

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

76. szám

2017. október



**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. december 8.	2017. november hónap adatai
2018. január 8.	2017. II. félév adatai (árindexekkel bővített)
2018. február 8.	2018. január hónap adatai
2018. március 8.	2018. február hónap adatai

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

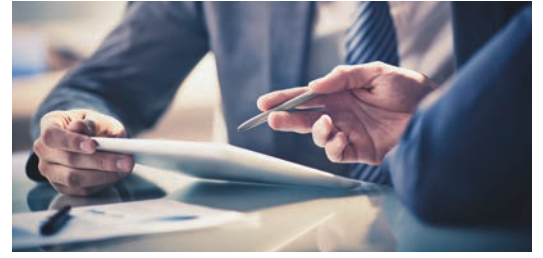
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: [www.dh.h](http://www.dh.h)

## 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 Becslés, Keresletindex
- 6.** Lakásár adatok
- 7.** Érdeklődés, alku
- 8.** Ügyfélprofil: vevők
- 9.** Ügyfélprofil: eladók
- 10.** Tranzakció paraméterek Budapesten
- 11.** Tranzakció paraméterek vidéken

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



A Duna House becslése alapján **idén októberben 12 246 adás-vétel történt**, ami a tavalyi év októberéhez képest 13,5%-kal több tranzakciót jelent. Évek óta jellemző tendencia, hogy az esztendő második felében érezhetően alacsonyabb a tranzakciószám, mint az első félévben. Ez idén is megmutatkozik, március óta októberben zajlott a legkevesebb adás-vétel, az idei év májusi rekord értékéhez képest 1 609, szeptemberhez képest pedig 1 393 ingatlannal kevesebb tranzakció történt. Ugyan erősen indult az október is, a hónap második felében – valószínűsíthetően az ünnepek és iskolai szünetek miatt – erős visszaesés következett be. Az októberi adatok alapján, **a tavalyinál erősebb IV. negyedévre számít a Duna House**. Októberben csak úgy, mint augusztusban, **81 százalékponton áll a Kereslet Index**. Ez 4 pontos csökkenés az előző hónaphoz képest. Nem szokatlan az év végi csökkenő tendencia, az utolsó negyedév értékei jellemzően alacsonyabbak, mint ami az adott év korábbi szakaszára jellemző.

Panellakást a keleti országrészben 219 ezer forintos átlagos négyzetméter áron lehetett októberben vásárolni. Az ország nyugati felében ennél alacsonyabb, 192 ezer forintos átlag négyzetméterár volt jellemző. A fővárosban ugyanezen lakástípus átlagos négyzetméter ára Budán 417-, Pesten 323 ezer forint volt. A téglalakások átlagos négyzetméter ára keleten 252-, nyugaton 221 ezer forint volt. Téglalakást a fővárosban a pesti oldalon lehetett legkedvezőbb négyzetméter áron vásárolni (410 ezer Ft/m<sup>2</sup>). A budai oldalon 585 ezer forint körüli négyzetméterár volt jellemző, míg a belvárosban ezért a típusért több, mint 600 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként (606 ezer Ft/m<sup>2</sup>).

Októberben országos szinten **a jó állapotú lakásokat keresték leginkább**, Nyugat-Magyarországon a vásárlások 50%-át, Kelet-Magyarországon pedig 49%-át tette ki jó minőségű ingatlan. A fővárosban sokkal kisebb volt a különbség a jó (34%) és nagyon jó (33%) állapotú lakások aránya közt. Budapesten volt a legmagasabb a lakható állapotú lakások aránya (23%), és ugyan itt volt a legtöbb, felújítandó lakásba fektető vevő (10%) is. Októberben országos szinten, szinte minden ingatlan kategóriában 2% volt az irányár változás. Egyedül a budapesti háztulajdonosok engedtek kevesebbet az első irányárból (1%). Legtöbbet a fővároson kívüli házakra lehetett alkudni (6%), a további helyszíneken, minden lakástípusra egyaránt **4% volt az alku átlagos mértéke**.

Hónapok óta **a XIII. kerület iránt van a legnagyobb érdeklődés** Budapesten. Szeptemberhez képest az amúgy is kiemelkedően magas érték valamelyest tovább nőtt, így októberben kerekén az érdeklődők 19%-a jelölte meg számára lehetséges jövőbeni lakhelynek. A XIV. kerület ugyan továbbra is nagyon keresett, az elmúlt hónapoz képest mégis majdnem 2 százalékkal kevesebb volt iránta az érdeklődő. Sokan költöznének továbbá szívesen a XI. kerületbe (16,5%) és a VI. kerületbe (15,1%) is.

Budapesten legnagyobb arányban a 30-40 éves korosztály (33%) vásárolt ingatlant, de a legmagasabb értékű ingatlanokat nem ők, hanem a 40-50 éves korcsoport vette (átlag 30,6 millió forint). A fővárosi vevők legnagyobb része beosztott (34%), ők 21,5 millió forintot költöttek átlagosan a lakásukra. **Budapesten a befektetők aránya 42% volt októberben**. Csak úgy, mint Budapesten, vidéken is a 30-40 évesek (31%) és a beosztottak (49%) aránya volt a legmagasabb a vevők között, a befektetési szándék azonban sokkal kevésbé volt kiemelkedő (28%), közel ennyien voltak, akik nagyobb lakásba költöztek (27%), a vevők 24%-a pedig első lakását vásárolta.

