

DUNA HOUSE BAROMÉTER

58. szám

2016. I. NEGYEDÉV
2016. MÁRCIUS 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 fentiekől eltérő, jogosulatlan felhasználás büntető – és polgári jogi következményeket von maga után. A Duna House követelheti a jogsértés abbahagyását és teljes kárának megtérítését. A linkelésre vonatkozó szabályok megsértése esetén a Duna House jogosult a weboldalra mutató link azonnali eltávolítását, és a jogsértéssel felmerült kárának megtérítését követelni.

KÖVETKEZŐ MEGJELENÉSEK

Megjelenés időpontja	Tárgy
2016. május	2016. áprilisi adatok
2016. június	2016. májusi adatok
2016. július	2016. I. félév adatai (árindexekkel bővített)

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

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

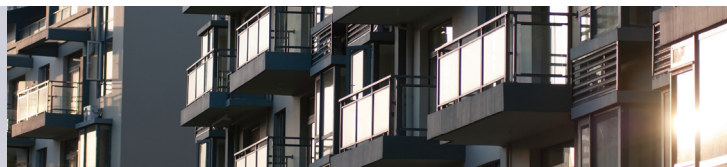
- | | |
|-----|--|
| 2. | Adatvédelem, várható megjelenések |
| 4. | Vezetői összefoglaló |
| 5. | Tranzakciószám és keresletindex |
| 6. | Lakásindexek |
| 7. | Lakásindexek - Regionális |
| 8. | Régiós lakásadatok 2016. I. negyedév |
| 9. | Márciusi lakásár adatok, régiós minőségi preferencia |
| 10. | Érdeklődés a kerületek iránt |
| 11. | Alku mértéke 2016. I. negyedév |
| 12. | Ügyfélprofil: vevők |
| 13. | Ügyfélprofil: eladók |
| 14. | Tranzakció paraméterek Budapesten |
| 15. | Tranzakció paraméterek vidéken |

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



Újabb forgalmi rekord dőlt meg az ingatlanpiacon. A 12 434 darabos márciusi adatnál mindössze egyetlen hónapban volt magasabb tranzakciószám a válságot követően, mégpedig 2012 januárjában, a végtörlesztési időszak csúcspontján. A két évvel ez előtti forgalom másfélszerese a mostani érték, de a tavalyi becsült (akkori rekord) adatot is 1%-kal meghaladja. Azért is különösen magas ez a forgalom, mert a március hónapot a 15-i nemzeti ünnep és a Húsvét is szabadnapokkal, szünetekkel tarkította. A Duna House becslése alapján idén eddig 33 316 ingatlan cserélt gazdát, amely a tavalyi első negyedévnél 4%-kal, a 2014-es hasonló időszaknál közel 60%-kal nagyobb forgalom. A magas tranzakciószám ellenére sokat esett a kereslet márciusban. Feltehetően a munkaszüneti napok hatása ez, vagyis a folyamatban lévő szerződések ugyan lezárásra kerültek, de az új vevők kisebb intenzitással voltak jelen a piacon.

Érdekesen alakultak az árak idén. Bár az országos index emelkedése a vártak megfelelően lelassult, sőt az előző negyedévvel azonos értéket mutat (104 pont), ez mégis egy főváros/vidék ellentétes ármozgás eredménye, vagyis nem általános jelenség. Budapesten ugyanis erősen emelkedtek az árak, vidéken pedig estek vagy stagnáltak. Az Országos Panellakás indexe stagnált 109 ponton nominális értéken, viszont egy százalékpontot növekedett reálértéken (87pontra) a fogyasztói árindex hatása miatt. Az Országos Téglalakás indexe ugyancsak szinte változatlan, egyetlen pontot erősödött csupán, 99-ről 100 pontra. Reálértéken ez az index 80 ponton áll.

Kelet-Magyarországon a téglalapítású lakások ára 95 ponton stagnált az előző negyedévhez képest, a paneleké viszont jelentősen esett 113-ról 103 pontra. Nyugaton viszont a téglalakások indexe esett, 3 negyedéven keresztül 90 ponton stagnált, most azonban 84 pontot mutat. Vidéken egyedül a nyugat-magyarországi panelek indexe emelkedett 89-ről 94 százalékpontra. **Nagyon meglepő a fővárosi indexek ilyen mértékű ugrása**, miután a 2014-ben elindult drasztikus áremelkedés a tavalyi év végére megtorpanni látszott. Az ideai adatok alapján azonban ez csak átmeneti „pihenő” lehetett, hiszen mindkét lakástípus jelentősen tovább drágult. A téglalakások indexe 117-ről 126 pontra ugrott és ezzel együtt reálértéken is átlépte a válság előtti (2008 első negyedév) szintet és 101 pontra érkezett. A panellakások ára ennél is nagyobb ugrott, 127-ről 138-ra nominális értéken, reálértéken pedig 101-ről 110-re.

A panelek átlagos négyzetméter ára Közép-Magyarországon volt a legmagasabb közel 250 ezer Ft. Ezen belül Budapesten Észak-Budán 316 ezer volt az átlag, de Észak-Pest sem maradt le sokkal, itt 310 ezres átlag volt mérhető. Ugyanakkor a fővárosban Dél-Pest volt a legolcsóbb, itt ezt a típust 250 ezerért vették az első negyedévben. Vidéken Nyugat-Dunántúl volt a legdrágább 194 ezer Ft/m²-es árával, a legolcsóbb pedig Észak-Magyarország, ahol a paneleket 122 ezer Ft-ért vették. A téglalapítású lakásokat Közép-Magyarországon 313 ezer Ft/m² áron vásárolták. Itt a legdrágább Észak-Buda volt kicsivel 500 ezer Forint alatt, de a Belvárosi átlag is meghaladta a 480 ezret. Itt fontos megjegyezni, hogy **az V. kerületben az első negyedéves átlag majdnem 700 ezer Ft/m² volt**, míg a VIII. kerület 314 ezer. Vidéken a téglalakások esetében is a Nyugat-Dunántúl bizonyult a legdrágábbnak, ahol 235 ezer Ft/m² áron cseréltek gazdát az ingatlanok. A legalacsonyabb áron Észak-Magyarországon és Dél-Dunántúlon vásároltak a vevők, itt az átlag nem érte el a 160 ezret sem.

Alku tekintetében az Észak-Magyarországi vevők voltak kiemelkedőek. Itt a panelek árából átlagosan 7%-ot, a téglalakásokból 6%-ot, a családi házakból pedig 10%-ot tudtak faragni. Budapesten a belvárosi vevők érték el a legnagyobb alkuátlagot 5%-kal a téglalakásokra. Mindenhol máshol a fővárosban ennél alacsonyabb értékek jöttek ki, függetlenül a lakástípusra.

Még mindig jelentős a befektetői célú vásárlások aránya Budapesten. A márciusban megvalósult adás-vételek 36%-a ezzel az okkal jött létre. Ezek az ingatlanok átlag 54 m²-esek és 23,5 millióért cseréltek gazdát. Ugyanitt a tranzakciók közel negyede elsőlakás célú vásárlás volt, ám ezeket a lakásokat olcsóbban, átlag 19,5 millióért vásárolták. Vidéken a legnagyobb csoport (a vevők közel harmada) nagyobb lakásba költözött. Ők 104 m²-es ingatlant vettek átlagban 17 milliós áron. A befektetők a piac negyedét tették ki, 64 m²-es lakásokat vettek 11 millióért. Több mint minden ötödik vevő első lakását vásárolta, átlag 10,9 milliós összegért.

