

DUNA HOUSE BAROMÉTER

64. szám

2016. III. félév
és 2016. október 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. december 8.
2017. január 9.
2017. február 8.
2017. március 8.
2017. április 10.

2016. novemberi adatok
2016. II. félév adatai (árindexekkel bővített)
2017. januári adatok
2017. februári adatok
2017. 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

Figyelem! Jelen kiadvány nem alkalmas a Duna House Csoport üzleti eredményeinek becslésére, vagy erre vonatkoztatható következtetések levonására.

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.

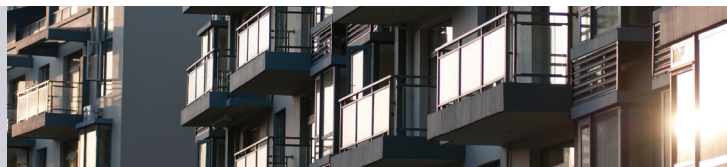
Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Zrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a 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. III. negyedév
- 9.** Októberi lakásár adatok, régiós minőségi preferencia
- 10.** Érdeklődés a kerületek iránt
- 11.** Alku mértéke 2016. III. negyedév
- 12.** Ügyfélprofil: vevők
- 13.** Ügyfélprofil: eladók
- 14.** Tranzakció paraméterek Budapesten
- 15.** Tranzakció paraméterek vidéken

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



Becslésünk szerint az év első felében a 2015-ös hónapokkal nagyjából megegyező számú tranzakció zajlott a piacon, az ezt követő hónapok azonban látszólag alulmúlják a tavalyi számokat. **A 2015-ös azonos időszakban 114 és félezer adás-vételt becsült a Duna House, idén pedig 110-et.** A jelenség hátterében nagy valószínűséggel az újlakás piac felfutása állhat, hiszen ezen lakások vásárlói túlnyomó többségében csak előszerződést kötnek, így egyelőre „láthatatlanok” a statisztikában. A keresletben is látszik a júliusi fordulat, ugyanis az addig esést mutató index ott visszapattant és azóta 80 százalékpont körüli értéken stagnál. Az aktuális, októberi érték az indexben 78 pont.

Az Országos Lakásindex további emelkedést mutatott a III. negyedévben is. 2016-ban 104 pontról indult a mutató, majd 110-ra ugrott a II. negyedévben, ami a harmadikra 113-ra emelkedett tovább. Egy éve ugyanebben az időszakban 95, két éve 83, három éve pedig a történelmi mélyponton 80 százalékponton állt az index. Az aktuális mutató fogyasztói árindexszel deflált értéke 89 pont, vagyis még több mint 10%-kal elmarad a válság előtti szinttől. **Mind az Országos Panel-, mind pedig az Országos Téglalakás Index újabb csúcsokat ért el.** Az előző 118 ponton áll, míg utóbbi 107 pontos rekordot ért el. Az emelkedés mértéke a panelek esetében 3, a téglalakásoknál 2 százalékpont volt az előző negyedévhez képest. Reálértéken a panelek 94, a téglalakások 85 ponton állnak.

Keleten a panelek ára két ponttal a 114-es, történelmi csúcspontjára érkezett a III. negyedévben, míg a téglalakásoké 3 pontos emelkedést követően 104-re emelkedett. Nyugat-Magyarországon a panelek emelkedése két éve töretlen és 104 pontra ugrott, a téglalakások indexe viszont továbbra is bizonytalanul viselkedik, jelen esetben 2 pont esés után 98-on áll, ami még így is az elmúlt 7 év egyik legjobb adata. Megállíthatatlan fővárosi panelek árnövekedése, bár az elmúlt két negyedévben lassulni látszik az emelkedés. A III. negyedévben **2 pontot emelkedett a Budapesti Panel Index** és 144 ponton áll, ami reálértéken 114-es szintet jelent. A főváros Téglalakás Indexe idén 126-os történelmi csúccsal indult, aztán a II. negyedévben 119-re zuhant vissza, de most ismét visszapattant és jelenleg a 124-es értéken áll. Ezzel reálértéken 98 százalékpontra került, ami nagyjából a 2008-as értékkel azonos szint.

Panellakásokat vidéken a Nyugat-Dunántúlon vásárolták a legmagasabb m² áron a III. negyedévben. Itt 216 ezer Ft-ot fizettek ezért a lakástípusért, míg a legalacsonyabb, észak-magyarországi régióban csupán 118 ezret. A fővárosban csupán Pest déli részén volt 300 ezer Ft alatt az eladott panelek átlagos m² ára. A legtöbbet a Duna túloldalán, Buda déli oldalán fizettek ezért a típusért, mégpedig 365 Ft-ot négyzetméterenként. Téglalapítvány lakások az erősebb régiókban 250-270 ezer Ft/m² körül keltek el a III. negyedévben. A déli országrészekben ennél alacsonyabb, 200-210 ezer volt az átlag, a legalacsonyabb árakkal pedig szintén Észak-Magyarországon találkozni, ahol 256 ezer volt az átlag. Budapesten nem a Belvárosban, hanem Észak-Budán volt a legmagasabb átlagérték, 561 ezer Ft/m². A Belváros átlaga csupán 467 ezer Ft volt, igaz, hogy ezen belül az V. kerületben 700 ezer Ft-on felül vették a lakásokat. Dél-Pest ebben a típusban is alulmaradt, 356 ezer Forintot adtak itt egy négyzetméterért.

A III. negyedévben a panellakásokra Észak-Magyarországon alkudtak a legtöbbet, ahol a vevők átlag 7%-ot tudtak lefaragni az árból. Ugyanerre Dél-Pesten csak 2%-ot tudtak alkudni. Téglalakásra országsszerte 4-5% volt a vevői alku mértéke. Családi házakra Budapesten 5-6% alku volt jellemző, vidéken ennél magasabb, 7-9%.

Még mindig magas a befektetők aránya a fővárosban. Októberben 43% volt az összes eladás között, átlag 24,6 millió Forint értékben. Minden negyedik vevő első lakás vásárló volt, 51 m² körüli ingatlanokat vettek 17,6 millió átlagáron. Harmadik legnagyobb csoport a nagyobbba költözőké a piac 15%-ával. Vidéken a nagyobbba költözők vannak a legtöbben, a piac 31%-át teszik ki, 100 m² körüli ingatlanokat vásároltak 18,2 millió Forint körül. A befektetők 25%-ot tettek ki, 60 m²-es lakásokat kerestek 11,8 millió áron. Első lakás vásárlók az összes eladás 24%-át jelentették. Ők a 70 m² körüli lakásokat kedvelték és 10,9 millió ár körül választottak.

Budapesten az eladók fele nyilatkozott úgy, hogy az eladás hátterében a nagyobb lakásba költözés szándéka áll. Átlag 57 m²-es lakásaiktól váltak meg 24,2 millió áron. Ugyanitt 22% az örökölt ingatlanját értékesítette átlag 21,1 millió Ft körül. Kisebbség az eladók 14%-a vágyik. Vidéken is a nagyobbba költözők tették ki az eladók legnagyobb részét, 31%-át. Ők 63 m²-es lakásaikat adták el 12,9 millió átlagáron. Nagyjából ugyanekkora volt az örökösök tábora, átlag 9,3 millió eladással. Kisebbség az eladók ötöde vágyik, akik 110 m²-es ingatlanjaiktól váltak meg.