A vevőkhöz hasonlóan, az eladók között is 30-40 éves korcsoport volt jelen legnagyobb arányban a fővárosban (34%). A legtöbb eladó vállalkozó volt (37%) októberben. Az eladók 44%-a nagyobb lakásba költözött, de magas volt az örökölt ingatlant értékesítők aránya is (27%). Előbbiek 52 négyzetméter körüli lakást adtak el, átlag 22,7 millió forintért. Az örökölt ingatlanokat pedig 22 millió forint felett értékesítették, átlagos méretük 60 négyzetméter volt. Vidéken az eladók kora igencsak vegyes képet mutatott októberben, csak a 20-30 évesek aránya maradt alacsony (5%). Sok volt a beosztott (33%), de nyugdíjasok (29%) és a vállalkozók (27%) is nagy arányban voltak jelen. A fő eladási ok a nagyobb lakásba költözés volt (32%), ami miatt 64 négyzetméter körüli lakásokat adtak el, átlag 13,5 millió forintért. Az örökölt ingatlanok aránya 27% volt, míg kisebbre az eladók 25%-a költözött.

Budán, tavaly októberhez képest, a 40-60 négyzetméteres ingatlanok népszerűsége nőtt legtöbbet, 2017. októberében a tranzakciók 41%-át ez a méret adta. Pesten is erre a méretre volt a legnagyobb az igény, de itt tavaly óta a legnagyobb, 9%-os növekedés a 60-80 négyzetméteres lakásokat érintette. Budán az átlagos négyzetméter árak magasabbak, mint Pesten, a 600 ezer forint feletti kategóriába sorolható az értékesített lakások 23%-a. Pesten ennek aránya csupán 14%, ez egy év alatt 4%-os növekedés. Budán 7%-ot csökkent a 40 millió forint felett értékesített lakások aránya 2016-hoz képest, mellyel párhuzamosan sokat emelkedett a 20-30 millió forint közötti otthonok aránya. Pesten találni még néhány százaléknyi 10 millió forint alatti lakást is, de a Duna ezen oldalán is az egyre magasabb értékek felé tolódnak az arányok. Vidéken (Közép-Magyarországi régió nélkül) a nagyobb méretű (60-120 m<sup>2</sup>) lakások iránt nőtt a kereslet, a 20-60 négyzetméter közötti ingatlanok aránya pedig csökkent. Pest megyében tavalyhoz képest a 40-60 négyzetméter közötti, és a 160 négyzetméter feletti otthonokat keresték legnagyobb arányban. A négyzetméter árak ugyan továbbra is a legtöbb esetben elmaradnak a fővárosi értékektől, egyre több otthonot vásárolnak magasabb négyzetméter áron, mint egy évvel korábban. Idén októberben vidéken a 10-15 millió forint között értékesített ingatlanok aránya volt a legmagasabb (34%), míg 2016. októberében az 5-10 milliós ingatlanok domináltak (39%). **Pest megyében 11%-ot nőtt a 40 millió forint feletti lakások aránya**.

### További információk:

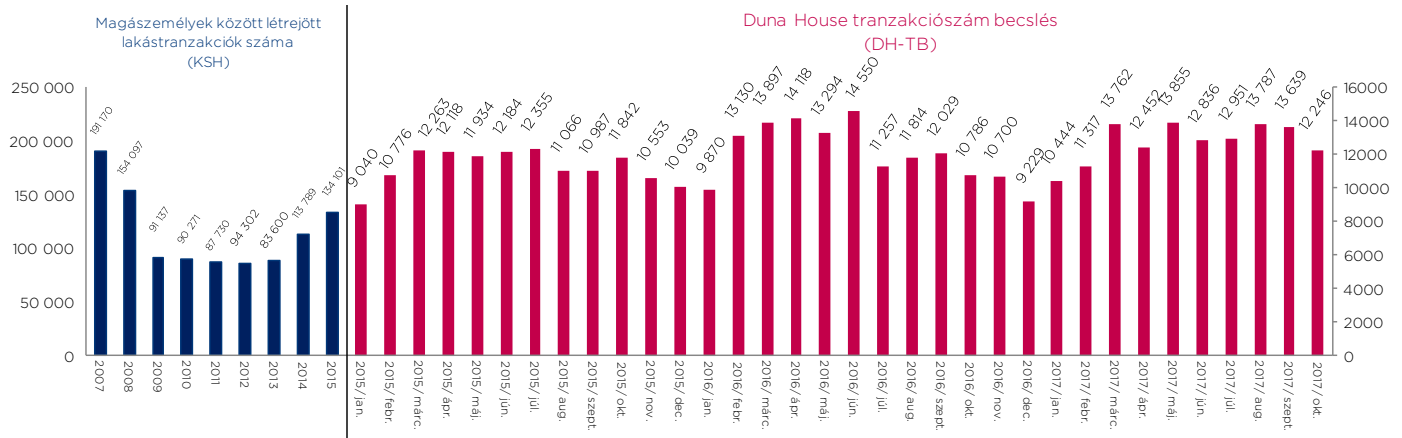
Máté Ferenc, FCCA • Vezérigazgató-helyettes/Igazgatósági tag  
Duna House Csoport • Duna House Holding Nyrt.

