

DUNA HOUSE BAROMÉTER

72. szám

2017. I. félév
és 2017. június hónap



DHS
BÉT

**PRÉMIUM
KATEGÓRIA**

A Budapesti Értéktőzsdén 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 szellemi tulajdonát képezik. A Duna House Barométer statisztikai információi és becslései kizárólag tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért a Duna House 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. augusztus 8.	2017. július hónap adatai
2017. szeptember 8.	2017. augusztus hónap adatai
2017. október 9.	2017. 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

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 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 értékesítő 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 - 2017. I. félév
- 9.** Panel lakás adatok - 2017. I. félév
- 10.** Alku mértéke megyei / kerületi bontásban (féléves)
- 11.** Lakásár adatok június, Minőségi preferencia 2017. 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



Egyelőre hullámzó képet mutat az ideji forgalom az ingatlanpiacon, de így is az elmúlt évek egyik legerősebb félévét produkálta. **A júniusi adás-vételek száma megközelítette a 13 ezret**, de 12%-kal elmarad az egy évvel ezelőtti rekordhónaptól. Az ezt megelőző június hónapokat azonban rendre felülmúlja az ideji érték.

2017 első félévének összforgalmát a Duna House közel 75 ezerre becsülte, amely 5% elmaradás a tavalyi azonos időszakától, ami azonban a válságot követő legerősebb félév volt. 2016. második félévére 68 ezer alatt maradt, így ahhoz képest az ideji év 13%-os fejlődést jelent.

A 89 pontos februári, ideji csúcstól követően **trendszerűen esik a kereslet** és a félév végére a 74-es szintre érkezett. Tavaly ugyanekkor, júniusban volt a mélypont 71 ponttal.

Nem bizonyult tartósnak az ideji első negyedévben tapasztalt áresés, ugyanis **az Országos Lakásár Index visszapattant a 117-es értékről és történelmi csúcsra, 121 pontra emelkedett**. A fogyasztói árindexszel deflált reálindex 93 százalékponton áll, vagyis ez az érték még nem érte el a válság előtti, 2008 éveleji szintet.

Az Országos Panel Index viszont reálértéken is a csúcson van és megérkezett a 100 pontos bázisértékre. Ugyanez a Téglá Indexről még nem mondható el, amely reálértéken 12 százalékponttal marad el a válság előtti szinttől. Mindkét index egyébként visszapattant az első negyedéves visszaesésből és (nominál szinten) 129, illetve 114 ponton áll.

A vidéki indexek többségében emelkedtek, amely alól a kelet-magyarországi téglá index a kivétel, amely a tavalyi évvégi 122-es csúcstól 112-re, majd most 110-re esett. Ugyanitt a panel történelmi csúcsponton, 127-en áll. Nyugaton a panel és a téglá lakások indexe is egyforma, 109 százalékponttal érkezett. Ez a téglá lakások esetében nagy ugrással történelmi csúcstól jelent.

Budapesten megállíthatatlannak tűnik a panelek árának emelkedése. Szinte töretlenül menetel fölfelé az index már 3,5 éve és jelenleg 159 pontos csúcson áll, amely reálértéken is 123-as rekordot jelent. A fővárosi téglá index is rekordot döntött, 123-ról 128 százalékponttal emelkedett és reáláron is egy pontra megközelítette a bázisértéket.

Az ideji első félévben és az egy évvel ezelőttiben eladott ingatlanok paramétereit összehasonlítva is tetten érhető a drágulás. Budapesten 2016. első félévében például a vevők tizede vásárolt csak 600 ezer Ft/m² ár fölött, idén az arányuk már 27%. Ugyanebben az ársávban Pesten 6%-ról megduplázódott az arány. **A fővárosban továbbra is a 40-60 m² közötti ingatlanok a legkeresettebbek**, a vevők 36%-a választott ilyen méretet. Vidéken is látható, hogy idén nagyobb szelet jutott a drágább ingatlanoknak, mint egy éve, még ha nem is ennyire látványosan. Itt a 300 ezer Ft fölötti négyzetméterárú tavaly a vevők 6%-a fizette meg, idén már 12%. Pest Megyében ugyanennek a sávnak az aránya 9-ről 17%-ra nőtt.

Vidéken, 2017 I. félévében Tolna megyében lehetett legalacsonyabb átlag fajlagos- és négyzetméter áron (131e Ft/m²) használt téglalakást vásárolni. Ugyanezt az ingatlan típust vidéken a legmagasabb átlag négyzetméter áron Győr-Moson-Sopron megyében vásárolták, itt 292 ezer forintot kértek négyzetméterenként.

Budapesten minden tekintetben a XXI. kerület volt a legolcsóbb (átlag 281e Ft/m²) a használt téglalakások esetében, míg **a legdrágábbnak az V. kerület bizonyult 787 ezres árával**. További nyolc kerületben haladta meg a félmillió forintot az átlagos négyzetméterár.

Panelek esetében vidéken az átlag fajlagos- és négyzetméterár ugyanúgy Tolna megyében volt legalacsonyabb, mint a téglá lakások esetében. Itt 124 ezer Ft/m² áron lehetett panelhez jutni. Legmagasabb átlag négyzetméterár csakúgy, mint a használt téglá lakásoknál Győr-Moson-Sopron megyében volt. A 276 ezer forintos átlag négyzetméterár így is 50 ezerrel elmarad a teljes budapesti átlagtól.

A fővárosban a kevés II. kerületi panel volt a legdrágább, 565 ezer Ft/m² árával. **A nagyobb panelállományal bíró kerületek közül a XI.-ben 400 ezer fölé mentek az árak**, de a XIII. és XIV. kerületekben is 370 ezer körüli volt az átlag.

Jász-Nagykun-Szolnok megyében az eredetileg meghirdetethez képest az eladók átlag 3 százalékkal csökkentették az árat (néhány megyében ennél magasabb, 4 százalékkal), de a vevőknek további 9 százalékos sikerült lealkudni az árból. Borsod-Abaúj-Zemplén megyében a vevőknek csak átlag 4 százalékos sikerült lealkudni az árból, és az eladók is csak 3 százalékkal csökkentették az általuk eredetileg kigondolt árat. **Budapesten legkevésbé a III. kerületben alkudoztak**, itt szinte alig (2%) változott az elsőre meghirdetett ár. Az I. kerületben azonban az eladók átlagosan 5 százalékkal kényszerültek csökkenteni az árakon, melyet további 6 százalékos alku követett.

További információk:

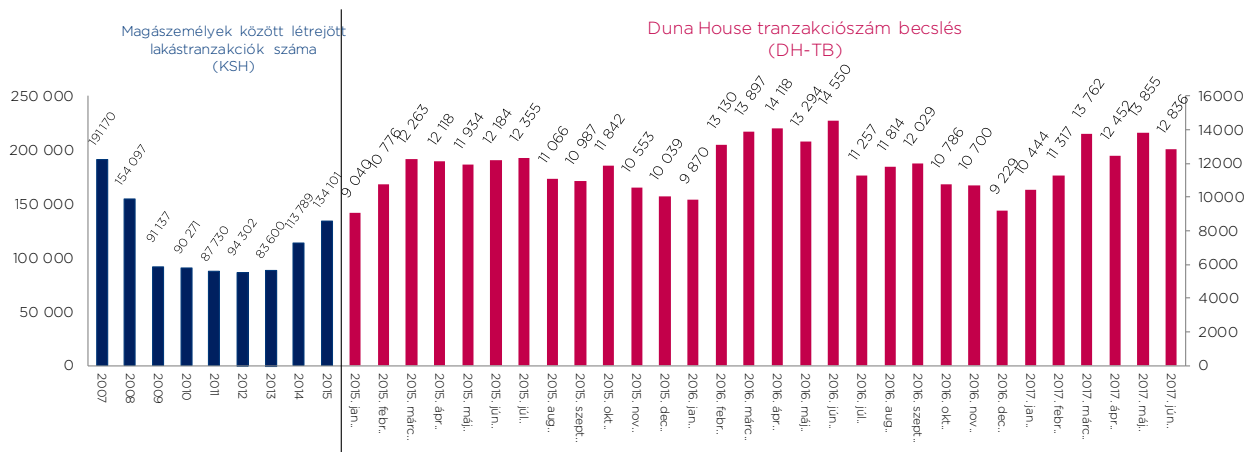
Rutai Gábor
PR és elemzési vezető
rutai.gabor@dh.hu
Mob.: +36 30 811 0690

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH-TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

Egyelőre hullámzó képet mutat az idei forgalom az ingatlanpiacon, de így is az elmúlt évek egyik legerősebb félévét produkálta. A júniusi adás-vételek száma megközelítette a 13 ezret, de 12%-kal elmarad az egy évvel ezelőtti rekordhónaptól. Az ezt megelőző június hónapokat azonban rendre felülmúlja az idei érték.