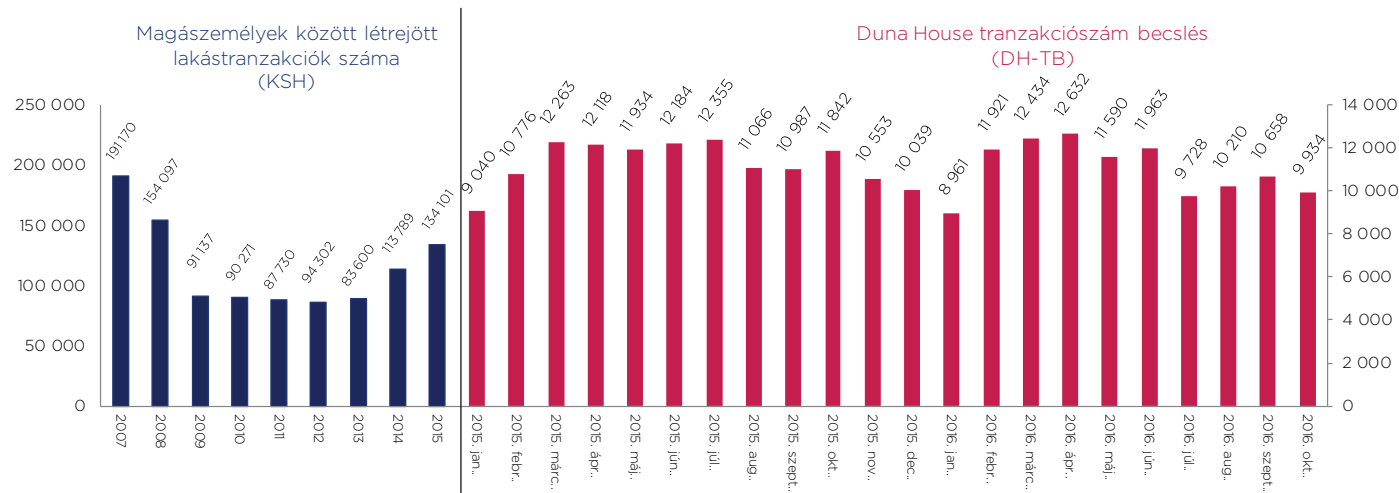
Budán már az eladott ingatlanok közel 60%-át teszik azok, melyek négyzetméter ára meghaladta a 400 ezer Forintot. Tavaly ugyanebben az időszakban ez a forgalom 38%-a volt csupán. Ugyanez a megvett ingatlanok fajlagos árában is látszik, 2015. III. negyedévben a 40 millió fölötti ingatlanok 17%-ot hasítottak ki a piacból, idén már ugyanezek 28%-ot tettek ki. Pesten 400 ezer Ft/m² fölötti áron az ingatlanok 35%-a kelt el, a tavalyi 18%-hoz képest. Vidéken a 200 ezer Ft/m² fölötti sávokban érezhető a drágulás egy év összehasonlításában. Tavaly ezeket a forgalom 20%-ában vették, idén már 31%-ban. Pest Megyében már csak kisebb mértékben figyelhető meg a drágulás. Országsszerte **továbbra is a 40-60 m² közötti méretkategória a legkedveltebb,** a forgalom kb. 40%-át teszik 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)

Becslésünk szerint az év első felében a 2015-ös hónapokkal nagyjából megegyező számú tranzakció zajlott a piacon, az ezt követő hónapok azonban látszólag alulmúlják a tavalyi számokat. A 2015-ös azonos időszakban 114 és félezer adás-vételt becsült a Duna House, idén pedig 110-et. A jelenség hátterében nagy valószínűséggel az újlakás piac felfutása állhat, hiszen ezen lakások vásárlói túlnyomó többségében csak előszerződést kötnek, így egyelőre „láthatatlanok” a statisztikában.

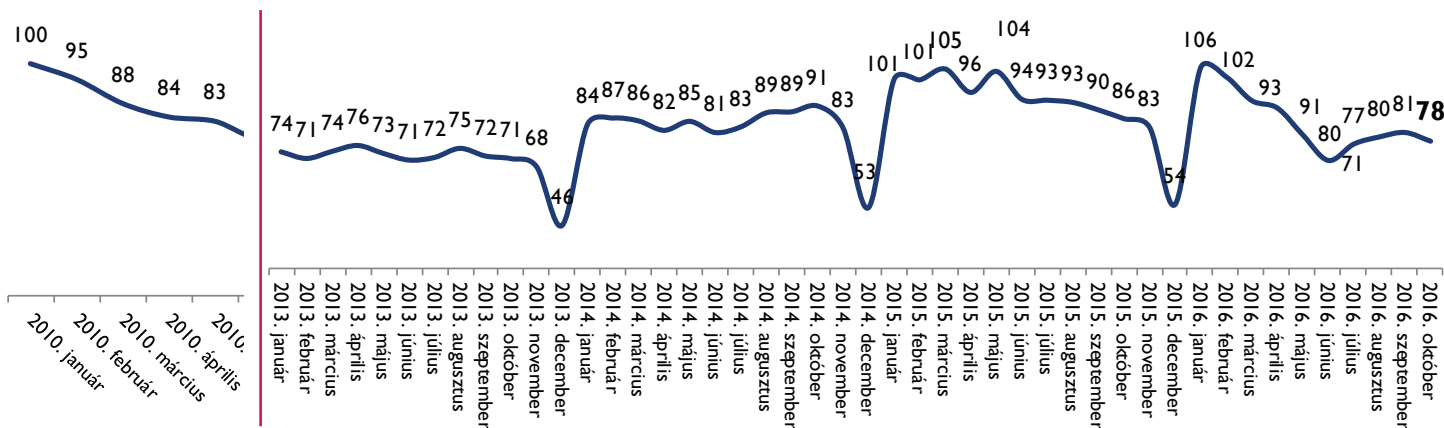


A DH-TB módszertana

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: 1. 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. Figyelem! 2016-tól az újjépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikaiban, így a tranzakciószámok értelmezésében anomáliák lehetnek. 2. Kiadott Energetikai tanúsítványok mennyisége. 3. A Duna House cégcsoportból származó egyéb management információkon alapuló szubjektív értékelés. Figyelem! A DH-TB adatai nem alkalmasak a Duna House hálózata által közvetített tranzakciók mennyiségének becslésére!

DH - KERESLETI INDEX

A keresletben is látszik a júliusi fordulat, ugyanis az addig esést mutató index ott visszapattant és azóta 80 százalékpont körüli értéken stagnál. Az aktuális, októberi érték az indexben