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. • Tel.: +36-1-555-2222 • E-mail: mate.ferenc@dh.hu

## TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

### DH-TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

A Duna House becslése alapján idén októberben 12 246 adás-vétel történt, ami a tavalyi év októberéhez képest 13,5%-kal több tranzakciót jelent. Évek óta jellemző tendencia, hogy az esztendő második felében érezhetően alacsonyabb a tranzakciószám, mint az első félévben. Ez idén is megmutatkozik, március óta októberben zajlott a legkevesebb adás-vétel, az idei év májusi rekord értékéhez képest 1 609, szeptemberhez képest pedig 1 393 ingatlan kevesebb tranzakció történt. Ugyan erősen indult az október is, a hónap második felében – valószínűsíthetően az ünnepek és iskolai szünetek miatt – erős visszaesés következett be. Az októberi adatok alapján, a tavalyinál erősebb IV. negyedévre számít a Duna House.

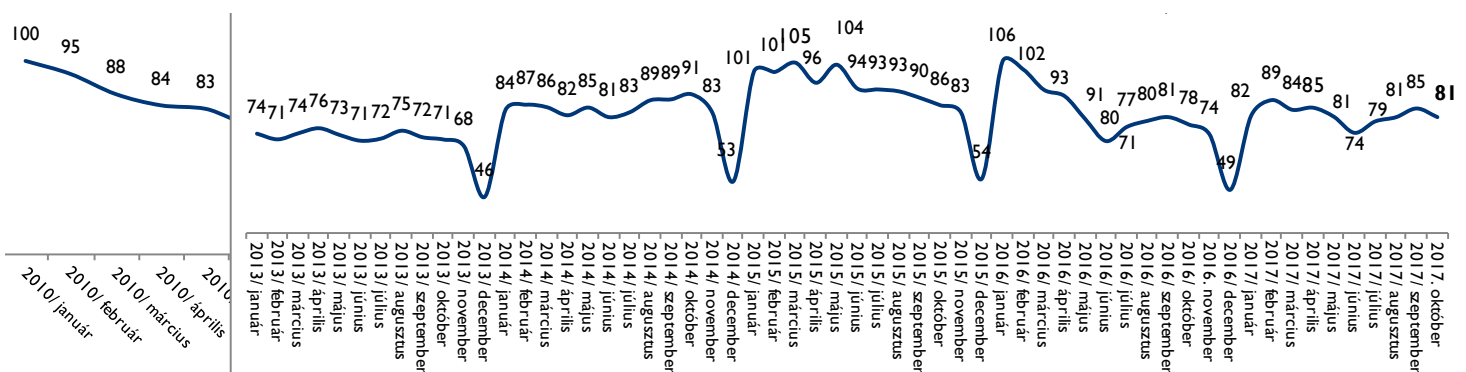


### A DH-TB módszertana

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 hónapra, akár 1-2 éves késéssel, a vagyonszerzési illetve 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

Októberben csak úgy, mint augusztusban, 81 százalékponton áll a Kereslet Index. Ez 4 pontos csökkenés az előző hónaphoz képest. Nem szokatlan az év végi csökkenő tendencia, az utolsó negyedév értékei jellemzően alacsonyabbak, mint ami az adott év korábbi szakaszára jellemző.



### 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.

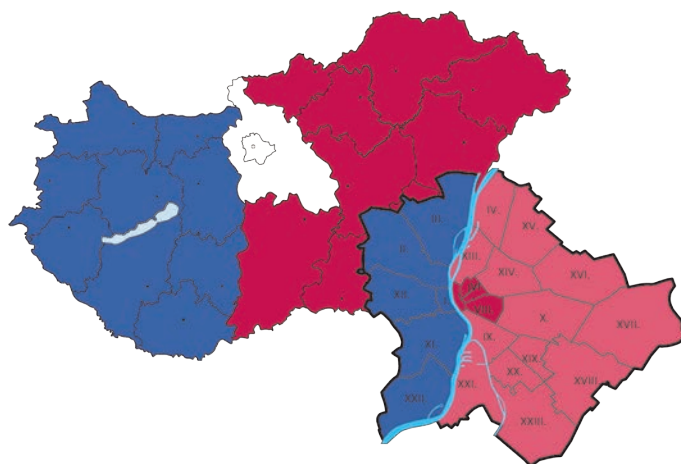


## LAKÁSÁR ADATOK - 2017. OKTÓBER

Panellakást a keleti országrészben 219 ezer forintos átlagos négyzetméter áron lehetett októberben vásárolni. Az ország nyugati felében ennél alacsonyabb, 192 ezer forintos átlag négyzetméterár volt jellemző.

A fővárosban ugyanezen lakástípus átlagos négyzetméter ára Budán 417-, Pesten 323 ezer forint volt.

A téglalakások átlagos négyzetméter ára keleten 252-, nyugaton 221 ezer forint volt. Téglalakást a fővárosban a pesti oldalon lehetett legkedvezőbb négyzetméter áron vásárolni (410 ezer Ft/m<sup>2</sup>). A budai oldalon 585 ezer forint körüli négyzetméterár volt jellemző, míg a belvárosban ezért a típusért több, mint 600 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként (606 ezer Ft/m<sup>2</sup>).



