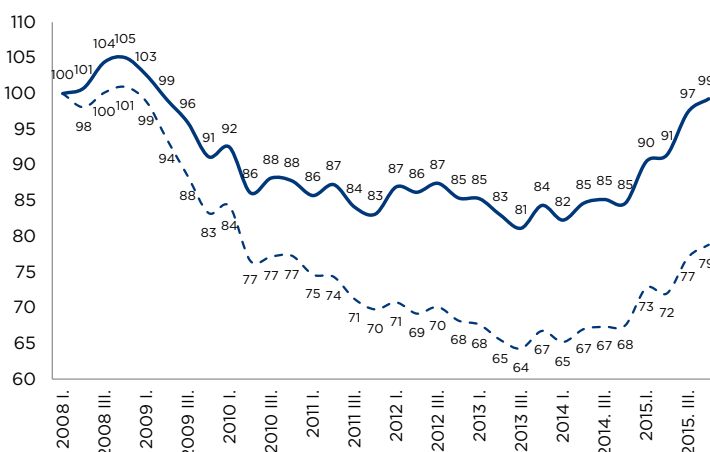
ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

Mind a panelek, mind a téglalapítvány lakások országos indexében látszik az árak emelkedésének lassulása. Az Országos Panel Árindex 2014 közepétől 5-7 százalékpontokkal ugrott negyedévről-negyedévre, ám most „mindössze” 4 pontot emelkedett. Így is 109 ponton áll reál értéken számolva. Az Országos Téglalakás Árindex 2 ponttal emelkedett a 99-es reál árszintre.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



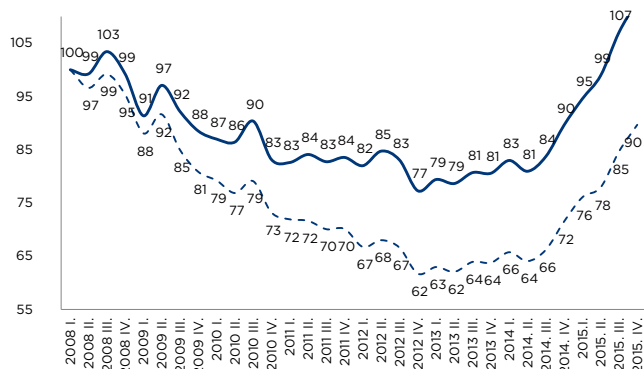
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



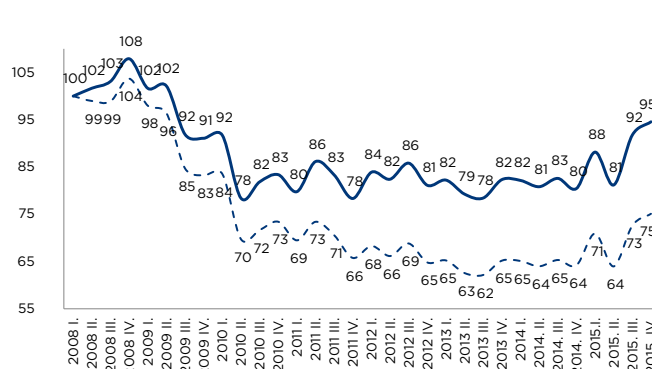
LAKÁSIINDEXEK - REGIONÁLIS

A vidéki árindexek közül a panelek jelentősebb emelkedést mutattak, míg a téglalakások mutatói inkább stagnáltak. Az összes vizsgált mutató közül a Kelet-Magyarországi Panel Árindex emelkedett a legnagyobb mértékben, 99-ről 107 pontra, vagyis az elmúlt 2 évben összesen 26 %pontot ugrott. A nyugati panelek indexe szerényebb emelkedéssel 89-en áll, ugyanitt a téglalakások árindexe 90 ponton stagnál.

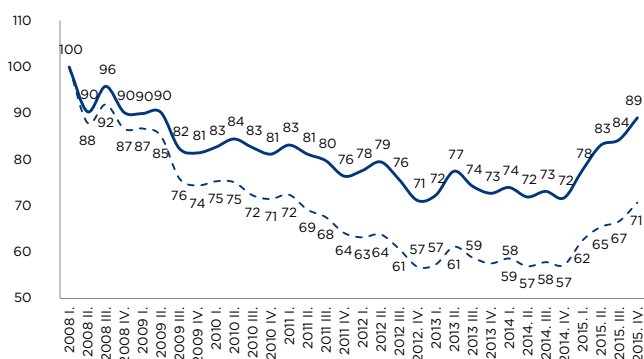
KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



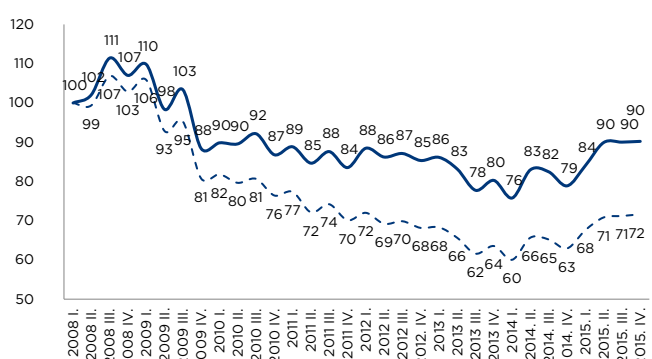
KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



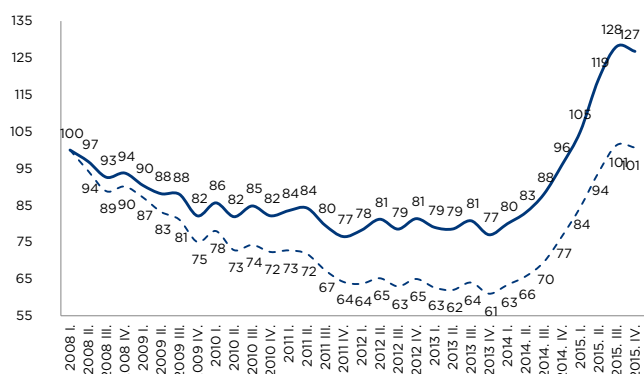
NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



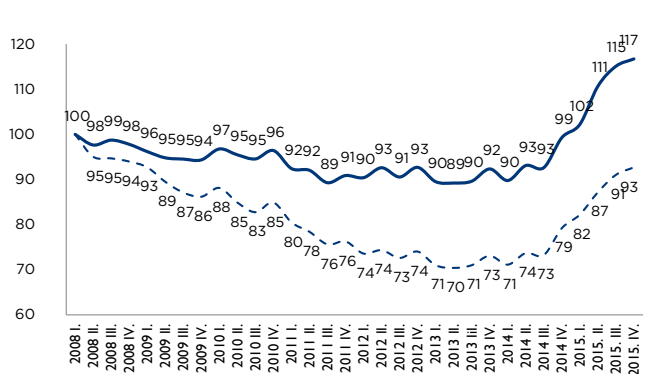
BUDAPESTI LAKÁSÁR INDEXEK

A fővárosi indexek jól mutatják, hogy a 2014-ben elindult meredek áremelkedést a lakáscélú vásárlók egy idő után kevésbé hajlandók elfogadni, vagyis „meg kell szokniuk” ezt az árkörnyezetet. Emiatt az utolsó negyedévben a látványosan emelkedő Budapesti Panel Árindex egyetlen ponttal 127-re még esett is, igaz reálértéken (101 pont) ez stagnálást eredményezett. A téglalakások indexe is csupán 2 ponttal emelkedett 127-re.

