

DUNA HOUSE BAROMÉTER

61. szám

2016. I. félév
és 2016. június 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. augusztus 8.
2016. szeptember 8.
2016. október 10.

2016. júliusi adatok
2016. augusztusi adatok
2016. III. 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. | Tégla lakás adatok - 2016. I. félév |
| 9. | Panel lakás adatok - 2016. I. félév |
| 10. | Alku mértéke megyei / kerületi bontásban (féléves) |
| 11. | Lakásár adatok június, Minőségi preferencia 2016. I. félév |
| 12. | Érdeklődés a kerületek iránt, alku (jún.) |
| 13. | Ügyfélprofil: vevők |
| 14. | Ügyfélprofil: eladók |
| 15. | Tranzakció paraméterek Budapesten |
| 16. | Tranzakció paraméterek vidéken |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



Közel **12 ezer ingatlan cserélt gazdát a múlt hónapban országszerte**, amely csupán 2%-kal marad el az egy évvel ezelőtti június hónaptól. Az idei első félévben a becslés alapján 69,5 ezer adás-vétel zajlott országszerte. Egy éve ugyanebben az intervallumban 68,3 ezer tranzakciót mértek a közvetítő piacelemzői, azaz 2%-os javulás érhető tetten. Trendszerűen esik a Keresleti Index, amely a januári 106 pontos rekordmagasságból júniusra 71 pontra érkezett, amely (leszámítva a decemberi szezonális mélypontokat) két és féleves negatív rekord. Összevetve mindezt az egyébként kiemelkedő forgalommal, az látszik, hogy **jelenleg bár kevés az érdeklődő, de ők komoly vételi szándékkal vannak a piacon.**

Folytatódott a második negyedévben az áremelkedés és így a Duna House Országos Lakásár Indexe 110 pontra emelkedett. A reál árindex 2013-ban érte el mélypontját, amikor a mutató csupán 64 százalékponton állt. A folytatódó emelkedés egyaránt tetten érhető a panel- és a téglalakások esetén is. Az Országos Panel Index 109-ről 115 pontra, az Országos Téglal Index 100-ról 105 pontra ugrott a második negyedévben.

A vidéki indexek mindegyike emelkedett. Kelet-Magyarországon a panelek 112 ponton állnak, a Téglal Index pedig 2009 után először átlépte egy ponttal a 100-as bázisértéket. Nyugaton a Panel Index a bázisértéktől már csupán csak egy pontra van, a Téglal Index azonban pont 100-ra ugrott. Ezzel elmondható, hogy (nominál áron) **vidéken annyiba kerülnek a lakások, mint 2008 elején**, vagyis a válság előtt.

Budapesten érdekesen alakultak az árindexek. A panelek ára töretlenül és meredeken tart felfelé, a 2013-as 77 pontos mélyvölgy után szinte duplájára, 142-re menetelt fel a Budapesti Panel Index, ami reálértéken is 112 pontot jelent. **A Budapesti Téglal Index azonban a szintén 2014-ben indult emelkedést követően most először esett vissza** 126-ról 119-es értékre, ezzel egyedüli az összes index közül, amely az aktuális időszakban csökkenést mutat.

Vidéken az idei első félévben Győr-Moson-Sopron Megyében vették a legmagasabb átlagáron a téglalapítványú lakásokat. Ebben a régióban az átlagár 323 ezer Ft/m² volt, amely a második legdrágább Veszprém Megyét (297 e Ft/m²-es átlaggal) is jócskán meghaladta. A legalacsonyabb átlagár Tolnában volt mérhető, ahol ezeket a lakásokat 124 ezres átlagon vásárolták. Budapesten az V. kerület továbbra is a legdrágább, ahol a lakásokat 689 ezres átlagos m² áron vették.

A paneleket vidéken szintén Győr-Moson-Sopron Megyében vették a legdrágábban, 239 ezer Ft/m² átlagon. Nem sokkal volt olcsóbb Hajdú Bihar 224 ezres átlagával és Pest, vagy Veszprém Megyék sem 200 körüli m² áraikkal. **Budapesten a XIII. kerületi panelekért adtak a legtöbbet, átlagban 354 ezer Forintot.** Több kerületben is 300 ezer fölött keltek el ezek a lakások, úgymint a III., IX., XI., XIV. és XVI. kerületek. A legolcsóbb paneleket a XVIII. kerületben lehetett vásárolni, ahol a vevők átlag 216 ezer Ft-ot adtak ezek négyzetméteréért.

Két szomszédos megye mutatta alku tekintetében a két végletet. Jász-Nagykun-Szolnok Megyében az eladóknak átlagosan 4%-ot kellett csökkenteni az eredetileg elképzelt áron, hogy felkeltsék a vevők érdeklődését, akik további 8%-ot tudtak faragni az árból. Ehhez képest a szomszédos Hajdú-Bihar Megyében az irányár változtatás átlaga nulla lett, vagyis gyakori volt, hogy emelni lehetett az árat, és a vevők is csupán 2%-ot alkudtak átlagban.

Budapesten az átlagos irányár csökkentés 2%, az átlagos alku 4% volt. Ezen belül a XIII. kerületi eladóknak kellett a legnagyobb árcsökkenést elszenvedniük, hiszen átlag 4%-os árcsökkentést követően a vevők további 7%-ot alkudtak. A legjobban a XIX. Kerületiek jártak, átlagban nem kellett a kezdeti árat csökkenteni és vevők is mindössze 3%-ot faragtak az árból.

Június hónapban is magas volt a budapesti vásárlók között a befektetők aránya. A teljes forgalom 42%-át tették ki, átlagban 23,75 millió forintot költöttek 62 m² körüli ingatlanokra. Minden ötödik vevő elsőlakás vásárló volt, hasonló méretet kerestek, de durván 1,5 millióval olcsóbban. Vidéken a vevők 29%-a nyilatkozta, hogy a vásárlás mögött a nagyobb lakásba költözés állt. 106 m²-es ingatlanokat vettek, 19,3 milliós átlagáron. A befektetők itt a forgalom 22%-át tették ki, 57 m²-es ingatlanokat vettek 11,4 milliós átlaggal. Elsőlakás vásárló szintén kb. minden ötödik vevő, 10,1 milliós költséssel.

Markánsan látszik az áremelkedés, ha összehasonlítjuk az idei első félévben lezajlott adás-vételekben szereplő ingatlanok paramétereit az egy évvel korábbi hasonló időszakokkal. Míg Budapesten a kedvelt lakásméretekből nem történt változás, vagyis a vevők többsége (35%) még mindig 40-60 m² közötti ingatlant vásárol, addig a négyzetmétersávok látványosan elcsúsztak a drágább irányba. **Budán 2015 első felében a tranzakciók 27%-át tette ki a 400 ezer Ft fölötti m² ársáv, idén viszont már minden második ilyen volt. Pesten 11-ről 30%-ra ugrott meg a legdrágábbak aránya.**

Vidéken ugyanez figyelhető meg, csak olcsóbb sávokból kiindulva. 200 ezer Ft/m² ár fölött egy éve a megvalósult adás-vételek 19%-a zajlott, idén ez már 29 %-ra ugrott. Pest Megyében Nehezebb az összehasonlítás, ugyanis itt a két időszak összehasonlításában inkább az a feltűnő, hogy a vevők a nagyobb méret felé mozdultak el, ami azonban az alacsonyabb négyzetméterár felé billenti az összegzést. Itt a fajlagos árak beszédesebbek, 30 millió Ft fölötti ingatlanra a vevők 8%-a költött egy éve, idén azonban a forgalom 16%-át ez tette ki.