2017 első félévének összforgalmát a Duna House közel 75 ezerre becsülte, amely 5% elmaradás a tavalyi azonos időszaktól, ami azonban a válságot követő legerősebb félév volt. 2016. második feléve 68 ezer alatt maradt, így ahhoz képest az idei év 13%-os fejlődést jelent.

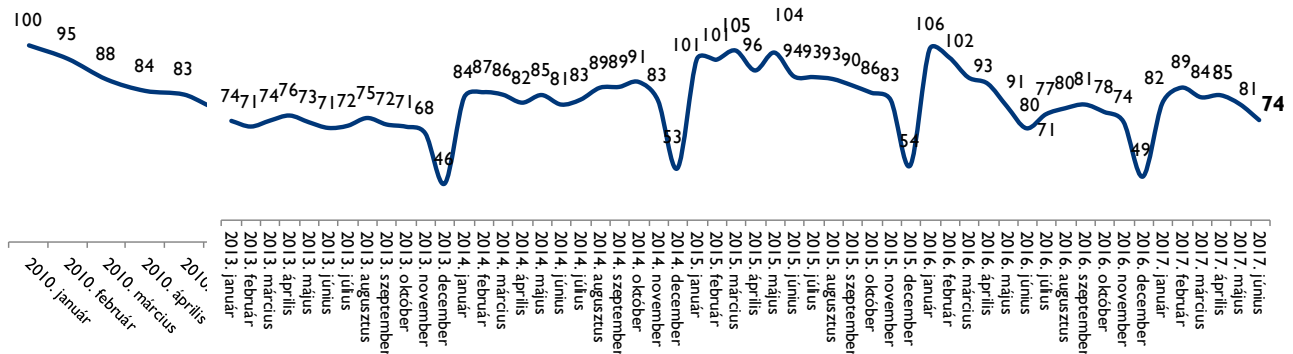


A DH-TB módszertana

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

A 89 pontos februári, idei csúcst követően trendszerűen esik a kereslet és a félév végére a 74-es szintre érkezett. Tavaly ugyanekkor, júniusban volt a mélypont 71 ponttal.



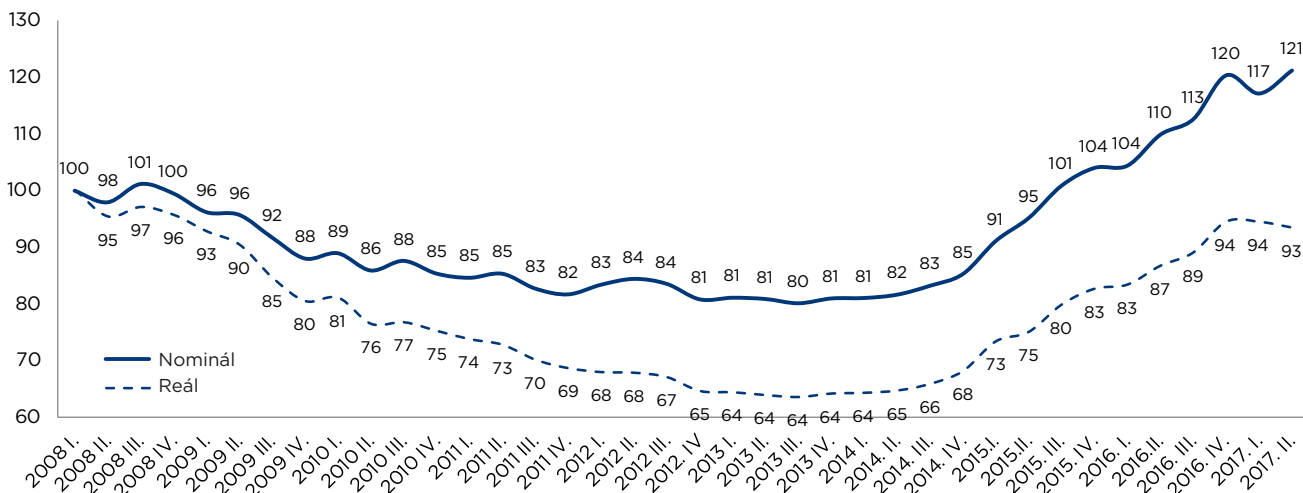
A Kereslet Index módszertana

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

Nem bizonyult tartósnak az idei első negyedévben tapasztalt áresés, ugyanis az Országos lakásár Index visszapattant a 117-es értékről és történelmi csúcsra, 121 pontra emelkedett. A fogyasztói árindexszel deflált reálindex 93 százalékponton áll, vagyis ez az érték még nem érte el a válság előtti, 2008. éveleji szintet.

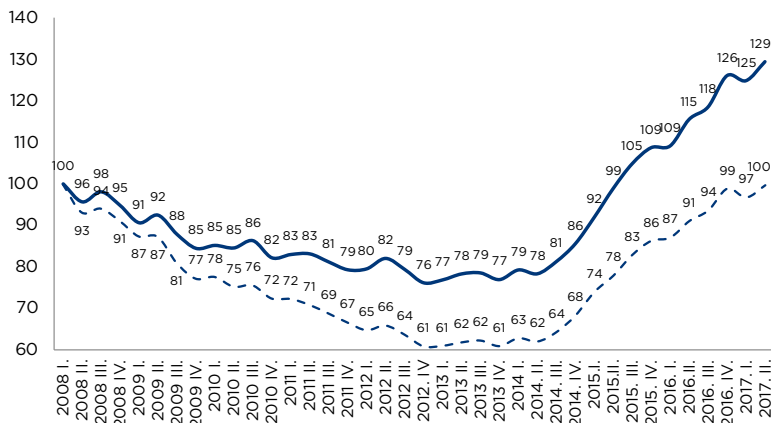


Lakás Indexeinkről: Lakásár Indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normál átlagolást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához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

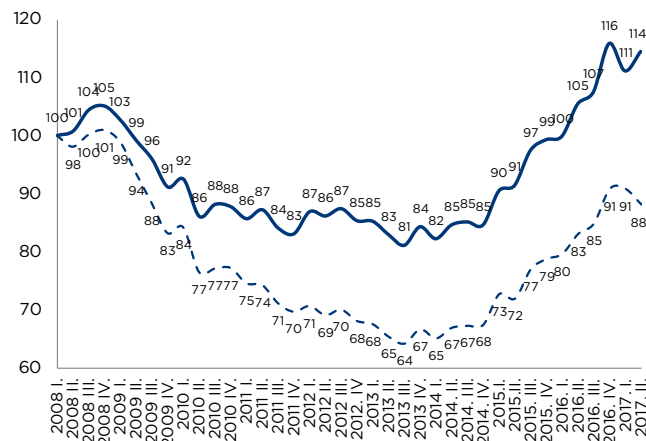
ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEXEK

Az Országos Panel Index viszont reálértéken is a csúcson van és megérkezett a 100 pontos bázisértékre. Ugyanez a Téglá Indexről még nem mondható el, amely reálértéken 12 százalékponttal marad el a válság előtti szinttől. Mindkét index egyébként visszapattant az első negyedéves visszaesésből és (nominál szinten) 129, illetve 114 ponton áll.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



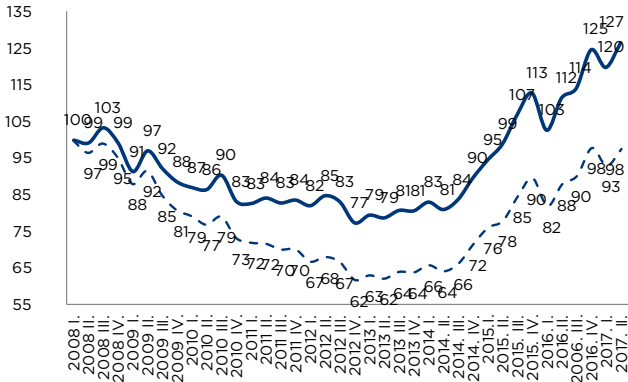
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



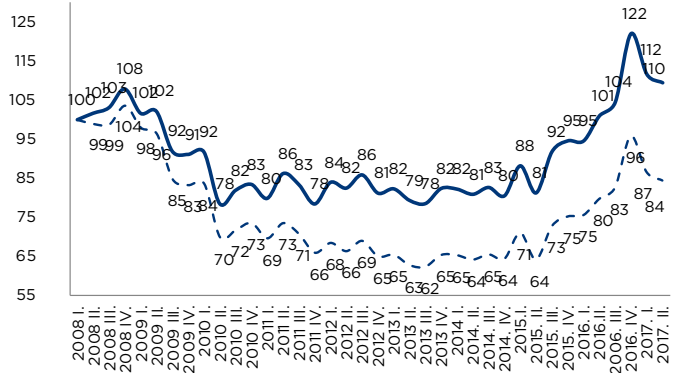
LAKÁSINDEXEK - REGIONÁLIS

A vidéki indexek többségében emelkedtek, amely alól a kelet-magyarországi téglalakás index a kivétel, amely a tavalyi évvégi 122-es csúcsponttól 112-re, majd most 110-re esett. Ugyanitt a panel történeti csúcsponton, 127-en áll. Nyugaton a panel és a téglalakások indexe is egyforma, 109 százalékpontra érkezett. Ez a téglalakások esetében nagy ugrással történeti csúcspontot jelent.

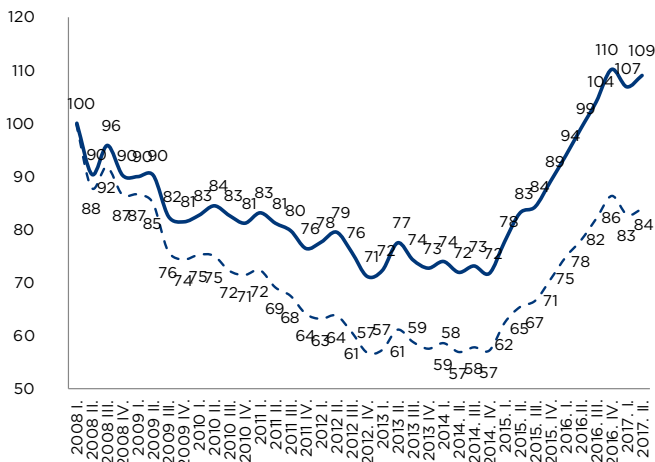
KELET-MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



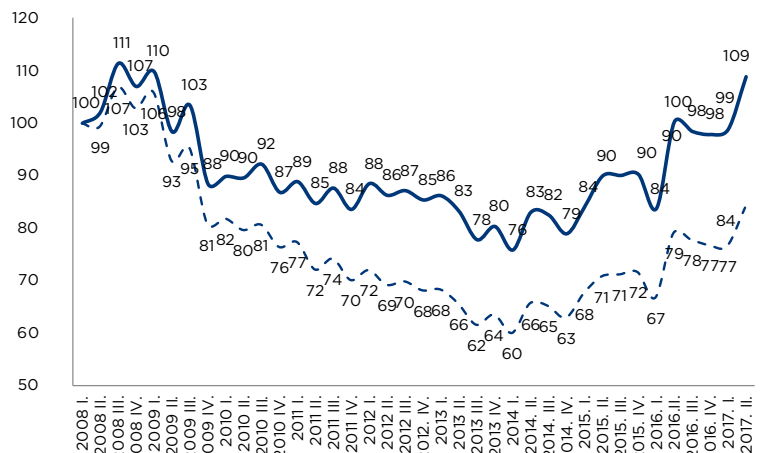
KELET-MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



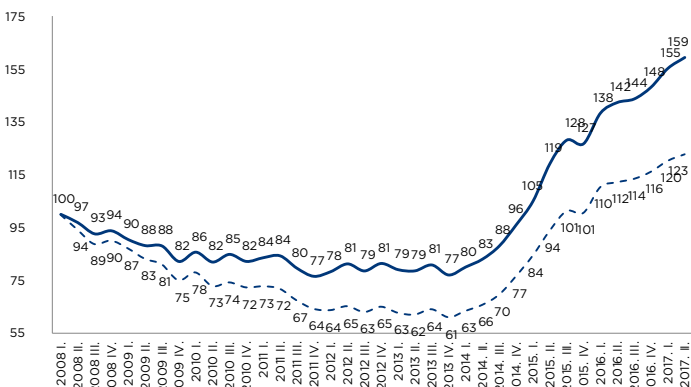
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



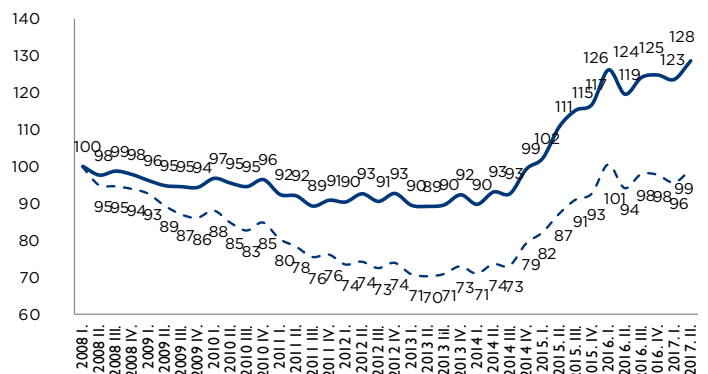
BUDAPESTI LAKÁSINDEXEK

Budapesten megállíthatatlannak tűnik a panelek árának emelkedése. Szinte töretlenül menetel fölfelé az index már 3,5 éve és jelenleg 159 pontos csúcson áll, amely reálértéken is 123-as rekordot jelent. A fővárosi téglalakás index is rekordot döntött, 123-ról 128 százalékpontra emelkedett és reáláron is egy pontot megközelítette a bázisértéket.

