

DUNA HOUSE BAROMÉTER

66. szám

2016. II. félév
és 2016. december hónap



**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**
A Budapesti Értéktársaság Prémium
kategóriában jegyezve

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 közölhetőek.
- A Duna House Barométerben közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetőek: „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

2017. február 8.

2017. március 8.

2017. április 10.

2017. január hónap adatai

2017. február hónap adatai

2017. I. negyedévének 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 Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért a működtető felelősséget nem vállal. A kiadványban szereplő adatok az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.



TARTALOMJEGYZÉK:

- 2.** Adatvédelem, várható megjelenések
- 4.** Vezetői összefoglaló
- 5.** Tranzakciószám és keresletindex
- 6.** Lakásindexek - Összevont
- 7.** Lakásindexek - Regionális
- 8.** Téglalakás adatok - 2016. II. félév
- 9.** Panel lakás adatok - 2016. II. félév
- 10.** Alku mértéke megyei / kerületi bontásban (félèves)
- 11.** Lakásáradatak június, Minőségi preferencia 2016. II. félév
- 12.** Érdeklődés a kerületek iránt, alku (dec.)
- 13.** Ügyfélprofil: vevők
- 14.** Ügyfélprofil: eladók
- 15.** Tranzakció paraméterek Budapesten
- 16.** Tranzakció paraméterek vidéken

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



Kerekén **8 500 ingatlan adás-vételt becsült a Duna House decemberre**, ami a 2016-os év legalacsonyabb, szezonalitással is magyarázható forgalma volt. Tavaly ugyanekkor 10 ezer fölötti tranzakcióval számolt az ingatlanközvetítő, ami 18%-kal erősebb piacra utal. A teljes tavalyi év forgalma így 128 386 adás-vételt jelent, amely 5% körüli elmaradás a 2015-ös évhez képest. Ez az elmaradás azonban nem egy gyenge piac jele, hanem az újjépítésű ágazat fellendülésével magyarázható. A piacon számtalan előszerződést köt a vásárló és a fejlesztő közvetlenül egymással, amely a statisztikákban majd a használatbavétel idején, vagyis 1-2 év múlva fog csak jelentkezni.

Szezonitásnak megfelelően, alacsony értéken zárt a Keresleti Index, amely decemberben 49 százalékponton süllyedt. Egy éve ugyanebben a hónapban az index 54 ponton állt.

Az utolsó negyedévben ismét **látványosat ugrott az Országos Lakásár Index**. Jelenleg—7 pontos emelkedést követően—120 ponton áll nominál értéken és 94 ponton reálértéken. Az ugrás hátterében a kelet-magyarországi erős árnövekedés és a panelek általános, folytatódó drágulása áll. **A panellakások árai országsszerte mindenhol tovább emelkedtek**, így az Országos Panel Index is 8 pontot tudott emelkedni és jelenleg 126-on áll, amely reálértéken is csak 1-gyel marad el a bázisértéktől. A téglalakások árai viszont jelentősen csak az ország keleti felén erősödtek, itt azonban olyan mértékben, hogy az Országos Téglai Index is 116 pontra tudott emelkedni.

Míg a panelek vidéken az ország mindkét felén növekedni tudtak, addig a téglalakásoknál vegyes a kép. Keleten a panel index 114-ről 125-re emelkedett, a téglai pedig hatalmas ugrással 104-ről 122-re érkezett. Nyugaton 6 ponttal erősödött a panel és jelenleg 110-es áll, a téglai viszont 98-on stagnál. A fővárosban a téglalakás ára nominális értéken mindössze 1 százalékponttal emelkedett, és jelenleg 125 ponton áll, amely reálértéken 98 pontot jelent. A Budapesti panel Index azonban újra 4 pontot emelkedett, így 148-ra került. Ez reálértéken is 4 pontos erősödést jelent, vagyis ez az érték is 116-os rekordértékre tudott ugrani.

2016. második felében a téglapépítésű lakásokat vidéken Győr-Moson-Sopron megyében vették a legmagasabb átlagárón, közel 340 ezer Ft/m² összegért. Valamivel 300 ezer fölötti négyzetméterenkénti áron mentek még a veszprémi és hajdú-bihar megyei téglalakások is. Legalacsonyabb áron Tolna Megyében vásároltak, ahol 121 ezer Ft volt az átlag. Budapesten az V. kerületben 716 ezer volt az átlagár, melyet az I. kerület követett 624 ezerrel. Az észak-budai és a belvárosi kerületek is mind 500 ezer Ft/m² fölött keltek el. Legalacsonyabb összegért a főváros déli lokációiban vásároltak, valamivel 300 ezer Ft/m² alatt.

A vidéki paneleket szintén Győr-Moson-Sopron Megyében vásárolták a legmagasabb, 255 ezer Ft/m² átlagáron. Ezen kívül még Hajdú, Vas és Veszprém Megyékben keltek el 200 ezer Ft/m² fölött a panelek a közép-magyarországi régió kivételével eső területek közül. Borsod-Abaúj-Zemplén Megye áll a lista élén, 111 ezer Ft/m² átlagával, de nem sokkal magasabb árat mutatott Békés és Tolna Megye sem. Budapesten (leszámítva a kevés számú II. kerületi panelt a közel félmilliósi árával) a XI. és XIII. kerületekben vettek ilyen lakásokat 380 ezer Ft/m² körüli összegért. Nem sokkal olcsóbb volt a IX. és XIV. kerület sem 340 ezer körül. A főváros déli zónája volt ennél a típusnál is a legolcsóbb, 250 ezer Ft körüli átlagon.

Tolna és Jász-Nagykun-Szolnok megyei vevők tudtak a legmagasabb, 10% körüli alkut elérni a II. félévben. Az alkut megelőző árcsökkenéssel együtt így az eladók 13-14%-kal olcsóbban voltak kénytelenek megválni ingatlanjuktól, mint ahogy azt eredetileg elképzelték. Legkisebb, 5%-os alkura a magasabb árú vidéki megyékben került sor: Győr-Moson-Sopron, Hajdú-Bihar és Vas. A fővárosban a legnagyobb alku is mindössze 6% volt, mégpedig a II., V. és XVI. kerületekben. A Belvárosban 5%-ot, a többi kerületben inkább 3-4%-ot tudtak a vevők az árból lefaragni.

Budán a második félévben kevesebb nagy méretű lakás fogyott, mint egy éve, ugyanebben az időszakban. 2015 második felében az adás-vételek 9%-ában vettek 160 m² fölötti ingatlant, egy évvel később ez az arány már csak 3% lett. Az árnövekedés viszont jól tetten érhető, ugyanis (ugyancsak e két időszak összehasonlításában) a 400 ezer Ft/m² fölötti ársávban zajlott tranzakciók aránya 42-ről 59%-ra ugrott. Ugyanezt az ugrást a pesti oldalon is látni, ahol 20-ról 36%-ra emelkedett ez az árkategória.

Vidéken 2015 és 2016 második félévének összehasonlításában szintén érzékelhető a drágulás. Itt 200 ezer Forint fölött zajlott a tranzakciók 22%-a, amely egy év alatt 33%-ra emelkedett. Lakásméretben nem változtak az igények egy év alatt, a vásárlók közel 40%-a választ 40-60 m² közötti ingatlant. E tekintetben Pest Megye is változatlan, de itt a nagyobb méretű sávok a kedveltebbek. Bár inkább 60-100 m² között választ a vevők közel fele, de minden tizedik vásárló a 160 m² fölötti kategóriát választotta.