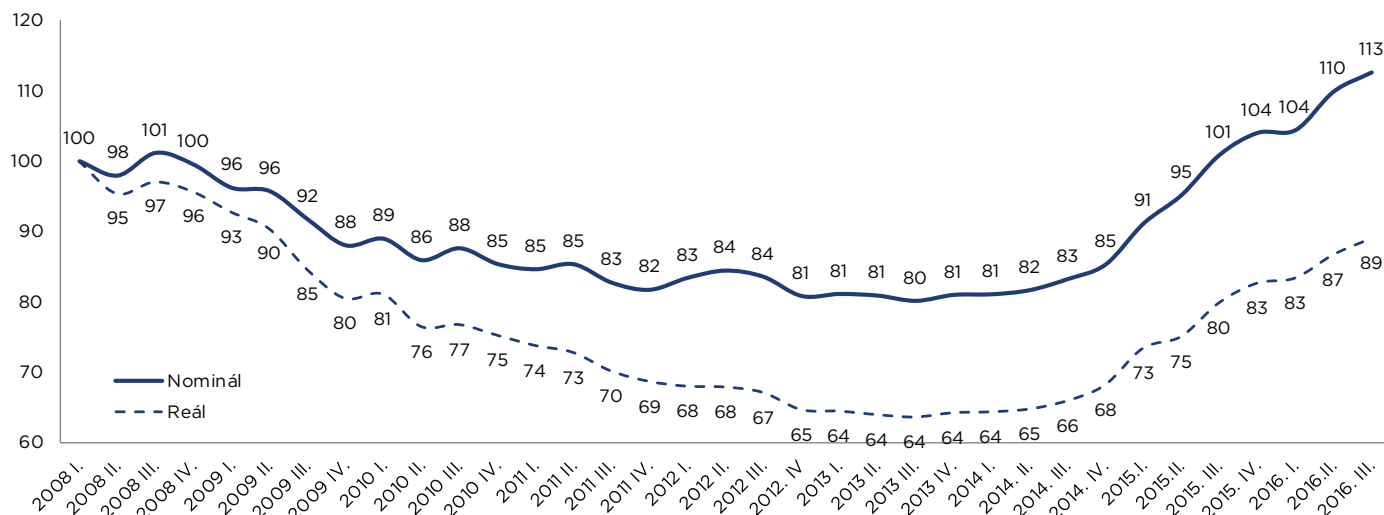
A Kereslet Index módszertana

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

LAKÁSINDEXEK

DH - ORSZÁGOS LAKÁSINDEX

Az Országos Lakásindex további emelkedést mutatott a III. negyedévben is. 2016-ban 104 pontról indult a mutató, majd 110-ra ugrott a II. negyedévben, ami a harmadikra 113-ra emelkedett tovább. Egy éve ugyanebben az időszakban 95, két éve 83, három éve pedig a történelmi mélypontra 80 százalékponton állt az index. Az aktuális mutató fogyasztói árindexszel deflált értéke 89 pont, vagyis még több mint 10%-kal elmarad a válság előtti szinttől.

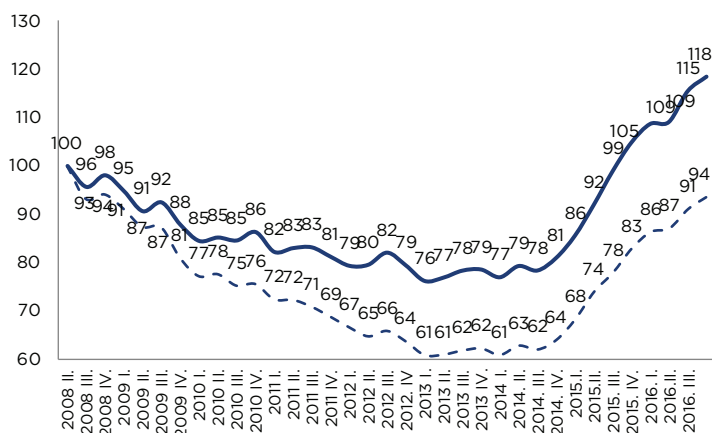


Lakás Indexeinkről: Lakás Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához az ún. „hedonikus módszert” vettük alapul, melynél figyelembe vesszük az ingatlan szerkezetét, állapotát (1-5 skálán), méretét, építési évét, emeleti és elhelyezkedési paramétereit. Az így kialakított fogyasztói kosarak súlyozása változatlan marad az időskálán. Az országos indexek súlyozásához a KSH által közzétett tranzakciószámok regionális arányát használjuk.

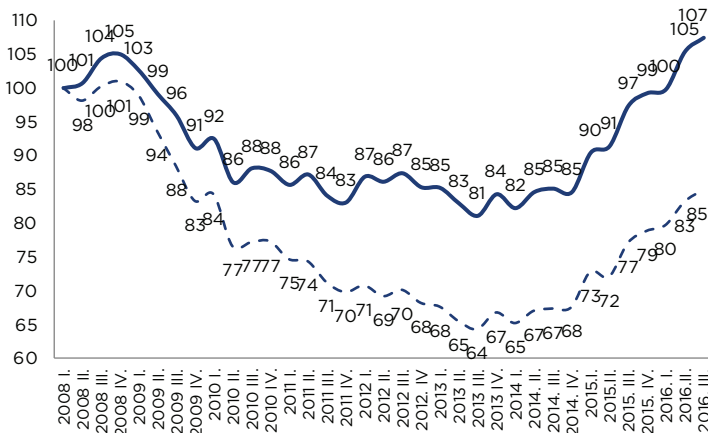
ORSZÁGOS LAKÁS INDEXEK

Mind az Országos Panel-, mind pedig az Országos Téglalakás Index újabb csúcspontot ért el. Az előző 118 ponton áll, míg utóbbi 107 pontos rekordot ért el. Az emelkedés mértéke a panelek esetében 3, a téglalakásoknál 2 százalékpont volt az előző negyedévhez képest. Reálértéken a panelek 94, a téglalakások 85 ponton állnak.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



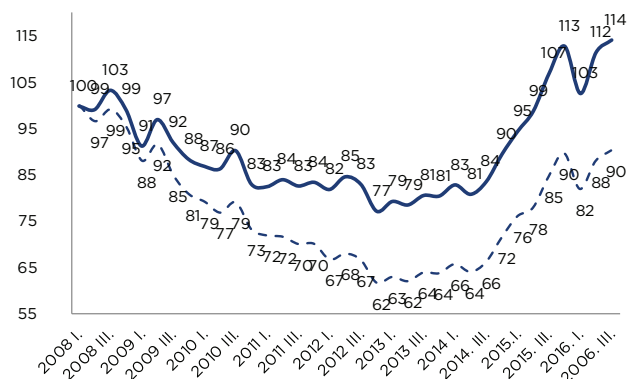
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



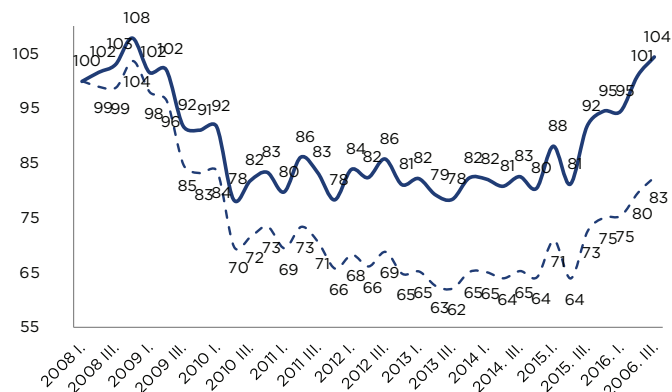
LAKÁSIINDEXEK - REGIONÁLIS

Keleten a panelek ára két ponttal a 114-es, történelmi csúcspontjára érkezett a III. negyedévben, míg a téglalakásoké 3 pontos emelkedést követően 104-re emelkedett. Nyugat-Magyarországon a panelek emelkedése két éve töretlen és 104 pontra ugrott, a téglalakások indexe viszont továbbra is bizonytalanul viselkedik, jelen esetben 2 pont esés után 98-on áll, ami még így az elmúlt 7 év egyik legjobb adata.

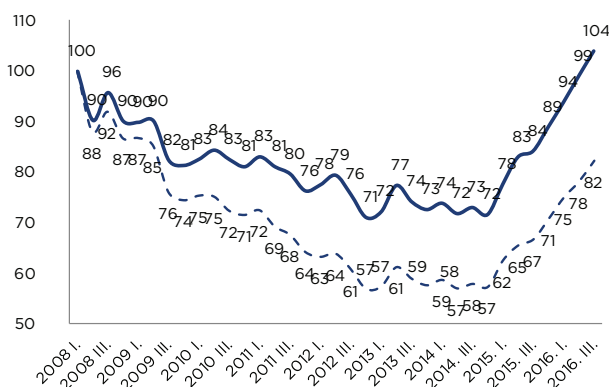
KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



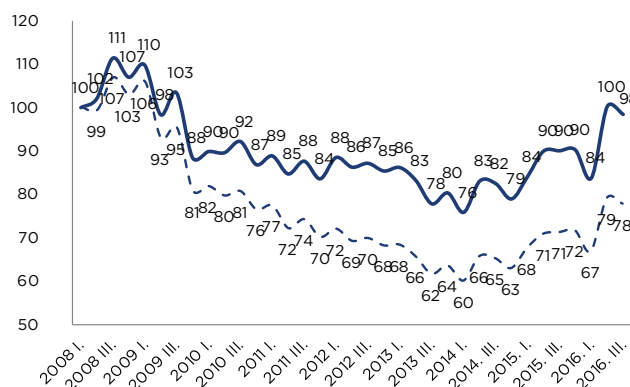
KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