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap

<b>Kelet</b>	13 392 000	219 000	52
<b>Nyugat</b>	10 451 000	192 000	89

TÉGLA ORSZÁGOS			
----------------	--	--	--

<b>Kelet</b>	15 299 000	252 000	118
<b>Nyugat</b>	11 848 000	221 000	121

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap

<b>Buda</b>	21 192 000	417 000	110
<b>Pest</b>	17 720 000	323 000	76

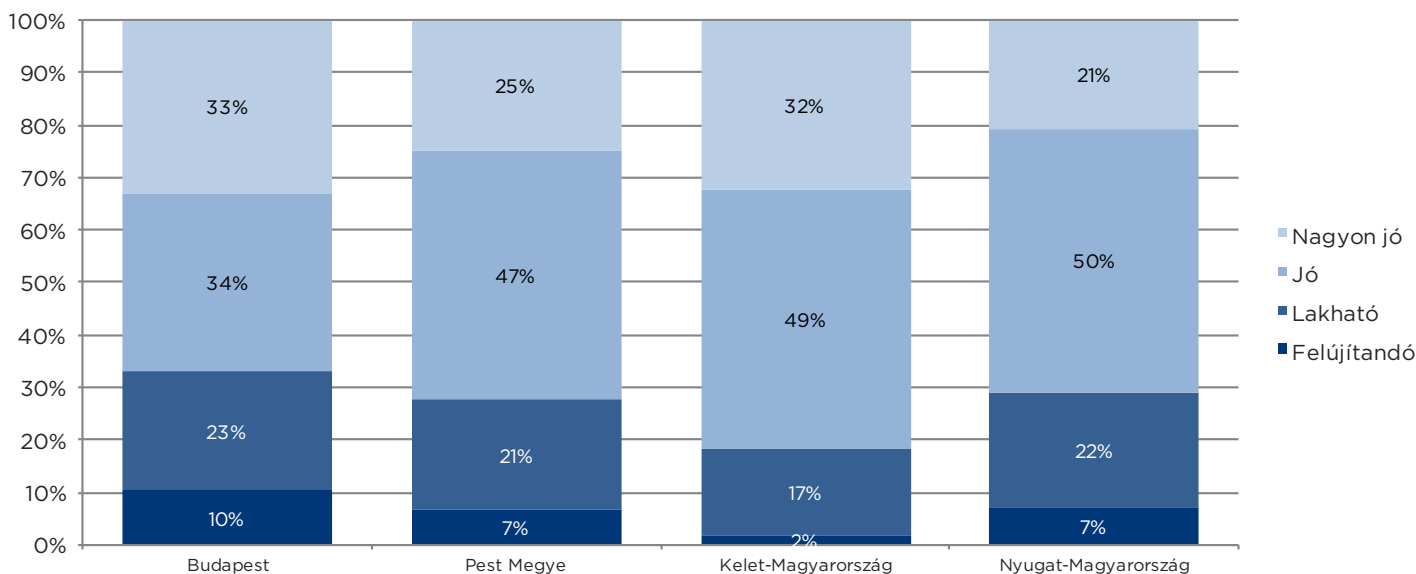
TÉGLA BUDAPEST			
----------------	--	--	--

<b>Buda</b>	36 368 000	585 000	105
<b>Pest</b>	22 887 000	410 000	109
<b>Belváros</b>	37 989 000	606 000	108

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

## MINŐSÉGI PREFERENCIA (HASZNÁLT LAKÁSOK)

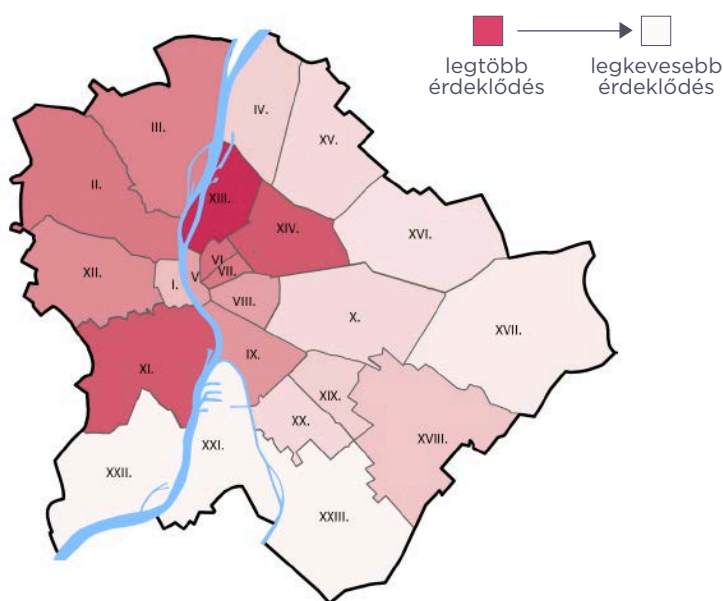
Októberben országos szinten a jó állapotú lakásokat keresték leginkább, Nyugat-Magyarországon a vásárlások 50%-át, Kelet-Magyarországon pedig 49%-át tette ki jó minőségű ingatlan. A fővárosban sokkal kisebb volt a különbség a jó (34%) és nagyon jó (33%) állapotú lakások aránya közt. Budapesten volt a legmagasabb a lakható állapotú lakások aránya (23%), és ugyan itt volt a legtöbb, felújítandó lakásba fektető vevő (10%) is.



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

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



**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.

Hónapok óta a XIII. kerület iránt van a legnagyobb érdeklődés Budapesten. Szeptemberhez képest, az amúgy is kiemelkedően magas érték valamelyest tovább nőtt, így októberben kerekén az érdeklődők 19%-a jelölte meg számára lehetséges jövőbeni lakhelynek. A XIV. kerület ugyan továbbra is nagyon keresett, az elmúlt hónaphoz képest mégis majdnem 2 százalékkal kevesebb volt iránta az érdeklődő. Sokan költöznének továbbá szívesen a XI. kerületbe (16,5%) és a VI. kerületbe (15,1%) is.