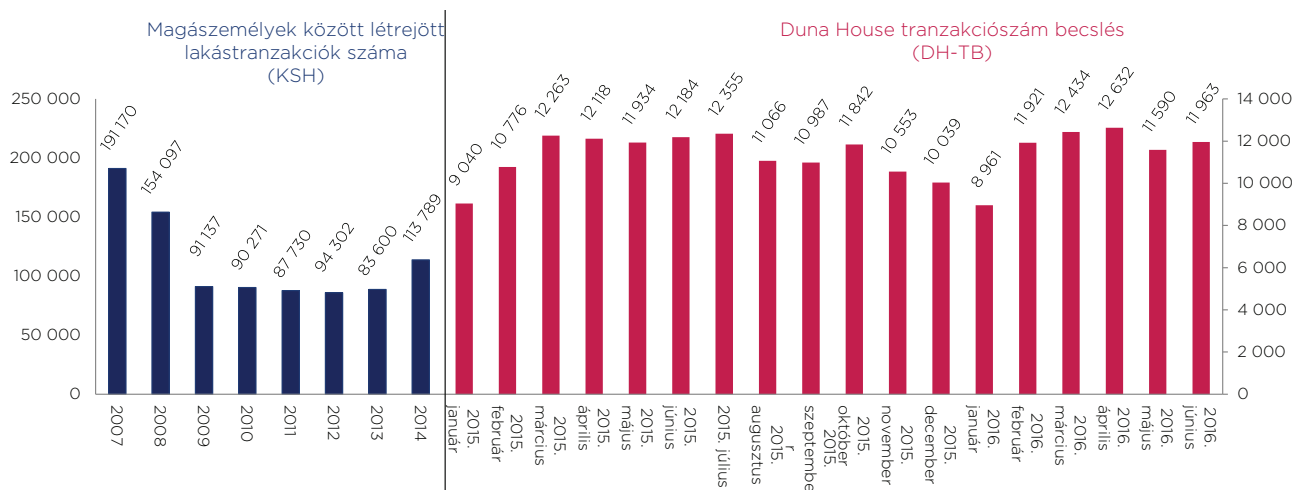
További információk:
Rutai Gábor
PR és elemzési vezető
rutai.gabor@dh.hu
Mob.: +36 30 811 0690

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH -TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

Közel 12 ezer ingatlan cserélt gazdát a múlt hónapban országszerte, a Duna House becslése szerint, amely csupán 2%-kal marad el az egy évvel ezelőtti június hónaptól, viszont 38%-kal felülmúlja a két évvel ezelőtti adatot.

Az idei első félévben a becslés alapján 69,5 ezer adás-vétel zajlott országszerte. Egy éve ugyanebben az intervallumban 68,3 ezer tranzakciót mértek a közvetítő piacelemzői, azaz 2%-os javulás érhető tetten. 2014 első félévében, az új trendforduló előtti időszakban még 46 ezret sem ért el a forgalom, vagyis azóta megmáshétszereződött a piac.

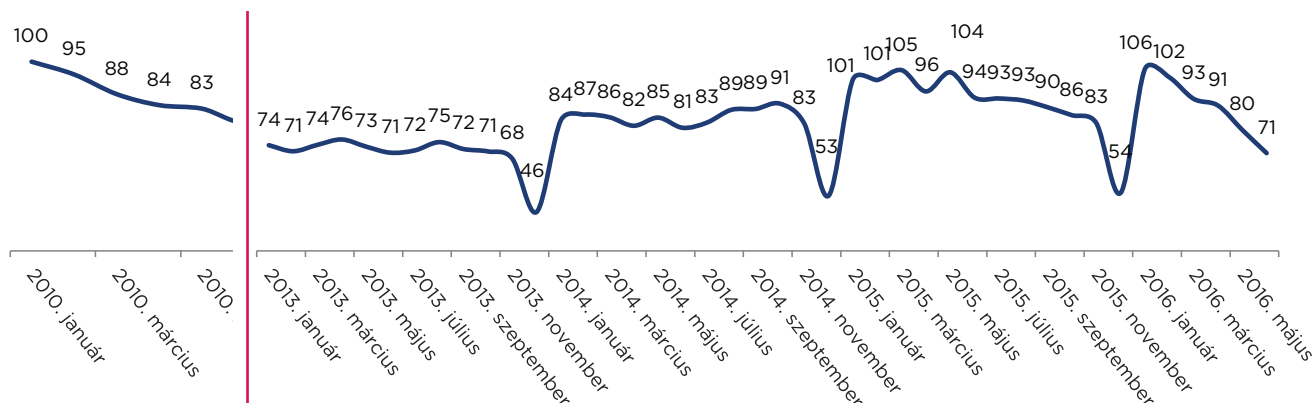


A DH-TB módszertana

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 közvetített 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

Trendszerűen esik a Keresleti Index, amely a januári 106 pontos rekordmagasságból júniusra 71 pontra érkezett, amely (leszámítva a decemberi szezonális mélypontokat) két és féleves negatív rekord. Összevetve mindezt az egyébként kiemelkedő forgalommal, az látszik, hogy jelenleg bár kevés az érdeklődő, de ők komoly vételi szándékkal vannak a piacon.



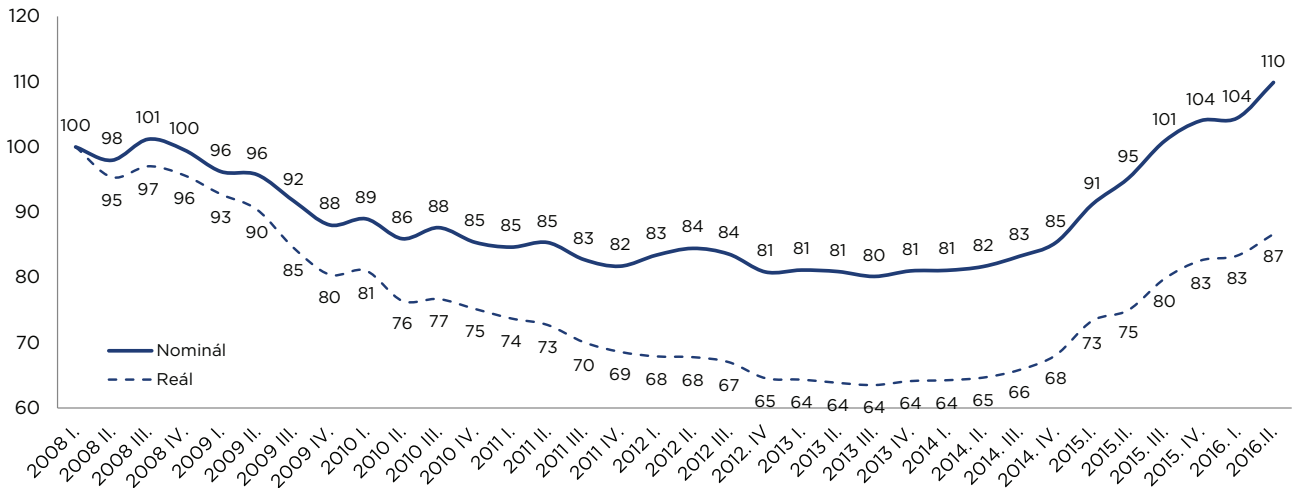
A Kereslet Index módszertana

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.

LAKÁSHINDEXEK

Az idei első negyedéves „pihenő” után folytatódott a második negyedévben a - 2014-ben elindult-áremelkedés és így a Duna House Országos Lakásár Indexe 110 pontra emelkedett. Ez reáláron számolva 87 százalékpont, amely így 13%-kal marad el csupán a válság előtti (2008 első negyedév) szinttől. A reál árindex 2013-ban érte el mélypontját, amikor a mutató csupán 64 százalékponton állt.

DH - ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEX

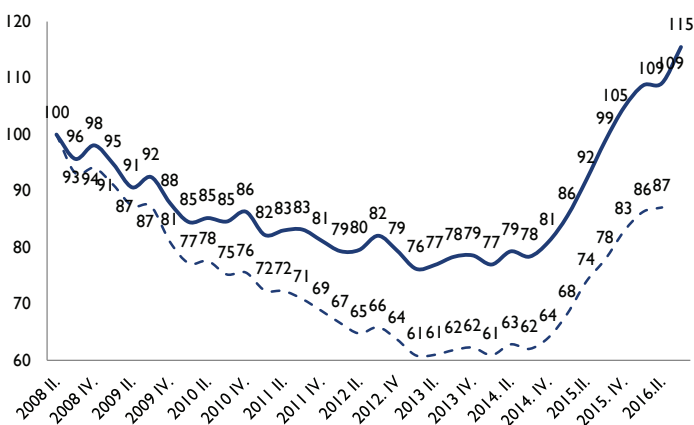


Lakás Indexeinkről: Lakás Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

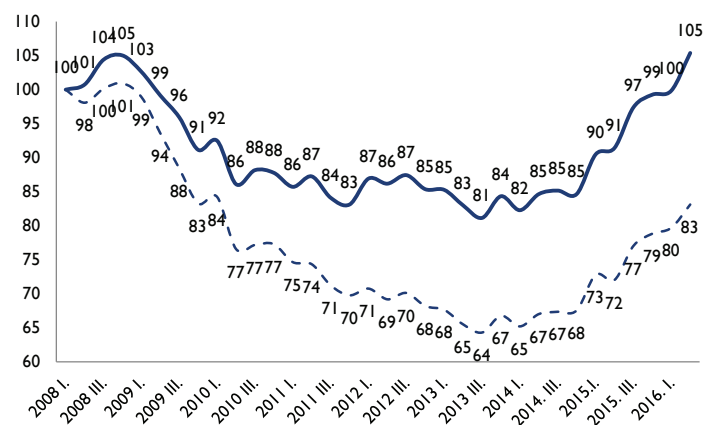
ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