További információk:

Rutai Gábor

PR és elemzési vezető

rutai.gabor@dh.hu

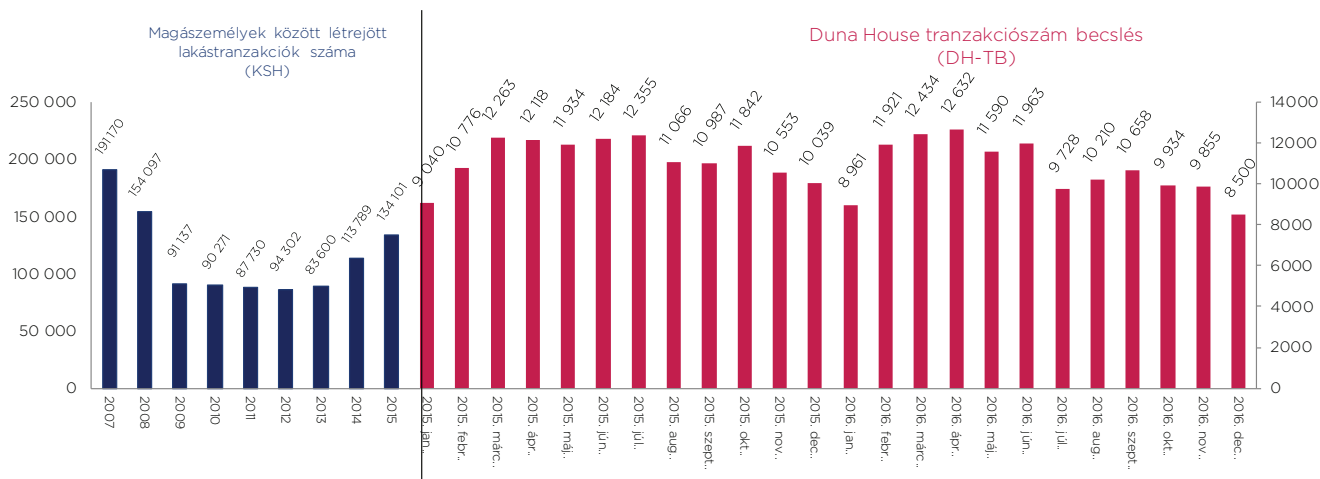
Mob.: +36 30 811 0690

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH -TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

Kerekén 8 500 ingatlan adás-vételt becsült a Duna House decemberre, ami a 2016-os év legalacsonyabb, szezonálitással is magyarázható forgalma volt. Tavaly ugyanekkor 10 ezer fölötti tranzakcióval számolt az ingatlanközvetítő, ami 18%-kal erősebb piacra utal.

A teljes tavalyi év forgalma így 128 386 adás-vételt jelent, amely 5% körüli elmaradás a 2015-ös évhez képest. Ez az elmaradás azonban nem egy gyenge piac jele, hanem az újépítésű ágazat fellendülésével magyarázható. A piacon számtalan előszerződést köt a vásárló és a fejlesztő közvetlenül egymással, amely a statisztikákban majd a használatbavétel idején, vagyis 1-2 év múlva fog csak jelentkezni.

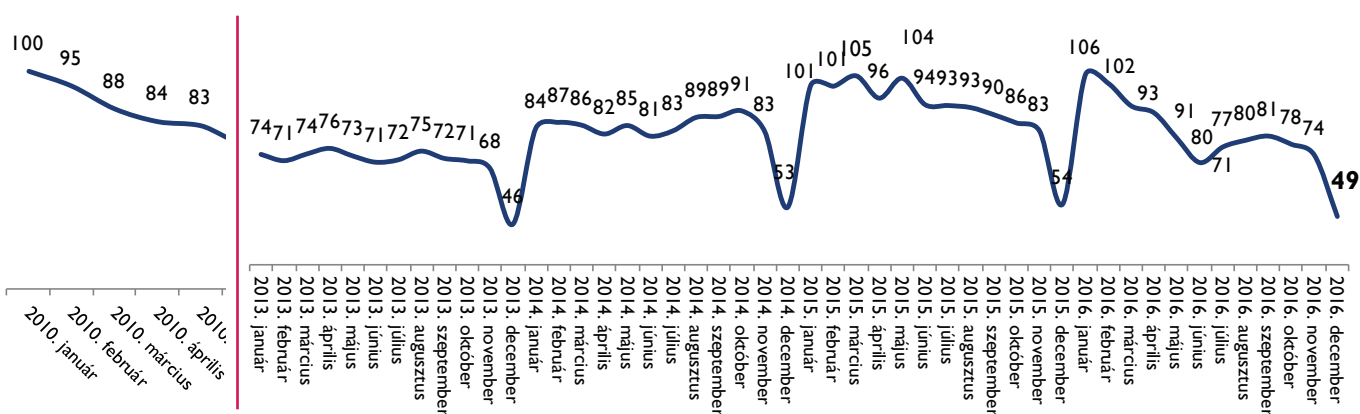


A DH-TB módszertana

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 újépítésű piac fellendülésével az előszerződött lakásvételek csak több hónapos, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illeték kiszabását követően jelennek meg a KSH statisztikáiban, 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

Szezonálitásnak megfelelően alacsony értéken zárt a Keresleti Index, amely decemberben 49 százalékponttal süllyedt. Egy éve ugyanebben a hónapban az index 54 ponton állt.



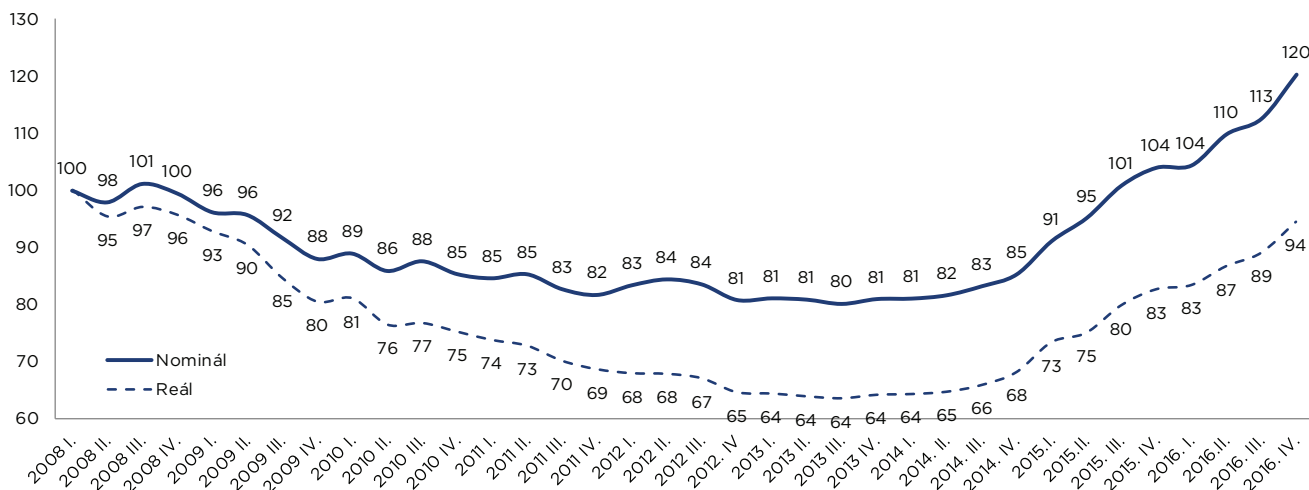
A Kereslet Index módszertana

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 tranzakciószámokkal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

LAKÁSINDEXEK

Az utolsó negyedévben ismét látványosot ugrott az Országos Lakásár Index. Jelenleg—7 pontos emelkedést követően—120 ponton áll nominál értéken és 94 ponton reálértéken. Az ugrás hátterében a kelet-magyarországi erős árnövekedés és a panelek általános, folytatódó drágulása áll.