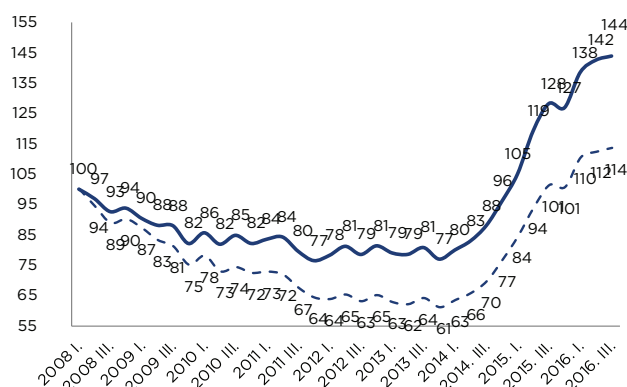
NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



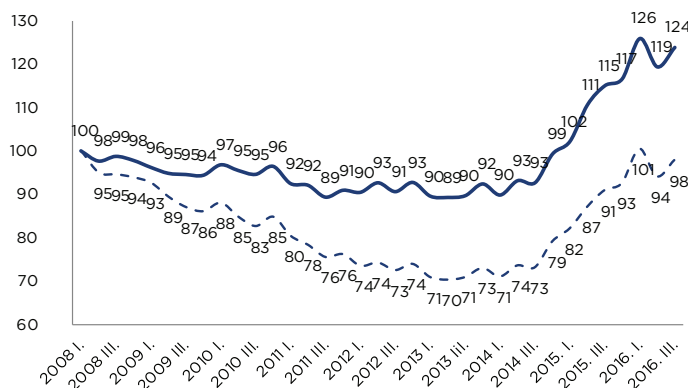
BUDAPESTI LAKÁSIINDEXEK

Megállíthatatlan fővárosi panelek árnövekedése, bár az elmúlt két negyedévben lassulni látszik az emelkedés. A III. negyedévben 2 pontot emelkedett a Budapesti Panel Index és 144 ponton áll, ami reálértéken 114-es szintet jelent. A főváros Téglalakás Indexe idén 126-os történelmi csúcscsal indult, aztán a II. negyedévben 119-re zuhant vissza, de most ismét visszapattant és jelenleg a 124-es értéken áll. Ezzel reálértéken 98 százalékpontra került, ami nagyjából a 2008-as értékkel azonos szint.

DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



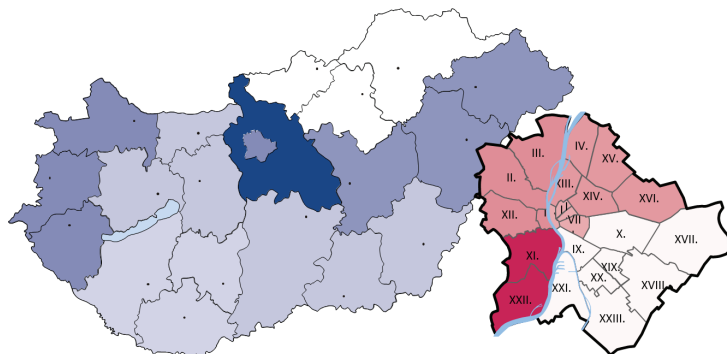
DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



PANEL LAKÁS ADATOK - 2016. III. NEGYEDÉV

MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Észak-Magyarország	118 000	6 598 000	58
Észak-Alföld	209 000	11 466 000	93
Dél-Alföld	168 000	9 121 000	180
Közép-Magyarország	298 000	15 475 000	76
Közép-Dunántúl	167 000	8 715 000	113
Nyugat-Dunántúl	216 000	12 358 000	93
Dél-Dunántúl	160 000	8 198 000	74
É-Buda	324 000	18 616 000	58
D-Buda	365 000	17 378 000	74
Belváros	308 000	16 567 000	252
É-Pest	321 000	16 581 000	91
D-Pest	263 000	13 533 000	64

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

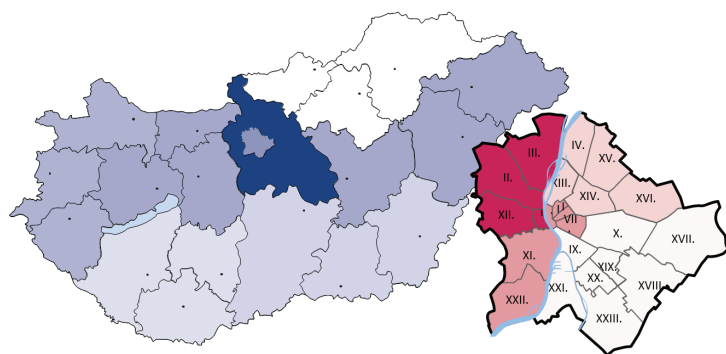


Panellakásokat vidéken a Nyugat-Dunántúlon vásárolták a legmagasabb m2 áron a III. negyedévben. Itt 216 ezer Ft-ot fizettek ezért a lakástípusért, míg a legalacsonyabb, észak-magyarországi régióban csupán 118 ezret. A fővárosban csupán Pest déli részén volt 300 ezer Ft alatt az eladott panelek átlagos m2 ára. A legtöbbet a Duna túloldalán, Buda déli oldalán fizettek ezért a típusért, mégpedig 365 Ft-ot négyzetméterenként.

TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2016.III.NEGYEDÉV

MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Észak-Magyarország	156 000	8 185 000	109
Észak-Alföld	270 000	14 582 000	280
Dél-Alföld	212 000	11 311 000	353
Közép-Magyarország	438 000	25 022 000	144
Közép-Dunántúl	276 000	16 834 000	106
Nyugat-Dunántúl	251 000	14 481 000	139
Dél-Dunántúl	197 000	11 068 000	132
É-Buda	561 000	38 090 000	132
D-Buda	472 000	28 395 000	89
Belváros	467 000	26 602 000	101
É-Pest	411 000	20 304 000	88
D-Pest	356 000	18 090 000	205

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

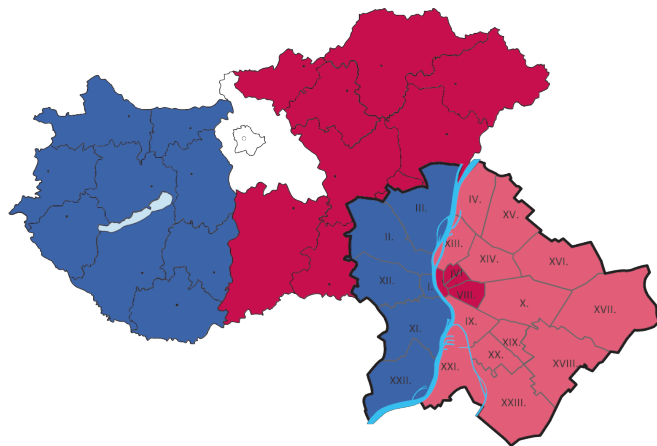


Téglaépítésű lakások az erősebb régiókban 250-270 ezer Ft/m2 körül keltek el a III. negyedévben. A déli országrészekben ennél alacsonyabb, 200-210 ezer volt az átlag, a legalacsonyabb árakkal pedig szintén Észak-Magyarországon találkozni, ahol 156 ezer volt az átlag. Budapesten nem a Belvárosban, hanem Észak-Budán volt a legmagasabb átlagérték, 561 ezer Ft/m2. A Belváros átlaga csupán 467 ezer Ft volt, igaz, hogy ezen belül az V. kerületben 700 ezer Ft-on felül vették a lakásokat. Dél-Pest ebben a típusban is alulmaradt, 356 ezer Forintot adtak itt egy négyzetméterért.