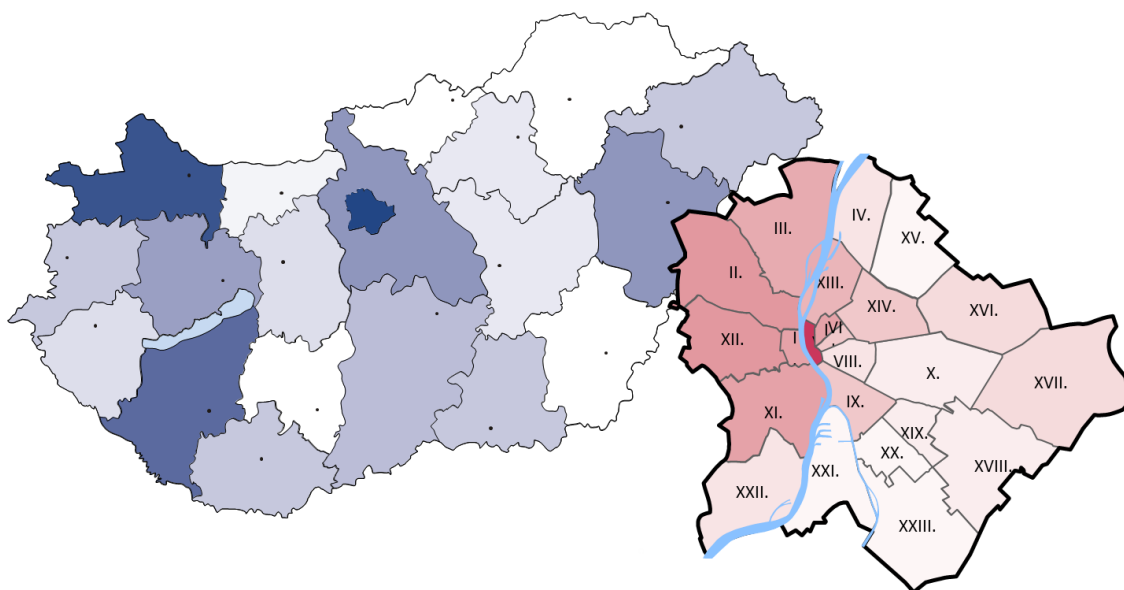
DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2015. II. FÉLÉV



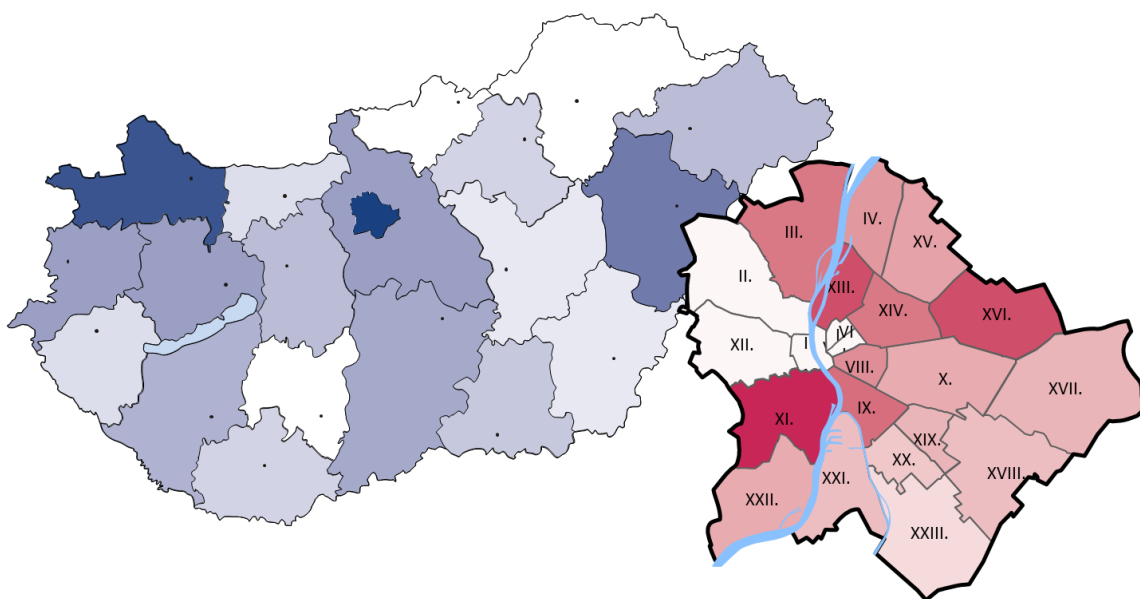
MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	194 000	10 475 000	93	Budapest 01. ker.	436 000	26 642 000	89
Baranya	187 000	10 202 000	110	Budapest 02. ker.	454 000	31 557 000	96
Békés	120 000	6 917 000	226	Budapest 03. ker.	420 000	25 880 000	300
Borsod-Abaúj-Zemplén	128 000	6 137 000	93	Budapest 04. ker.	285 000	13 116 000	66
Budapest	376 000	22 403 000	92	Budapest 05. ker.	655 000	50 247 000	103
Csongrád	187 000	12 320 000	202	Budapest 06. ker.	427 000	28 791 000	87
Fejér	162 000	10 205 000	202	Budapest 07. ker.	358 000	20 248 000	78
Győr-Moson-Sopron	340 000	15 884 000	135	Budapest 08. ker.	287 000	15 509 000	66
Hajdú-Bihar	249 000	14 463 000	230	Budapest 09. ker.	345 000	20 574 000	90
Heves	146 000	8 159 000	75	Budapest 10. ker.	261 000	11 631 000	143
Jász-Nagykun-Szolnok	149 000	8 329 000	111	Budapest 11. ker.	443 000	25 107 000	67
Komárom-Esztergom	139 000	7 203 000	185	Budapest 12. ker.	445 000	30 726 000	85
Pest	243 000	15 366 000	145	Budapest 13. ker.	399 000	21 166 000	73
Somogy	304 000	16 486 000	713	Budapest 14. ker.	347 000	17 806 000	98
Szabolcs-Szatmár-Bereg	186 000	10 634 000	158	Budapest 15. ker.	249 000	13 714 000	133
Tolna	124 000	7 245 000	74	Budapest 16. ker.	304 000	19 225 000	170
Vas	193 000	11 631 000	167	Budapest 17. ker.	302 000	18 579 000	80
Veszprém	239 000	13 244 000	88	Budapest 18. ker.	269 000	12 932 000	116
Zala	159 000	8 774 000	132	Budapest 19. ker.	254 000	11 580 000	78
				Budapest 20. ker.	230 000	10 178 000	122
				Budapest 21. ker.	232 000	12 812 000	86
				Budapest 22. ker.	289 000	19 254 000	220