DH - ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEX

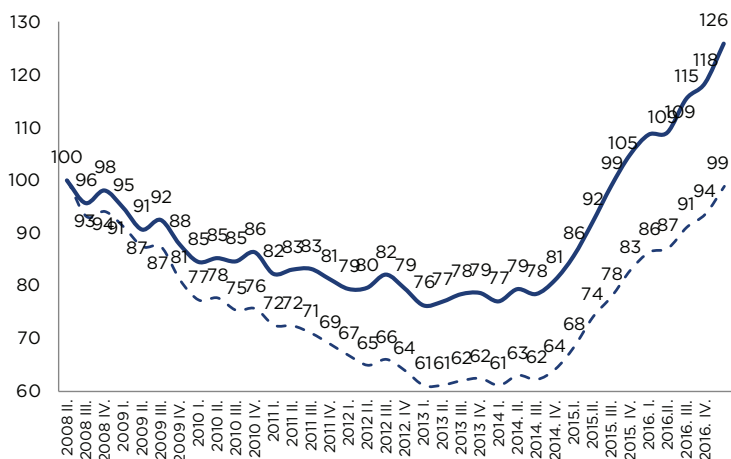


Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

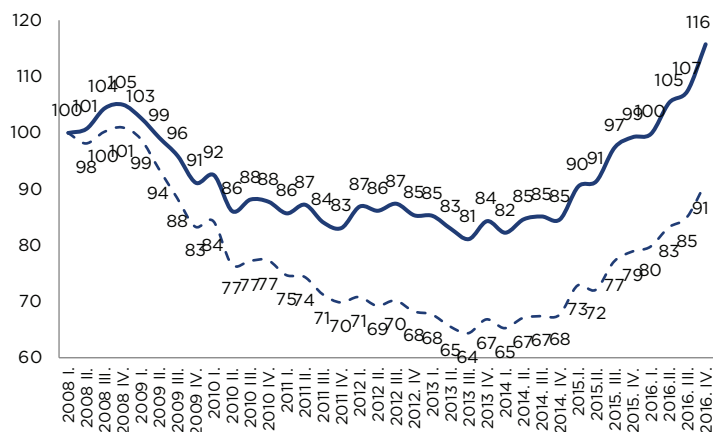
ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

A panellakások árai országsszerte mindenhol tovább emelkedtek, így az Országos Panel Index is 8 pontot tudott emelkedni és jelenleg 126-on áll, amely reálértéken is csak 1-gyel marad el a bázisértéktől. A téglalakások árai viszont jelentősen csak az ország keleti felén erősödtek, itt azonban olyan mértékben, hogy az Országos Téglá Index is 116 pontra tudott emelkedni.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



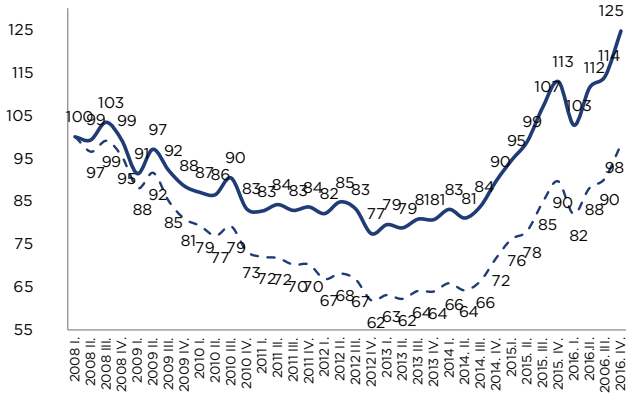
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



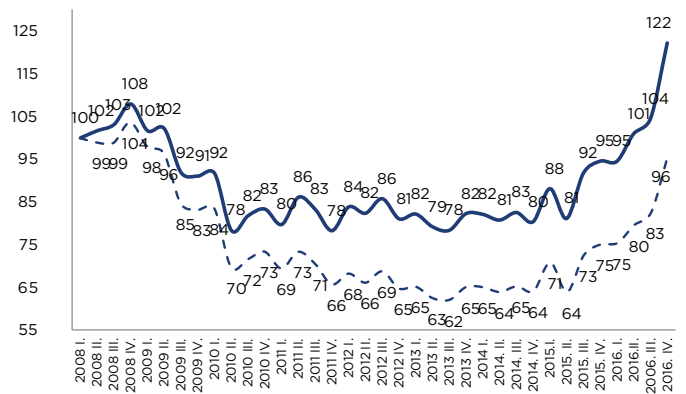
LAKÁSINDEXEK - REGIONÁLIS

Míg a panelek vidéken az ország mindkét felén növekedni tudtak, addig a téglalakásoknál vegyes a kép. Keleten a panel index 114-ről 125-re emelkedett, a téglalap pedig hatalmas ugrással 104-ről 122-re érkezett. Nyugaton 6 ponttal erősödött a panel és jelenleg 110-es áll, a téglalap viszont 98-on stagnál.

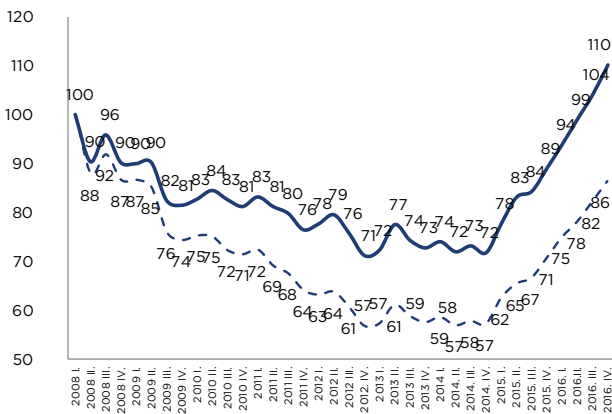
KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



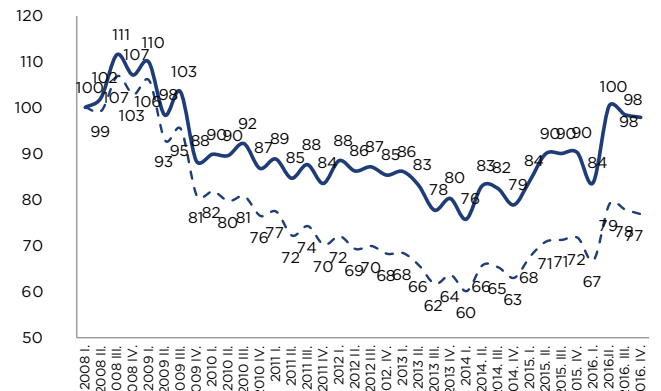
KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



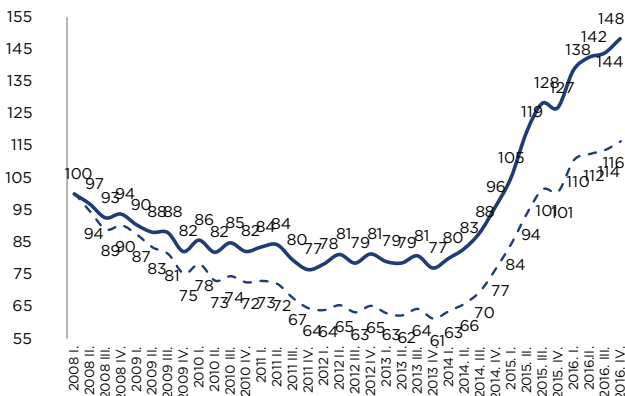
NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



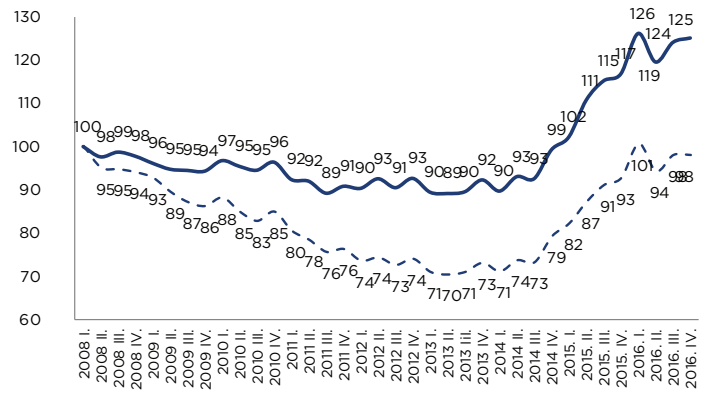
BUDAPESTI LAKÁSÁR INDEXEK

A fővárosban a téglalakás ára nominális értéken mindössze 1 százalékponttal emelkedett, és jelenleg 125 ponton áll, amely reálértéken 98 pontot jelent. A Budapesti panel Index azonban újra 4 pontot emelkedett, így 148-ra került. Ez reálértéken is 4 pontos erősödést jelent, vagyis ez az érték is 116-os rekordértékre tudott ugrani.