LAKÁSÁR ADATOK - 2016. OKTÓBER

Októberben a paneleket az ország keleti oldalán 167 ezer Ft/m² áron vették, nyugaton pedig 201 ezerért. Ugyanezért a fővárosban Pesten 296-, Budán 359 ezer Ft-ot adtak.

A téглаépítésűért Kelet-Magyarországon 191 ezret fizettek a vevők, nyugaton 267-et. Ezt a típust Pesten 376-ért vették, Budán 531-ért. A Belváros átlaga márciusban 591 ezer Ft volt.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet	8 573 000	167 000	82
Nyugat	10 860 000	201 000	76

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Kelet	10 090 000	191 000	144
Nyugat	15 630 000	267 000	119

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

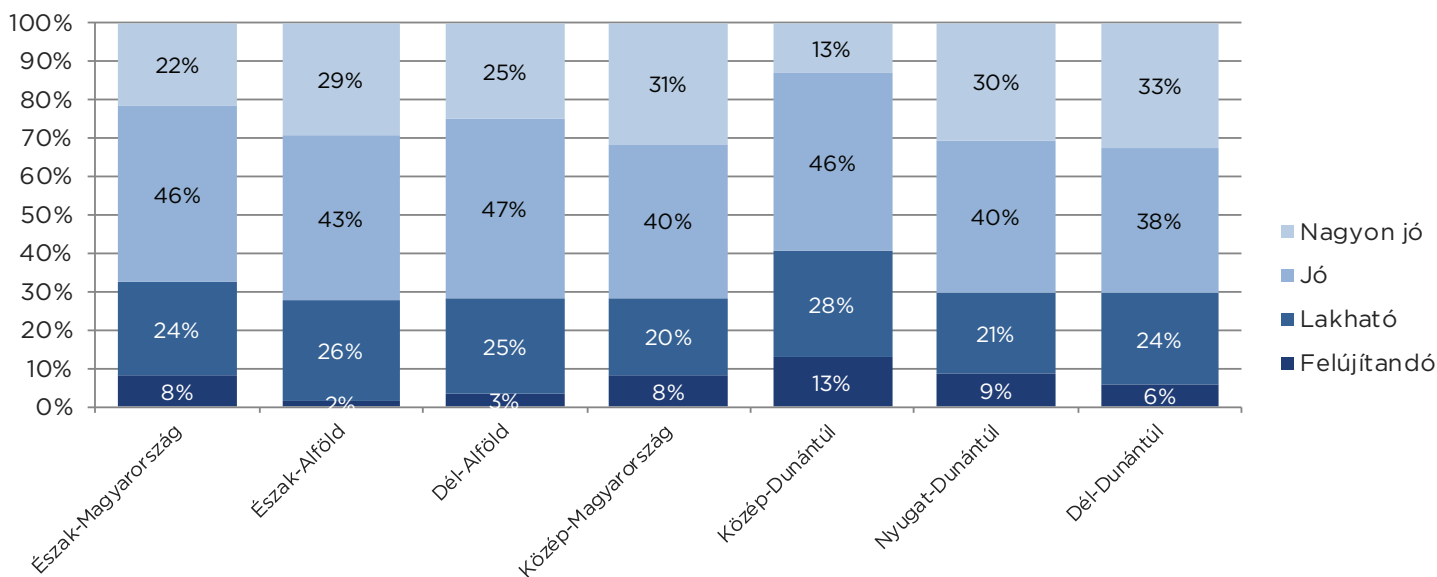
Buda	19 036 000	359 000	61
Pest	14 340 000	296 000	59

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Buda	33 981 000	531 000	42
Pest	17 944 000	376 000	111
Belváros	32 632 000	591 000	73

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA (HASZNÁLT LAKÁSOK) - 2016. III. NEGYEDÉV

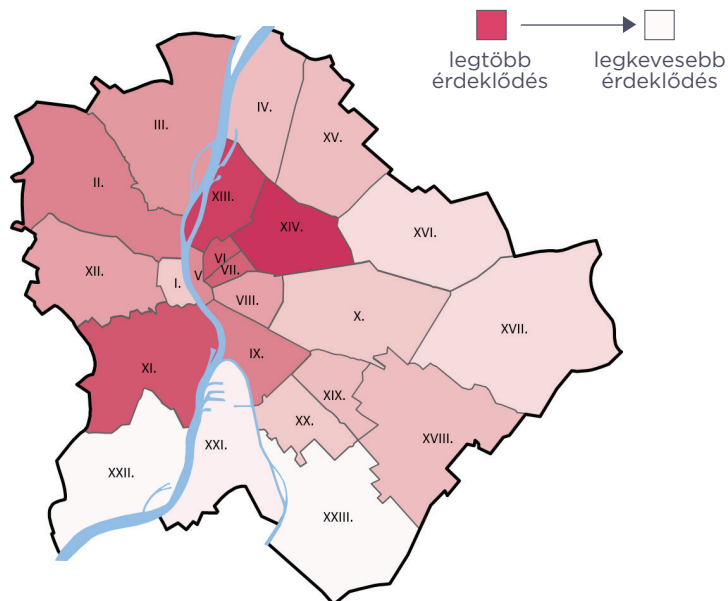
A használtlakás piacon Közép-Dunántúlon keltek el legnagyobb arányban a rosszabb állapotú ingatlanok: 13% vett felújítandót és 28% „lakható” kategóriát. Az ország többi részén inkább a jobb minőségűeket keresték, így ezek tették ki a forgalom kb. 70%-át.



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. A földrajzi területek esetében nem vesszük figyelembe az adott terület Duna House irodák működése szerinti lefedettségét. Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerültek elemzésre.

ÉRDEKLŐDÉS A KERÜLETEK IRÁNT 2016. OKTÓBER

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



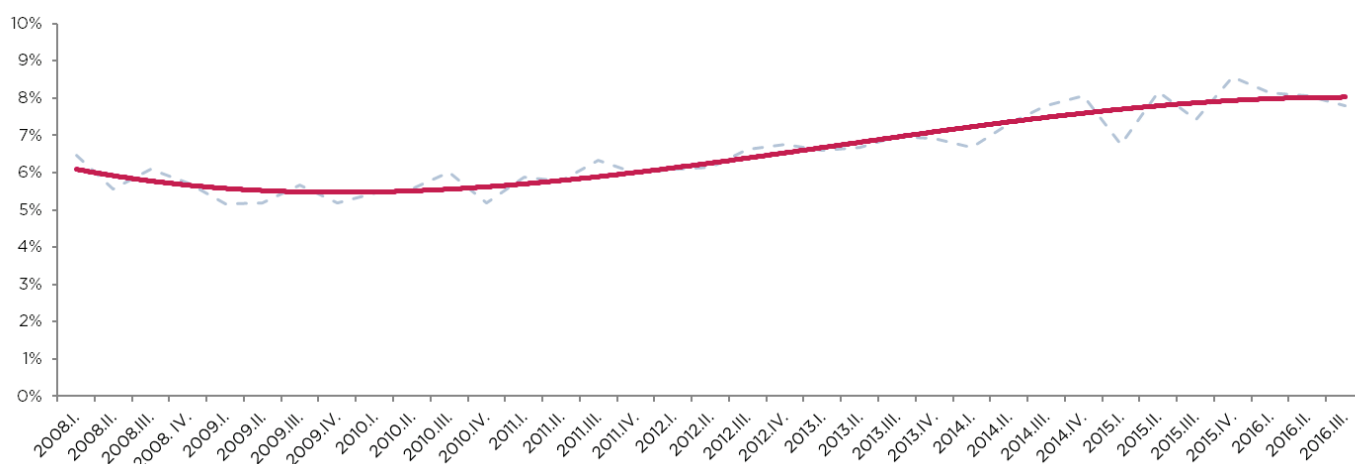
Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeleink az értékesítővel történő személyes konzultáció alkalmával minden esetben megadják azokat a kerületeket (egyszerre többet is!), amely számukra érdekes vásárlási célpont lehet. Ezekből az adatokból állítjuk össze a fenti „népszerűségi” térképet.