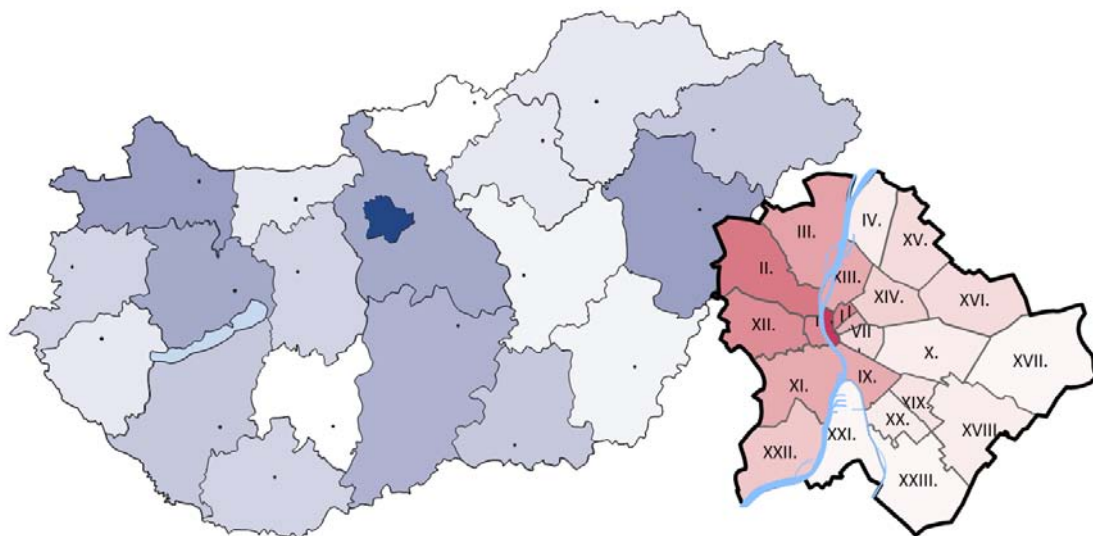
DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



HASZNÁLT TÉGLA LAKÁS ADATOK - 2017. I. FÉLÉV



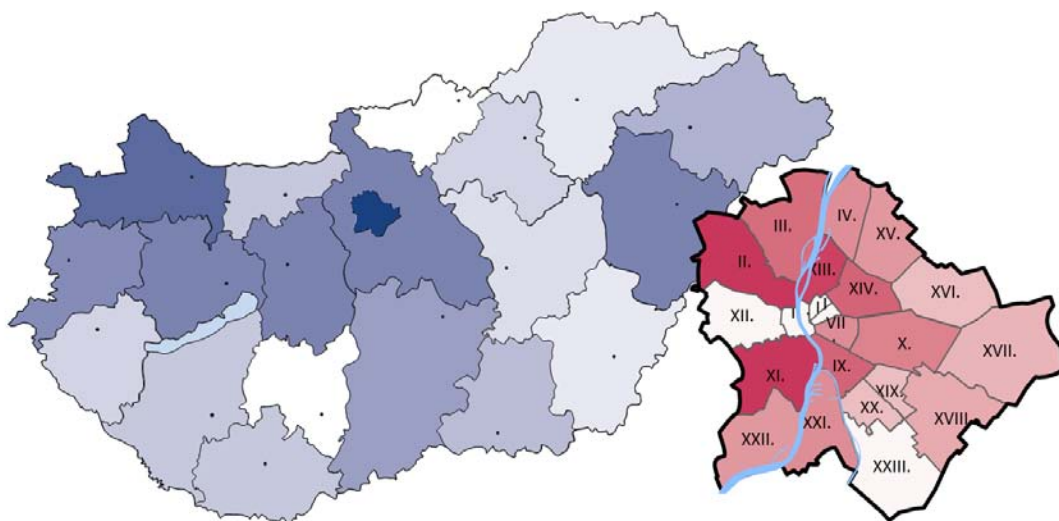
MEGYE	M ² ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M ² ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	252 000	14 397 000	98	Budapest 01. ker.	579 000	39 303 000	148
Baranya	200 000	10 808 000	131	Budapest 02. ker.	635 000	58 993 000	108
Békés	150 000	8 291 000	88	Budapest 03. ker.	526 000	28 739 000	76
Borsod-Abaúj-Zemplén	168 000	9 212 000	155	Budapest 04. ker.	334 000	17 544 000	154
Budapest	491 000	29 319 000	131	Budapest 05. ker.	787 000	64 330 000	115
Csongrád	227 000	13 160 000	118	Budapest 06. ker.	601 000	36 395 000	126
Fejér	206 000	14 409 000	126	Budapest 07. ker.	482 000	25 517 000	146
Győr-Moson-Sopron	292 000	16 732 000	109	Budapest 08. ker.	397 000	20 118 000	105
Hajdú-Bihar	286 000	15 821 000	85	Budapest 09. ker.	508 000	24 228 000	126
Heves	171 000	9 135 000	83	Budapest 10. ker.	333 000	15 526 000	120
Jász-Nagykun-Szolnok	158 000	7 885 000	109	Budapest 11. ker.	516 000	30 907 000	166
Komárom-Esztergom	171 000	8 700 000	76	Budapest 12. ker.	594 000	47 674 000	115
Pest	274 000	15 220 000	156	Budapest 13. ker.	507 000	27 463 000	127
Somogy	233 000	11 715 000	234	Budapest 14. ker.	414 000	22 702 000	145
Szabolcs-Szatmár-Bereg	218 000	11 105 000	133	Budapest 15. ker.	383 000	20 563 000	96
Tolna	131 000	7 774 000	95	Budapest 16. ker.	393 000	27 489 000	141
Vas	213 000	12 387 000	119	Budapest 17. ker.	309 000	14 500 000	25
Veszprém	280 000	18 200 000	77	Budapest 18. ker.	345 000	18 095 000	225
Zala	178 000	11 236 000	162	Budapest 19. ker.	376 000	19 612 000	130
				Budapest 20. ker.	340 000	16 278 000	240
				Budapest 21. ker.	281 000	12 222 000	201
				Budapest 22. ker.	445 000	24 900 000	55

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

Vidéken, 2017 I. félévében Tolna megyében lehetett legalacsonyabb átlag fajlagos- és négyzetméter áron (131e Ft/m²) használt téglalakást vásárolni. Ugyanezt az ingatlan típust vidéken a legmagasabb átlag négyzetméter áron Győr-Moson-Sopron megyében vásárolták, itt 292 ezer forintot kértek négyzetméterenként. Átlag fajlagos áron Veszprém megyében fizettek legtöbbet téglalakásért, ahol az ár meghaladta a 18 millió forintot is.

Budapesten minden tekintetben a XXI. kerület volt a legolcsóbb (átlag 281eFt/m²) a használt téglalakások esetében, míg a legrágábbnak az V. kerület bizonyult 787 ezres árával. További nyolc kerületben haladta meg a félmillió forintot az átlagos négyzetméterár.