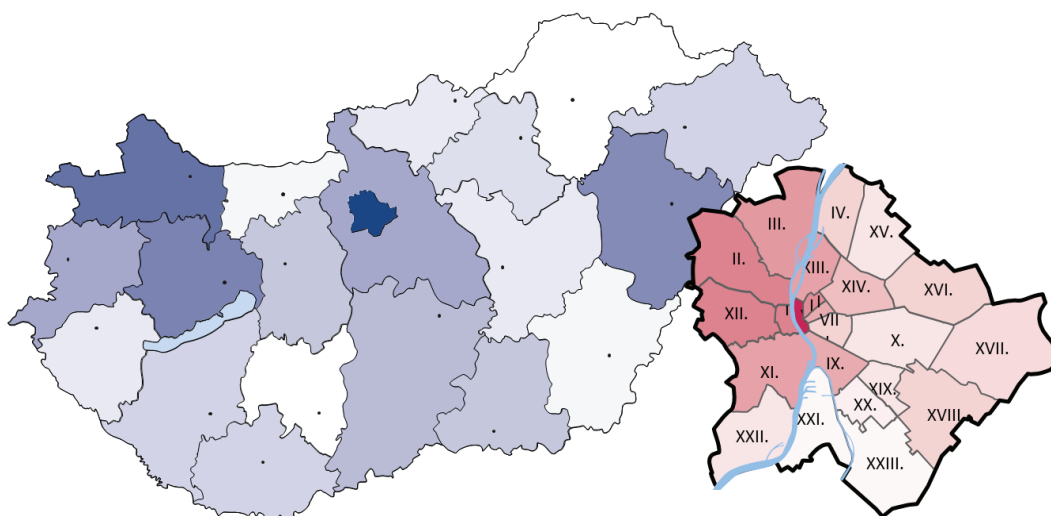
DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2016. II. FÉLÉV

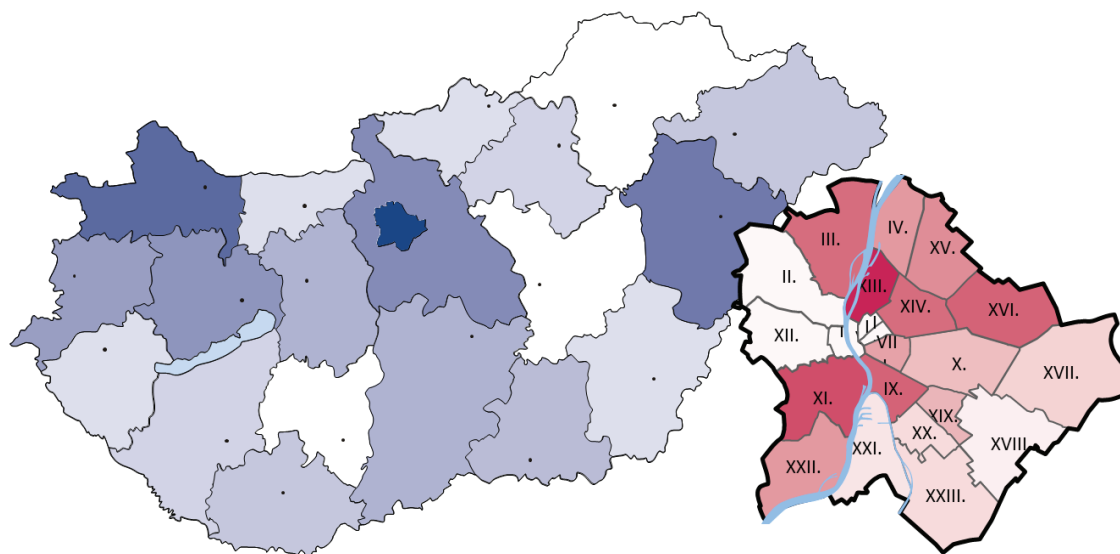


MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	235 000	12 241 000	99	Budapest 01. ker.	624 000	36 930 000	111
Baranya	213 000	12 114 000	123	Budapest 02. ker.	550 000	37 455 000	161
Békés	169 000	8 843 000	184	Budapest 03. ker.	542 000	33 784 000	136
Borsod-Abaúj-Zemplén	137 000	7 588 000	133	Budapest 04. ker.	309 000	15 402 000	137
Budapest	456 000	25 750 000	112	Budapest 05. ker.	716 000	47 122 000	104
Csongrád	210 000	13 026 000	539	Budapest 06. ker.	537 000	31 790 000	97
Fejér	243 000	14 077 000	119	Budapest 07. ker.	463 000	24 462 000	89
Győr-Moson-Sopron	339 000	18 059 000	137	Budapest 08. ker.	378 000	19 025 000	101
Hajdú-Bihar	301 000	16 757 000	517	Budapest 09. ker.	445 000	24 896 000	126
Heves	165 000	8 877 000	89	Budapest 10. ker.	291 000	13 477 000	120
Jász-Nagykun-Szolnok	159 000	8 428 000	92	Budapest 11. ker.	490 000	28 579 000	76
Komárom-Esztergom	176 000	9 757 000	199	Budapest 12. ker.	561 000	40 359 000	105
Pest	250 000	16 607 000	185	Budapest 13. ker.	488 000	29 109 000	118
Somogy	196 000	10 089 000	153	Budapest 14. ker.	409 000	19 158 000	110
Szabolcs-Szatmár-Bereg	226 000	13 280 000	153	Budapest 15. ker.	311 000	17 389 000	68
Tolna	121 000	6 282 000	134	Budapest 16. ker.	348 000	19 125 000	68
Vas	239 000	14 189 000	147	Budapest 17. ker.	347 000	21 158 000	365
Veszprém	305 000	16 867 000	73	Budapest 18. ker.	405 000	16 892 000	146
Zala	206 000	12 987 000	128	Budapest 19. ker.	272 000	13 775 000	185
				Budapest 20. ker.	343 000	15 807 000	122
				Budapest 21. ker.	269 000	11 740 000	72
				Budapest 22. ker.	298 000	18 628 000	116
				Budapest 23. ker.	298 000	23 790 000	402

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

2016. második felében a téглаépítésű lakásokat vidéken Győr-Moson-Sopron megyében vették a legmagasabb átlagár, közel 340 ezer Ft/m² összegért. Valamivel 300 ezer fölötti négyzetméterenkénti áron mentek még a veszprémi és hajdú-bihar megyei téglalakások is. Legalacsonyabb áron Tolna Megyében vásároltak, ahol 121 ezer Ft volt az átlag. Budapesten az V. kerületben 716 ezer volt az átlagár, melyet az I. kerület követett 624 ezerrel. Az észak-budai és a belvárosi kerületek is mind 500 ezer Ft/m² fölött keltek el. Legalacsonyabb összegért a főváros déli lokációiban vásároltak, valamivel 300 ezer Ft/m² alatt.