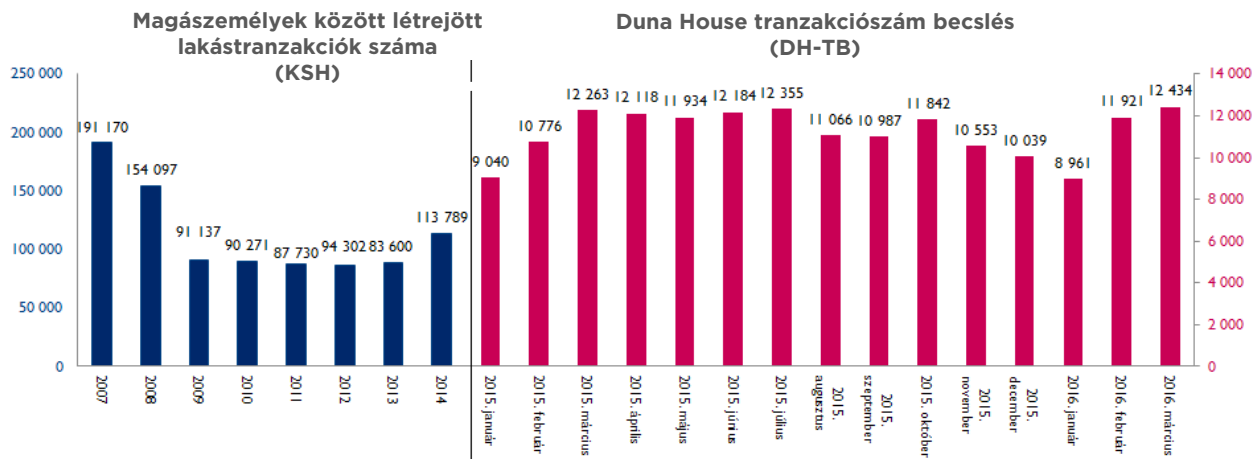
Budapesten az eladók 42%-a nyilatkozott úgy, hogy az értékesítés háttérében a nagyobb lakásba költözés áll. Átlag 57 m²-es ingatlanokat adtak el 20,2 milliós áron. Az eladók több mint ötöde örökölt ingatlant értékesített, átlag 17 milliós összegért. Az eladók több mint harmada a 30-as korosztályból került ki. Vidéken az értékesített ingatlanok harmadát nagyobb lakásba költözés miatt adták el átlag 12,2 milliós áron. Az eladások 29%-ban értékesítettek örökölt ingatlant valamivel 9 millió Forint felett. Kisebbsé az eladók kb. ötöde vágyik, ők 109 m²-es ingatlanjaiktól váltak meg 18,5 milliós összegért.

Budán az idei első negyedévben megvalósult adás-vételek több mint fele 400 ezer Ft/m² ár fölött zajlott. Egy éve ugyanakkor ebbe a sávba még csak a tranzakciók negyede esett. Ugyanitt a vevők legtöbbször (36%) 40-60 m² közötti ingatlant vásárolt. **Pesten az árak növekedése még inkább szembevető:** az idei első negyedévben 400 e Ft/m² felett zajlott a tranzakciók 27%-a, míg egy éve ugyanebben az időszakban csak 9%-ot tett ki az arány. Vidéken a 200 ezer Ft/m² volt a növekedési határ, ugyanis összehasonlítva az idei és a 2015-ös első negyedéveket az figyelhető meg, hogy az ez alattiak aránya csökkent és a magasabb sávoké növekedett. Ugyanez figyelhető meg a fajlagos áraknál is, a 10 millió alatti tranzakciók aránya csökkent a drágábbak javára. Pest Megyében 15 milliónál fordult ugyanez, de itt ki lehet emelni, hogy míg egy éve a 35 millió feletti ingatlanok a forgalom 5%-át tették ki, idén már a piac tizedét.

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH -TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

Újabb forgalmi rekord dőlt meg az ingatlanpiacon. A 12 434 darabos márciusi adatnál mindössze egyetlen hónapban volt magasabb tranzakciószám a válságot követően, mégpedig 2012 januárjában, a végtörlesztési időszak csúcspontján. A két évvel ez előtti forgalom másfélszerese a mostani érték, de a tavalyi becslült (akkori rekord) adatot is 1%-kal meghaladja. Azért is különösen magas ez a forgalom, mert a március hónapot a 15-i nemzeti ünnep és a Húsvét is szabadnapokkal, szünetekkel tarkította. A Duna House becslése alapján idén eddig 33 316 ingatlan cserélt gazdát, amely a tavalyi első negyedévnél 4%-kal, a 2014-es hasonló időszaknál közel 60%-kal nagyobb forgalom.

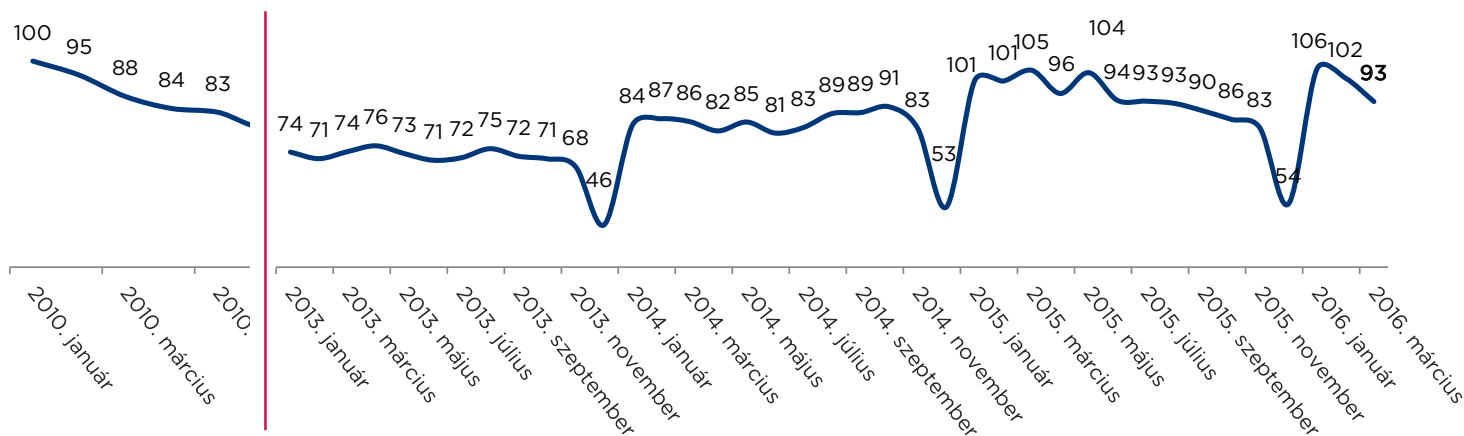


A DH-TB módszertana

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 becslült 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 magas tranzakciószám ellenére sokat esett a kereslet márciusban. Feltehetően a munkaszüneti napok hatása ez, vagyis a folyamatban lévő szerződések ugyan lezárásra kerültek, de az új vevők kisebb intenzitással voltak jelen a piacon.



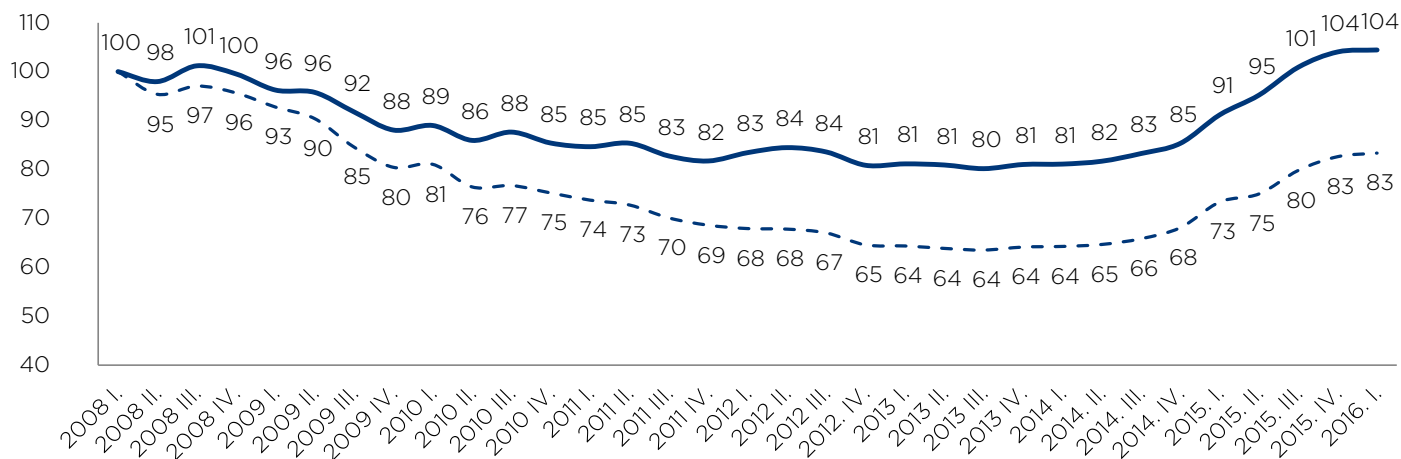
A Kereslet Index módszertana

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.