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

A 2015. második felében értékesített ingatlanok adatai alapján a téglalapítványú lakások négyzetméterára vidéken Győr-Moson-Sopron Megyében volt a legmagasabb, 340 ezer Ft, amely nem sokkal marad el a fővárosi átlagtól (376). Somogy, Hajdú-Bihar, Pest és Veszprém megyékben alakult még magasabban, 240 e Ft/m² áron az átlag. (Somogy Megyében az átlagértéket néhány balatoni projekt kapcsán értékesített ingatlanállomány tolta fel, ezek nélkül a megyei átlag 235 ezer Ft/m².)

Budapesten az V. kerület tovább drágult, a vizsgált időszakban 655 ezer Ft/m² átlagárát fizettek a vevők. Ez háromszorosa egyes déli kerületek átlagának.

PANELLAKÁS ADATOK - 2015. II. FÉLÉV



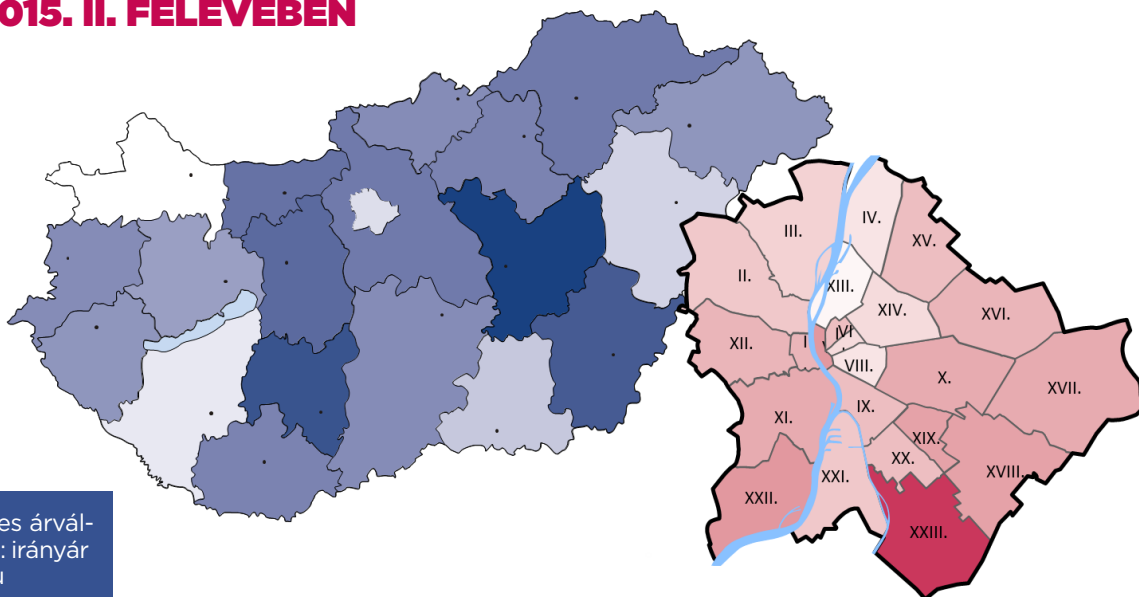
MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	163 000	9 012 000	90	Budapest 03. ker.	279 000	14 670 000	46
Baranya	138 000	7 105 000	74	Budapest 04. ker.	251 000	14 055 000	61
Békés	121 000	6 370 000	146	Budapest 08. ker.	265 000	12 848 000	24
Borsod-Abaúj-Zemplén	103 000	5 041 000	76	Budapest 09. ker.	287 000	19 140 000	113
Budapest	261 000	13 335 000	50	Budapest 10. ker.	233 000	11 631 000	65
Csongrád	143 000	7 900 000	59	Budapest 11. ker.	336 000	16 762 000	45
Fejér	153 000	7 878 000	126	Budapest 13. ker.	318 000	15 344 000	34
Győr-Moson-Sopron	240 000	13 395 000	52	Budapest 14. ker.	279 000	13 782 000	52
Hajdú-Bihar	203 000	10 983 000	47	Budapest 15. ker.	243 000	12 339 000	47
Heves	138 000	7 613 000	74	Budapest 16. ker.	311 000	14 600 000	20
Jász-Nagykun-Szolnok	121 000	5 930 000	163	Budapest 17. ker.	222 000	11 383 000	47
Komárom-Esztergom	129 000	6 858 000	76	Budapest 18. ker.	215 000	10 124 000	50
Pest	171 000	9 157 000	115	Budapest 19. ker.	227 000	11 860 000	44
Somogy	159 000	7 473 000	54	Budapest 20. ker.	205 000	11 064 000	47
Szabolcs-Szatmár-Bereg	148 000	9 000 000	69	Budapest 21. ker.	215 000	10 675 000	52
Tolna	101 000	5 664 000	72	Budapest 22. ker.	233 000	12 157 000	94
Vas	171 000	9 677 000	54	Budapest 23. ker.	193 000	13 650 000	116
Veszprém	171 000	9 494 000	68	Budapest 18. ker.	269 000	12 932 000	116
Zala	126 000	7 164 000	108	Budapest 19. ker.	254 000	11 580 000	78
				Budapest 20. ker.	230 000	10 178 000	122
				Budapest 21. ker.	232 000	12 812 000	86
				Budapest 22. ker.	289 000	19 254 000	220

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

A panellakásokat is Győr-Moson-Sopron Megyében vették a legmagasabb átlagáron, mégpedig 240 ezer Ft/m²-ért. Viszonyításképp a budapesti átlag 261 ezer Ft volt. 200 ezer Ft fölötti átlagon már csak Hajdú-Bihar megyében fogytak a panelek (203eFt), a többi megyében jóval ezalatt vásároltak. Tolna és BAZ Megyékben épphogy 100 ezer Ft fölött alakult az átlag.