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerületek 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.

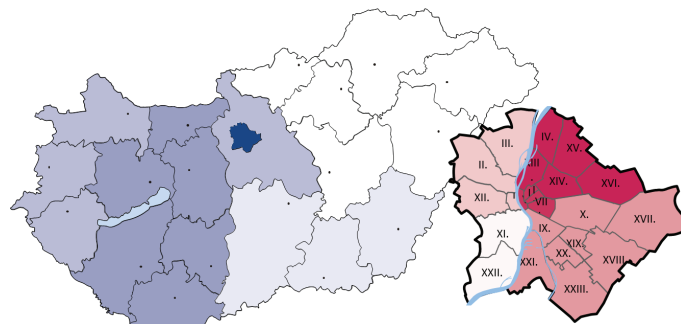
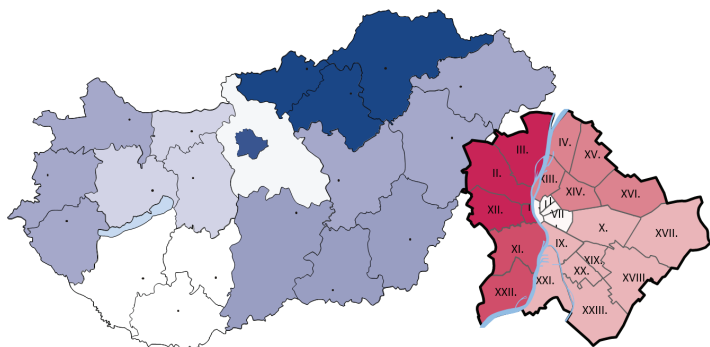
A XIII. és XIV. kerületek versengenek egymással hónapról-hónapra a népszerűségi listán. A Budapesten vásárolni szándékozók 19-20%-a megjelöli ezeket a régiókat, mint potenciális vásárlási célpontokat. A szomszédos VI. és VII. kerületek is keresettek, ezeket 16-17% jelöli meg. Budán a XI. a favorit 17%-kal, míg ugyanitt a II. és III. kerületek iránt 12-14% érdeklődött.

BÉRBEADÁSI HOZAM ALAKULÁSA

Országos összesítésben 8% körüli értéken mozog a bruttó lakás-bérbeadási hozam. 2008-2009 körül még 5-6%-os hozamról lehetett beszélni, amely folyamatos, lassú emelkedéssel érte el 2015 közepére a 8%-os szintet, amikor is az emelkedés lassulni látszott. A trend ellaposodott és ezen a szinten tűnik most stagnálni.



ALKU - 2016. III. NEGYEDÉV



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

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

HÁZ	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Észak-Magyarország	- 5%	- 9%
Észak-Alföld	- 4%	- 9%
Dél-Alföld	- 4%	- 7%
Közép-Magyarország	- 3%	- 7%
Közép-Dunántúl	- 4%	- 7%
Nyugat-Dunántúl	- 2%	- 8%
Dél-Dunántúl	- 3%	- 9%
Buda	- 1%	- 6%
Pest	- 2%	- 5%

Módszertan:

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

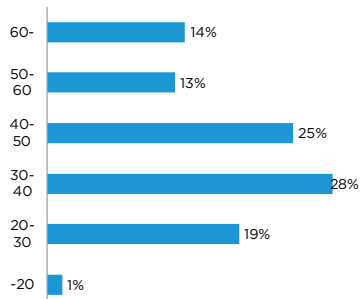
A Duna House hálózat által az adott időszakban értékesített ingatlanok vételára alapján.

A III. negyedévben a panellakásokra Észak-Magyarországon alkudtak a legtöbbet, ahol a vevők átlag 7%-ot tudtak lefaragni az árból. Ugyanerre Dél-Pesten csak 2%-ot tudtak alkudni. Téglalakásra országszerte 4-5% volt a vevői alku mértéke. Családiházakra Budapesten 5-6% alku volt jellemző, vidéken ennél magasabb, 7-9%.

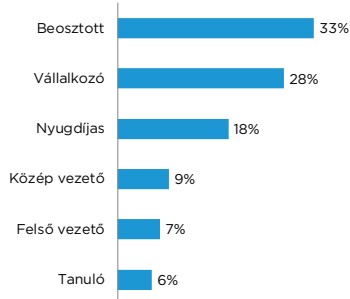
ÜGYFÉLPROFIL: VEVŐK (OKTÓBER)

Még mindig magas a befektetők aránya a fővárosban. Októberben 43% volt az összes eladás között, átlag 24,6 millió Forint értékben. Minden negyedik vevő elsőlakás vásárló volt, 51 m² körüli ingatlanokat vettek 17,6 milliós átlagáron. Harmadik legnagyobb csoport a nagyobbba költözőké a piac 15%-ával.

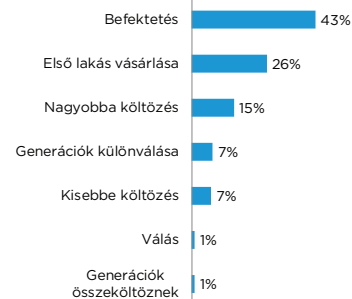
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP



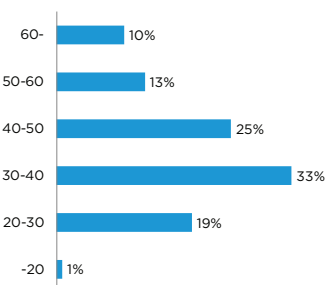
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	17 979 000	55
30-40	25 120 000	66
40-50	26 401 000	63
50-60	26 840 000	60
60-	22 326 000	55

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	17 719 000	43
Felső vezető	20 060 000	48
Közép vezető	25 105 000	75
Nyugdíjas	22 379 000	52
Vállalkozó	32 893 000	72
Beosztott	18 616 000	56

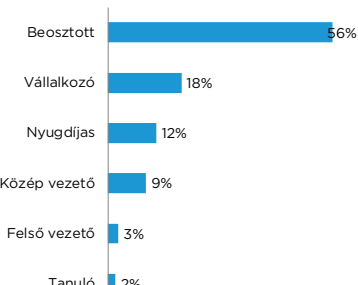
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	38 750 000	123
Válás	18 500 000	52
Kisebbe költözés	22 463 000	53
Generációk különválása	21 024 000	49
Nagyobbba költözés	33 679 000	103
Első lakás vásárlása	17 616 000	51
Befektetés	24 613 000	52

Vidéken a nagyobbba költözők vannak a legtöbben, a piac 31%-át teszik ki, 100 m² körüli ingatlanokat vásároltak 18,2 millió Forint körül. A befektetők 25%-ot tettek ki, 60 m²-es lakásokat kerestek 11,8 milliós áron. Elsőlakás vásárlók az összes eladás 24%-át jelentették. Ők a 70 m² körüli lakásokat kedvelték és 10,9 milliós ár körül választottak.

VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
-20	7 167 000	52
20-30	9 906 000	69
30-40	16 163 000	85
40-50	14 776 000	83
50-60	12 125 000	73

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	5 359 000	47
Felső vezető	19 054 000	116
Közép vezető	16 883 000	90
Nyugdíjas	11 177 000	59
Vállalkozó	18 126 000	89
Beosztott	11 868 000	73

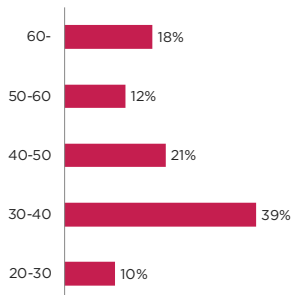
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Válás	6 715 000	47
Generációk összeköltöznek	21 494 000	121
Generációk különválása	11 927 000	62
Kisebbe költözés	10 782 000	57
Első lakás vásárlása	10 871 000	70
Befektetés	11 762 000	60
Nagyobbba költözés	18 195 000	101

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 inkább becslést jelenthetnek.