LAKÁSEXEK

Érdekesen alakultak az árak idén. Bár az országos index emelkedése a vártak megfelelően lelassult, sőt az előző negyedéssel azonos értéket mutat (104 pont), ez mégis egy főváros/vidék ellentétes ármozgás eredménye, vagyis nem általános jelenség. Budapesten ugyanis erősen emelkedtek az árak, vidéken pedig estek vagy stagnáltak.

DH - ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEX

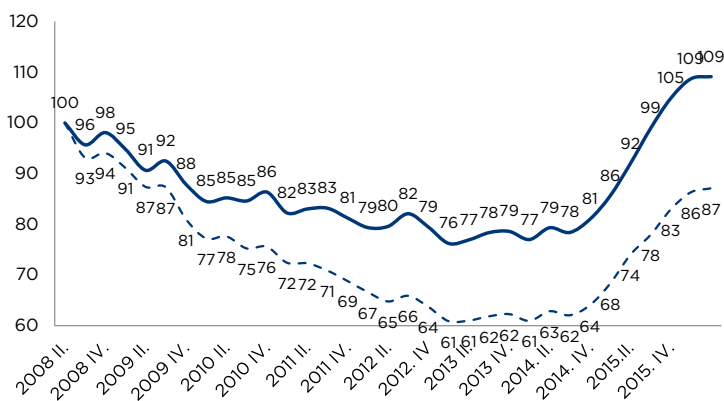


Lakás Indexeinkről: Lakás Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

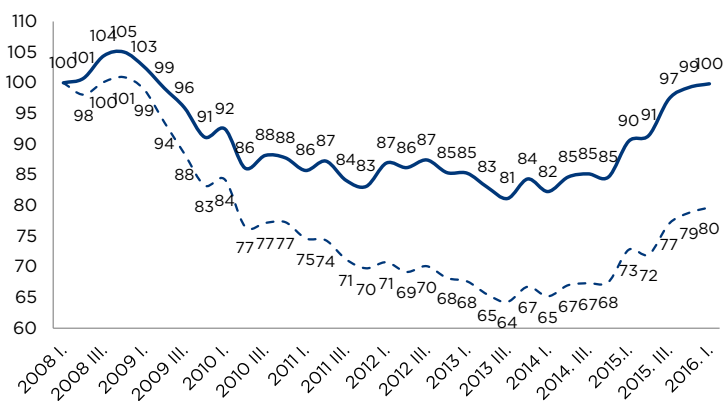
ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

Az Országos Panellakás indexe stagnált 109 ponton nominális értéken, viszont egy százalékpontot növekedett reálértéken (87pontra) a fogyasztói árindex hatása miatt. Az Országos Téglalakás indexe ugyancsak szinte változatlan, egyetlen pontot erősödött csupán, 99-ről 100 pontra. Reálértéken ez az index 80 ponton áll.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



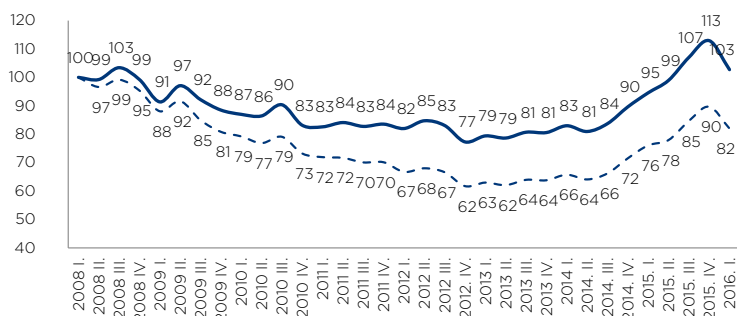
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



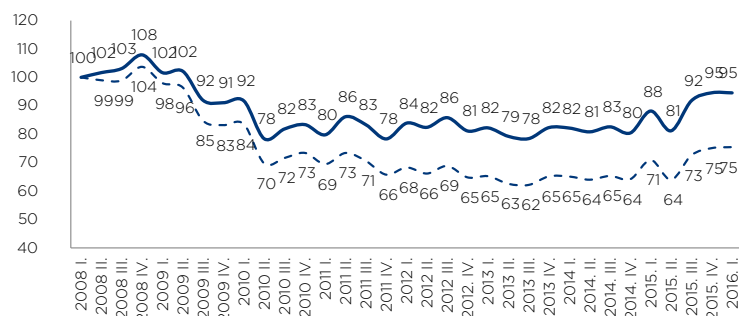
LAKÁSINDEXEK - REGIONÁLIS

Kelet-Magyarországon a téglalapítású lakások ára 95 ponton stagnált az előző negyedévhez képest, a paneleké viszont jelentősen esett 113-ról 103 pontra. Nyugaton viszont a téglalakások indexe esett, 3 negyedéven keresztül 90 ponton stagnált, most azonban 84 pontot mutat. Vidéken egyedül a nyugat-magyarországi panelek indexe emelkedett 89-ről 94 százalékpontra.

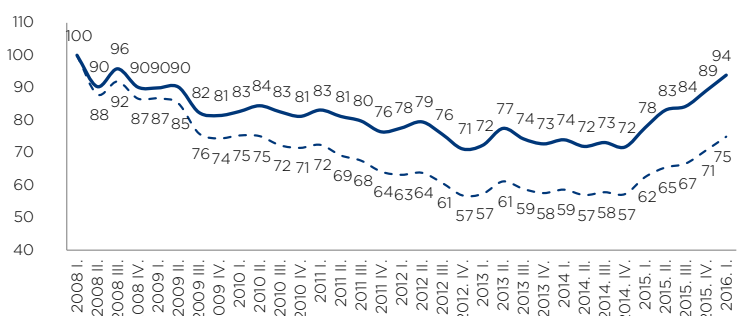
KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



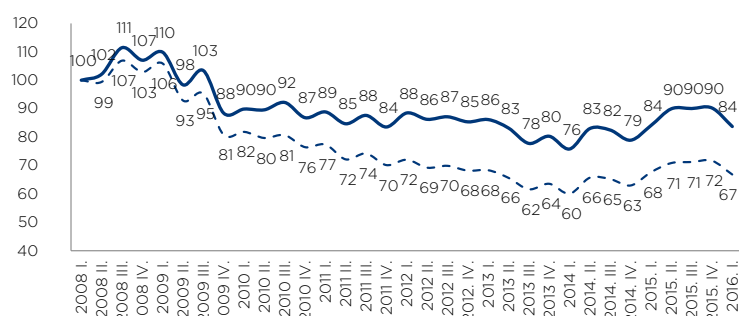
KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



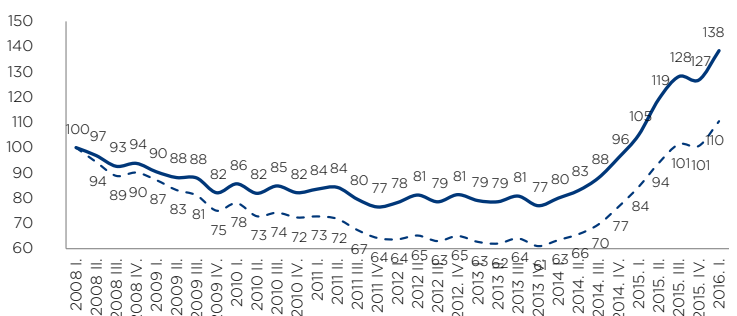
NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