Ezzel szemben Budapesten a legtöbbet, 336 ezer Ft-ot a XI. kerületben fizettek a vásárlók, de 318 ezerrel a XIII. kerület sincs nagyon lemaradva. Ebben a szegmensben nagyon magas volt a forgási sebesség is, átlag 51 nap alatt elkeltek a fővárosi panelek, de egyes kerületekben ez bőven egy hónap alá rövidült.

ALKU - 2015. II. FÉLÉVÉBEN



A térkép a teljes árváltozást mutatja: irányár változás + alku

KERÜLET	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Budapest 01. ker.	0%	-6%
Budapest 02. ker.	-1%	-4%
Budapest 03. ker.	-2%	-3%
Budapest 04. ker.	-1%	-3%
Budapest 05. ker.	-2%	-6%
Budapest 06. ker.	0%	-6%
Budapest 07. ker.	-1%	-4%
Budapest 08. ker.	-1%	-3%
Budapest 09. ker.	-2%	-4%
Budapest 10. ker.	-3%	-4%
Budapest 11. ker.	-2%	-5%
Budapest 12. ker.	-1%	-5%
Budapest 13. ker.	-1%	-3%
Budapest 14. ker.	-2%	-3%
Budapest 15. ker.	-2%	-4%
Budapest 16. ker.	0%	-6%
Budapest 17. ker.	-2%	-5%
Budapest 18. ker.	-2%	-5%
Budapest 19. ker.	-2%	-5%
Budapest 20. ker.	-2%	-4%
Budapest 21. ker.	-2%	-4%
Budapest 22. ker.	-2%	-6%
Budapest 23. ker.	-7%	-6%

MEGYE	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Bács-Kiskun	-2%	-6%
Baranya	-3%	-6%
Békés	-3%	-8%
Borsod-Abaúj-Zemplén	-3%	-7%
Budapest	-2%	-4%
Csongrád	-1%	-5%
Fejér	-3%	-7%
Győr-Moson-Sopron	-1%	-3%
Hajdú-Bihar	-2%	-4%
Heves	-2%	-8%
Jász-Nagykun-Szolnok	-3%	-9%
Komárom-Esztergom	-3%	-7%
Pest	-3%	-6%
Somogy	0%	-5%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	-2%	-6%
Tolna	-3%	-9%
Vas	-2%	-6%
Veszprém	-1%	-7%
Zala	-2%	-6%

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 árcsökkentést 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.

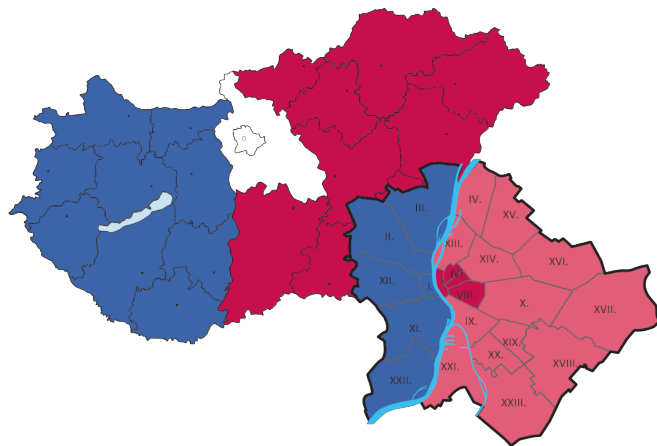
A Duna House hálózat által az adott időszakban értékesített ingatlanok vételára alapján.

2015. második felében Budapesten az eladott ingatlanok árát átlag 1,8%-kal kellett csupán csökkenteni, hogy a vevők érdeklődését felkeltse, akik szintén nem sok, átlag 4,5% alkura voltak képesek. Vidéken sem voltak sokkal magasabban ezek az értékek, 2,2% irányár csökkentés és 6,3 % átlagos alku jellemezte a térséget. A legtöbbet Jász-Nagykun-Szolnok és Tolna Megyékben tudtak lefaragni a vásárlók az árból, mindkét területen 9%-ot, de Békés és Heves Megyékben is 8% volt az átlagos vevői alku. A fővárosban sehol nem tudtak 6%-nál többet alkudni a vevők, sőt a XIII. és XIV. kerületekben 2,7% volt csupán ennek mértéke.

LAKÁSÁR ADATOK - 2015. DECEMBER

Decemberben a panellakásokért Kelet-Magyarországon 150-, nyugaton 160 ezer Ft-ot fizettek négyzetméterenként, ugyanezt Pesten 256, Budán közel 300 ezer Ft-ért vásárolták.

A téглаépítésűért az ország keleti oldalán 172-, nyugaton 185 ezer Ft/m²-t adtak, Pesten 290-et, Budán 413-at. A belváros folyamatosan emelkedik, ezekben a kerületekben a decemberi átlagos négyzetméterár 523 ezer Ft volt.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet 7 908 000 150 000 114