PANELLAKÁS ADATOK - 2017. I. FÉLÉV



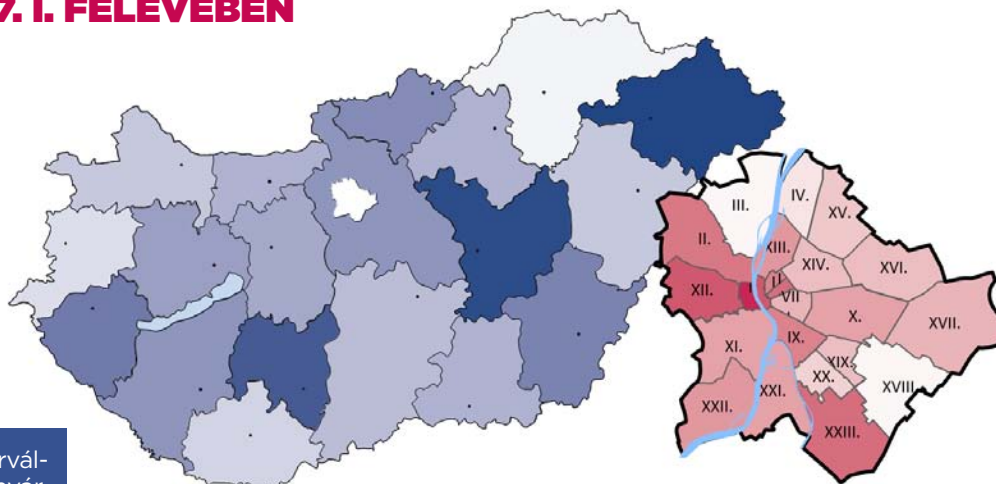
MEGYE	M ² ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)	KERÜLET	M ² ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÉRTÉKESÍTÉS IDEJE (NAP)
Bács-Kiskun	210 000	10 997 000	92	Budapest 02. ker.	565 000	36 167 000	69
Baranya	171 000	8 640 000	70	Budapest 03. ker.	348 000	18 318 000	77
Békés	140 000	7 505 000	101	Budapest 04. ker.	324 000	17 596 000	91
Borsod-Abaúj-Zemplén	140 000	7 035 000	58	Budapest 08. ker.	325 000	18 686 000	113
Budapest	326 000	16 937 000	108	Budapest 09. ker.	362 000	18 789 000	72
Csongrád	186 000	8 950 000	94	Budapest 10. ker.	330 000	15 566 000	67
Fejér	243 000	12 596 000	57	Budapest 11. ker.	402 000	21 779 000	101
Győr-Moson-Sopron	276 000	13 490 000	87	Budapest 13. ker.	386 000	20 537 000	92
Hajdú-Bihar	245 000	12 249 000	92	Budapest 14. ker.	361 000	17 862 000	129
Heves	167 000	9 210 000	37	Budapest 15. ker.	310 000	15 315 000	147
Jász-Nagykun-Szolnok	150 000	7 659 000	77	Budapest 17. ker.	272 000	16 260 000	169
Komárom-Esztergom	170 000	8 594 000	96	Budapest 18. ker.	278 000	13 331 000	100
Pest	239 000	13 110 000	100	Budapest 19. ker.	290 000	15 040 000	192
Somogy	173 000	8 806 000	120	Budapest 20. ker.	276 000	14 870 000	115
Szabolcs-Szatmár-Bereg	189 000	10 184 000	142	Budapest 21. ker.	268 000	13 527 000	77
Tolna	124 000	6 800 000	130	Budapest 22. ker.	319 000	18 925 000	64
Vas	228 000	12 703 000	70	Budapest 23. ker.	313 000	12 500 000	14
Veszprém	239 000	14 517 000	139	Budapest 18. ker.	345 000	18 095 000	225
Zala	160 000	9 867 000	86	Budapest 19. ker.	376 000	19 612 000	130
				Budapest 20. ker.	340 000	16 278 000	240
				Budapest 21. ker.	281 000	12 222 000	201
				Budapest 22. ker.	445 000	24 900 000	55

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

Panelok esetében vidéken az átlag fajlagos- és négyzetméterár ugyanúgy Tolna megyében volt legalacsonyabb, mint a téglalakások esetében. Itt 124 ezer Ft/m² áron lehetett panelhez jutni. Legmagasabb átlag négyzetméterár csakúgy, mint a használt téglalakásoknál Győr-Moson-Sopron megyében volt. A 276 ezer forintos átlag négyzetméterár így is 50 ezerrel elmarad a teljes budapesti átlagtól.

A fővárosban a kevés II. kerületi panel volt a legdrágább, 565 ezer Ft/m² árával. A nagyobb panelállománnyal bíró kerületek közül a XI.-ben 400 ezer fölé mentek az árak, de a XIII. és XIV. kerületekben is 370 ezer körüli volt az átlag.

ALKU - 2017. I. FÉLÉVÉBEN



A térkép a teljes árváltozást mutatja: irányár változás + alku

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

MEGYE	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
Bács-Kiskun	-2%	-7%
Baranya	-3%	-5%
Békés	-4%	-6%
Borsod-Abaúj-Zemplén	-3%	-4%
Budapest	-3%	-4%
Csongrád	-2%	-7%
Fejér	-3%	-6%
Győr-Moson-Sopron	-4%	-4%
Hajdú-Bihar	-2%	-6%
Heves	-2%	-7%
Jász-Nagykun-Szolnok	-3%	-9%
Komárom-Esztergom	-2%	-6%
Pest	-3%	-7%
Somogy	-4%	-6%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	-3%	-10%
Tolna	-4%	-8%
Vas	-2%	-5%
Veszprém	-1%	-8%
Zala	-3%	-7%

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 köttetett.

Jász-Nagykun-Szolnok megyében volt legnagyobb a teljes átlagos árcsökkenés az idei év első felében vidéken. Az eredetileg meghirdetethez képest az eladók átlag 3 százalékkal csökkentették az árat (néhány megyében ennél magasabb, 4 százalékkal), de a vevőknek további 9 százalékot sikerült lealkudni az árból. Borsod-Abaúj-Zemplén megyében a vevőknek csak átlag 4 százalékot sikerült lealkudni az árból, és az eladók is csak 3 százalékkal csökkentették az általuk eredetileg kigondolt árat.

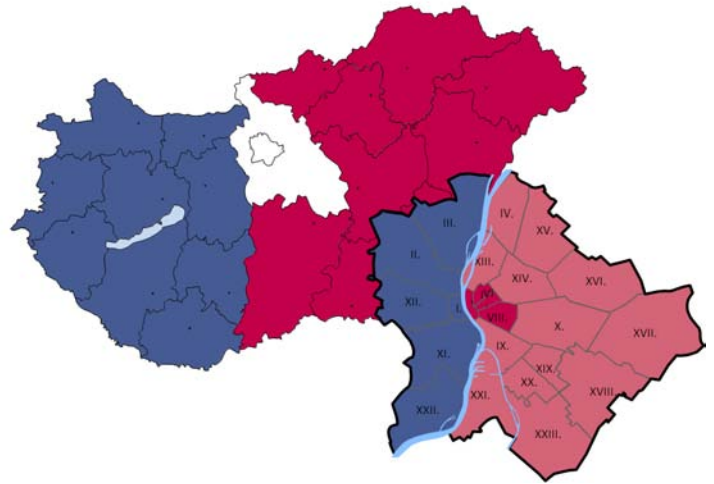
Budapesten legkevésbé a III. kerületben alkudoztak, itt szinte alig (2%) változott az elsőre meghirdetett ár. Az I. kerületben azonban az eladók átlagosan 5 százalékkal kényszerültek csökkenteni az árakon, melyet további 6 százaléknyi alku követett.

LAKÁSÁR ADATOK - 2017. JÚNIUS

Júniusban a paneleket a nyugati országrészben átlag 177 ezer forintért lehetett megvásárolni, mely az országban a legalacsonyabb érték. Az ország keleti felén 189 ezer forintos átlagár volt megfigyelhető, az ország ezen felében az átlag fajlagos ár is magasabb volt a legutóbbi hónapban.

Budán is magasabbak voltak a panelárak Pesthez képest. Előbbiben átlagosan 370 ezer-, míg utóbbiban 290 ezer forintért lehetett panelt venni.

Téglalakások esetében júniusban ugyanez volt az országrészek közötti sorrend. Nyugaton átlag 173 ezer-, keleten 264 ezer forint, míg a fővárosban ennél jóval magasabb árak figyelhetők meg. Pesten átlagosan 493 ezer-, a belvárosban 613 ezer- és Budán pedig 623 ezer forintos négyzetméter-árat kellett fizetni.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Kelet	9 794 000	189 000	97
Nyugat	9 418 000	177 000	110

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Buda	19 524 000	370 000	162
Pest	20 991 000	290 000	161