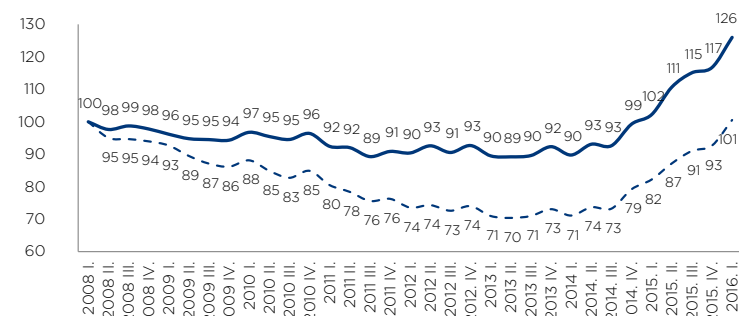
BUDAPESTI LAKÁSÁR INDEXEK

Nagyon meglepő a fővárosi indexek ilyen mértékű ugrása, miután a 2014-ben elindult drasztikus áremelkedés a tavalyi év végére megtorpanni látszott. Az ideai adatok alapján azonban ez csak átmeneti „pihenő” lehetett, hiszen mindkét lakástípus jelentősen tovább drágult. A téglalakások indexe 117-ről 126 pontra ugrott és ezzel együtt reálértéken is átlépte a válság előtti (2008 első negyedév) szintet és 101 pontra érkezett. A panellakások ára ennél is nagyobb ugrást mutat, 127-ről 138-ra nominális értéken, reálértéken pedig 101-ről 110-re.

DH - BUDAPESTI PANEL INDEX

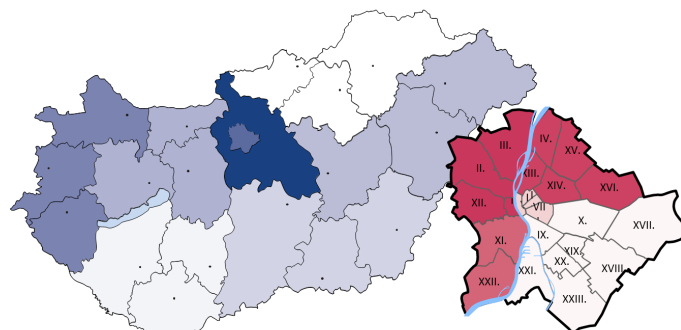


DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



PANEL LAKÁS ADATOK - 2016. I. NEGYEDÉV

MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Észak-Magyarország	122 000	6 653 000	82
Észak-Alföld	162 000	8 402 000	83
Dél-Alföld	149 000	8 207 000	105
Közép-Magyarország	247 000	13 514 000	65
Közép-Dunántúl	166 000	8 136 000	92
Nyugat-Dunántúl	194 000	10 710 000	77
Dél-Dunántúl	133 000	6 872 000	129
É-Buda	316 000	16 611 000	45
D-Buda	301 000	16 014 000	67
Belváros	269 000	13 513 000	84
É-Pest	310 000	15 069 000	75
D-Pest	251 000	14 165 000	64

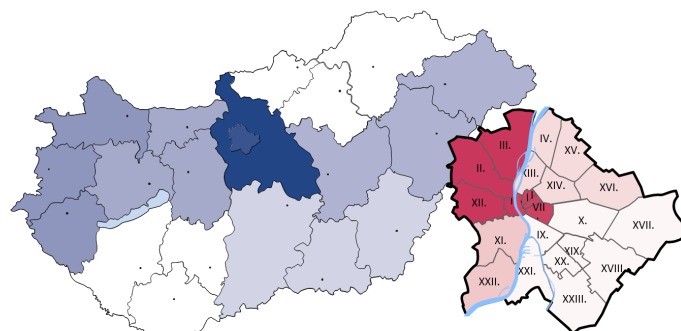


A Duna House hálózat által az adott időszakban értékesített ingatlanok vételára alapján.

A panelek átlagos négyzetméter ára Közép-Magyarországon volt a legmagasabb közel 250 ezer Ft. Ezen belül Budapesten Észak-Budán 316 ezer volt az átlag, de Észak-Pest sem maradt le sokkal, itt 310 ezres átlag volt mérhető. Ugyanakkor a fővárosban Dél-Pest volt a legolcsóbb, itt ezt a típust 250 ezerért vették az első negyedévben. Vidéken Nyugat-Dunántúl volt a legdrágább 194 ezer Ft/m²-es árával, a legolcsóbb pedig Észak-Magyarország, ahol a paneleket 122 ezer Ft-ért vették.

TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2016. I. NEGYEDÉV

MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Észak-Magyarország	154 000	8 739 000	111
Észak-Alföld	212 000	12 598 000	170
Dél-Alföld	191 000	10 443 000	109
Közép-Magyarország	313 000	18 505 000	132
Közép-Dunántúl	218 000	11 723 000	119
Nyugat-Dunántúl	235 000	13 949 000	126
Dél-Dunántúl	159 000	9 148 000	175
É-Buda	494 000	33 766 000	149
D-Buda	373 000	24 155 000	110
Belváros	481 000	29 359 000	75
É-Pest	356 000	20 892 000	87
D-Pest	313 000	15 469 000	83



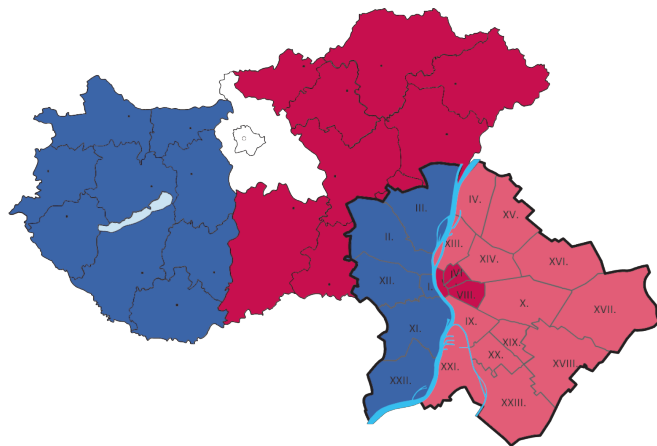
A Duna House hálózat által az adott időszakban értékesített ingatlanok vételára alapján.

A téglalapítású lakásokat Közép-Magyarországon 313 ezer Ft/m² áron vásárolták. Itt a legdrágább Észak-Buda volt kicsivel 500 ezer Forint alatt, de a Belvárosi átlag is meghaladta a 480 ezret. Itt fontos megjegyezni, hogy az V. kerületben az első negyedéves átlag majdnem 700 ezer Ft/m² volt, míg a VIII. kerület 314 ezer. Vidéken a téglalakások esetében is a Nyugat-Dunántúl bizonyult a legdrágábbnak, ahol 235 ezer Ft/m² áron cseréltek gazdát az ingatlanok. A legalacsonyabb áron Észak-Magyarországon és Dél-Dunántúlon vásárolták a vevők, itt az átlag nem érte el a 160 ezret sem.

LAKÁSÁR ADATOK - 2016. MÁRCIUS

Márciusban a paneleket az ország keleti oldalán 149 ezer Ft/m² áron vették, nyugaton pedig 160 ezerért. Ugyanezért a fővárosban Pesten 287-, Budán 304 ezer Ft-ot adtak.

