

DUNA HOUSE BAROMÉTER

77. szám

2017. november



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

2018. január 8.	2017. II. félév adatai (árindexekkel bővített)
2018. február 8.	2018. január hónap adatai
2018. március 8.	2018. február hónap adatai
2018. április 9.	2018. I. negyedév adatai (árindexekkel bővített)

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

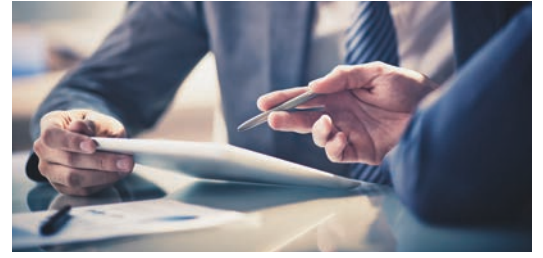
Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert rendszeresen megkapni vagy az előző kiadványokat letölteni, keresse fel weboldalunkat: www.dh.h

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.

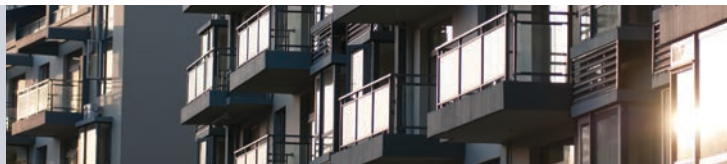
Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – a Duna House Holding Nyrt. által működtetett adatbázisból származnak, melynek tartalmát a hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért 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 tavalyi évhez képest erősebb IV. negyedév várható 2017-ben. Ugyan a szezonálisnak megfelelően fokozatosan csökken év végére a tranzakciószám, **2016. novemberhez képest** így is **10,5%-os növekedés** történt. Dinamikáját tekintve az idei értékek nem a tavalyi, hanem sokkal inkább a 2015-ös trendeket követik egy magasabb szinten. Idén és 2015-ben ugyanis csekélyebb mértékű volt a második félévi visszaesés, mint 2016-ban. Idén eddig 139 109 tranzakció történt, tavaly ugyanennyi idő alatt 135 444.

Novemberben 7 százalékpontot csökkent a **Kereslet Index**, így **jelenleg 74 százalékponton áll**. Ez a júniusival egyetemben az idei év legalacsonyabb értéke. Az Indexre erős szezonális jellemző. Ennek megfelelően az év végéhez közeledve folyamatosan csökken az értéke, mely alól 2017 sem kivétel.

Panellakást a keleti országrészben októberhez képest alacsonyabb, 208 ezer forintos átlagos négyzetméter áron lehetett novemberben vásárolni. Az ország nyugati felében ennél alacsonyabb, 195 ezer forintos átlag négyzetméterár volt jellemző, mely szinte megegyezik az előző havi értékkel. A fővárosban ugyanezen lakástípus átlagos négyzetméterára Budán 458-, Pesten 341 ezer forint volt, mely októberhez képest a Duna mindkét oldalán növekedést jelent.

A téglalakások átlagos négyzetméterára keleten 241-, nyugaton 231 ezer forint volt. A fővárosban a pesti oldalon októberhez képest tovább emelkedett a téglalakások átlagos négyzetméterára, a budai oldalon stagnált, míg a belvárosban valamelyest csökkent. Így novemberben Budán 583-, Pesten 444- és a belvárosban 575 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Novemberben is a jó állapotú lakásokat keresték leginkább országsszerte, Kelet-Magyarországon a vásárlások 50%-át, Pest megyében pedig 48%-át tette ki jó minőségű ingatlan, de Budapesten és Nyugat-Magyarországon is elérte a 40%-ot az arányuk. A szokásosnál nagyobb arányban vásároltak Nyugat-Magyarországon gyengébb állapotú lakást. Ezzel ellentétben Budapesten csak 5% volt a felújítandó lakások aránya, az előző havi 10%-hoz képest.