A folytatódó emelkedés egyaránt tetten érhető a panel- és a téglalakások esetén is. Az Országos Panel Index 109-ről 115 pontra, az Országos Téglal Index 100-ról 105 pontra ugrott a második negyedévben.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



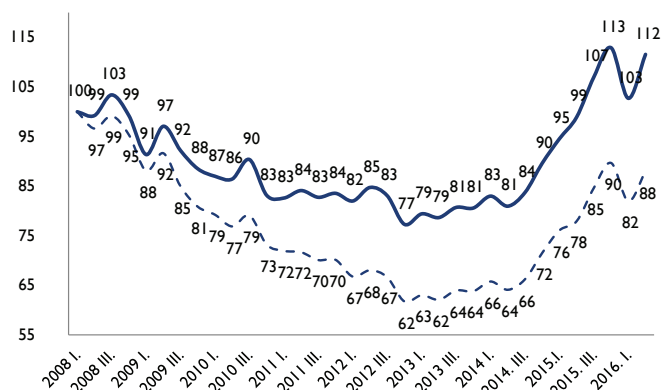
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



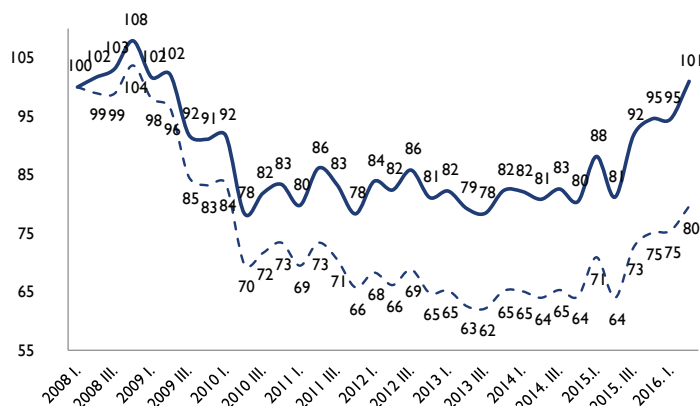
LAKÁSEXEK - REGIONÁLIS

A vidéki indexek mindegyike emelkedett. Kelet-Magyarországon a panelek 112 ponton állnak, a Tégla Index pedig 2009 után először átlépte egy ponttal a 100-as bázisértéket. Nyugaton a Panel Index a bázisértéktől már csupán csak egy pontra van, a Tégla Index azonban pont 100-ra ugrott. Ezzel elmondható, hogy (nominál áron) vidéken annyiba kerülnek a lakások, mint 2008 elején, vagyis a válság előtt.

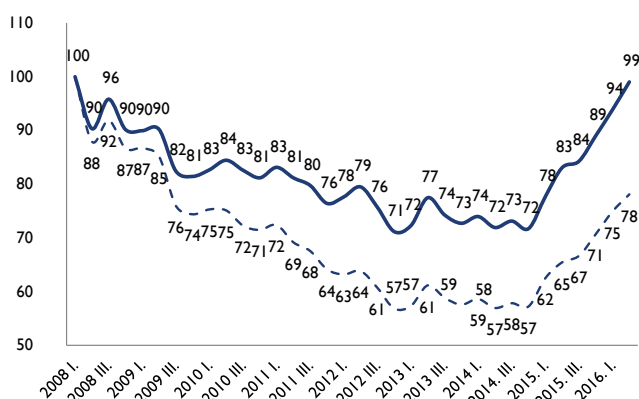
KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



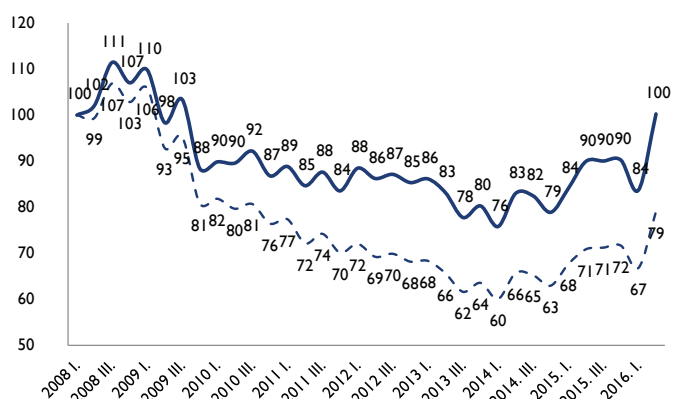
KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



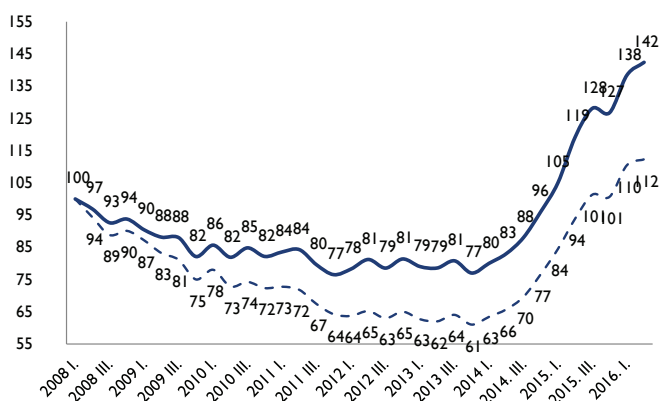
NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



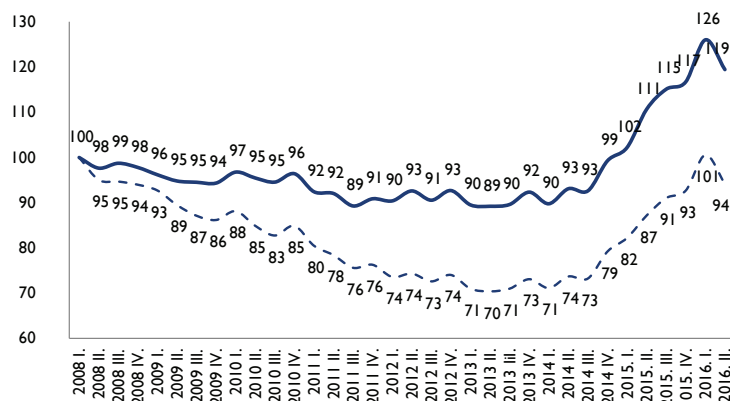
BUDAPESTI LAKÁSÁR INDEXEK

Budapesten érdekesen alakultak az árindexek. A panelek ára töretlenül és meredeken tart felfelé, a 2013-as 77 pontos mélyvölgy után szinte duplájára, 142-re menetelt fel a Budapesti Panel Index, ami reálértéken is 112 pontot jelent. A Budapesti Tégla Index azonban a szintén 2014-ben indult emelkedést követően most először esett vissza 126-ról 119-es értékre, ezzel egyedüli az összes index közül, amely az aktuális időszakban csökkenést mutat.