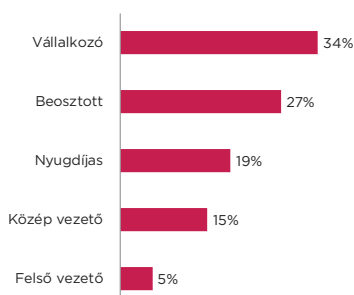
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK (OKTÓBER)

Budapesten az eladók fele nyilatkozott úgy, hogy az eladás hátterében a nagyobb lakásba költözés szándéka áll. Átlag 57 m²-ea lakásaiktól váltak meg 24,2 milliós áron. Ugyanitt 22% az örökölt ingatlanját értékesítette átlag 21,1 millió Ft körül. Kisebbe az eladók 14%-a vágyik.

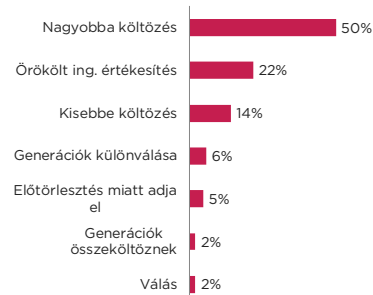
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



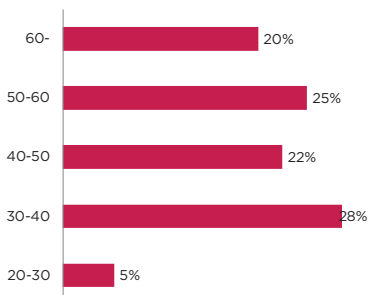
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	16 233 000	41
30-40	21 388 000	56
40-50	31 877 000	70
50-60	32 031 000	80
60-	23 190 000	76

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Felső vezető	25 185 000	54
Közép vezető	24 455 000	54
Nyugdíjas	18 913 000	61
Beosztott	18 332 000	53
Vállalkozó	35 913 000	83
Beosztott	11 868 000	73

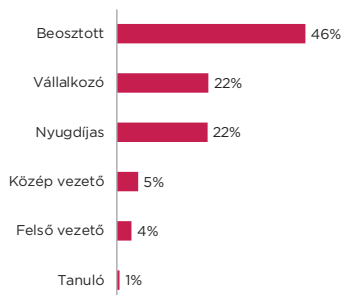
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Válás	23 500 000	124
Generációk összeköltöznek	16 700 000	45
Előtörlesztés miatt adja el	21 340 000	68
Generációk különválása	43 292 000	100
Kisebbe költözés	28 544 000	82
Örökölt ing. értékesítés	21 114 000	63
Nagyobba költözés	24 205 000	57

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

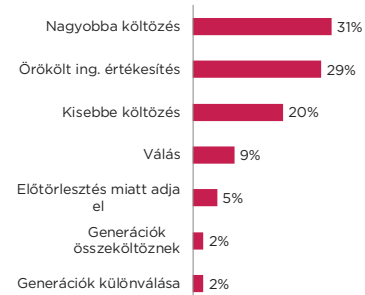
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	11 719 000	65
30-40	14 158 000	72
40-50	16 414 000	86
50-60	13 246 000	87
60-	10 635 000	75

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	11 600 000	61
Felső vezető	19 828 000	106
Közép vezető	11 363 000	58
Nyugdíjas	9 761 000	68
Vállalkozó	19 806 000	95
Beosztott	12 813 000	76

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk különválása	14 367 000	71
Generációk összeköltöznek	9 367 000	73
Előtörlesztés miatt adja el	11 836 000	74
Válás	17 589 000	100
Kisebbe költözés	19 078 000	110
Örökölt ing. értékesítés	9 278 000	73
Nagyobba költözés	12 912 000	63

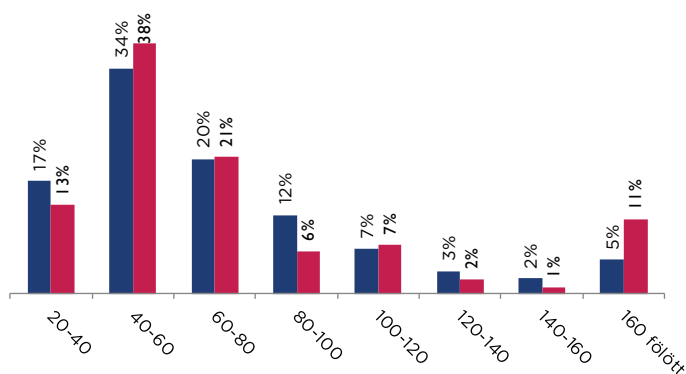
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok inkább becslést értékelnek tekinthetők.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán már az eladott ingatlanok közel 60%-át teszik azok, melyek négyzetméter ára meghaladta a 400 ezer Forintot. Tavaly ugyanebben az időszakban ez a forgalom 38%-a volt csupán. Ugyanez a megvett ingatlanok fajlagos árában is látszik, 2015. III. negyedévében a 40 millió fölötti ingatlanok 17%-ot hasítottak ki a piacból, idén már ugyanezek 28%-ot tettek ki. Pesten 400 ezer Ft/m² fölötti áron az ingatlanok 35%-a kelt el, a tavalyi 18%-hoz képest.

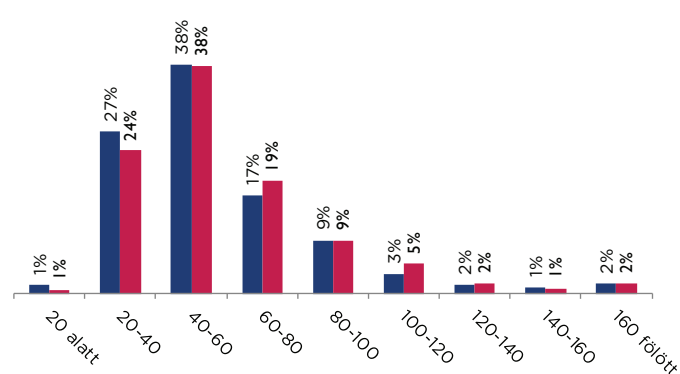
BUDA

Lakásméret (m²)

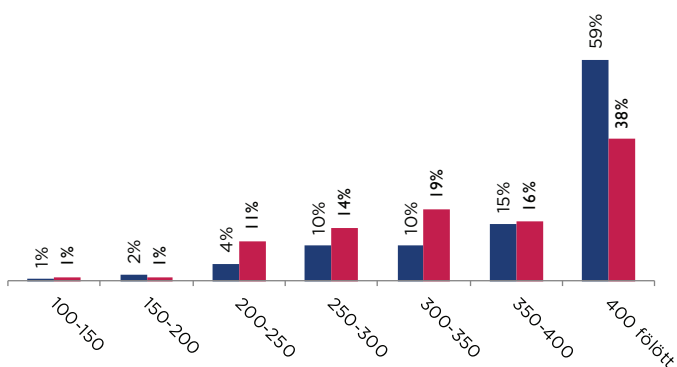


PEST

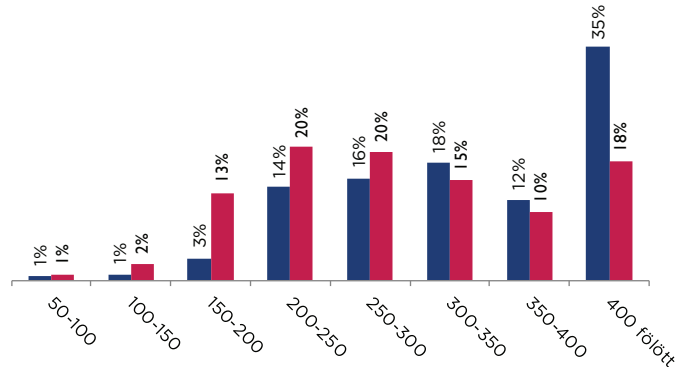
Lakásméret (m²)