Nyugat 7 949 000 160 000 98

TÉGLA ORSZÁGOS			
----------------	--	--	--

Kelet 8 792 000 172 000 153

Nyugat 11 438 000 185 000 183

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda 15 357 000 296 000 72

Pest 13 211 000 256 000 55

TÉGLA BUDAPEST			
----------------	--	--	--

Buda 27 309 000 413 000 162

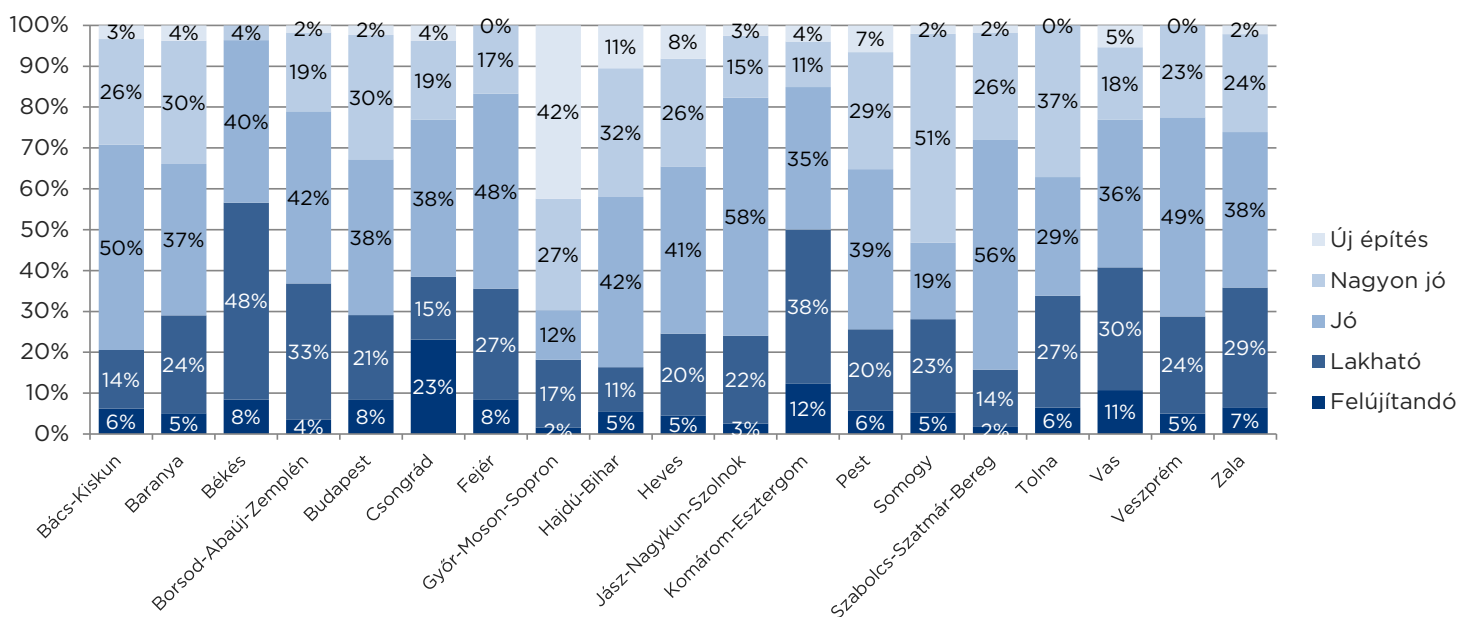
Pest 16 499 000 290 000 84

Belváros 36 797 000 523 000 85

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA - 2015. II. FÉLÉV

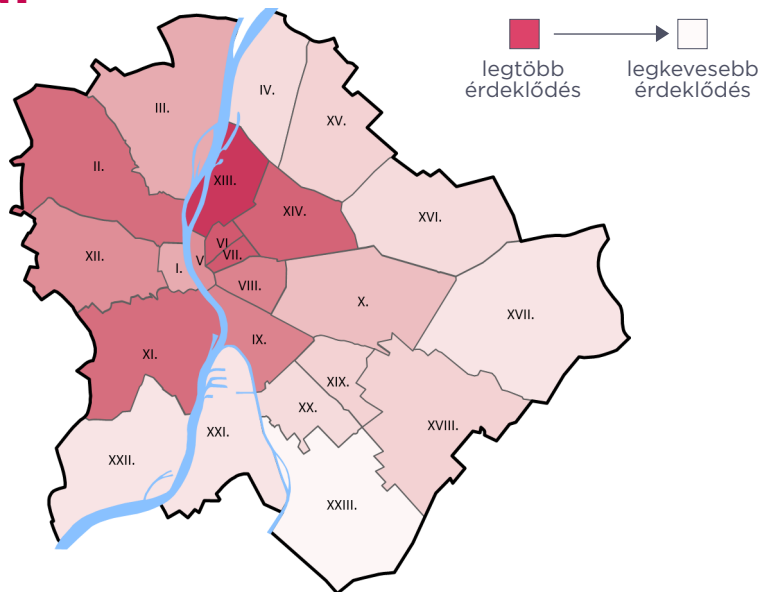
Ha Győr-Moson-Sopron Megyét nem számoljuk (ahol több, elsősorban soproni újépítésű projekt került átadásra) akkor 2015. második felében mindössze 3% volt az újépítésű ingatlanok aránya a teljes forgalomból. A minősítés másik végelete a felújítandóké, amely országosan a piac 7%-át tette ki. Ebből kimagaslik Csongrád Megye, ahol a vevők közel negyede vette a gyenge minőséget és vállalkozott lakásfelújításra. Országos átlagban a „nagyon jó” besorolású ingatlanok tették ki a piac negyedét és a valamivel gyengébb „jó” minősítésű a forgalom 40%-át.



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



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 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.

Decemberben is a VII., VII., és XIII. kerületek voltak a legnépszerűbbek a fővárosban vásárolni szándékozók körében. Ezeket a lokációkat a Duna House irodáiban érdeklődők nagyjából ötöde jelölte meg lehetséges célpontnak. A többi belső kerület sem sokkal marad el tőlük, kiváltképp a VI., VIII., IX. és XIV. A budai oldalon a II. és a XI. volt az élen, de a III. és XII. kerületeket is több, mint a vásárolni szándékozók tizede jelölte meg.

ALKU - 2015. DECEMBER

Decemberben Budapesten 2%, vidéken 3% árcsökkenésre volt szükség, hogy a vevők érdeklődését felkelték az ingatlanok, aki további 4-, illetve vidéken 7%-ot alkudtak az árból. A legmagasabb vevői alku a vidéki családi házaknál mutatkozott, ahol 9%-ot tudtak faragni az árból, de a közép-magyarországi régió sem volt sokkal kevesebb 8%-kal. A panelekre a fővárosban 3%-ot, vidéken 5%-ot alkudtak, a téglalakásokra a fővárosban 4%-ot, az ország többi részében 5%-ot alkudtak a vásárlók.

	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
HÁZ		
Budapest	3%	8%
Pest megye	4%	8%
Vidék	4%	9%
PANEL		
Budapest	2%	3%
Vidék	1%	5%
TÉGLA		
Budapest	2%	4%
Vidék	1%	5%
ÖSSZES		
Budapest	2%	4%
Vidék	3%	7%

Módszertan:

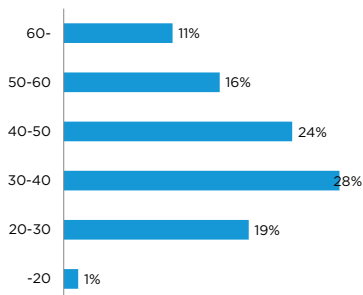
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó átlapodott meg a tárgyalások során.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

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

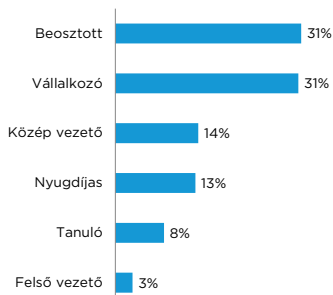
ÜGYFÉLPROFIL: A VEVŐK

Kimagaslóan magas volt decemberben a befektetői jelenlét Budapesten. A megelőző hónapokban nagyjából a vevők harmadát tette ki ez a vásárlói csoport, ám az év utolsó havában a vásárlók 45%-át. Meglehetősen magas, 25,7 milliós átlagáron vettek lakásokat, köszönhetően annak, hogy a vásárlásaik fele a drágább, V., VI., VII., és VIII. kerületekben történt.