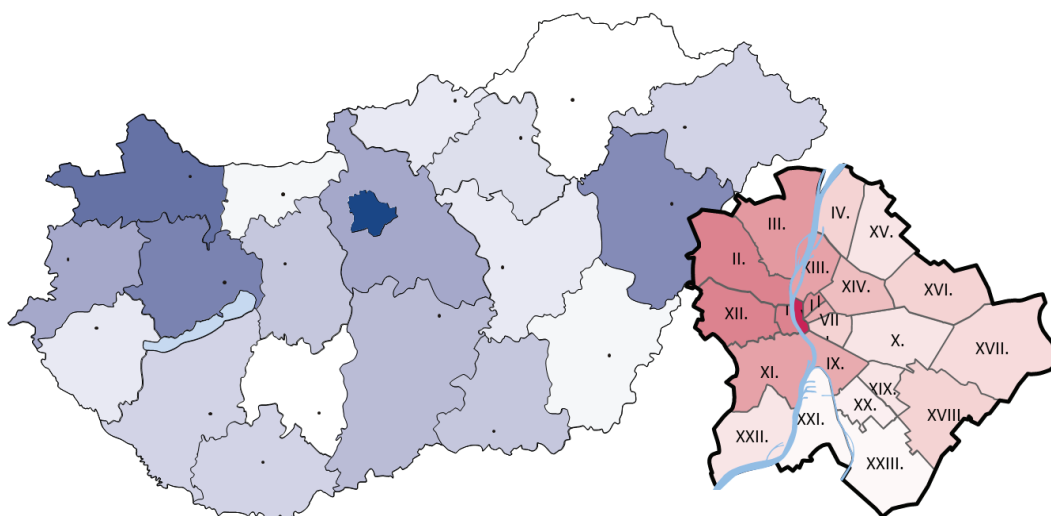
DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2016. I. FÉLÉV



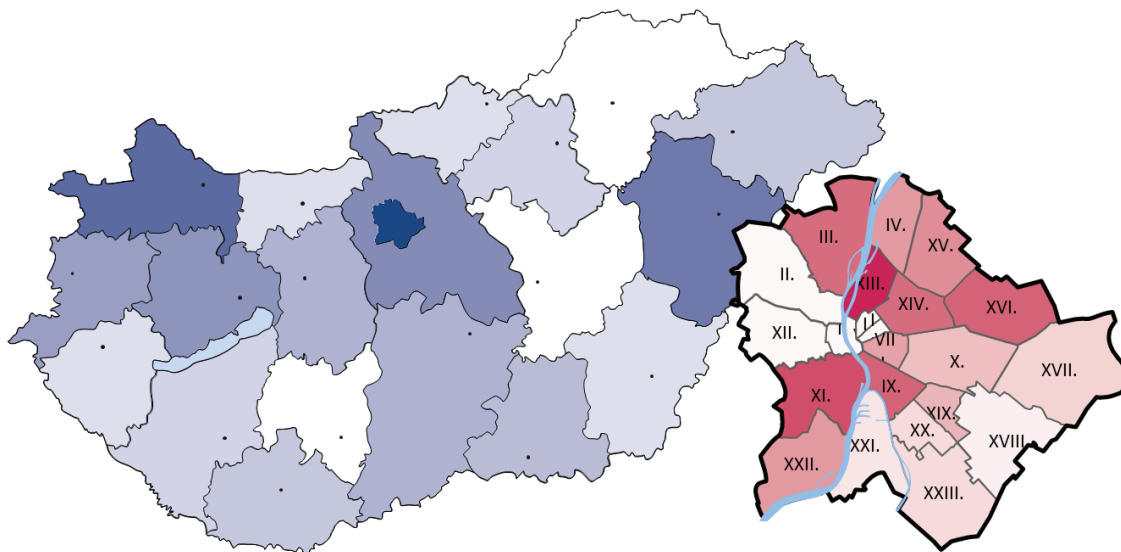
MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	221 000	12 478 000	119	Budapest 01. ker.	506 000	33 094 000	140
Baranya	192 000	10 766 000	127	Budapest 02. ker.	515 000	38 230 000	191
Békés	143 000	8 164 000	93	Budapest 03. ker.	459 000	28 845 000	139
Borsod-Abaúj-Zemplén	136 000	7 497 000	124	Budapest 04. ker.	335 000	18 421 000	95
Budapest	422 000	24 521 000	99	Budapest 05. ker.	689 000	50 664 000	84
Csongrád	199 000	9 435 000	117	Budapest 06. ker.	504 000	29 740 000	86
Fejér	208 000	13 019 000	159	Budapest 07. ker.	433 000	23 237 000	73
Győr-Moson-Sopron	323 000	17 868 000	138	Budapest 08. ker.	342 000	17 051 000	84
Hajdú-Bihar	286 000	16 335 000	431	Budapest 09. ker.	420 000	22 367 000	93
Heves	173 000	9 253 000	111	Budapest 10. ker.	286 000	13 865 000	146
Jász-Nagykun-Szolnok	159 000	9 122 000	122	Budapest 11. ker.	447 000	25 119 000	83
Komárom-Esztergom	146 000	7 547 000	118	Budapest 12. ker.	509 000	34 731 000	94
Pest	251 000	15 834 000	160	Budapest 13. ker.	448 000	25 048 000	120
Somogy	184 000	11 060 000	214	Budapest 14. ker.	382 000	19 930 000	80
Szabolcs-Szatmár-Bereg	194 000	11 415 000	82	Budapest 15. ker.	289 000	15 770 000	91
Tolna	124 000	7 212 000	86	Budapest 16. ker.	333 000	24 100 000	96
Vas	244 000	15 078 000	87	Budapest 17. ker.	305 000	17 869 000	45
Veszprém	297 000	15 275 000	124	Budapest 18. ker.	334 000	15 216 000	91
Zala	162 000	10 403 000	120	Budapest 19. ker.	286 000	13 608 000	73
				Budapest 20. ker.	268 000	11 086 000	78
				Budapest 21. ker.	246 000	14 130 000	98
				Budapest 22. ker.	290 000	24 268 000	103
				Budapest 23. ker.	206 000	10 232 000	164

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

Vidéken az idei első félévben Győr-Moson-Sopron Megyében vették a legmagasabb átlagáron a téglaeépítésű lakásokat. Ebben a régióban az átlagár 323 ezer Ft/m² volt, amely a második legdrágább Veszprém Megyét (297 e Ft/m²-es átlaggal) is jócskán meghaladta. A legalacsonyabb átlagár Tolnában volt mérhető, ahol ezeket a lakásokat 124 ezres átlagon vásárolták.

Budapesten az V. kerület továbbra is a legdrágább, ahol a lakásokat 689 ezres átlagos m² áron vették. Valamivel fél-millió felett vásároltak még az I., II., VI. és XII. kerületekben is. A legalacsonyabb áron, 206 ezren a XXIII. Kerületben vették a téglaeépítésű lakásokat.