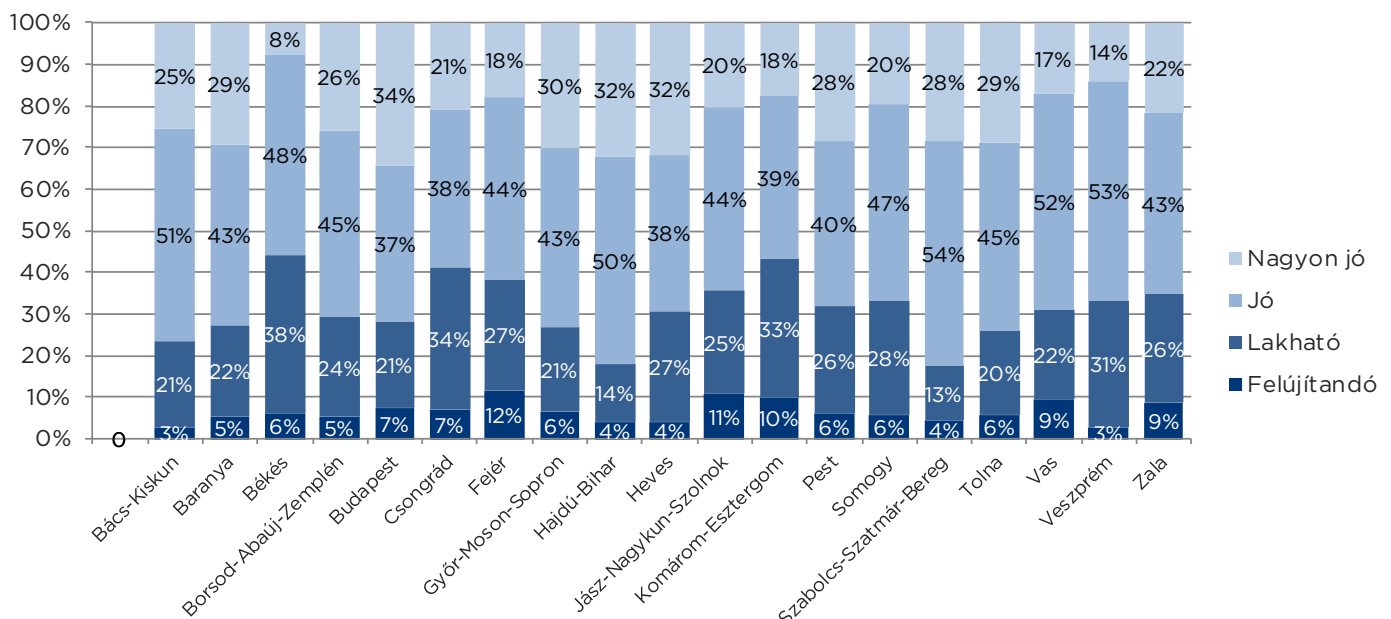
TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Kelet	16 770 000	264 000	162
Nyugat	12 359 000	173 000	142

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap
Buda	42 455 000	623 000	122
Pest	23 483 000	493 000	125
Belváros	43 203 000	613 000	178

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA - 2017. I. FÉLÉV (HASZNÁLT LAKÁS)

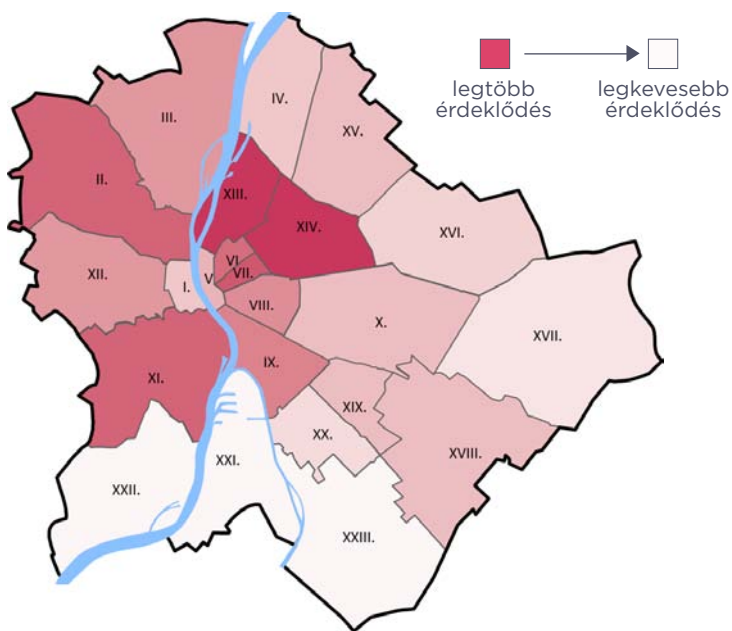
Felújítandó lakást Fejér megyében vásároltak legtöbben (12%), lakhatót pedig Békés megyében (38%). A jobb minőségű lakásokat Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében keresték (83%), 54 százalékban jó, míg 28 százalékban nagyon jó volt a vásárolt lakás minősége. Budapesten közel azonos mértékben vettek jó és nagyon jó állapotú lakást, mely együttesen 72 százalékot jelentett. Minden megyében meghaladta az 55 százalékot a jó és nagyon jó minőségű lakások aránya együttesen.



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 2017. JÚNIUS

KERÜLET	2017. MÁJ.	2017. JÚN.
Budapest 01. ker.	6,7%	7,4%
Budapest 02. ker.	11,5%	14,3%
Budapest 03. ker.	11,5%	11,0%
Budapest 04. ker.	7,9%	6,9%
Budapest 05. ker.	10,5%	8,8%
Budapest 06. ker.	14,5%	14,0%
Budapest 07. ker.	15,0%	14,7%
Budapest 08. ker.	11,3%	11,1%
Budapest 09. ker.	12,4%	12,4%
Budapest 10. ker.	7,5%	8,1%
Budapest 11. ker.	14,1%	14,4%
Budapest 12. ker.	10,3%	10,7%
Budapest 13. ker.	17,6%	17,6%
Budapest 14. ker.	16,4%	17,2%
Budapest 15. ker.	8,7%	7,9%
Budapest 16. ker.	7,1%	6,6%
Budapest 17. ker.	4,7%	4,8%
Budapest 18. ker.	8,6%	8,2%
Budapest 19. ker.	8,5%	7,8%
Budapest 20. ker.	7,3%	5,6%
Budapest 21. ker.	3,8%	3,2%
Budapest 22. ker.	4,0%	3,6%
Budapest 23. ker.	3,4%	2,5%



Módszertan: Vásárolni szándékozó ügyfeink 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.

Budapesten a vásárolni szándékozók körében a XIII. kerület a legnépszerűbb, az érdeklődők közel 18%-a megjelölte ezt a lokációt. Közel ugyanennyien érdeklődtek a XIV. kerület iránt is. Ezt követően két belvárosi, a VI. és VII. kerületek, illetve két budai a II. és XI. kerületek következnek, melyek után a vásárlójelöltek kb. 15%-a érdeklődött.

ALKU - 2017. JÚNIUS

Júniusban a családi házakra a fővárosban 6%-os vevői alku volt jellemző, vidéken pedig 8%. A lakások esetében 3%-ot tudtak a vásárlók az árból faragni, egyedül a vidéki panelek esetében volt valamivel magasabb az átlag, 4%. A Budapesti panelek esetében 0% irányárváltozás volt mérhető, vagyis nem kellett az eredetileg megállapított áron csökkenteni ahhoz, hogy az ingatlan felkeltse a vevők érdeklődését.

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

Módszertan:

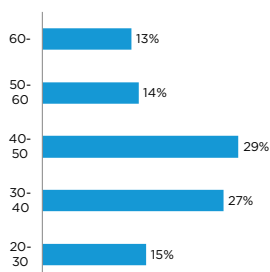
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó átlapodott meg a tárgyalások során.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

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

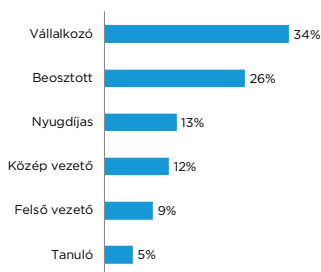
ÜGYFÉLPROFIL: VEVŐK JÚNIUSBAN

Júniusban újra magas volt a fővárosban a befektetési céllal vásárlók aránya. A vevők 46%-a vallott úgy, hogy ebből a célból vett ingatlant, mégpedig átlagban 36,6 millió Forint környékén. A vevők ötöde nagyobb lakásra váltott, egy másik ötöd pedig első lakását vásárolta meg.