Továbbra is a XIII. kerület iránt van a legnagyobb érdeklődés. Októberhez képest azonban közel 2 százalékponttal csökkent ennek mértéke, így jelenleg az érdeklődők 17,2%-a tudná elképzelni leendő otthonaként a kerületet. A képzeletbeli dobogó második fokán továbbra is a XIV. kerület áll, míg a harmadik helyet novemberben a XI. kerület szerezte meg. Legnagyobb alkura vidéken, házvásárlás esetén nyílt lehetőség (7%), de Budapesten és Pest megyében is magas, átlag 6%-os kedvezményt lehetett kapni házak esetében. Legkevesebbet panelekre lehetett alkudni (Budapest 3-, vidék 5%). Téglalakásokra Budapesten 4-, vidéken 5%-os alkulehetőség nyílt.

Budapesten legnagyobb arányban a 30-40 éves korosztály (34%) vásárolt ingatlant, de a legmagasabb értékű ingatlanokat nem ők, hanem a 40-50 éves korcsoport vette, átlag 35,8 millió forintért, mely 5 millió forinttal magasabb érték, mint az októberi volt. A fővárosi vevők legnagyobb része beosztott (33%), ők 21,3 millió forintot költöttek átlagosan a lakásukra. **Budapesten a befektetők aránya 43% volt novemberben.** Csak úgy, mint Budapesten, vidéken is a 30-40 évesek (33%) és a beosztottak (55%) aránya volt a legmagasabb a vevők között. **A nagyobb lakásba költözők aránya kétszerese (32%), míg a befektetési szándékkal vásárlók aránya (26%) alig több, mint a fele volt a fővárosi értéknek.** Ez utóbbi csupán néhány százalékkal maradt el az első lakást vásárlók aránya (21%).

A budapesti eladók körében közel azonos arányban volt jelen a 30-40 (27%) és a 40-50 éves (26%) korosztály. A legtöbb eladó vállalkozó volt (36%). A vezető eladási ok a nagyobb lakásba költözés (36%) volt, de magas volt az örökölt ingatlan értékesítők aránya (29%) is a fővárosban. A nagyobb lakásba költözők átlag 55 négyzetméteres lakásokat adtak el, 28 millió forint körüli összegért, míg az örökölt ingatlanokat értékesítők jellemzően 75 négyzetméter körüli lakásokat értékesítettek több mint 30 millió forint értékben. Vidéken az eladók kora kiegyenlített, csak a 30 év alattiak aránya alacsony (5%). A legtöbb vidéki eladó beosztott (33%), ők átlagosan 15 millió forintért értékesítik ingatlanjukat, melynek mérete 80 négyzetméter körüli. Az eladás mögött leggyakrabban nagyobb lakásba költözés áll (35%), de sokan értékesítenek örökölt ingatlant (28%) vagy költöznek kisebb lakásba (27%).

Budán tavaly novemberhez képest nőtt a 60-80 négyzetméter közötti lakások aránya (35%), a 40-60 négyzetméter közötti lakásoké pedig több mint 20 százalékponttal csökkent (24%). Az alacsonyabb négyzetméterű lakások aránya csökkent, az 550 ezer forintos négyzetméterár feletti lakások aránya pedig sokat emelkedett. Pesten az egy évvel ezelőtti értékekhez képest nem sok változás történt a lakásméret tekintetében. A magasabb négyzetméterár kategóriák aránya azonban a budai oldalhoz hasonlóan a magasabb értékek felé tolódott el. Pesten még meghaladta a 10%-ot a 300-400 ezer forint közötti árkategóriák aránya is, szemben a város másik felével, ahol ezek aránya 6% alatt maradt. Vidéken (Pest megye nélkül) 2017-ben a legtöbb lakás 40-60 négyzetméter közé esett (34%), ez azonban 3 százalékpontos csökkenés tavaly novemberhez képest. Nőtt azonban a 20-40-, és a 120-160 négyzetméter közötti lakások aránya. A 150 ezer forint feletti összes ársáv aránya nőtt, a legtöbb ingatlant (24%) 150-200 ezer forintos négyzetméteráron értékesítették.