PANELLAKÁS ADATOK - 2016. I. FÉLÉV

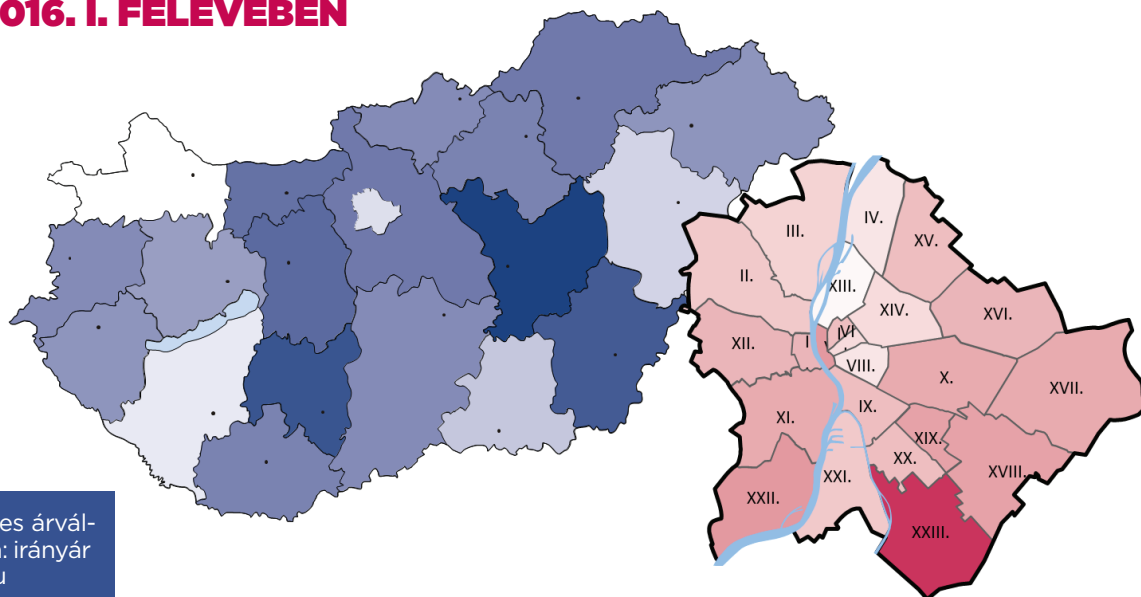


MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	175 000	9 413 000	56	Budapest 03. ker.	316 000	17 000 000	41
Baranya	152 000	7 562 000	63	Budapest 04. ker.	285 000	13 988 000	55
Békés	135 000	7 574 000	111	Budapest 08. ker.	279 000	13 983 000	76
Borsod-Abaúj-Zemplén	107 000	5 410 000	143	Budapest 09. ker.	324 000	18 717 000	46
Budapest	287 000	14 982 000	84	Budapest 10. ker.	254 000	13 682 000	62
Csongrád	166 000	8 462 000	135	Budapest 11. ker.	336 000	17 619 000	167
Fejér	172 000	8 727 000	88	Budapest 13. ker.	354 000	19 848 000	174
Győr-Moson-Sopron	239 000	13 144 000	71	Budapest 14. ker.	316 000	15 327 000	71
Hajdú-Bihar	224 000	11 509 000	60	Budapest 15. ker.	288 000	13 377 000	119
Heves	149 000	8 467 000	94	Budapest 16. ker.	321 000	21 240 000	59
Jász-Nagykun-Szolnok	109 000	6 094 000	132	Budapest 17. ker.	241 000	13 842 000	36
Komárom-Esztergom	140 000	7 095 000	88	Budapest 18. ker.	216 000	12 603 000	62
Pest	208 000	11 887 000	142	Budapest 19. ker.	260 000	13 279 000	73
Somogy	149 000	7 479 000	87	Budapest 20. ker.	236 000	12 731 000	81
Szabolcs-Szatmár-Bereg	153 000	8 541 000	60	Budapest 21. ker.	227 000	11 999 000	69
Tolna	114 000	6 375 000	102	Budapest 22. ker.	283 000	15 060 000	53
Vas	190 000	10 994 000	79	Budapest 23. ker.	230 000	13 300 000	40
Veszprém	198 000	9 517 000	88				
Zala	139 000	7 705 000	149				

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

A paneleket vidéken szintén Győr-Moson-Sopron Megyében vették a legdrágábban, 239 ezer Ft/m² átlagon. Nem sokkal volt olcsóbb Hajdú Bihar 224 ezres átlagával és Pest, vagy Veszprém Megyéék sem 200 körüli m² áraikkal. Legkevesebben Borsod-Abaúj-Zemplén Megyében adtak a panelekért, ahol a vevők átlagban 107 ezret fizettek egy négyzetméterért, de Jász-Nagykun-Szolnok megyében is csupán 109 ezer volt az átlag. Budapesten a XIII. kerületi panelekért adtak a legtöbbet, átlagban 354 ezer Forintot. Több kerületben is 300 ezer fölött keltek el ezek a lakások, úgymint a III., IX., XI., XIV. és XVI. kerületek. A legolcsóbb paneleket a XVIII. kerületben lehetett vásárolni, ahol a vevők átlag 216 ezer Ft-ot adtak ezek négyzetméteréért.

ALKU - 2016. I. FÉLÉVÉBEN



A térkép a teljes árváltozást mutatja: irányár változás + alku

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

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

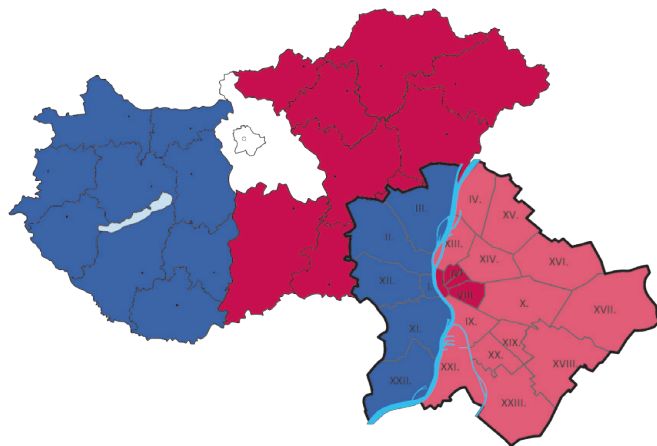
A Duna House hálózat által az adott időszakban értékesített ingatlanok vételára alapján.

Két szomszédos megye mutatta alku tekintetében a két végletet. Jász-Nagykun-Szolnok Megyében az eladónak átlagosan 4%-ot kellett csökkenteni az eredetileg elképzelt áron, hogy felkeltsék a vevők érdeklődését, akik további 8%-ot tudtak faragni az árból. Ehhez képest a szomszédos Hajdú-Bihar Megyében az irányár változtatás átlaga nulla lett, vagyis gyakori volt, hogy emelni lehetett az árat, és a vevők is csupán 2%-ot alkudtak átlagban. Budapesten az átlagos irányár csökkentés 2%, az átlagos alku 4% volt. Ezen belül a XIII. kerületi eladónak kellett a legnagyobb árcsökkentést elszenvedniük, hiszen átlag 4%-os árcsökkentést követően a vevők további 7%-ot alkudtak. A legjobban a XIX. Kerületiek jártak, átlagban nem kellett a kezdeti árat csökkenteni és vevők is mindössze 3%-ot faragtak az árból.

LAKÁSÁR ADATOK - 2016. JÚNIUS

Júniusban a Paneleket hasonló átlaggal, 170 ezer Ft/m² áron vették vidéken. Ugyanezért pesten már 276-, Budán 305 ezer Ft-ot adtak a vevők

A téглаépítésű lakásokat az ország keleti felén 203, nyugaton 214 ezerért vásárolták. Pesten az átlag 341 ezer volt júniusban, Budán pedig 443 ezer. A legtöbbet a Belvárosban adtak ki ezért a típusért, ahol az átlag 528 ezer Ft/m² volt.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet 9 071 000 170 000 95