## ALKU - 2017. OKTÓBER

Októberben országos szinten, szinte minden ingatlan kategóriában 2% volt az irányár változás. Egyedül a budapesti háztulajdonosok engedtek kevesebbet az első irányárból (1%). Legtöbbet a fővároson kívüli házakra lehetett alkudni (6%), a további helyszíneken, minden lakástípusra egyaránt 4% volt az alku átlagos mértéke.

	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
<b>HÁZ</b>		
Budapest	-1%	-4%
Pest megye	-2%	-6%
Vidék	-2%	-6%
<b>PANEL</b>		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-2%	-4%
<b>TÉGLA</b>		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-2%	-4%
<b>ÖSSZES</b>		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-2%	-5%

### Módszertan:

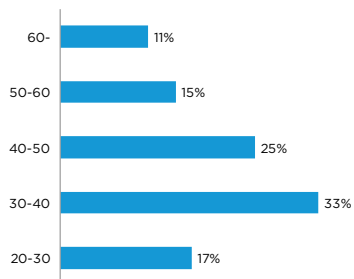
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során.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

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

## ÜGYFÉLPROFIL: A VEVŐK

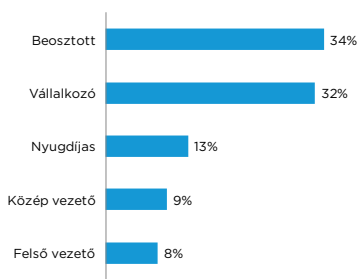
Budapesten legnagyobb arányban a 30-40 éves korosztály (33%) vásárolt ingatlant, de a legmagasabb értékű ingatlanokat nem ők, hanem a 40-50 éves korcsoport vette (átlag 30,6 millió forint). A fővárosi vevők legnagyobb része beosztott (34%), ők 21,5 millió forintot költöttek átlagosan a lakásukra. Budapesten a befektetők aránya 42% volt októberben.

### VEVŐK KORA BP.



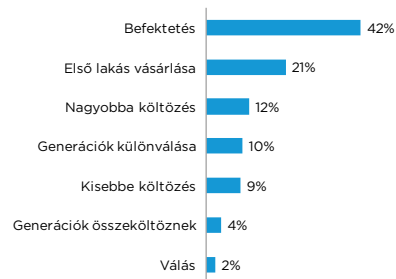
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	21 023 000	46
30-40	27 279 000	69
40-50	30 630 000	62
50-60	24 719 000	66
60-	26 087 000	65

### VEVŐK STÁTUSZA BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	21 550 000	58
Felső vezető	31 858 000	62
Közép vezető	26 329 000	63
Nyugdíjas	22 895 000	61
Tanuló	18 092 000	42
Vállalkozó	32 342 000	65

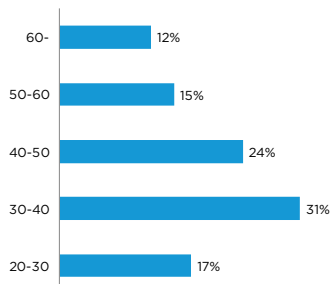
### VÁSÁRLÁS OKA BP



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	30 423 000	59
Első lakás vásárlása	19 549 000	55
Generációk különválása	24 450 000	56
Generációk összeköltöznek	25 715 000	87
Kisebbe költözés	22 900 000	62
Nagyobba költözés	33 929 000	78
Válás	16 850 000	57

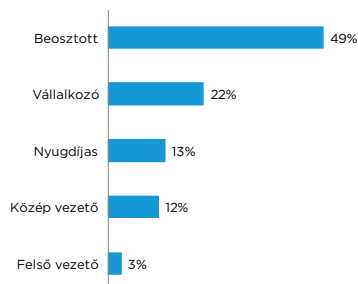
Csak úgy, mint Budapesten, vidéken is a 30-40 évesek (31%) és a beosztottak (49%) aránya volt a legmagasabb a vevők között, a befektetési szándék azonban sokkal kevésbé volt kiemelkedő (28%), közel ennyien voltak, akik nagyobb lakásba költöztek (27%), a vevők 24%-a pedig első lakását vásárolta.

### VEVŐK KORA VIDÉK



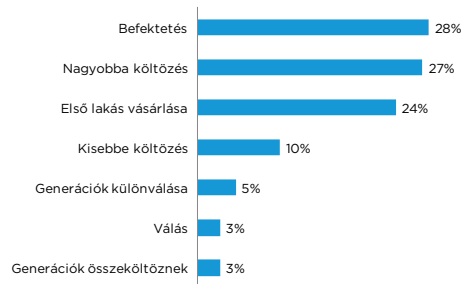
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	13 049 000	73
30-40	16 973 000	85
40-50	16 570 000	84
50-60	19 643 000	93
60-	13 116 000	77

### VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	13 178 000	76
Felső vezető	20 404 000	77
Közép vezető	17 799 000	94
Nyugdíjas	11 558 000	69
Tanuló	14 136 000	55
Vállalkozó	22 863 000	99

### VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Befektetés	15 884 000	67
Első lakás vásárlása	12 657 000	74
Generációk különválása	12 624 000	68
Generációk összeköltöznek	20 485 000	127
Kisebbe költözés	11 570 000	67
Nagyobba költözés	20 819 000	110
Válás	14 218 000	77

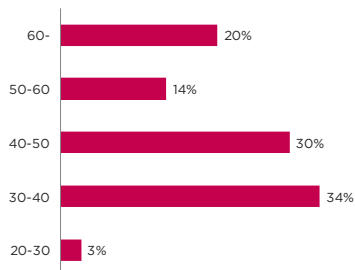
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést jelenthetnek.