A téглаépítésűért Kelet-Magyarországon 191 ezret fizettek a vevők, nyugaton 231-et. Ezt a típust Pesten 394-ért vették, Budán 448-ért. A Belváros átlaga márciusban 496 ezer Ft volt.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet	7 846 000	149 000	75
Nyugat	8 266 000	160 000	97

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet	11 743 000	191 000	112
Nyugat	12 605 000	231 000	144

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda	15 576 000	304 000	42
Pest	14 997 000	287 000	72

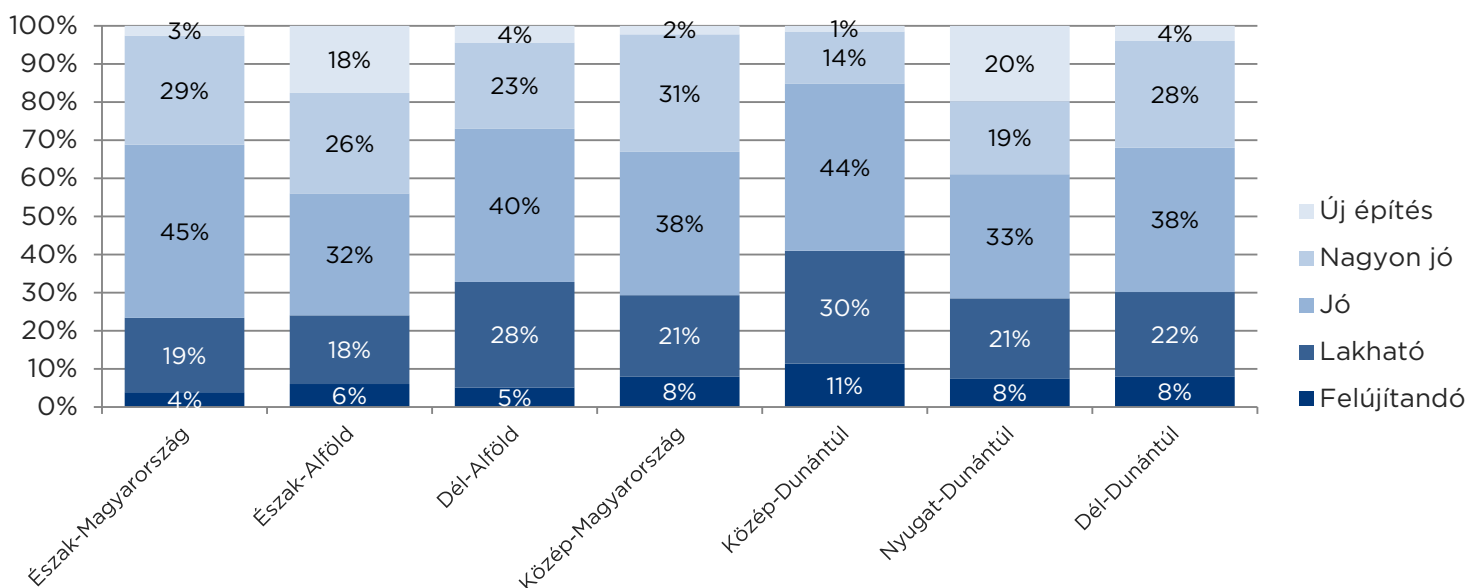
TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda	33 256 000	448 000	88
Pest	19 875 000	394 000	70
Belváros	32 605 000	496 000	98

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA - 2016. I. NEGYEDÉV

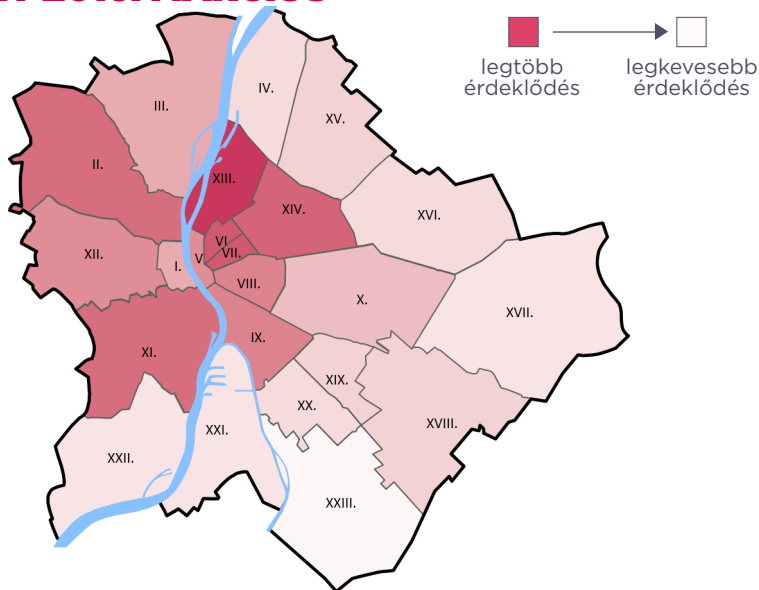
Az első negyedévben Közép-Dunántúlon vették a legnagyobb arányban a felújítandó ingatlanokat, itt ugyanis több mint minden tizedik lakás ilyen volt. Ugyanitt azonban a piac csupán 1%-át tették ki az újépítésűek. Ez utóbbi azonban Észak-Alföldön és a Nyugat-Dunántúlon a forgalom kb. ötödét tette ki. A most újra-startoló újlakás piac hatására feltehetően ezek az arányok országszerte növekedni fognak.



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 2016. MÁRCIUS

KERÜLET	2016. FEBR.	2016. MÁRC.
Budapest 01. ker.	8,0%	8,4%
Budapest 02. ker.	13,2%	13,8%
Budapest 03. ker.	10,2%	11,7%
Budapest 04. ker.	7,7%	7,9%
Budapest 05. ker.	9,7%	11,4%
Budapest 06. ker.	14,4%	15,6%
Budapest 07. ker.	15,3%	16,7%
Budapest 08. ker.	13,4%	13,1%
Budapest 09. ker.	14,2%	14,3%
Budapest 10. ker.	7,3%	6,6%
Budapest 11. ker.	16,3%	15,2%
Budapest 12. ker.	10,2%	10,2%
Budapest 13. ker.	18,2%	18,2%
Budapest 14. ker.	16,7%	16,7%
Budapest 15. ker.	7,2%	7,5%
Budapest 16. ker.	5,9%	7,0%
Budapest 17. ker.	4,6%	5,7%
Budapest 18. ker.	8,5%	7,8%
Budapest 19. ker.	7,2%	7,0%
Budapest 20. ker.	6,2%	6,5%
Budapest 21. ker.	4,2%	5,5%
Budapest 22. ker.	5,6%	6,3%
Budapest 23. ker.	1,7%	2,1%



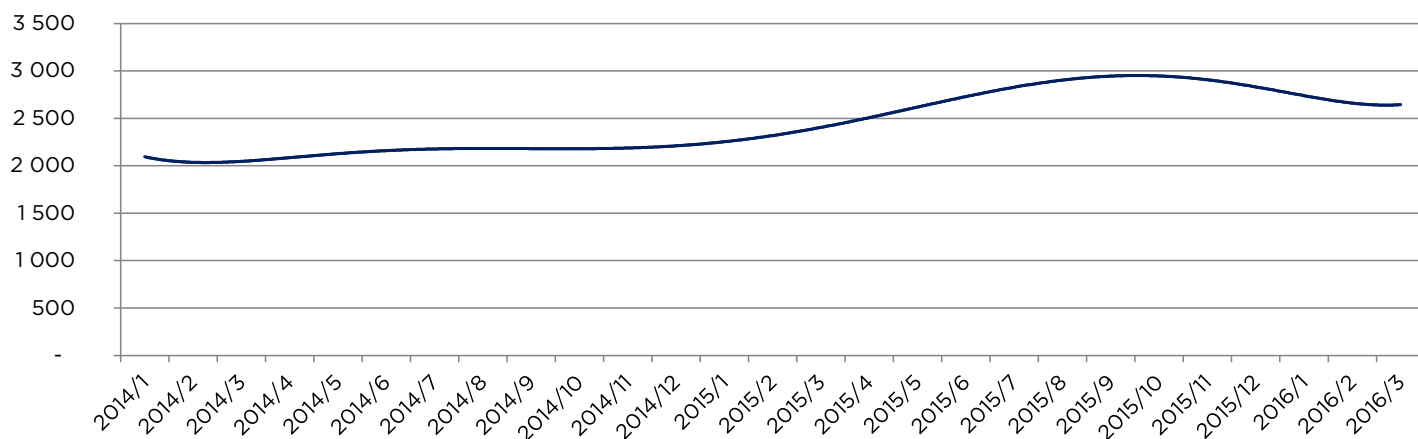
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

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.