Pest megyében a 80-100 négyzetméteres lakások aránya volt a legmagasabb (21%). 2016. novemberhez képest 10 százalékpontot nőtt a 160 négyzetméter feletti lakások aránya. Ugyan tavalyhoz képest 4 százalékpontot csökkent a 150-200 ezer forint között értékesített lakások aránya, így is a leggyakoribb árkategória lett 2017. novemberben (26%) is.

További információk:

Máté Ferenc, FCCA • Vezérigazgató-helyettes/Igazgatósági tag

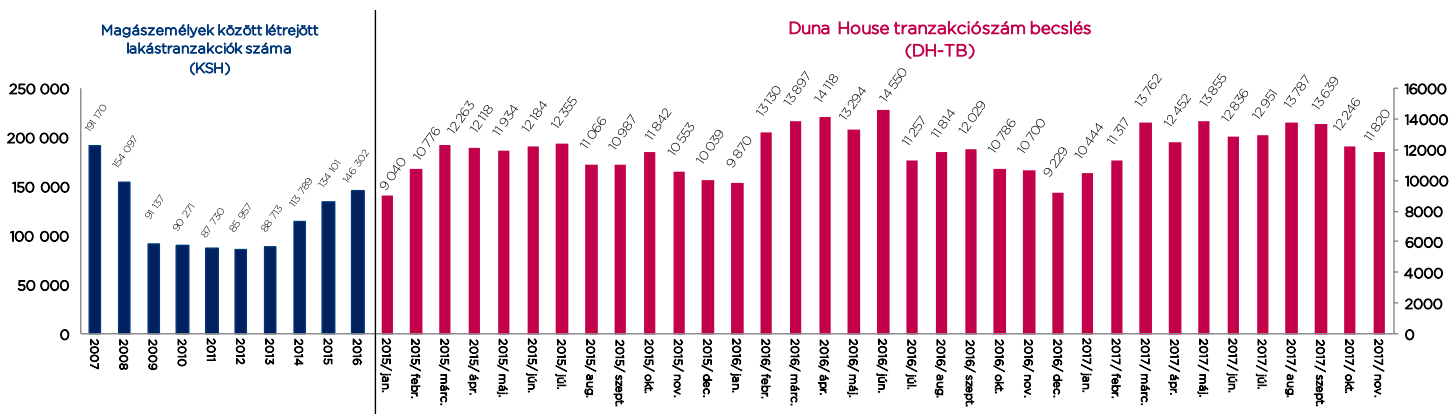
Duna House Csoport • Duna House Holding Nyrt.

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 tavalyi évhez képest erősebb IV. negyedév várható 2017-ben. Ugyan a szezonalitásnak megfelelően fokozatosan csökken év végére a tranzakciószám, 2016. novemberhez képest így is 10,5%-os növekedés történt. Dinamikáját tekintve az idei értékek nem a tavalyi, hanem sokkal inkább a 2015-ös trendeket követik egy magasabb szinten. Idén és 2015-ben ugyanis csekélyebb mértékű volt a második félelvi visszaesés, mint 2016-ban. Idén eddig 139 109 tranzakció történt, tavaly ugyanennyi idő alatt 135 444.