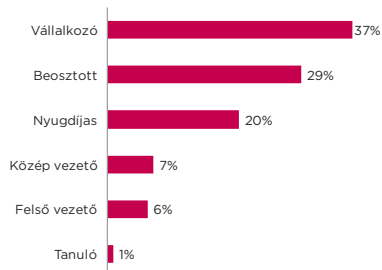
## ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK

A vevőkhöz hasonlóan, az eladók között is 30-40 éves korcsoport volt jelen legnagyobb arányban a fővárosban (34%). A legtöbb eladó vállalkozó volt (37%) októberben. Az eladók 44%-a nagyobb lakásba költözött, de magas volt az örökölt ingatlan értékesítők aránya is (27%). Előbbiek 52 négyzetméter körüli lakást adtak el, átlag 22,7 millió forintért. Az örökölt ingatlanokat pedig 22 millió forint felett értékesítették, átlagos méretük 60 négyzetméter volt.

### ELADÓK KORA BP.



### ELADÓK STÁTUSZA BP.



### ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



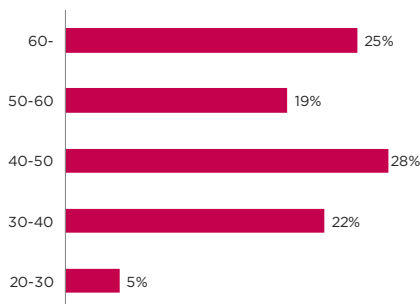
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	21 600 000	43
30-40	24 912 000	56
40-50	26 434 000	66
50-60	29 838 000	64
60-	24 200 000	70

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	18 511 000	56
Felső vezető	28 829 000	70
Közép vezető	31 955 000	68
Nyugdíjas	24 153 000	74
Vállalkozó	33 068 000	71
Tanuló	24 600 000	42

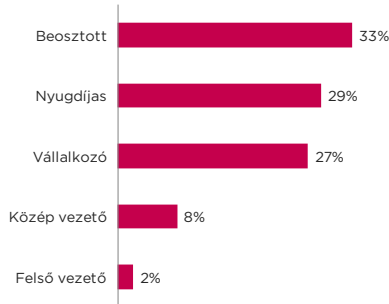
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Generációk különválása	40 444 000	66
Generációk összeköltöznek	21 463 000	48
Kisebbe költözés	29 217 000	93
Nagyobbra költözés	22 678 000	52
Örökölt ing. értékesítés	22 270 000	60
Válás	31 340 000	98

Vidéken az eladók kora igencsak vegyes képet mutatott októberben, csak a 20-30 évesek aránya maradt alacsony (5%). Sok volt a beosztott (33%), de nyugdíjasok (29%) és a vállalkozók (27%) is nagy arányban voltak jelen. A fő eladási ok a nagyobb lakásba költözés volt (32%), ami miatt 64 négyzetméter körüli lakásokat adtak el, átlag 13,5 millió forintért. Az örökölt ingatlanok aránya 27% volt, míg kisebbbe az eladók 25%-a költözött.

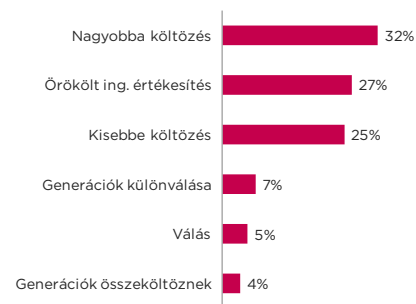
### ELADÓK KORA VIDÉK



### ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



### ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	11 156 000	68
30-40	18 039 000	81
40-50	17 620 000	82
50-60	15 432 000	87
60-	15 269 000	93

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Beosztott	14 056 000	80
Felső vezető	43 379 000	136
Közép vezető	15 150 000	83
Nyugdíjas	15 028 000	94
Vállalkozó	19 109 000	81

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Generációk különválása	26 308 000	118
Generációk összeköltöznek	11 195 000	64
Kisebbe költözés	19 366 000	117
Nagyobbra költözés	13 459 000	64
Örökölt ing. értékesítés	11 616 000	83
Válás	25 377 000	115

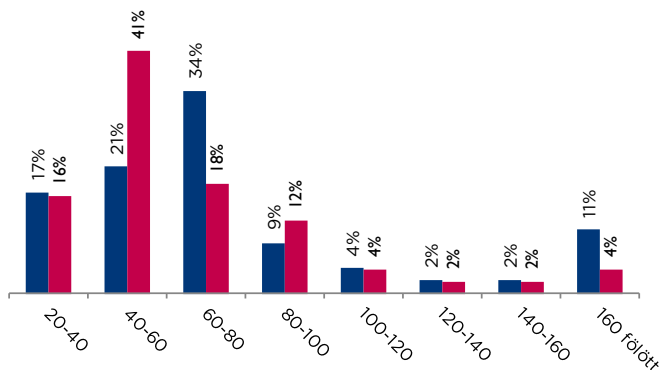
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékek tekinthetők.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán, tavaly októberhez képest, a 40-60 négyzetméteres ingatlanok népszerűsége nőtt legtöbbet, 2017. októberében a tranzakciók 41%-át ez a méret adta. Pesten is erre a méretre volt a legnagyobb az igény, de itt tavaly óta a legnagyobb, 9%-os növekedés a 60-80 négyzetméteres lakásokat érintette. Budán az átlagos négyzetméter árak magasabbak, mint Pesten, a 600 ezer forint feletti kategóriába sorolható az értékesített lakások 23%-a. Pesten ennek aránya csupán 14%, ez egy év alatt 4%-os növekedés. Budán 7%-ot csökkent a 40 millió forint feletti értékesített lakások aránya 2016-hoz képest, mellyel párhuzamosan sokat emelkedett a 20-30 millió forint közötti otthonok aránya. Pesten találni még néhány százaléknyi 10 millió forint alatti lakást is, de a Duna ezen oldalán is az egyre magasabb értékek felé tolnak az arányok.