Nyugat 8 803 000 173 000 90

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet 9 727 000 203 000 158

Nyugat 13 227 000 214 000 100

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda 15 586 000 305 000 176

Pest 16 987 000 276 000 153

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda 33 319 000 443 000 159

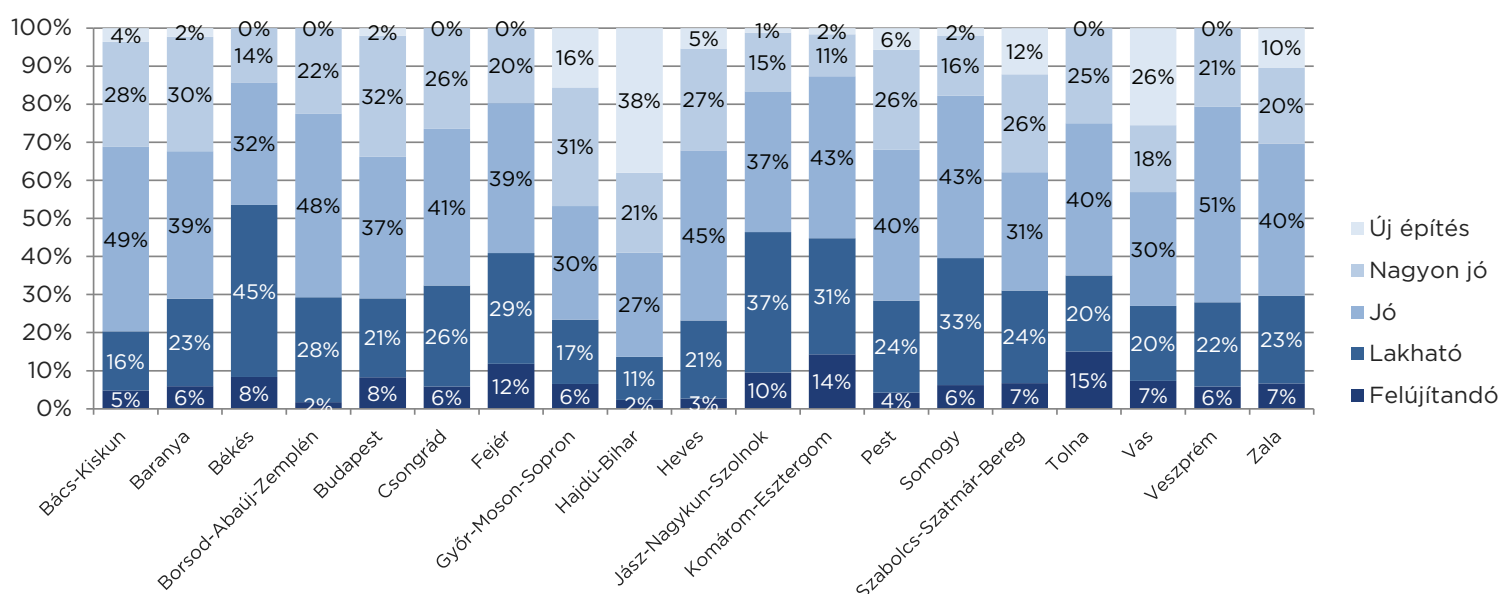
Pest 18 870 000 341 000 114

Belváros 31 986 000 528 000 88

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA - 2015. II. FÉLÉV

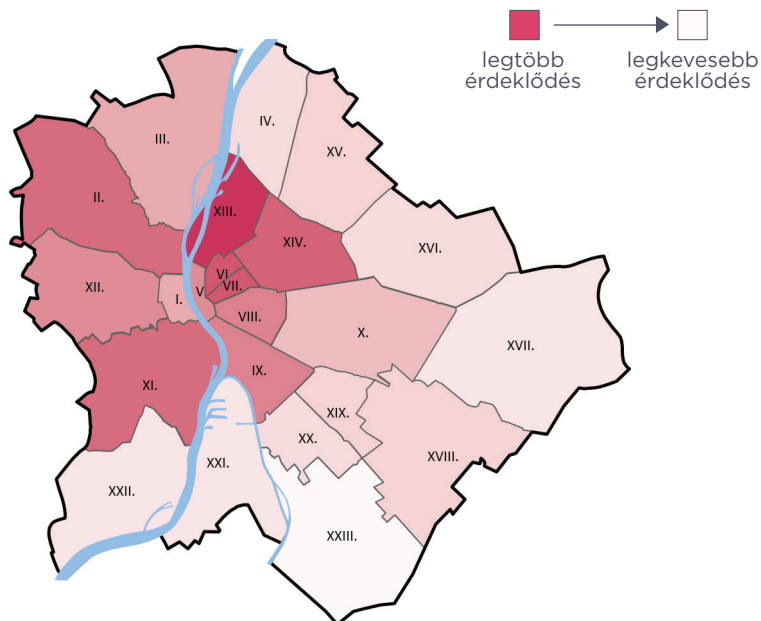
Tolna és Komárom Megyékben vették a legnagyobb arányban a felújítandó ingatlanokat az idei első félévben. Az ottani forgalom kb. 15%-át tették ki ezek, míg BAZ, Hajdú-Bihar vagy Heves Megyékben csupán az adás-vételek 2.-3%-át tették ki. Néhány debreceni projektnek köszönhetően Hajdú-Bihar megyében a forgalom 38%-át újépítésű lakások jelentették, de Vas Megyében is kb. minden negyedik eladott ingatlan új volt. A fővárosban az első félévben csupán 2% volt az újépítésűek aránya a teljes forgalomból.



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. JÚNIUS

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



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.

Ismét a XIII. kerület volt a legnépszerűbb a fővárosban vásárolni szándékozók között. Az érdeklődők több mint 17%-a jelölte ezt meg potenciális célpontnak. Alig-alig marad le a népszerűségi „versenyben” a VI., VII., és XVI. Kerület, melyekre a vevőjelöltek mind 16% fölött adták le voksukat. Budán a XI. kerület volt a legnépszerűbb, itt a venni szándékozók 15,5 %-a költözne ide, vagy fektetne be ingatlanba.

ALKU - 2016. JÚNIUS

Júniusban a budapesti családi házak esetében nulla lett az irányár csökkentésének átlaga, vagyis jól áraztak az eladók. A vevők azonban tudtak átlag 8%-ot alkudni. Ezen kívül országsszerte az összes ingatlantípus esetén csupán 1-3% irányár csökkentésre volt szükség. A vevői alku a vidéki házak esetében volt a legmagasabb, 9%. Panel és téglalakások esetén országsszerte 3-4% körüli vásárlói alku volt jellemző.

	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
HÁZ		
Budapest	0%	-8%
Pest megye	-2%	-6%
Vidék	-3%	-9%
PANEL		
Budapest	-3%	-3%
Vidék	-1%	-4%
TÉGLA		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-1%	-3%
ÖSSZES		
Budapest	-2%	-5%
Vidék	-2%	-6%

Módszertan:

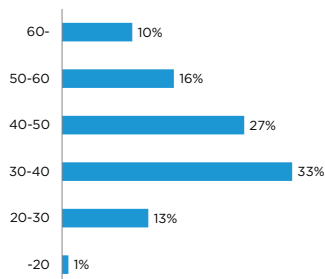
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkentést mutatja, amelyről a vevő és az eladó allapodott meg a tárgyalások során.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

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

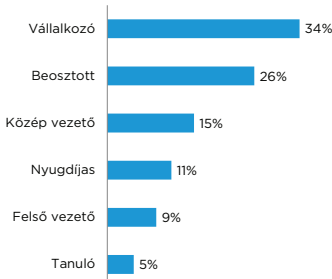
ÜGYFÉLPROFIL: VEVŐK JÚNIUSBAN

Június hónapban is magas volt a budapesti vásárlók között a befektetők aránya. A teljes forgalom 42%-át tették ki, átlagban 23,75 millió forintot költöttek 62 m² körüli ingatlanokra. Minden ötödik vevő elsőlakás vásárló volt, hasonló méretet kerestek, de durván 1,5 millióval olcsóbban.

VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP.



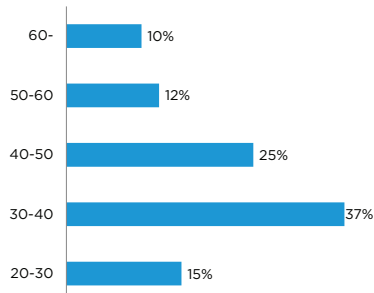
KOR	ÁTLAGÁR	M2
-20	17 675 000	69
20-30	18 214 000	53
30-40	23 352 000	60
40-50	29 498 000	78
50-60	29 539 000	79
60-	27 416 000	87

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	15 108 000	46
Felső vezető	39 086 000	85
Nyugdíjas	21 083 000	52
Közép vezető	25 447 000	62
Beosztott	17 835 000	51
Vállalkozó	35 710 000	102

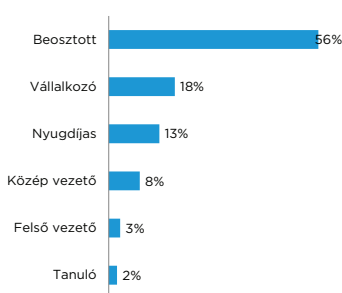
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Házasság miatt összeköltöznek	18 500 000	110
Válás	29 500 000	86
Generációk összeköltöznek	51 352 000	134
Kisebbe költözés	24 840 000	65
Generációk különválása	20 660 000	58
Nagyobbra költözés	33 987 000	94
Első lakás vásárlása	22 338 000	60

Vidéken a vevők 29%-a nyilatkozta, hogy a vásárlás mögött a nagyobb lakásba költözés állt. 106 m²-es ingatlanokat vettek, 19,3 milliós átlagáron. A befektetők itt a forgalom 22%-át tették ki, 57 m²-es ingatlanokat vettek 11,4 milliós átlaggal. Elsőlakás vásárló szintén kb. minden ötödik vevő, 10,1 milliós költéssel.

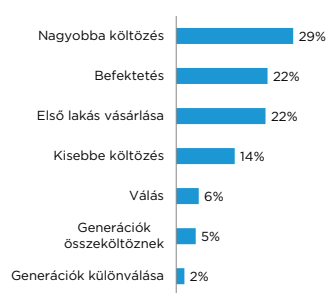
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	7 559 000	46
30-40	10 623 000	69
40-50	14 786 000	82
50-60	17 181 000	94
60-	13 675 000	75

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	11 646 000	53
Felső vezető	19 979 000	91
Közép vezető	18 959 000	102
Nyugdíjas	11 431 000	64
Vállalkozó	14 872 000	82
Beosztott	12 976 000	77

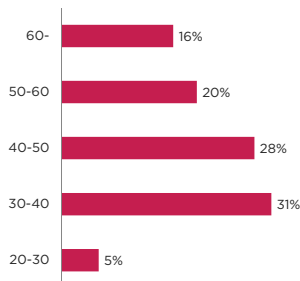
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk különválása	17 154 000	95
Generációk összeköltöznek	18 793 000	138
Válás	14 159 000	75
Kisebbe költözés	12 089 000	62
Első lakás vásárlása	10 072 000	67
Befektetés	11 436 000	57
Nagyobbra költözés	19 277 000	106

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.