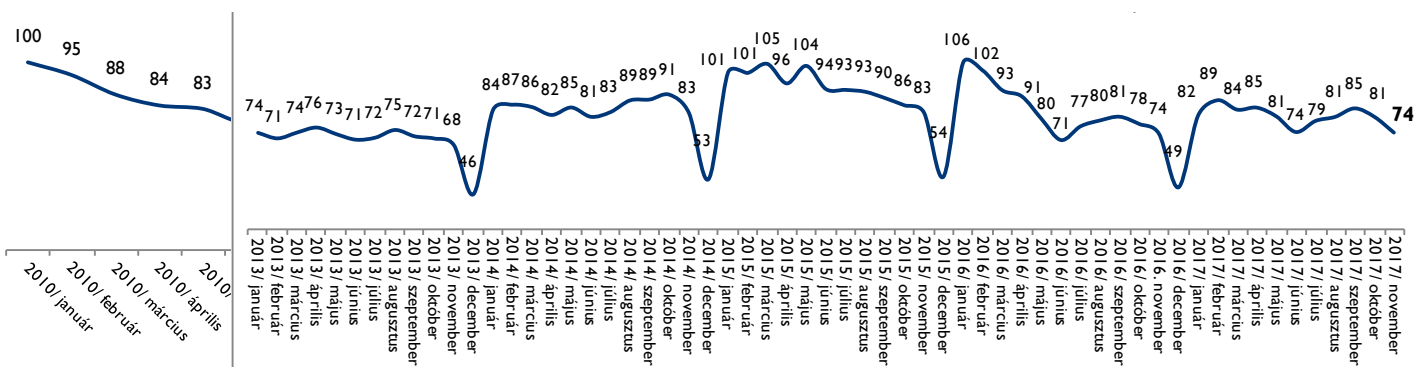


A DH-TB módszertana

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 becslött 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

Novemberben 7 százalékpontot csökkent a Kereslet Index, így jelenleg 74 százalékponton áll. Ez a júniusival egyetemben az idei év legalacsonyabb értéke. Az Indexre erős szezonális jellemző. Ennek megfelelően az év végéhez közeledve folyamatosan csökken az értéke, mely alól 2017 sem kivétel.



A Kereslet Index módszertana

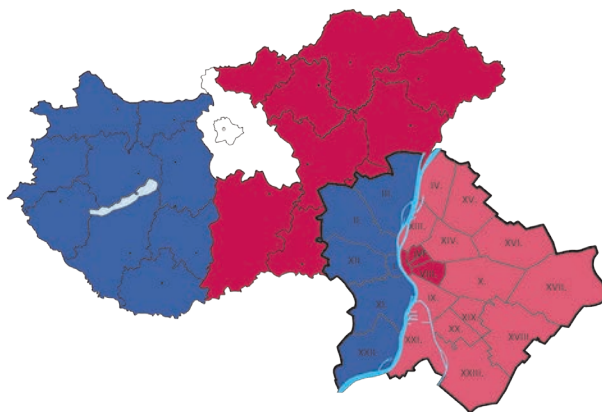
Az országszerte, zömében nagyvárosokban, Duna House irodáiban, az értékesítőink által regisztrált új, vásárolni szándékozó ügyfelek aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítő- és az adott hónap munkanapjainak száma. A Kereslet index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai 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. NOVEMBER

Panellakást a keleti országrészben októberhez képest alacsonyabb, 208 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett novemberben vásárolni. Az ország nyugati felében ennél alacsonyabb, 195 ezer forintos átlag négyzetméterár volt jellemző, mely szinte megegyezik az előző havi értékkel.

A fővárosban ugyanezen lakástípus átlagos négyzetméterára Budán 458-, Pesten 341 ezer forint volt, mely októberhez képest a Duna mindkét oldalán növekedést jelent.

A téglalakások átlagos négyzetméterára keleten 241-, nyugaton 231 ezer forint volt. A fővárosban a pesti oldalon októberhez képest tovább emelkedett a téglalakások átlagos négyzetméterára, a budai oldalon stagnált, míg a belvárosban valamelyest csökkent. Így novemberben Budán 583-, Pesten 444- és a belvárosban 575 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet	11 668 000	208 000	86
Nyugat	9 603 000	195 000	83

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Kelet	12 595 000	241 000	88
Nyugat	13 146 000	231 000	129

PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda	22 894 444	458 000	58
Pest	18 351 000	341 000	70