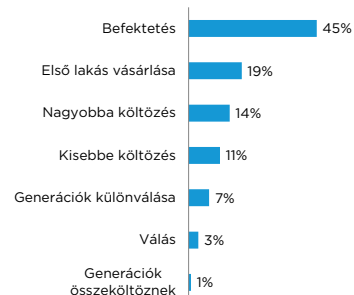
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP.



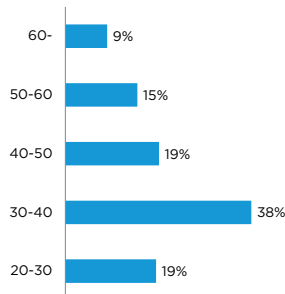
KOR	ÁTLAGÁR	M2
-20	13 235 000	39
20-30	17 175 000	52
30-40	22 287 000	64
40-50	26 831 000	83
50-60	23 517 000	64
60-	21 487 000	60

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	35 117 000	77
Tanuló	21 782 000	47
Nyugdíjas	19 429 000	55
Közép vezető	23 288 000	80
Vállalkozó	31 371 000	77
Beosztott	15 780 000	56

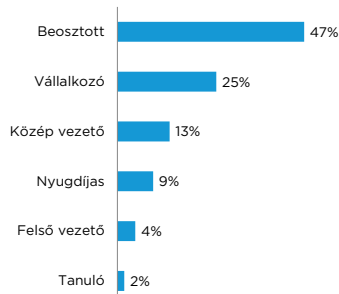
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	22 650 000	58
Válás	30 844 000	96
Generációk különválása	17 812 000	53
Kisebbe költözés	19 524 000	61
Nagyobbra költözés	23 870 000	84
Első lakás vásárlása	16 113 000	52
Befektetés	25 709 000	67

Vidéken három, nagyjából azonos méretű vásárlói csoportot lehetett megkülönböztetni, a befektetőket, a nagyobb lakásra váltókat és az első lakásukat vásárlókat. E három csoport tette ki a vevők több mint 80%-át. A befektetők vidéken átlag 12,5 millió Forintot költöttek 65 m2 körüli lakásokra. A nagyobbba költözők átlag 112 m2-es lakásokat vettek 18 millió Ft körüli áron.

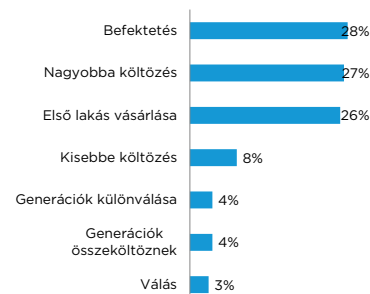
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	11 126 000	73
30-40	14 344 000	93
40-50	15 627 000	89
50-60	18 932 000	95
60-	12 485 000	80
60-	11 545 000	69

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	12 236 000	64
Felső vezető	22 904 000	112
Nyugdíjas	14 287 000	89
Közép vezető	16 948 000	93
Vállalkozó	18 141 000	107
Beosztott	11 784 000	77

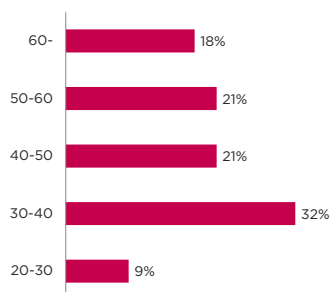
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Válás	10 450 000	70
Generációk összeköltöznek	25 209 000	160
Generációk különválása	13 761 000	88
Kisebbe költözés	10 494 000	61
Első lakás vásárlása	12 923 000	84
Nagyobbra költözés	17 980 000	112
Befektetés	12 512 000	65

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 értékelnek tekinthetők.

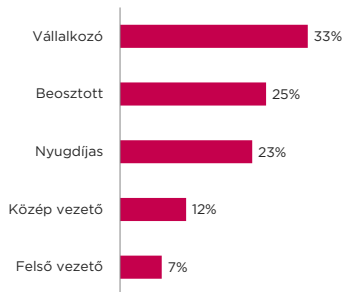
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK

Budapesten közel minden harmadik eladó nyilatkozott úgy a Duna House kollégáinak, hogy az ingatlaneladás háttérében a nagyobb lakásba költözés áll. Ők átlagosan 22 millió Ft-ért váltak meg „kinőtt” lakásaiktól. Magas, 28% volt azok aránya, akik örökölt ingatlanjuktól váltak meg, átlag 12,2 milliós bevételre szert téve. Kisebbe csak az eladók 16%-a vágyott.

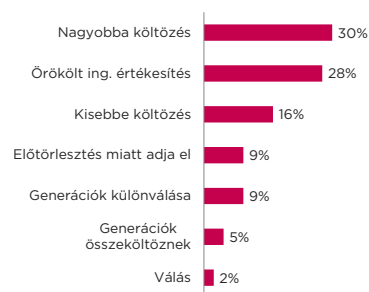
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



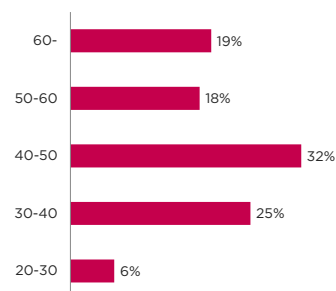
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	21 168 000	52
30-40	18 866 000	54
40-50	29 996 000	86
50-60	20 607 000	69
60-	28 311 000	81

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	21 857 000	59
Közép vezető	16 440 000	53
Nyugdíjas	20 845 000	73
Beosztott	18 963 000	59
Vállalkozó	31 723 000	82

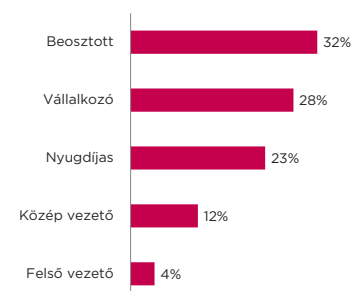
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Válás	41 434 000	125
Generációk összeköltöznek	20 350 000	67
Generációk különválása	31 325 000	74
Előtörlesztés miatt adja el	15 384 000	56
Kisebbe költözés	28 740 000	101
Örökölt ing. értékesítés	18 211 000	59
Nagyobba költözés	22 017 000	63

Vidéken az eladók 30%-a értékesített örökséget, átlagosan 8,8 millióért, de itt is magas, 28% volt a nagyobbba költözők aránya, akik 64 m2-es ingatlanjuktól szabadultak meg, átlag 11,6 millióért. Az eladók közel negyede viszont épp kisebb lakásba szeretne költözni. Ők 112 m2-es ingatlanjuktól váltak meg 16,8 millió Ft körül.

ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	11 325 000	61
30-40	14 943 000	83
40-50	14 644 000	86
50-60	17 760 000	116
60-	13 750 000	94

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	18 337 000	103
Közép vezető	18 021 000	95
Nyugdíjas	12 341 000	91
Vállalkozó	19 295 000	96
Beosztott	11 885 000	84

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	13 875 000	81
Előtörlesztés miatt adja el	12 036 000	83
Generációk különválása	32 180 000	203
Válás	25 593 000	126
Kisebbe költözés	16 766 000	112
Nagyobba költözés	11 642 000	64
Örökölt ing. értékesítés	8 838 000	77

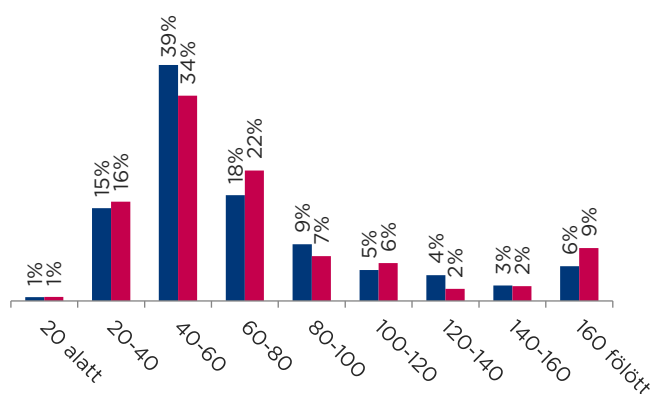
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetők.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Ha összehasonlítjuk 2014. második és 2015. második felében értékesített fővárosi ingatlanok paramétereit, akkor egyértelműen látszik a drágulás. Lakásméret iránti igényekben nincs különbség, (olyannyira, hogy Pesten hajsza! pontosan ugyanakkora a méretség-arányok jöttek ki a két vizsgált időszakban.) A négyzetméterár sávokat vizsgálva azonban nagy az eltolódás a drágábbak felé; Budán 2014. második felében például a 400 e Ft/m² sáv a tranzakciók 17%-át tették ki, egy évvel később már 42% lett ennek aránya. Ugyanez a sáv Pesten 5%-ról 21%-ra ugrott.

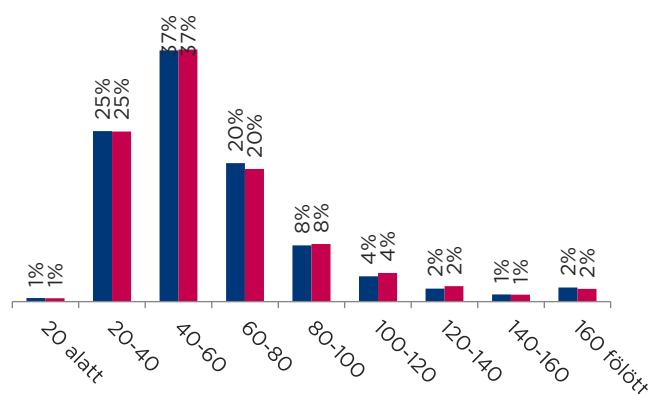
BUDA

Lakásméret (m²)



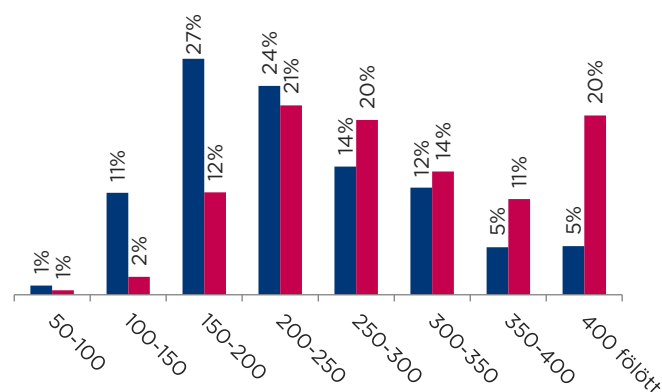
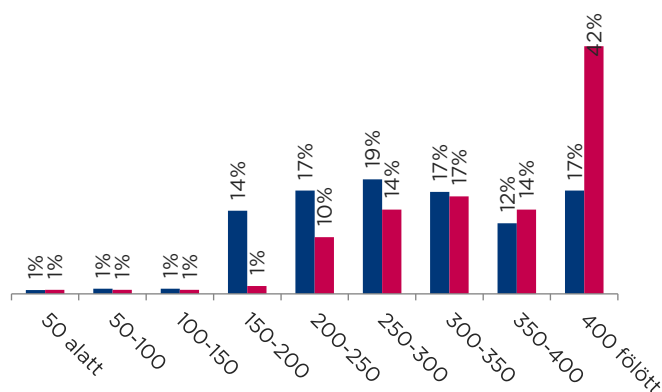
PEST

Lakásméret (m²)



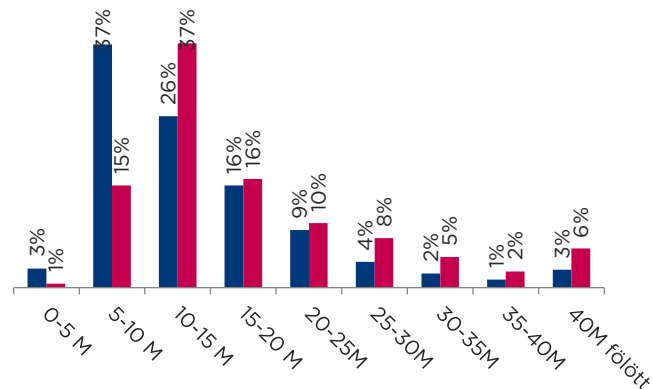
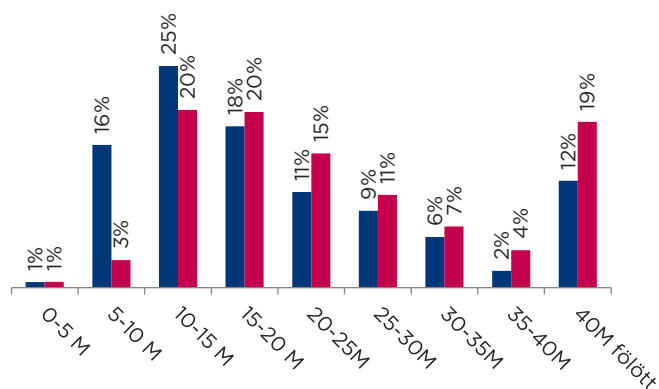
m² ár (ezer Ft)

m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)