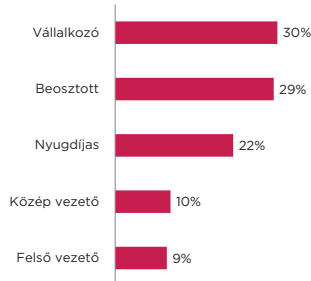
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK JÚNIUSBAN

A fővárosi eladók 45%-a nyilatkozta, hogy nagyobb lakásba szeretne költözni. 51 m²-es ingatlanjukat adták el 20,7 milliós átlagáron. Nagyjából minden ötödik eladó viszont éppen kisebbbe menne, ők 109 m²-es ingatlanjaiktól váltak meg 30,7 milliós áron. Örökölt ingatlant az eladók 16%-a árult, átlag 26,1 milliós átlaggal.

ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



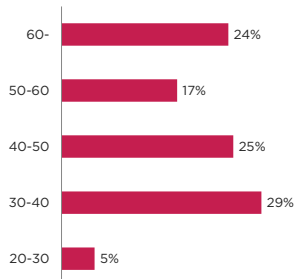
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	21 168 000	52
30-40	18 866 000	54
40-50	29 996 000	86
50-60	20 607 000	69
60-	28 311 000	81

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	31 112 000	69
Közép vezető	25 894 000	74
Nyugdíjas	26 404 000	86
Beosztott	19 464 000	61
Vállalkozó	37 831 000	96

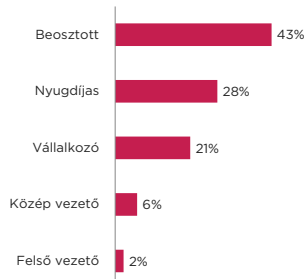
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Válás	49 225 000	183
Generációk összeköltöznek	18 575 000	52
Előtörlesztés miatt adja el	15 693 000	54
Generációk különválása	34 507 000	76
Örökölt ing. értékesítés	26 133 000	87
Kisebbe költözés	30 722 000	109
Nagyobbra költözés	20 686 000	51

Vidéken szinte egyforma nagyságú, kb. a piac 28%-át kitevő nagysággal voltak jelen az örökölt ingatlanjukat értékesítők, illetve a nagyobb- vagy kisebbbe költözők.

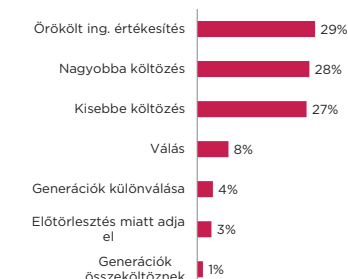
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	11 539 000	68
30-40	14 449 000	77
40-50	15 213 000	83
50-60	13 085 000	84
60-	12 885 000	84

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	26 628 000	119
Közép vezető	17 829 000	88
Vállalkozó	19 563 000	92
Nyugdíjas	11 097 000	79
Beosztott	11 671 000	75

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	16 138 000	73
Előtörlesztés miatt adja el	16 485 000	82
Generációk különválása	16 228 000	94
Válás	16 819 000	92
Kisebbe költözés	18 415 000	110
Nagyobbra költözés	12 256 000	67
Örökölt ing. értékesítés	9 165 000	80

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.

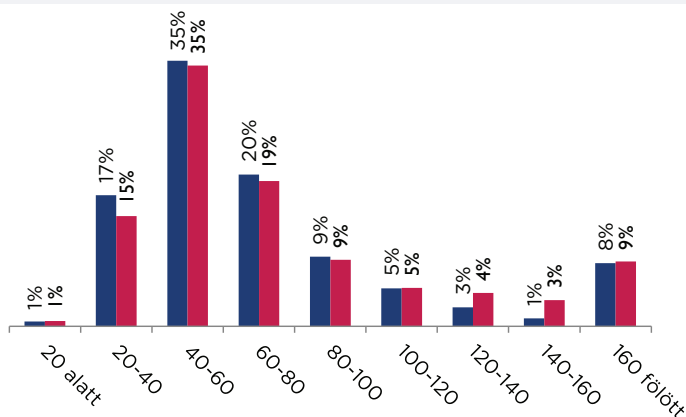
TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Markánsan látszik az áremelkedés, ha összehasonlítjuk az idei első félévben lezajlott adás-vételekben szereplő ingatlanok paramétereit az egy évvel korábbi hasonló időszakokkal. Míg Budapesten a kedvelt lakásméreteknél nem történt változás, vagyis a vevők többsége (35%) még mindig 40-60 m² közötti ingatlant vásárol, addig a négyzetmétersávok látványosan elcsúsztak a drágább irányba. Budán 2015 első felében a tranzakciók 27%-át tette ki a 400 ezer Ft fölötti m² ársáv, idén viszont már minden második ilyen volt. Pesten 11-ről 30%-ra ugrott meg a legdrágábbak aránya.

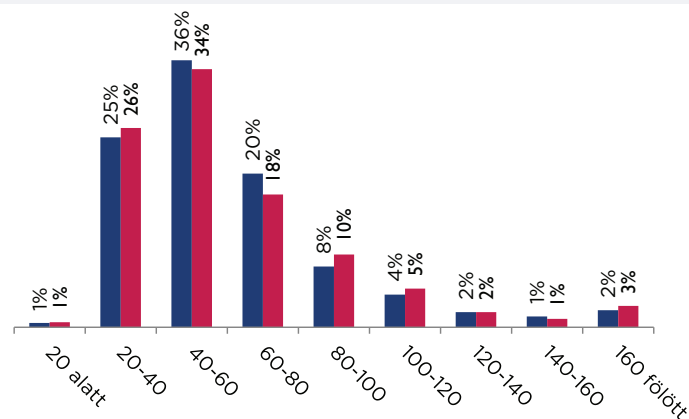
BUDA

PEST

Lakásméret (m²)

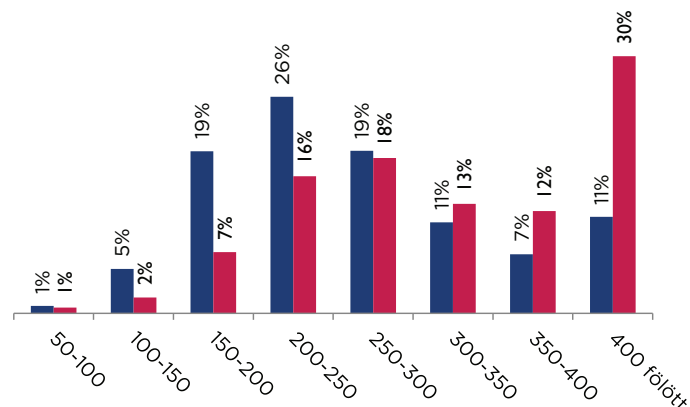
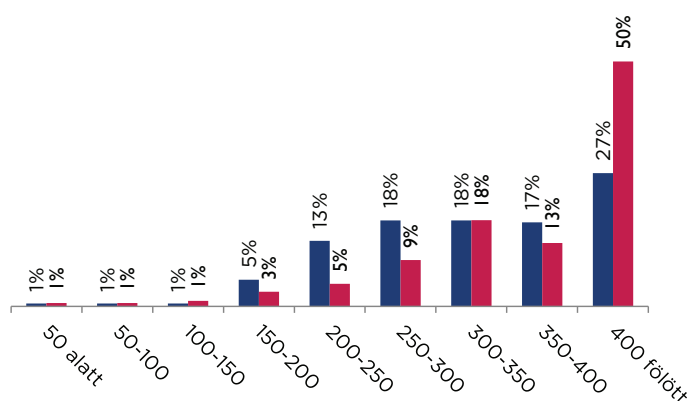


Lakásméret (m²)