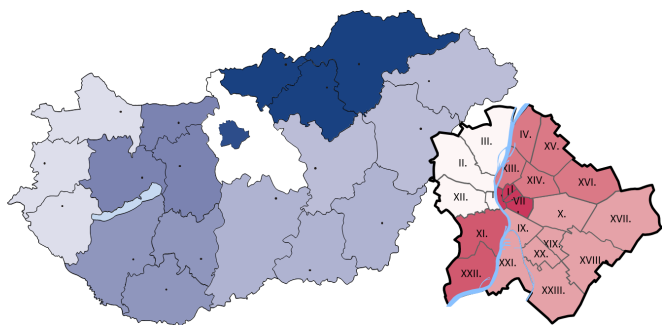
A Budapesten vásárolni szándékozók között továbbra is a XIII. kerület a legnépszerűbb. A vevőjelöltek több mint 18%-a megjelölte vásárlási célpontnak ezt a lokációt. Nem sokkal maradt el (16,7%) a VII. és XIV. kerületek. Budán a legnépszerűbb a XI. kerület volt 15%-kal, illetve a II. közel 14%-gyel.

A BELVÁROSBAN KIADOTT LAKÁSOK ÁTLAGOS M2 ÁRA

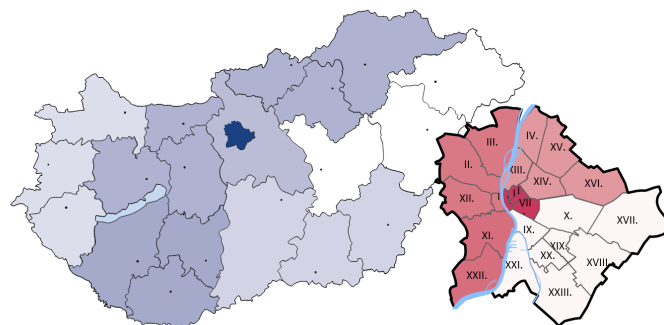
Kiemelkedő arányú volt az elmúlt időszakban a befektetői vásárlók jelenléte a Belvárosban. A vásárlók 60-80%-a kiadási céllal vett lakást az V., VI. vagy VII. kerületben. Az átlagos havi bérleti díj 2014. elején még 2000 Ft/m² volt, ami a múlt év végére másfélszeresére, közel 3000-re nőtt. Idén az első negyedévben némileg csillapodott az ár, jelenleg 2600-2700 Ft körül jár.



ALKU - 2016. I. NEGYEDÉV



A térkép a teljes árváltozást mutatja: irányár változás + alku



PANEL	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-1%	-7%
Észak-Alföld	0%	-5%
Dél-Alföld	-1%	-4%
Közép-Magyarország	-1%	-2%
Közép-Dunántúl	-2%	-5%
Nyugat-Dunántúl	-1%	-4%
Dél-Dunántúl	-1%	-5%
É-Buda	-1%	-2%
D-Buda	-1%	-3%
Belváros	-1%	-4%
É-Pest	-1%	-3%
D-Pest	-1%	-2%

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

HÁZ	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-5%	-10%
Észak-Alföld	-4%	-10%
Dél-Alföld	-3%	-6%
Közép-Magyarország	-2%	-6%
Közép-Dunántúl	-2%	-8%
Nyugat-Dunántúl	-4%	-6%
Dél-Dunántúl	-2%	-10%
Buda	-1%	-7%
Pest	-1%	-7%

ÖSSZES	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	-3%	-7%
Észak-Alföld	-2%	-6%
Dél-Alföld	-2%	-5%
Közép-Magyarország	-2%	-5%
Közép-Dunántúl	-2%	-7%
Nyugat-Dunántúl	-2%	-4%
Dél-Dunántúl	-2%	-7%
É-Buda	-1%	-4%
D-Buda	-3%	-4%
Belváros	-2%	-5%
É-Pest	-2%	-4%
D-Pest	-1%	-3%

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

Alku tekintetében az Észak-Magyarországi vevők voltak kiemelkedőek. Itt a panelek árából átlagosan 7%-ot, a téglalakásokból 6%-ot, a családi házakból pedig 10%-ot tudtak faragni. Budapesten a belvárosi vevők érték el a legnagyobb alkuátlagot 5%-kal a téglalakásokra. Mindenhol máshol a fővárosban ennél alacsonyabb értékek jöttek ki, függetlenül a lakástípusra.

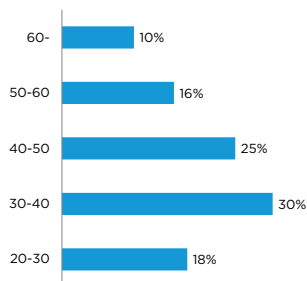
Módszertan:

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

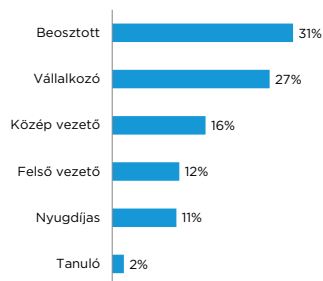
ÜGYFÉLPROFIL: VEVŐK (MÁRCIUS)

Még mindig jelentős a befektetői célú vásárlások aránya Budapesten. A márciusban megvalósult adás-vételek 36%-a ezzel az okkal jött létre. Ezek az ingatlanok átlag 54 m²-esek és 23,5 millióért cseréltek gazdát. Ugyanitt a tranzakciók közel negyede elsőlakás célú vásárlás volt, ám ezeket a lakásokat olcsóbban, átlag 19,5 millióért vásárolták.

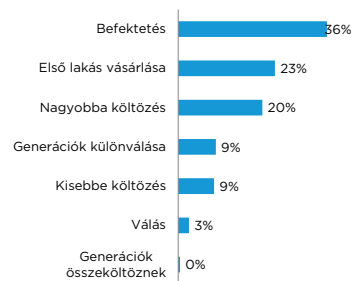
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP.



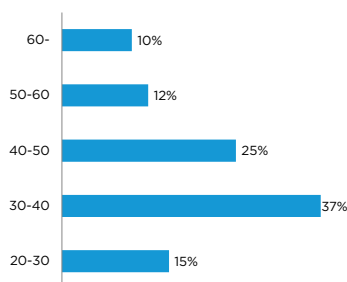
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	23 096 000	66
30-40	26 154 000	71
40-50	26 485 000	70
50-60	26 996 000	59
60-	22 832 000	61

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	28 382 000	79
Nyugdíjas	21 396 000	53
Felső vezető	32 183 000	80
Közép vezető	26 629 000	70
Vállalkozó	27 592 000	69
Beosztott	18 172 000	61

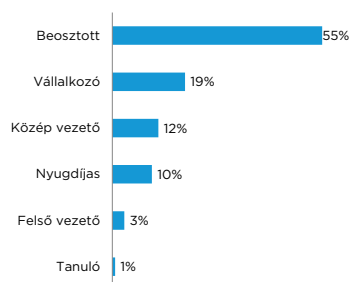
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	17 000 000	110
Válás	29 984 000	80
Kisebbe költözés	22 755 000	64
Generációk különválása	20 372 000	58
Nagyobba költözés	32 252 000	93
Első lakás vásárlása	19 562 000	56
Befektetés	23 504 000	54

Vidéken a legnagyobb csoport (a vevők közel harmada) nagyobb lakásba költözött. Ők 104 m²-es ingatlant vettek átlagban 17 milliós áron. A befektetők a piac negyedét tették ki, 64 m²-es lakásokat vettek 11 millióért. Több mint minden ötödik vevő első lakását vásárolta, átlag 10,9 milliós összegért.