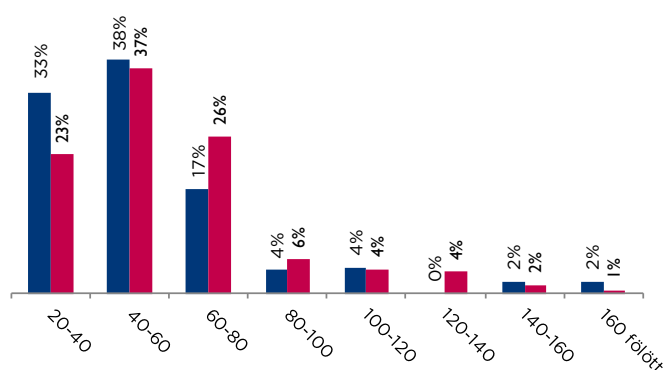
### BUDA

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

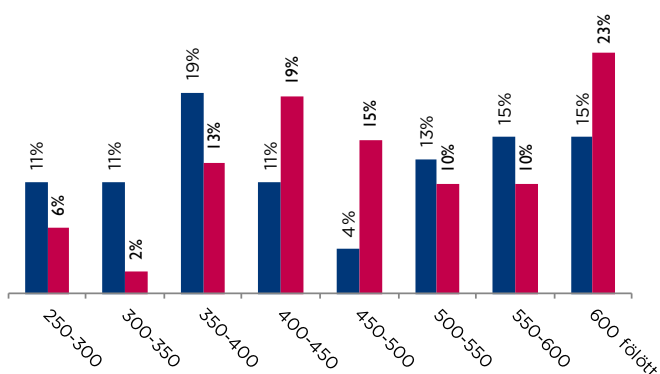


### PEST

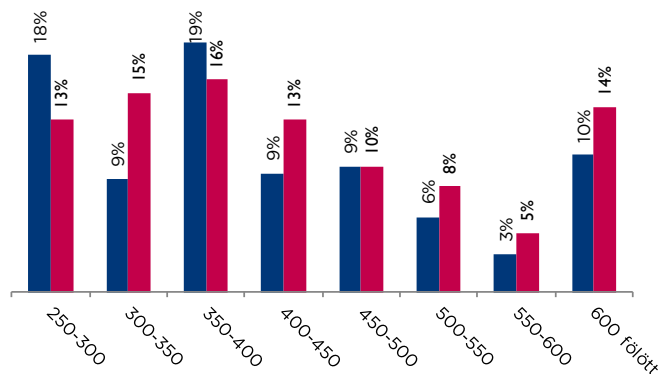
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



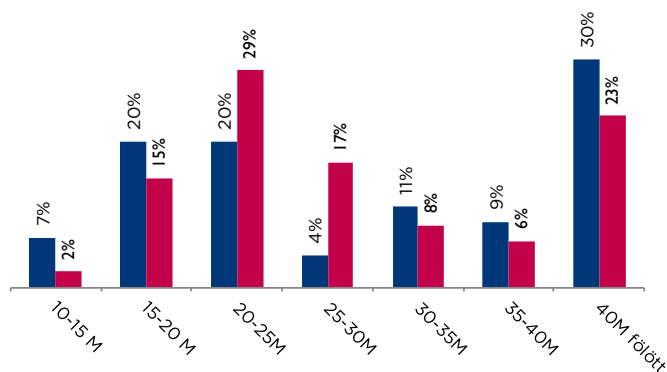
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



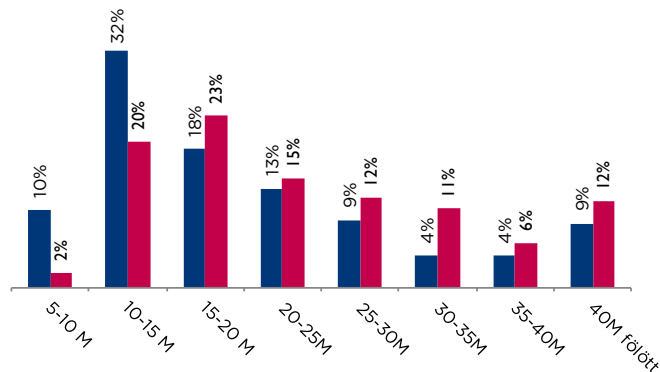
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. október  
■ 2017. október