PANELLAKÁS ADATOK - 2016. II. FÉLÉV



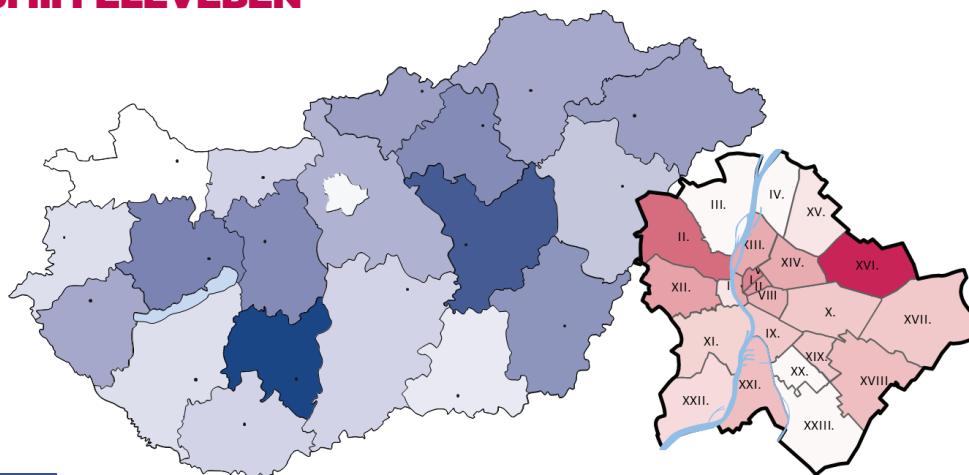
MEGYE	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M2 ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	194 000	10 600 000	97	Budapest 02. ker.	496 000	25 800 000	50
Baranya	164 000	8 345 000	82	Budapest 03. ker.	327 000	17 893 000	63
Békés	116 000	6 552 000	190	Budapest 04. ker.	283 000	15 809 000	85
Borsod-Abaúj-Zemplén	111 000	5 290 000	67	Budapest 08. ker.	309 000	15 779 000	135
Budapest	305 000	15 640 000	84	Budapest 09. ker.	344 000	14 765 000	64
Csongrád	152 000	8 471 000	179	Budapest 10. ker.	271 000	13 586 000	57
Fejér	193 000	10 222 000	122	Budapest 11. ker.	380 000	18 840 000	70
Győr-Moson-Sopron	255 000	14 663 000	95	Budapest 13. ker.	378 000	21 654 000	87
Hajdú-Bihar	227 000	12 159 000	77	Budapest 14. ker.	333 000	16 242 000	62
Heves	160 000	9 327 000	50	Budapest 15. ker.	296 000	14 759 000	87
Jász-Nagykun-Szolnok	133 000	6 750 000	73	Budapest 16. ker.	309 000	17 100 000	117
Komárom-Esztergom	156 000	7 861 000	80	Budapest 17. ker.	287 000	12 888 000	273
Pest	201 000	11 440 000	155	Budapest 18. ker.	257 000	12 284 000	82
Somogy	168 000	8 639 000	91	Budapest 19. ker.	273 000	13 975 000	62
Szabolcs-Szatmár-Bereg	182 000	9 127 000	111	Budapest 20. ker.	251 000	13 295 000	51
Tolna	122 000	6 663 000	67	Budapest 21. ker.	248 000	12 218 000	82
Vas	212 000	12 188 000	49	Budapest 22. ker.	319 000	15 724 000	60
Veszprém	222 000	12 475 000	106				
Zala	164 000	10 066 000	130				

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

A vidéki paneleket szintén Győr-Moson-Sopron Megyében vásárolták a legmagasabb, 255 ezer Ft/m² átlagáron. Ezen kívül még Hajdú, Vas és Veszprém Megyékben keltek el 200 ezer Ft/m² fölött a panelek a közép-magyarországi régió kivül eső területek közül. Borsod-Abaúj-Zemplén Megye áll a lista élén, 111 ezer Ft/m² átlagával, de nem sokkal magasabb árat mutatott Békés és Tolna Megye sem.

Budapesten (leszámítva a kevés számú II. kerületi panelt a közel félmillió árával) a XI. és XIII. kerületekben vettek ilyen lakásokat 380 ezer Ft/m² körüli összegért. Nem sokkal olcsóbb volt a IX. és XIV. kerület sem 340 ezer körül. A főváros déli zónája volt ennél a típusnál is a legolcsóbb, 250 ezer Ft körüli átlagon.

ALKU - 2016. II. FÉLÉVÉBEN



A térkép a teljes árváltozást mutatja: irányár változás + alku

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

MEGYE	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Bács-Kiskun	-2%	-6%
Baranya	-2%	-6%
Békés	-4%	-6%
Borsod-Abaúj-Zemplén	-3%	-7%
Budapest	-3%	-4%
Csongrád	-2%	-6%
Fejér	-3%	-8%
Győr-Moson-Sopron	-2%	-5%
Hajdú-Bihar	-3%	-5%
Heves	-3%	-8%
Jász-Nagykun-Szolnok	-3%	-10%
Komárom-Esztergom	-2%	-6%
Pest	-3%	-6%
Somogy	-2%	-6%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	-3%	-7%
Tolna	-4%	-10%
Vas	-3%	-5%
Veszprém	-3%	-8%
Zala	-4%	-6%

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

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.

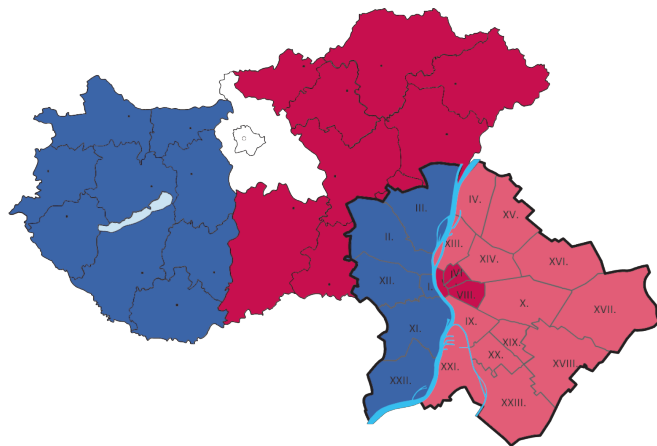
Tolna és Jász-Nagykun-Szolnok megyei vevők tudtak a legmagasabb, 10% körüli alkut elérni a II. félévben. Az alkut megelőző árcsökkenéssel együtt így az eladók 13-14%-kal olcsóbban voltak kénytelenek megválni ingatlanjuktól, mint ahogy azt eredetileg elképzelték. Legkisebb, 5%-os alkura a magasabb árú vidéki megyékben került sor: Győr-Moson-Sopron, Hajdú-Bihar és Vas.

A fővárosban a legnagyobb alku is mindössze 6% volt, mégpedig a II., V. és XVI. kerületekben. A Belvárosban 5%-ot, a többi kerületben inkább 3-4%-ot tudtak a vevők az árból lefaragni.

LAKÁSÁR ADATOK - 2016. DECEMBER

Az ország keleti felén 174- a nyugati oldalon pedig 189 ezer Ft-os négyzetméter áron vették a panellakásokat decemberben. Ugyanez a típus Pesten 294-, Budán pedig 347 ezer Forintért cserélt gazdát.

Téglaépítésű lakásokat vidéken közel azonos, 219 ezer Ft/m² áron vásároltak. Ezeket Pesten 454, Budán 490, a Belvárosban pedig 518 ezerért vették négyzetméterenként.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet 9 023 000 174 000 73