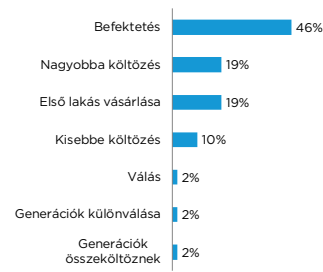
VEVŐK KORA BP.



VEVŐK STÁTUSZA BP.



VÁSÁRLÁS OKA BP



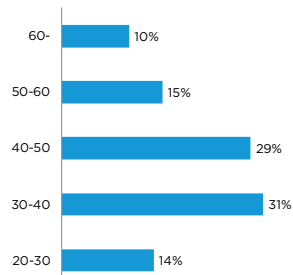
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	22 483 000	58
30-40	30 996 000	77
40-50	35 757 000	72
50-60	25 299 000	60
60-	34 817 000	70
60-	23 694 000	72

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Tanuló	28 435 000	63
Felső vezető	47 445 000	116
Közép vezető	28 253 000	60
Nyugdíjas	34 605 000	70
Beosztott	22 550 000	56
Vállalkozó	40 921 000	77

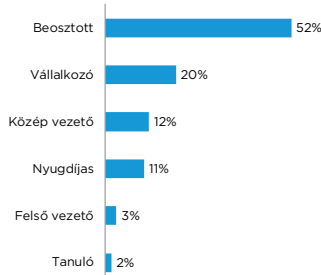
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Generációk összeköltöznek	50 782 000	144
Generációk különválása	22 501 000	45
Válás	14 767 000	49
Kisebbe költözés	27 827 000	59
Első lakás vásárlása	21 497 000	51
Nagyobbra költözés	40 262 000	92
Befektetés	36 626 000	71

Vidéken közel minden harmadik vevő nagyobb lakásba költöző volt. Átlag 106 m²-es ingatlanokat vettek 20,5 millió Ft nagyságrendben. A vevők 23%-a vásárolt befektetési céllal és ugyanennyien vették első lakásukat. Mindkét csoport 80 m² körüli lakásokat vásárolt, de míg a befektetők 10,5 millió átlagon, addig az elsőlakás vásárlók 12,7 milliót költöttek.

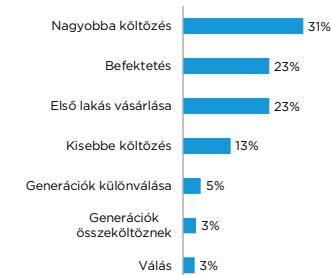
VEVŐK KORA VIDÉK



VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	14 307 000	79
30-40	15 966 000	93
40-50	16 290 000	99
50-60	14 868 000	81
60-	13 467 000	62

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Tanuló	17 363 000	50
Felső vezető	32 442 000	122
Nyugdíjas	12 717 000	60
Közép vezető	18 246 000	94
Vállalkozó	18 118 000	122
Beosztott	13 430 000	80

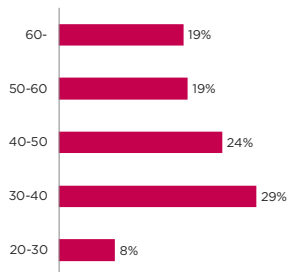
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Válás	14 184 000	60
Generációk összeköltöznek	29 943 000	153
Generációk különválása	13 478 000	72
Kisebbe költözés	13 554 000	67
Első lakás vásárlása	12 732 000	79
Befektetés	10 480 000	79
Nagyobbra költözés	20 468 000	106

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 jelenthetnek.

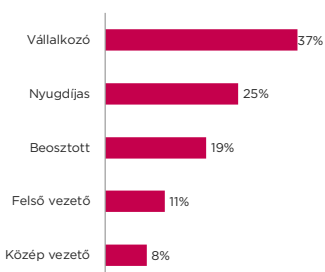
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK JÚNIUSBAN

A budapesti eladók 57%-a vallotta úgy, hogy az eladás háttérében a nagyobb lakásba költözés áll. Átlag 55 m²-es ingatlanjukat adták el, 24,4 milliós áron. Minden ötödik eladó viszont éppen kisebbbe menne, ők 90 m²-es ingatlanjuktól váltak meg 35,9 milliós áron.

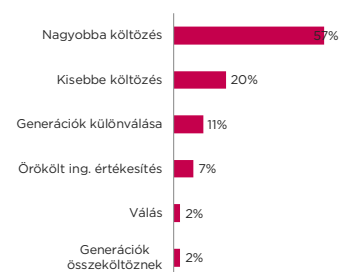
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



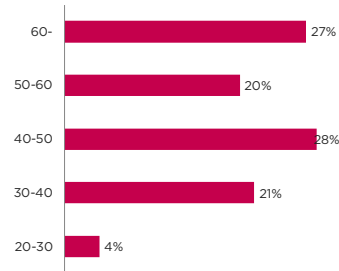
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	24 235 000	49
30-40	25 053 000	56
40-50	28 926 000	78
50-60	37 328 000	73
60-	33 738 000	91

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Felső vezető	37 682 000	99
Közép vezető	23 060 000	45
Vállalkozó	41 076 000	79
Nyugdíjas	34 311 000	77
Beosztott	25 489 000	63

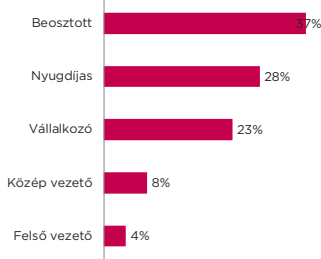
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Generációk összeköltöznek	51 150 000	71
Válás	33 400 000	85
Örökölt ing. értékesítés	16 817 000	54
Generációk különválása	47 678 000	122
Kisebbe költözés	35 882 000	90
Nagyobbra költözés	24 415 000	55

A vidéki eladók 38%-a örökölt ingatlanját értékesítette, 10,5 milliós átlagáron. Ugyanitt a vevők 23%-a menne nagyobb ingatlanba és nagyjából ugyanennyien kisebbbe.

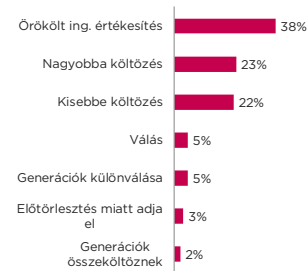
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	12 787 000	71
30-40	17 858 000	85
40-50	16 096 000	86
50-60	14 786 000	107
60-	12 508 000	84

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Közép vezető	15 836 000	84
Felső vezető	23 968 000	114
Beosztott	11 553 000	89
Nyugdíjas	11 627 000	82
Vállalkozó	23 394 000	101
Beosztott	12 054 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Generációk összeköltöznek	20 971 000	102
Előtörlesztés	10 575 000	68
Generációk különválása	19 347 000	95
Válás	15 234 000	89
Kisebbe költözés	18 175 000	120
Nagyobbra költözés	13 237 000	96
Örökölt ingatlan értékesítés	10 522 000	74

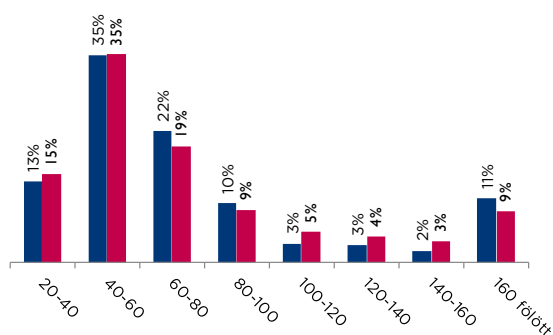
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést jelenthetnek.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Az idei első félévben és az egy évvel ezelőtiben eladott ingatlanok paramétereit összehasonlítva is tetten érhető a drágulás. Budapesten 2016. első félévében például a vevők tizede vásárolt csak 600 ezer Ft/m² ár fölött, idén az arányuk már 27%. Ugyanebben az ársávban Pesten 6%-ról megduplázódott az arány. A fővárosban továbbra is a 40-60 m² közötti ingatlanok a legkeresettebbek, a vevők 36%-a választott ilyen méretet.