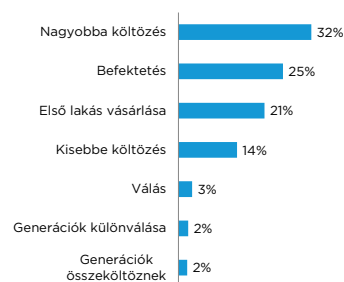
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	10 495 000	74
30-40	14 201 000	87
40-50	14 012 000	80
50-60	11 952 000	74
60-	13 030 000	73

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	9 167 000	50
Felső vezető	23 918 000	112
Nyugdíjas	11 865 000	67
Közép vezető	17 536 000	86
Vállalkozó	15 581 000	92
Beosztott	11 246 000	78

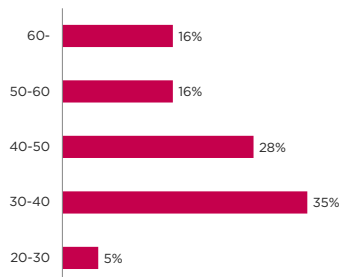
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	15 506 000	107
Generációk különválása	11 029 000	80
Válás	8 775 000	59
Kisebbe költözés	12 915 000	67
Első lakás vásárlása	10 865 000	75
Befektetés	10 959 000	64
Nagyobba költözés	16 994 000	104

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

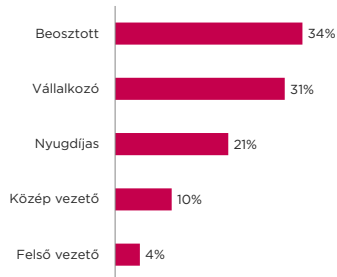
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK (MÁRCIUS)

Budapesten az eladók 42%-a nyilatkozott úgy, hogy az értékesítés háttérében a nagyobb lakásba költözés áll. Átlag 57 m²-es ingatlanokat adtak el 20,2 milliós áron. Az eladók több mint ötöde örökölt ingatlant értékesített, átlag 17 milliós összegért. Az eladók több mint harmada a 30-as korosztályból került ki.

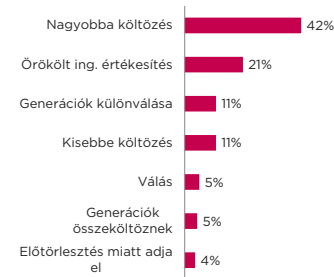
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



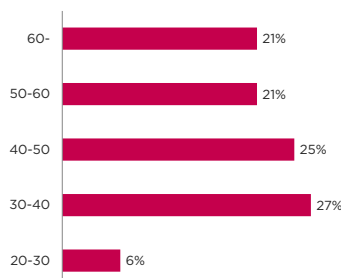
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	15 793 000	47
30-40	23 500 000	58
40-50	27 357 000	77
50-60	21 586 000	69
60+	23 484 000	64

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	32 283 000	65
Közép vezető	21 435 000	64
Nyugdíjas	19 757 000	64
Vállalkozó	33 054 000	77
Beosztott	19 748 000	68

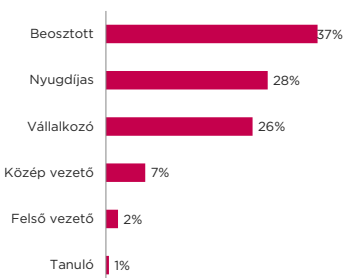
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Előtörlesztés miatt adja el	14 660 000	55
Generációk összeköltöznek	19 834 000	48
Válás	21 143 000	67
Kisebbe költözés	31 134 000	98
Generációk különválása	28 880 000	88
Örökölt ing. értékesítés	16 984 000	61
Nagyobba költözés	20 205 000	57

Vidéken az értékesített ingatlanok harmadát nagyobb lakásba költözés miatt adták el átlag 12,2 milliós áron. Az eladások 29%-ban értékesítettek örökölt ingatlant valamivel 9 millió Forint felett. Kisebbe az eladók kb. ötöde vágyik, ők 109 m²-es ingatlanjaiktól váltak meg 18,5 milliós összegért.

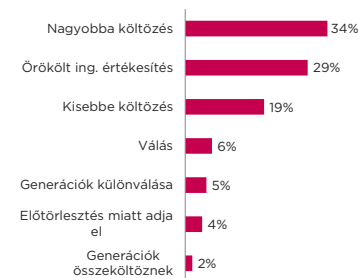
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	10 347 000	60
30-40	12 626 000	73
40-50	15 482 000	90
50-60	13 002 000	90
60+	12 053 000	76

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	14 650 000	73
Felső vezető	20 332 000	119
Közép vezető	12 702 000	75
Vállalkozó	17 306 000	88
Nyugdíjas	11 987 000	81
Beosztott	10 931 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	17 660 000	96
Előtörlesztés miatt adja el	9 146 000	77
Generációk különválása	15 900 000	94
Válás	15 053 000	89
Kisebbe költözés	18 497 000	109
Örökölt ing. értékesítés	9 040 000	81
Nagyobba költözés	12 228 000	68

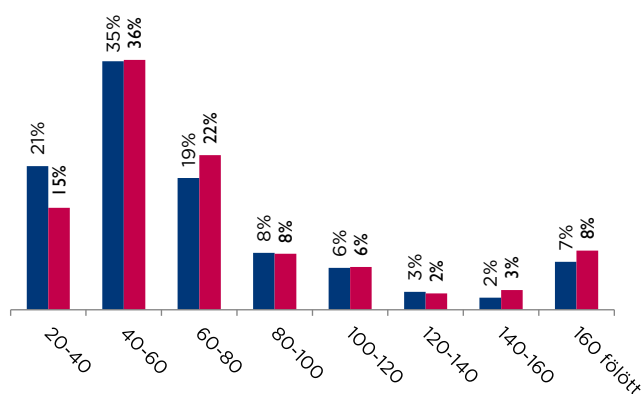
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetők.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán az idei első negyedévben megvalósult adás-vételek több mint fele 400 ezer Ft/m² ár fölött zajlott. Egy éve ugyanekkor ebbe a sávba még csak a tranzakciók negyede esett. Ugyanitt a vevők legtöbbször (36%) 40-60 m² közötti ingatlant vásárolt. Pesten az árak növekedése még inkább szembeötlő: az idei első negyedévben 400 e Ft/m² felett zajlott a tranzakciók 27%-a, míg egy éve ugyanebben az időszakban csak 9%-ot tett ki az arány.

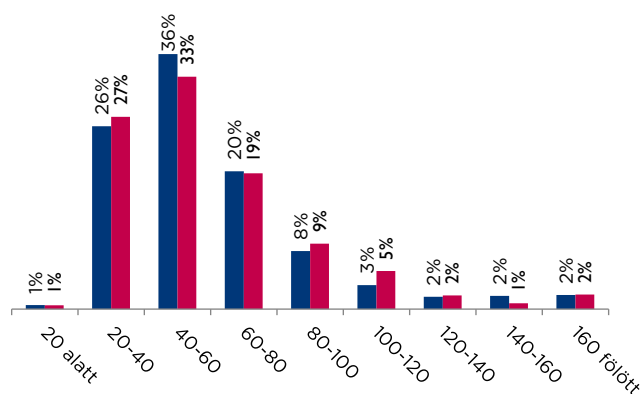
BUDA

Lakásméret (m²)

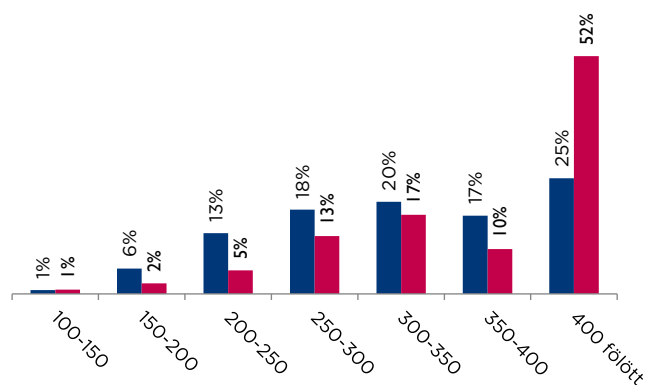


PEST

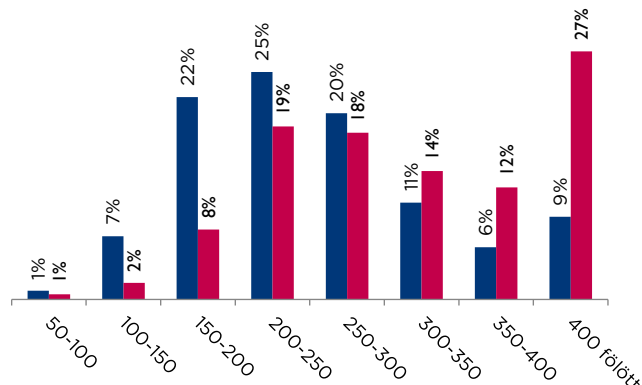
Lakásméret (m²)