Nyugat 9 656 000 189 000 88

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet 13 392 000 219 000 199

Nyugat 11 794 000 218 000 149

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda 18 384 000 347 000 56

Pest 15 140 000 294 000 127

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda 33 299 000 490 000 128

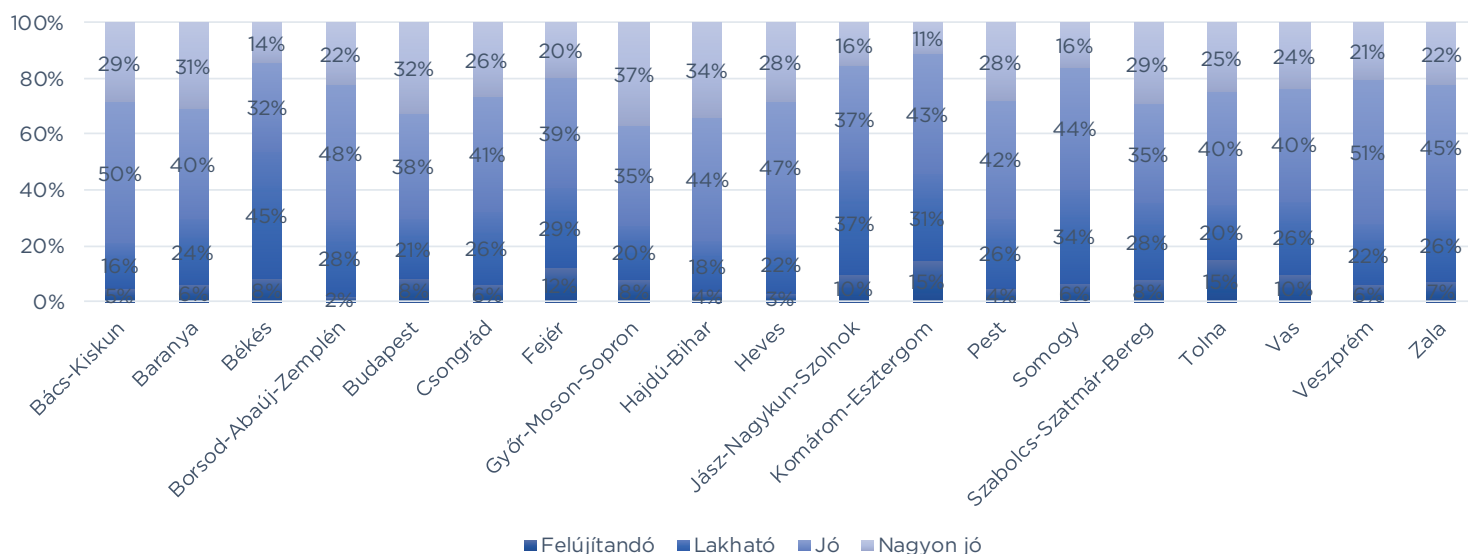
Pest 21 876 000 454 000 117

Belváros 31 382 000 518 000 92

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA - 2016. II. FÉLÉV

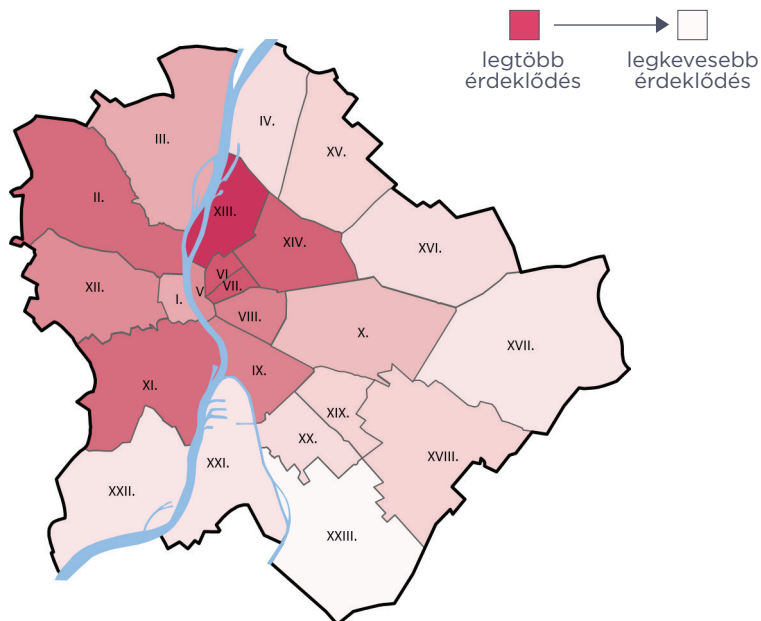
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyében választották a legkevesebben, a tranzakciók mindössze 2%-ában a felújítandó lakásokat, de Hevesben is mindössze az esetek 3%-ában. Tolna és Komárom-Esztergom Megyékben viszont kimagasló volt ezek aránya, a vevők 15%-a választotta ezeket. Többnyire jó és kiváló minőséget vásároltak a II. félévben, országsszerte, melyek között kiemelkedik Bács-Kiskun és Hajdú-Bihar Megyék, ahol ezek aránya a helyi forgalom közel 80%-át is kitették.



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. DECEMBER

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

Decemberben a vásárolni szándékozók 19%-a döntött úgy, hogy szívesen venne ingatlant a XIII. kerületben. Közülük ugyanakkora a XIV. kerület iránti érdeklődés is. A VI. és VII. kerületek iránt a vásárlást tervezők 17%-a voksolt, de a XI. kerület is hasonlóan népszerű. Legkisebb érdeklődés a XXIII. Kerületet övezte, melyet az érdeklődők 2%-a jelölt meg lehetséges célpontjának.

ALKU - 2016. DECEMBER

Decemberben ismét a vidéki családi házakat eladók szenvedték el a legnagyobb alkut., 8%-ot. Pest Megyében ezekre már csak átlag 6-, a fővárosban 5% volt az alku. A téglalapítványú lakásokra országosan egységes, 4%-os vevői alku volt jellemző, panelek esetében pedig Budapesten 3%, vidéken pedig 5%.

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

Módszertan:

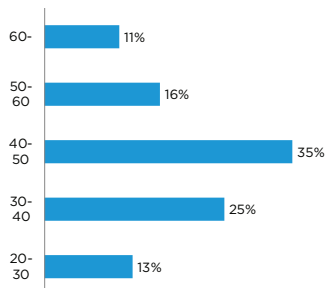
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó átlapodott meg a tárgyalások során.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

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

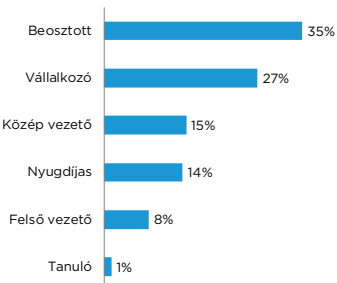
ÜGYFÉLPROFIL: VEVŐK DECEMBERBEN

Decemberben a vevők 41%-a vásárolt befektetési céllal a fővárosban. Átlagban közel 30 millió Forintot költöttek 66 m² körüli lakásokra. Ugyanitt a vevők ötöde első lakását vette, másik ötöd pedig nagyobb lakásba költözött. Az utóbbi csoport 29 milliót költött átlagban és 85 m²-es lakásra ruházott be.

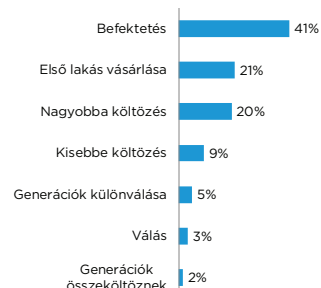
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP.



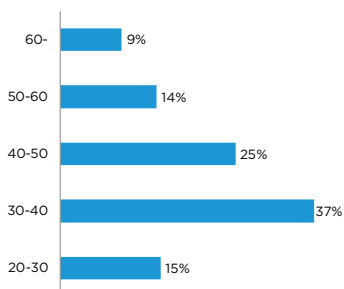
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	19 179 000	52
30-40	28 312 000	71
40-50	24 960 000	68
50-60	21 573 000	53
60-	38 581 000	91

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	20 350 000	46
Felső vezető	50 592 000	112
Nyugdíjas	22 894 000	56
Közép vezető	27 351 000	76
Vállalkozó	31 234 000	73
Beosztott	17 396 000	51

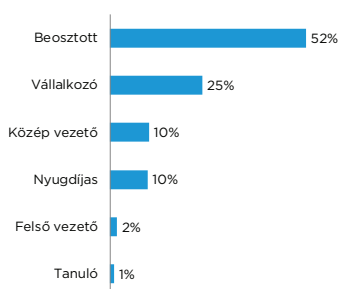
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	22 500 000	81
Válás	14 250 000	49
Generációk különválása	17 867 000	55
Kisebbe költözés	20 463 000	55
Nagyobba költözés	28 983 000	85
Első lakás vásárlása	20 973 000	53
Befektetés	29 673 000	66

Vidéken a vásárlók negyede nagyobbra váltott, másik negyed pedig befektetési céllal vásárolt. A nagyobbba költözők átlag 128 m²-es ingatlant vettek, 22,1 millió Forintért, a befektetők kisebb, 63 m²-es lakást választottak 12,3 millió átlagon. Elsőlakás vásárlók a forgalom 22%-át tették ki, 12,6 milliót költöttek átlag 80 m²-es ingatlanokra.

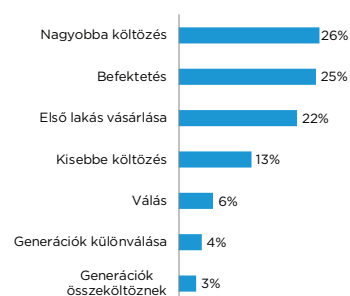
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	13 231 000	81
30-40	15 169 000	87
40-50	16 175 000	96
50-60	14 286 000	73
60-	13 051 000	74

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	14 867 000	78
Felső vezető	21 239 000	91
Nyugdíjas	10 181 000	64
Közép vezető	18 228 000	94
Vállalkozó	20 208 000	106
Beosztott	12 318 000	77

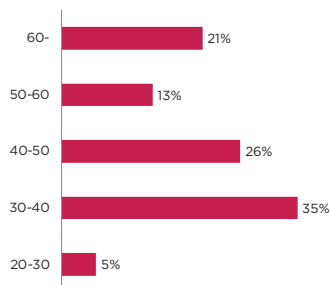
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	19 567 000	140
Generációk különválása	10 825 000	61
Válás	11 643 000	62
Kisebbe költözés	12 159 000	66
Első lakás vásárlása	12 629 000	80
Befektetés	12 276 000	63
Nagyobba költözés	22 121 000	128

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 becslött értékek tekinthetők.