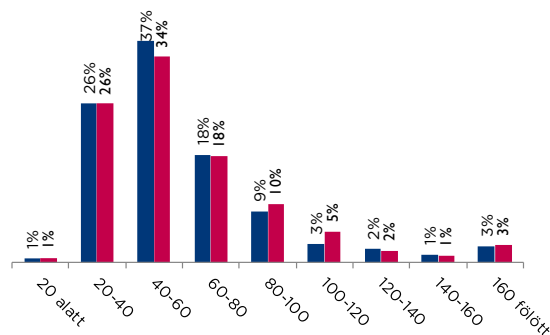
BUDA

Lakásméret (m²)

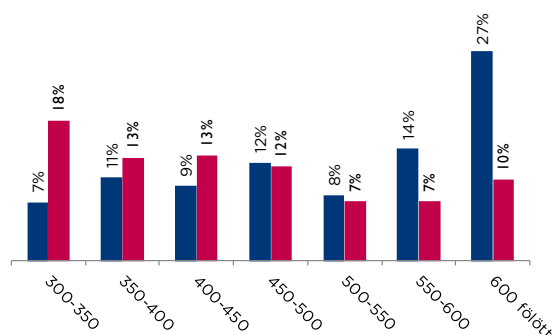


PEST

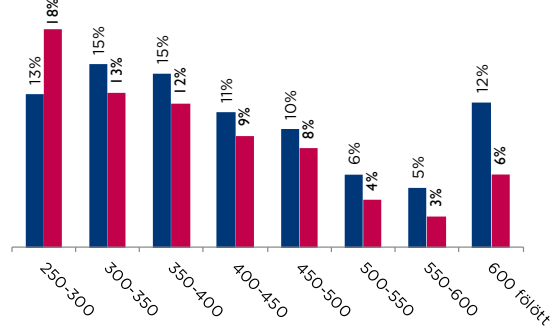
Lakásméret (m²)



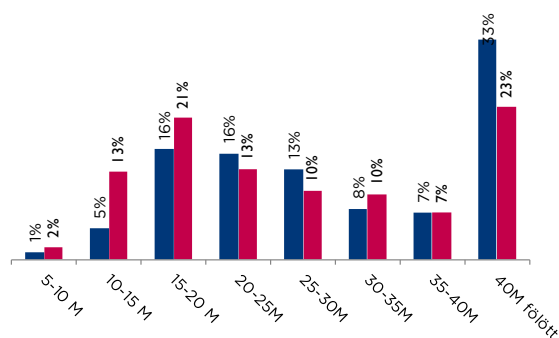
m² ár (ezer Ft)



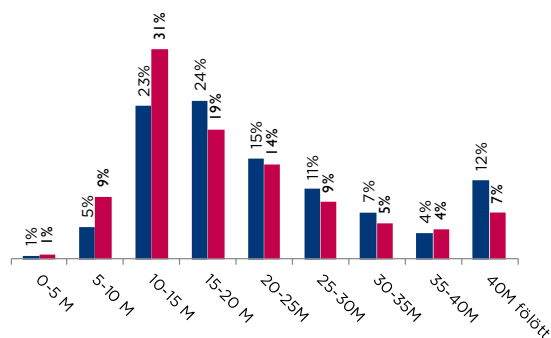
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2017. I. félév
■ 2016. I. félév

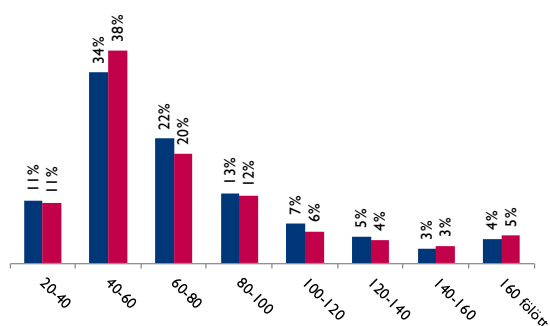
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken is látható, hogy idén nagyobb szelet jutott a drágább ingatlanoknak, mint egy éve, még ha nem is ennyire látványosan. Itt a 300 ezer Ft fölötti négyzetméterárat tavaly a vevők 6%-a fizette meg, idén már 12%. Pest Megyében ugyanennek a sávnak az aránya 9-ről 17%-ra nőtt.

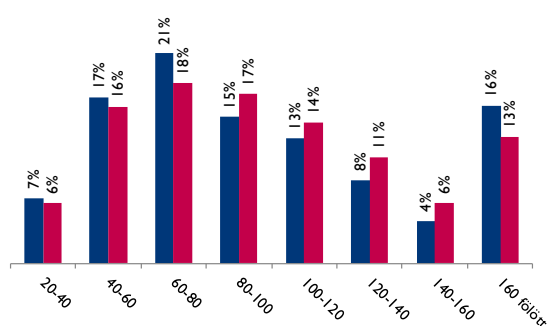
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)

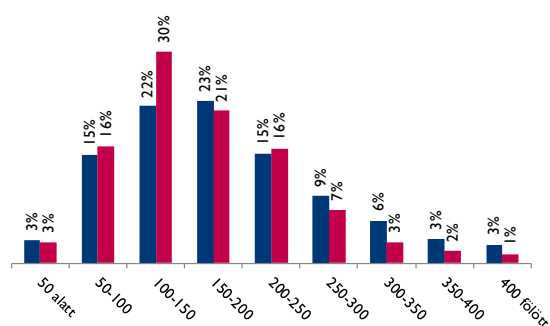


PEST MEGYE

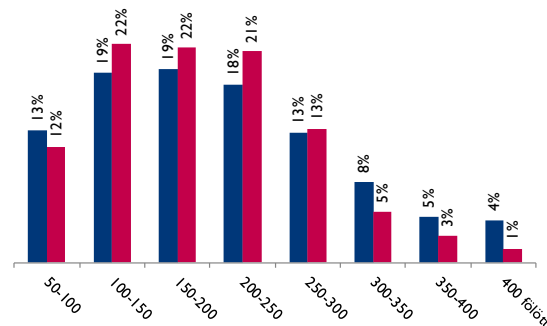
Lakásméret (m²)



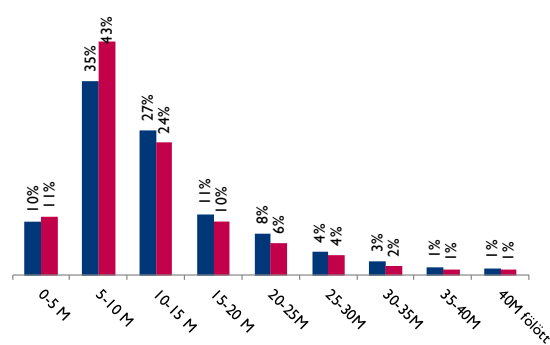
m² ár (ezer Ft)



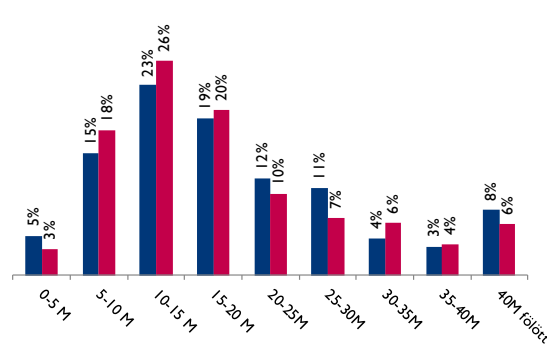
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2017. I. félév
■ 2016. I. félév

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.