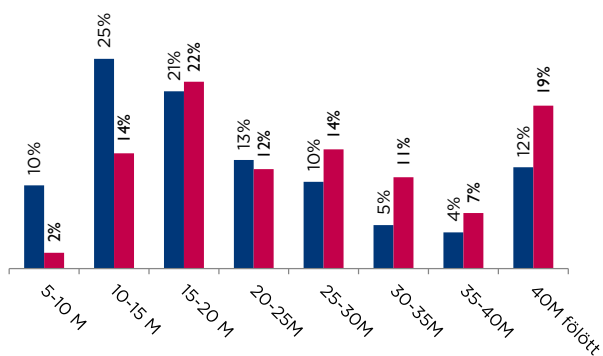
m² ár (ezer Ft)



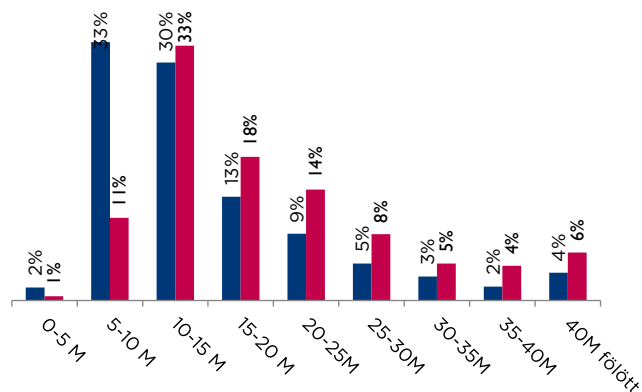
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2015. I. negyedév
■ 2016. I. negyedév

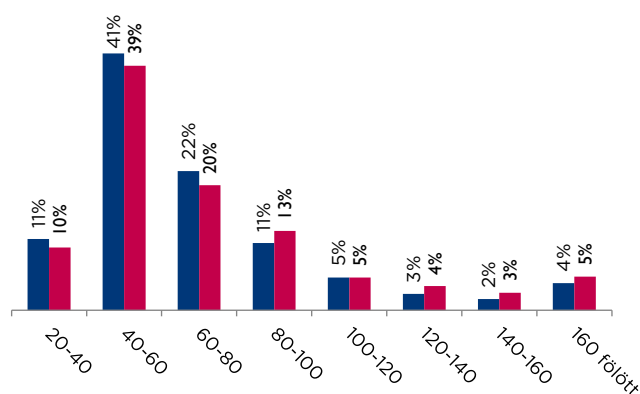
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken a 200 ezer Ft/m² volt a növekedési határ, ugyanis összehasonlítva az idei és a 2015-ös első negyedéveket az figyelhető meg, hogy az ez alattiak aránya csökkent és a magasabb sávoké növekedett. Ugyanez figyelhető meg a fajlagos áraknál is, a 10 millió alatti tranzakciók aránya csökkent a drágábbak javára. Pest Megyében 15 milliónál fordult ugyanez, de itt ki lehet emelni, hogy míg egy éve a 35 millió feletti ingatlanok a forgalom 5%-át tették ki, idén már a piac tizedét.

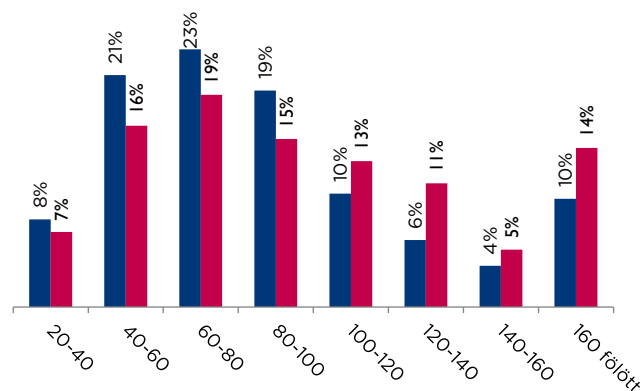
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m²)

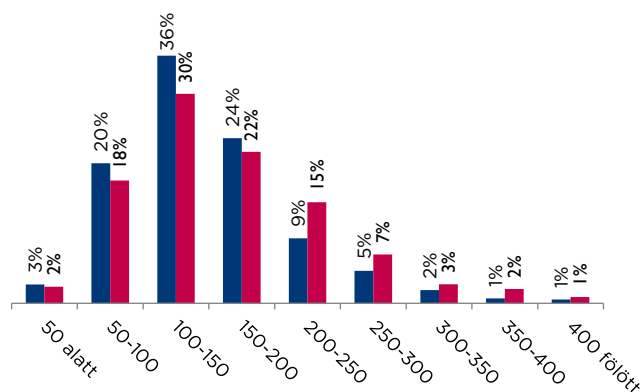


PEST MEGYE

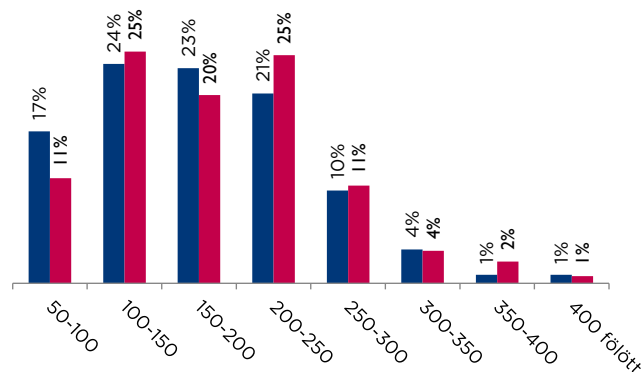
Lakásméret (m²)



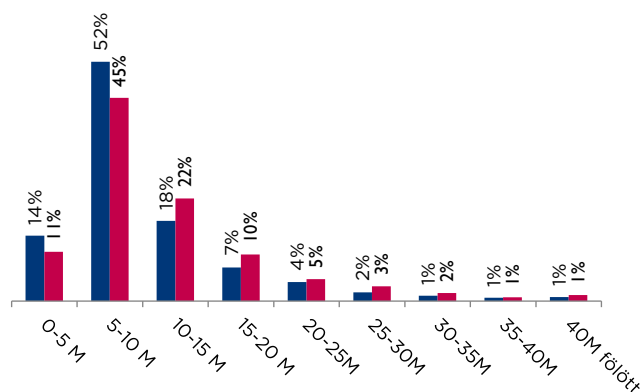
m² ár (ezer Ft)



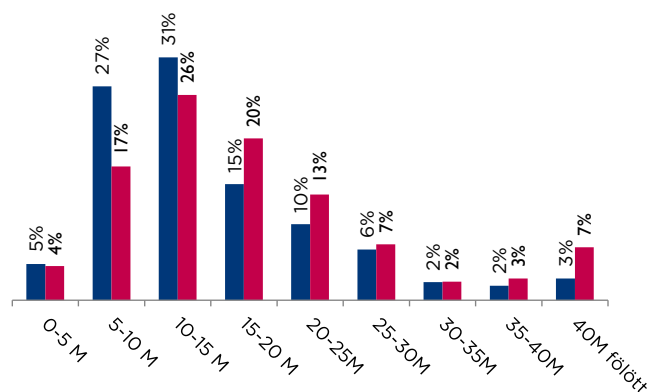
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2015. I. negyedév
■ 2016. I. negyedév

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