Lakás ár (millió Ft)



■ 2014. második félév
■ 2015. második félév

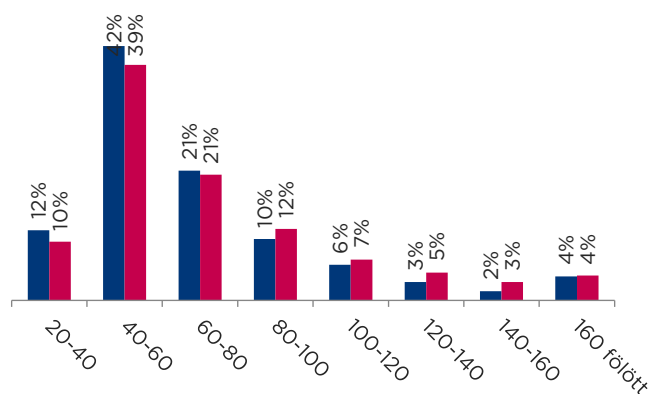
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken ugyanez a jelenség figyelhető meg, csak alacsonyabb ársávoknál. Itt a 150 e Ft/m² alatt ársávok aránya csökkent és az efölöttieké nőtt. Pest Megyében szintén, itt például a 250-300 ezer Ft/m² ársáv 5%-ról 11%-ra ugrott, de a drágábbak aránya is növekedett.

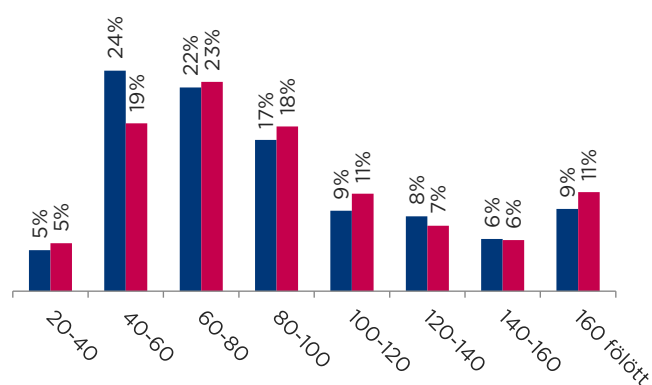
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m²)

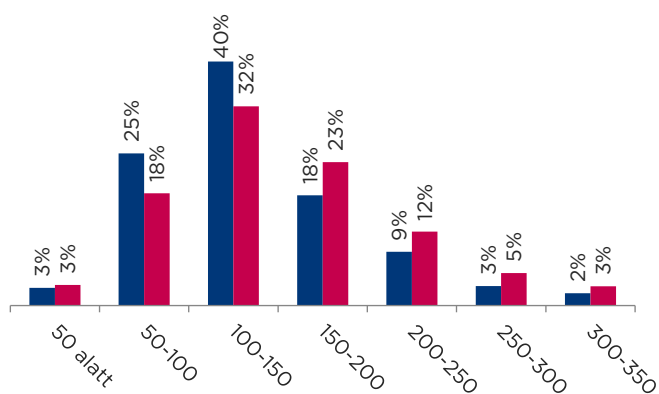


PEST MEGYE

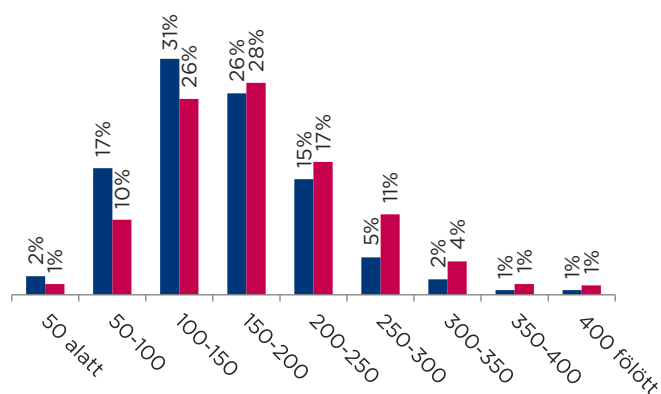
Lakásméret (m²)



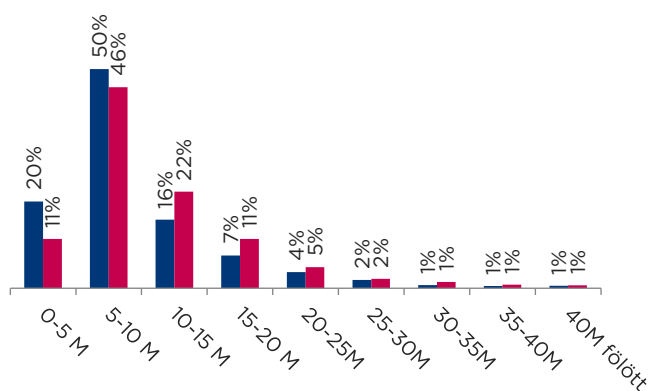
m² ár (ezer Ft)



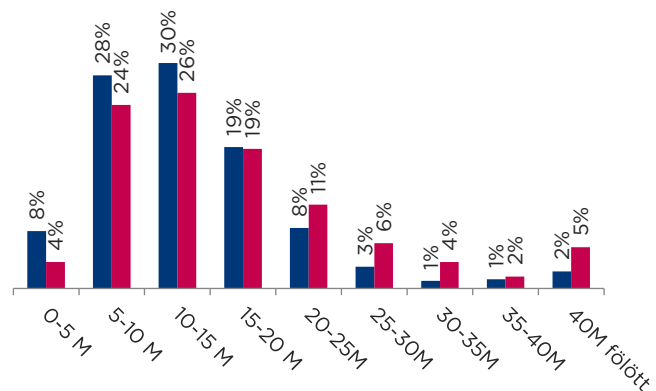
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2014. második félév
■ 2015. második félév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.



DUNA HOUSE®

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

www.dh.hu