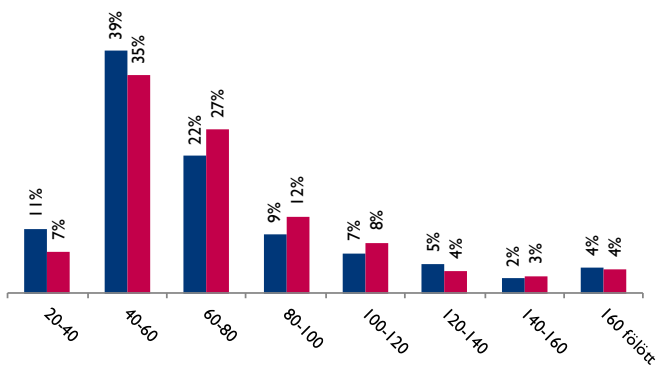
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken (Közép-Magyarországi régió nélkül) a nagyobb méretű (60-120 m<sup>2</sup>) lakások iránt nőtt a kereslet, a 20-60 négyzetméter közötti ingatlanok aránya pedig csökkent. Pest megyében tavalyhoz képest a 40-60 négyzetméter közötti, és a 160 négyzetméter feletti otthonokat keresték legnagyobb arányban. A négyzetméter árak ugyan továbbra is a legtöbb esetben elmaradnak a fővárosi értékektől, egyre több otthonot vásárolnak magasabb négyzetméter áron, mint egy évvel korábban. Idén októberben vidéken a 10-15 millió forint között értékesített ingatlanok aránya volt a legmagasabb (34%), míg 2016. októberében az 5-10 milliós ingatlanok domináltak (39%). Pest megyében 11%-ot nőtt a 40 millió forint feletti lakások aránya.

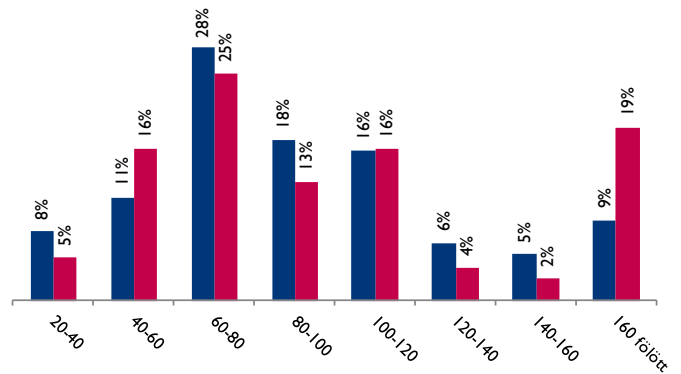
### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

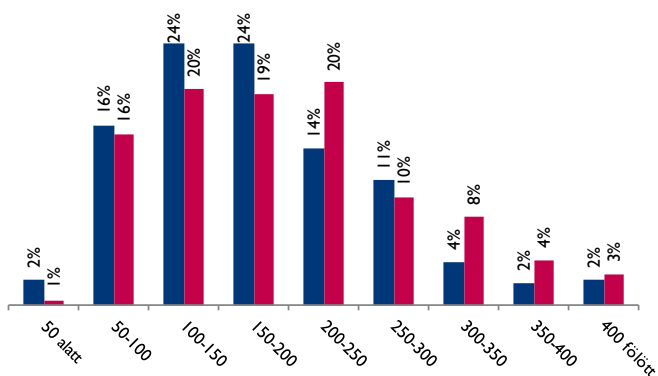


### PEST MEGYE

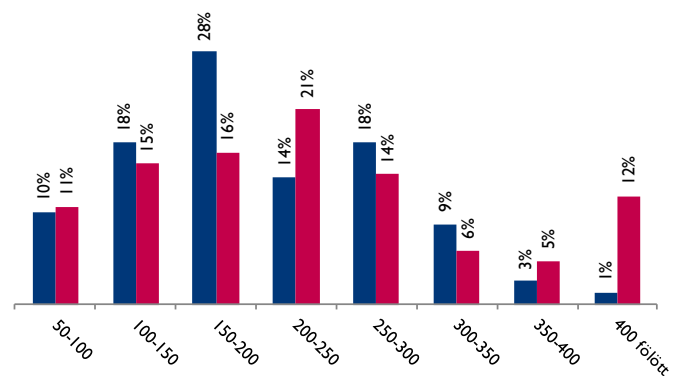
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



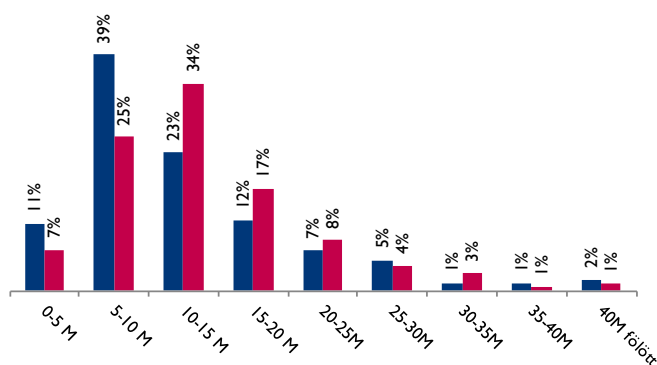
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



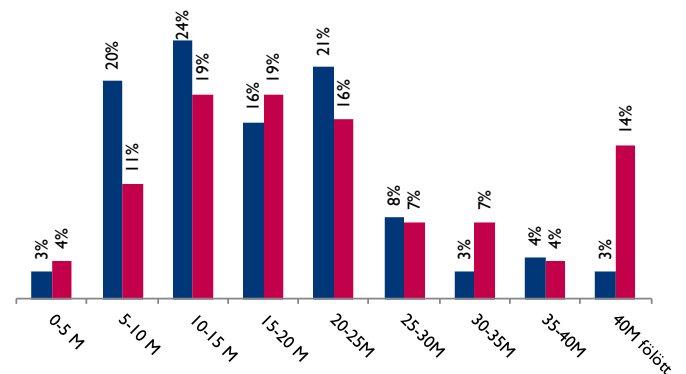
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. október  
■ 2017. október

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](mailto:elemzes@dh.hu)



**DUNA HOUSE®**

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

[www.dh.hu](http://www.dh.hu)