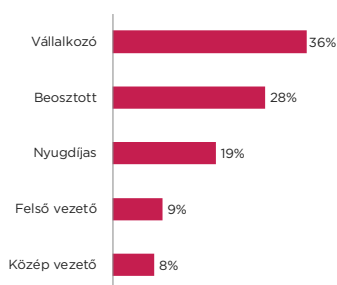
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK DECEMBERBEN

A Budapesti eladók 40%-a nyilatkozott úgy, hogy nagyobb lakásba szeretne költözni. Ők átlag 21,8 millióért váltak meg 58 m²-es lakásaiktól. Ugyanitt 33% vált meg örökölt ingatlantól, 21 millió Ft körül. Kisebbe az eladók 17%-a készül.

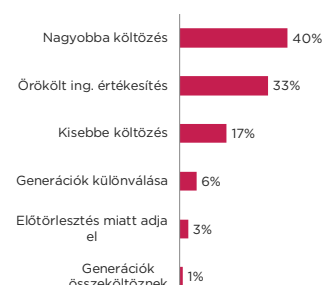
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



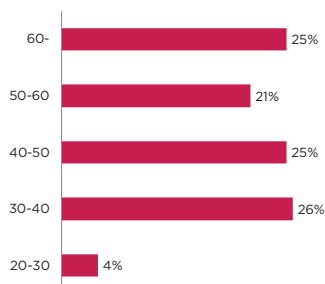
KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	15 571 000	38
30-40	24 170 000	58
40-50	24 568 000	60
50-60	26 619 000	67
60-	33 861 000	93

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Közép vezető	25 010 000	73
Felső vezető	31 933 000	68
Nyugdíjas	29 064 000	86
Beosztott	18 686 000	53
Vállalkozó	34 335 000	75

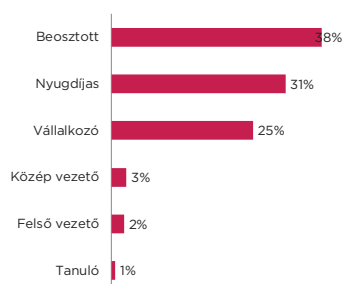
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	16 500 000	56
Előtörlesztés miatt adja el	20 367 000	49
Generációk különválása	50 065 000	113
Kisebbe költözés	31 483 000	101
Örökölt ing. értékesítés	17 420 000	53
Nagyobba költözés	21 830 000	58

Vidéken 29% volt az örökségtől megválók aránya. 10,3 milliós átlagon értékcsökkenték örökségüket. Közel ugyanekkora a nagyobbba költözők tábora, akik 77 m²-es ingatlanjuktól szabadultak 16,7 millióért. Az eladók negyede kisebb lakást akar, ők szintén 16,7 millióért adták el ingatlanjaikat, viszont ezek átlagmérete már 114 m² volt.

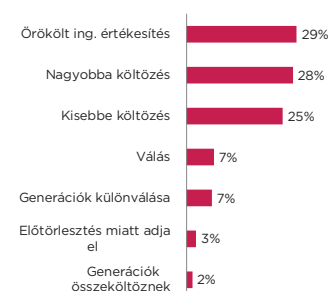
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	M2
20-30	12 134 000	56
30-40	13 963 000	77
40-50	17 488 000	89
50-60	14 580 000	94
60-	12 694 000	90

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	M2
Tanuló	17 875 000	61
Felső vezető	30 417 000	119
Közép vezető	17 265 000	90
Vállalkozó	18 590 000	86
Nyugdíjas	11 515 000	84
Beosztott	13 458 000	82

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	M2
Generációk összeköltöznek	7 967 000	84
Előtörlesztés miatt adja el	11 340 000	73
Generációk különválása	18 608 000	110
Válás	22 636 000	114
Kisebbe költözés	16 679 000	114
Nagyobba költözés	16 660 000	77
Örökölt ing. értékesítés	10 257 000	83

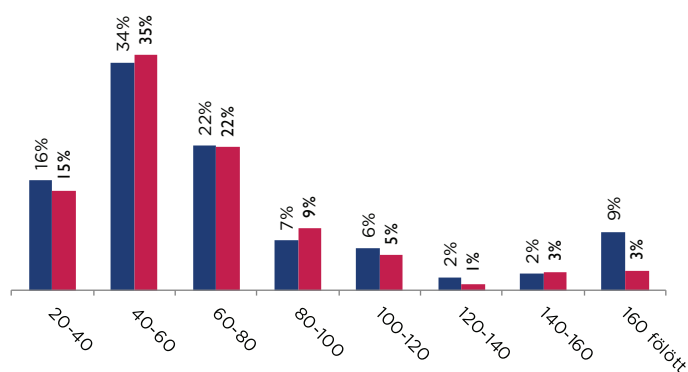
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést jelenthetnek.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán a második félévben kevesebb nagy méretű lakás fogyott, mint egy éve, ugyanabban az időszakban. 2015 második felében az adás-vételek 9%-ában vettek 160 m² fölötti ingatlant, egy évvel később ez az arány már csak 3% lett. Az árnövekedés viszont jól tetten érhető, ugyanis (ugyancsak e két időszak összehasonlításában) a 400 ezer Ft/m² fölötti ársávban zajlott tranzakciók aránya 42-ről 59%-ra ugrott. Ugyanezt az ugrást a pesti oldalon is látni, ahol 20-ról 36%-ra emelkedett ez az árkategória.

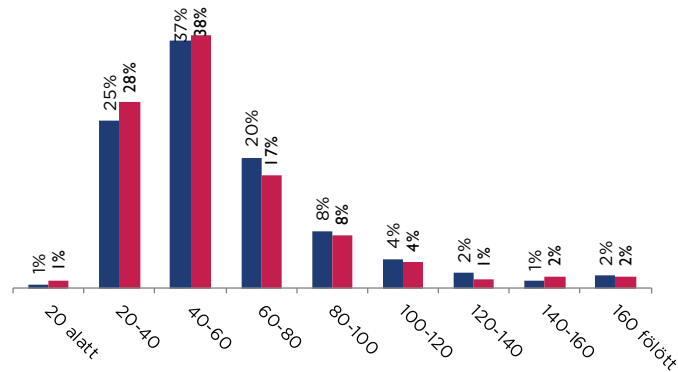
BUDA

Lakásméret (m²)

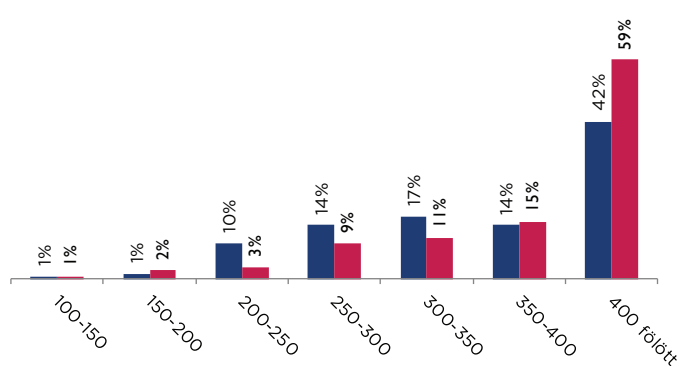


PEST

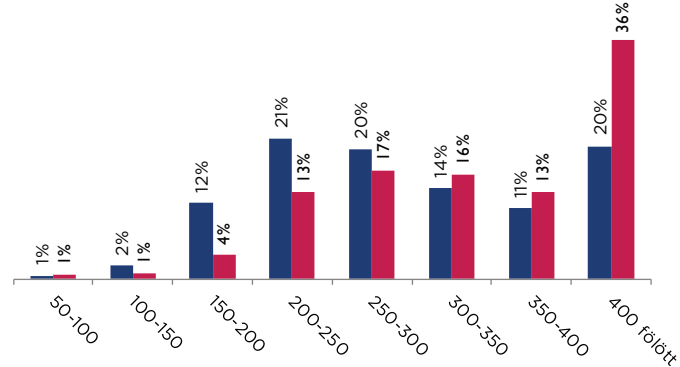
Lakásméret (m²)