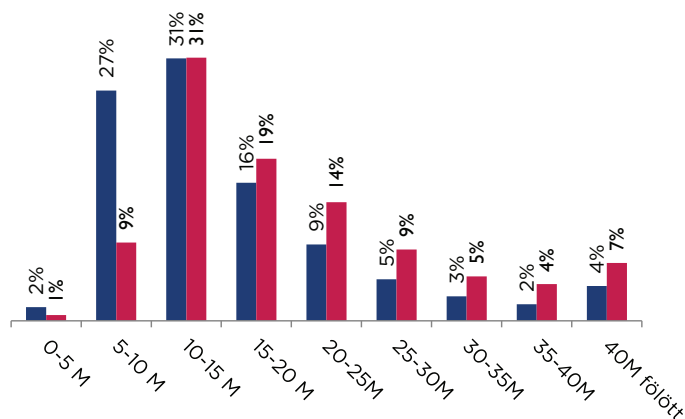
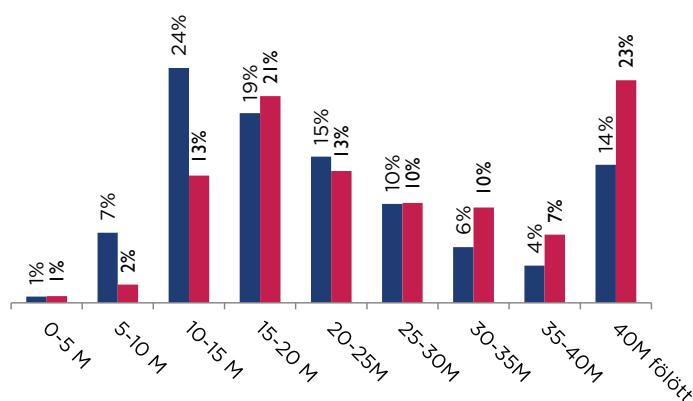
m² ár (ezer Ft)

m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)

Lakás ár (millió Ft)



■ 2015. első félév
■ 2016. első félév

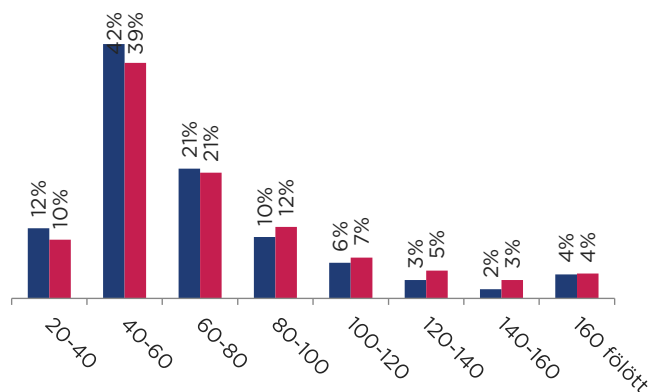
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken ugyanez figyelhető meg, csak olcsóbb sávokból kiindulva. 200 ezer Ft/m² ár fölött egy éve a megvalósult adásvételek 19%-a zajlott, idén ez már 29 %-ra ugrott. Pest Megyében Nehezebb az összehasonlítás, ugyanis itt a két időszak összehasonlításában inkább az a feltűnő, hogy a vevők a nagyobb méret felé mozdultak el, ami azonban az alacsonyabb négyzetméterár felé billenti az összegzést. Itt a fajlagos árak beszűkesebbek, 30 millió Ft fölötti ingatlanra a vevők 8%-a költött egy éve, idén azonban a forgalom 16%-át ez tette ki.

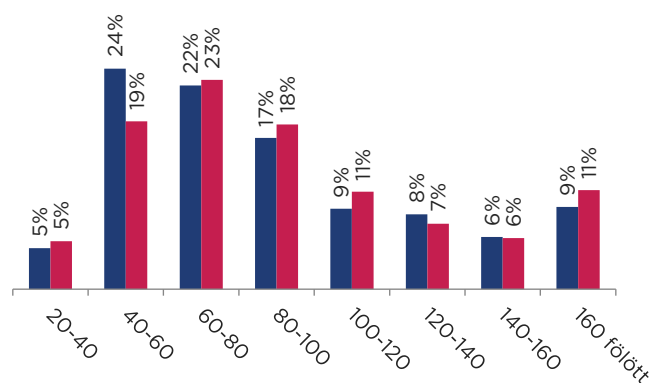
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m²)

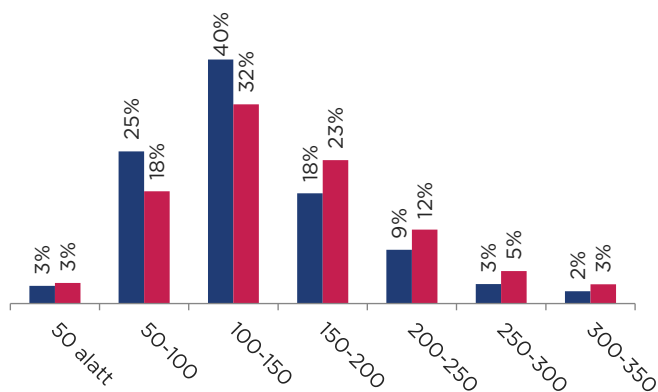


PEST MEGYE

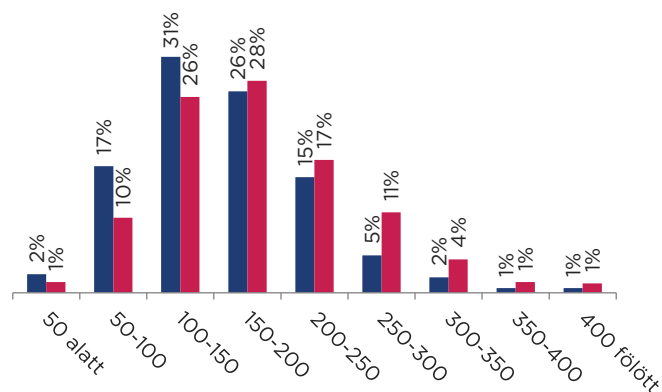
Lakásméret (m²)



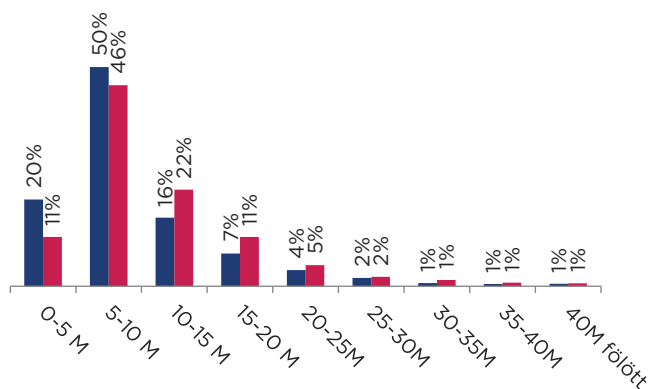
m² ár (ezer Ft)



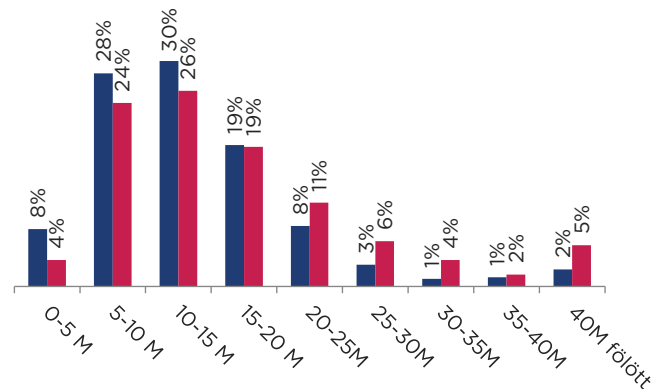
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2015. első félév
■ 2016. első félév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

CSÖKKENTSE A KOCKÁZATOT, ISMERJE MEG TERVEZETT FEJLESZTÉSE SZŰKEBB PIACÁT



A Duna House elemzési osztálya az alábbi szolgáltatásokat nyújtja:

- Versenytárs feltárás lokációk szerint
- Lakásmix javaslat
- Elérhető árszint megállapítása
- Keresleti és kínálati tényezők alakulásának bemutatása
- Fejlesztés pozicionálása
- Egyéb projektspecifikus igények kiszolgálása, stb.

Konzultáció, illetve komplett elemzési csomagokkal kapcsolatban keressen minket bátran!

elemzes@dh.hu



DUNA HOUSE®

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

www.dh.hu