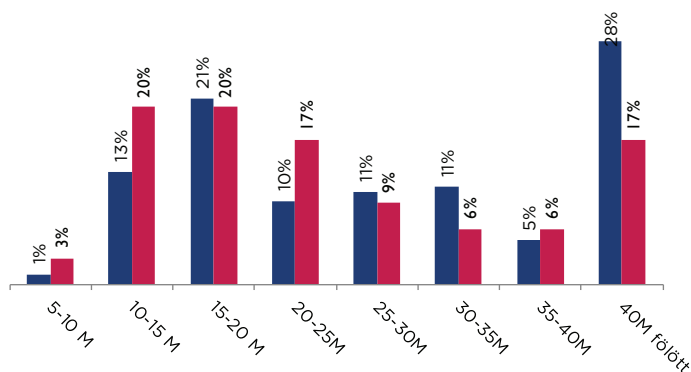
m² ár (ezer Ft)



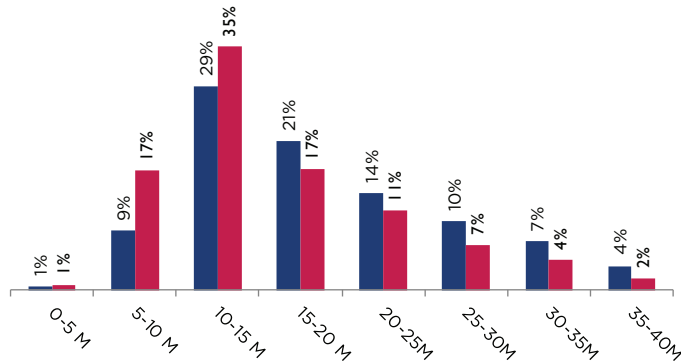
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. III. negyedév
■ 2015. III. negyedév

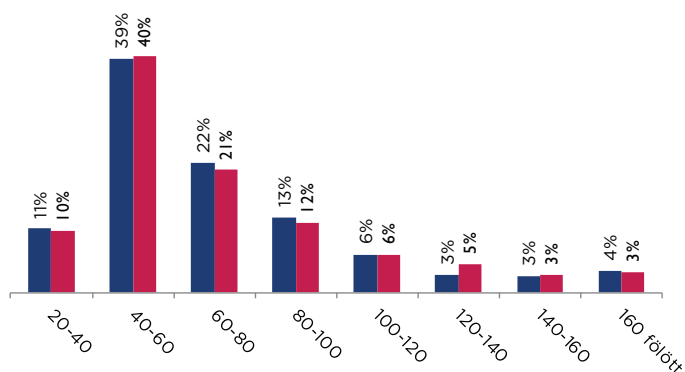
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken a 200 ezer Ft/m² fölötti sávokban érezhető a drágulás egy év összehasonlításában. Tavaly ezeket a forgalom 20%-ában vették, idén már 31%-ban. Pest Megyében már csak kisebb mértékben figyelhető meg a drágulás. Országsszerte továbbra is a 40-60 m² közötti méretkategória a legkedveltebb, a forgalom kb. 40%-át teszik ki.

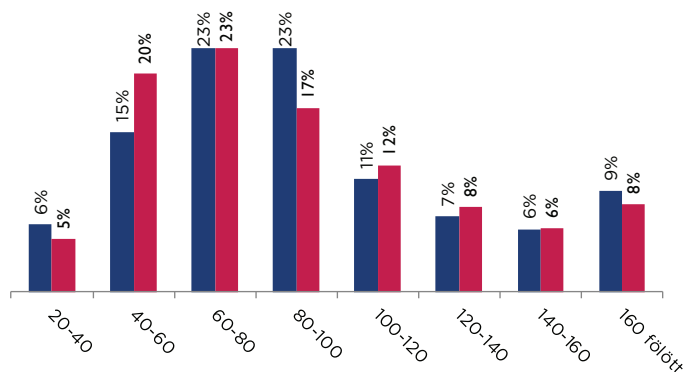
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m²)

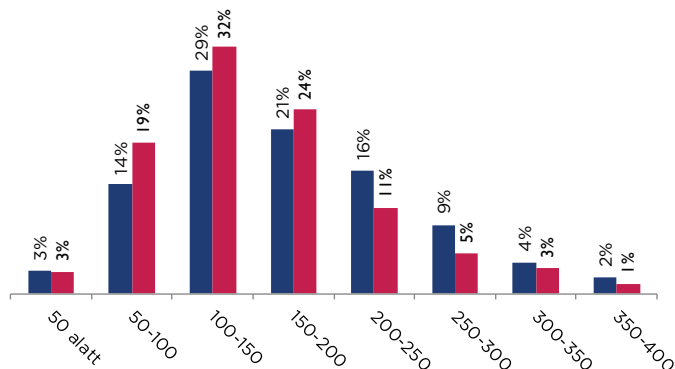


PEST MEGYE

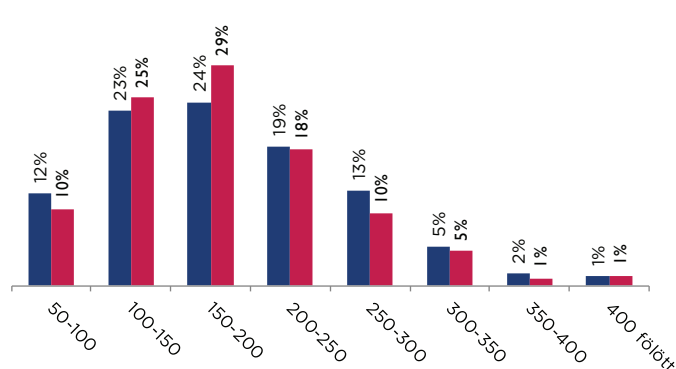
Lakásméret (m²)



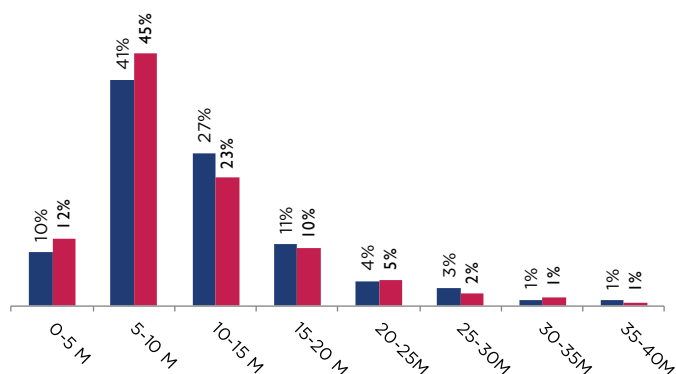
m² ár (ezer Ft)



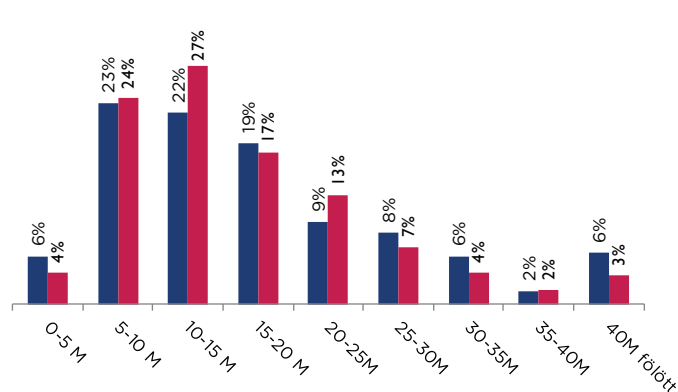
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. III. negyedév
■ 2015. III. negyedév

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