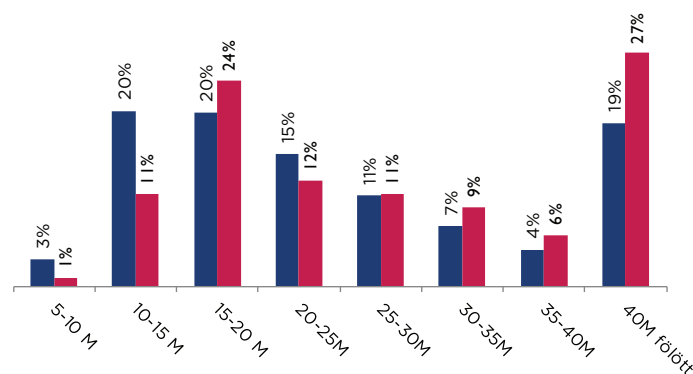
m² ár (ezer Ft)



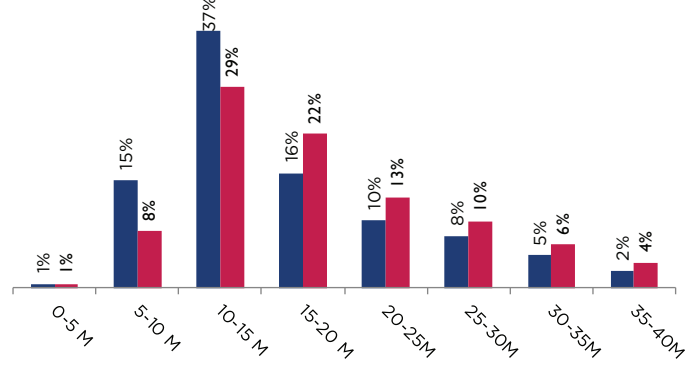
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2015. második félév
■ 2016. második félév

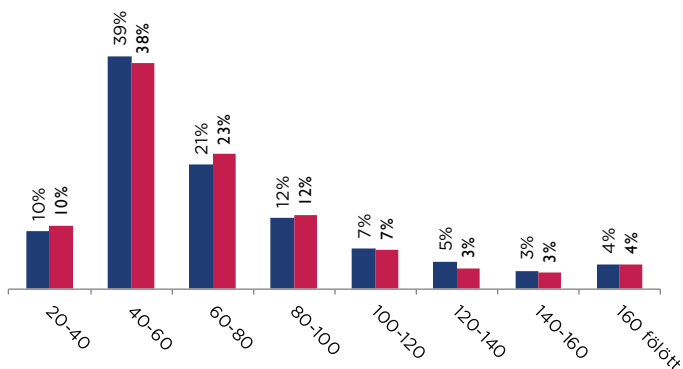
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken 2015 és 2016 második félévének összehasonlításában szintén érzékelhető a drágulás. Itt 200 ezer Forint fölött zajlott a tranzakciók 22%-a, amely egy év alatt 33%-ra emelkedett. Lakásméretben nem változtak az igények egy év alatt, a vásárlók közel 40%-a választ 40-60 m² közötti ingatlant. E tekintetben Pest Megye is változatlan, de itt a nagyobb méretségűek a kedveltebbek. Bár inkább 60-100 m² között választ a vevők közel fele, de minden tizedik vásárló a 160 m² fölötti kategóriát választotta.

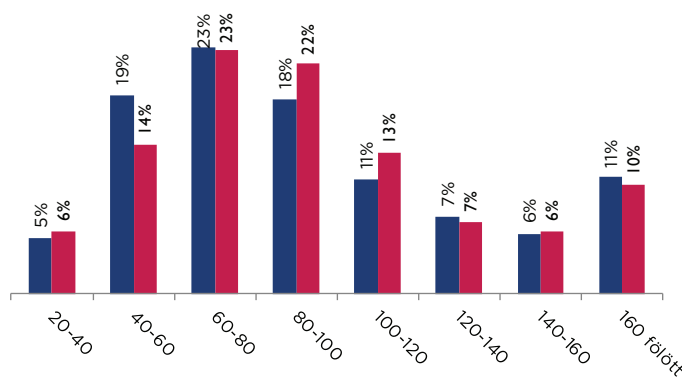
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m²)

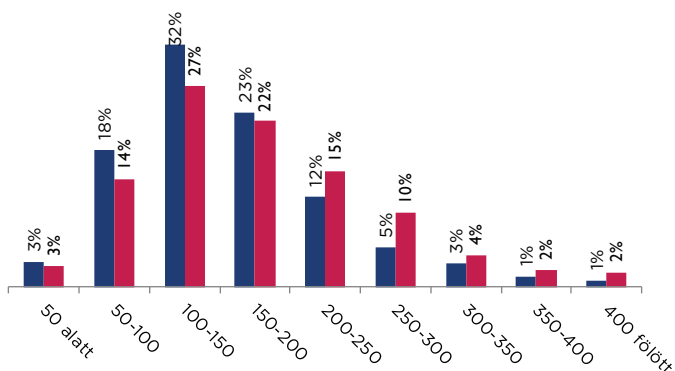


PEST MEGYE

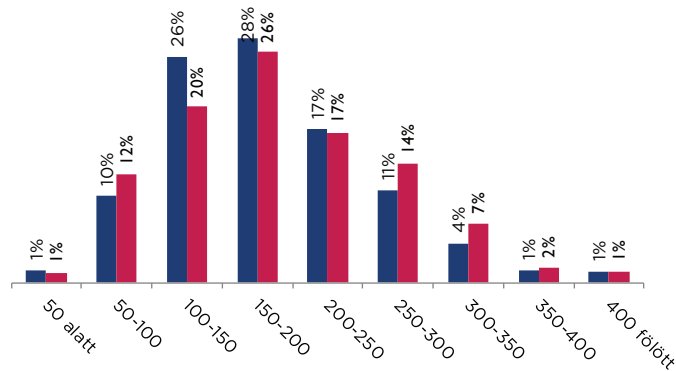
Lakásméret (m²)



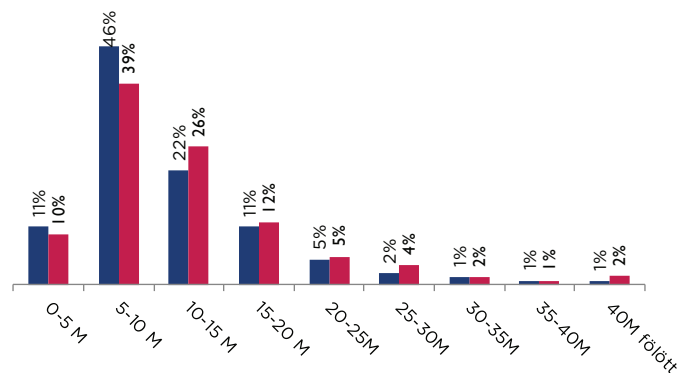
m² ár (ezer Ft)



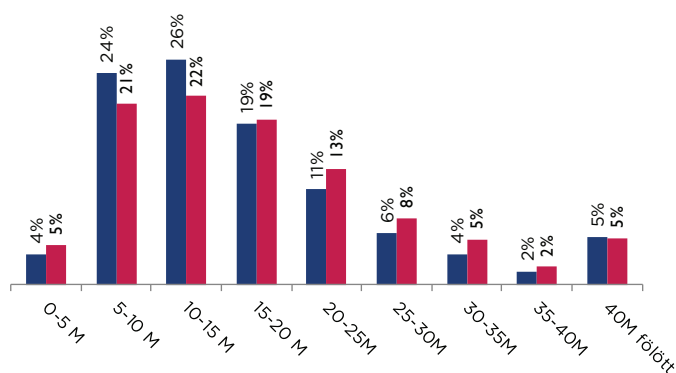
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2015. második félév
■ 2016. második 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