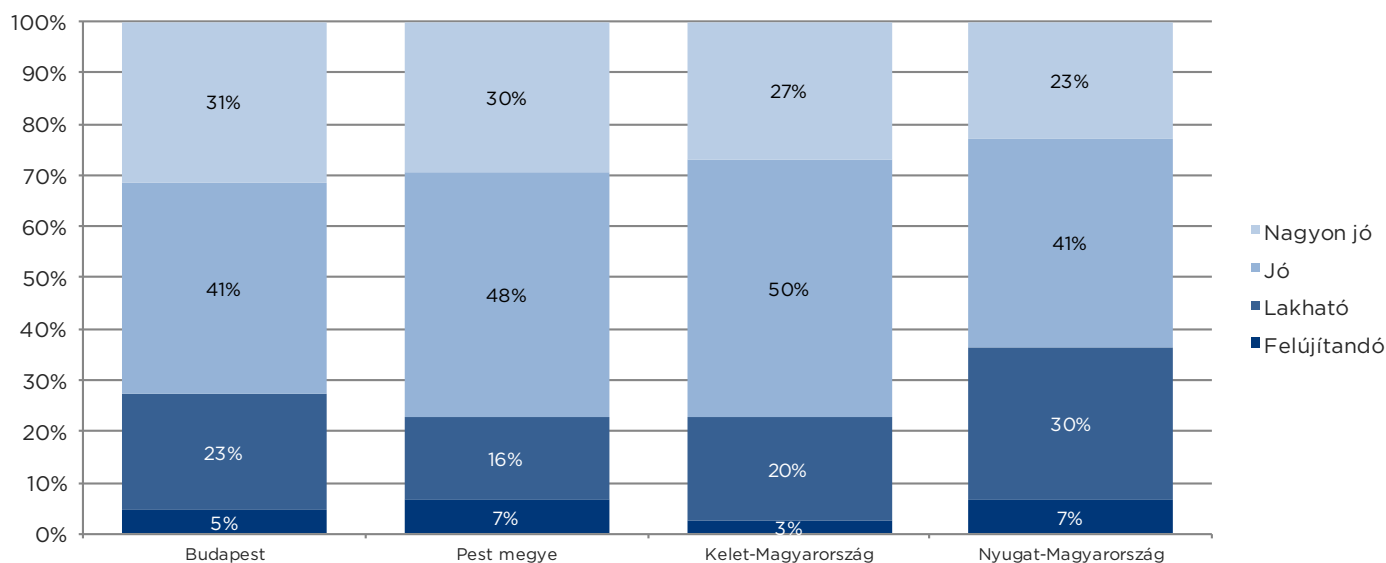
TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m ² ár	Értékesítés ideje/nap

Buda	37 486 000	583 000	96
Pest	25 153 000	444 000	87
Belváros	36 204 000	575 000	136

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

MINŐSÉGI PREFERENCIA (HASZNÁLT LAKÁSOK)

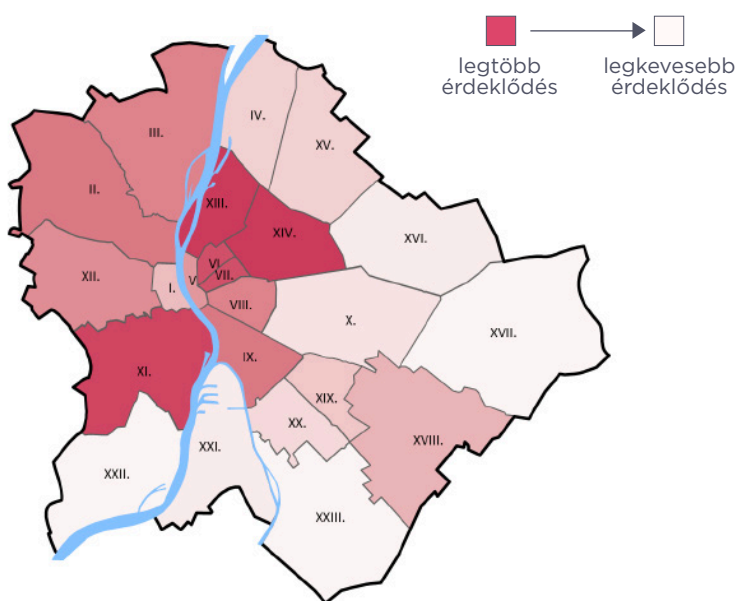
Novemberben is a jó állapotú lakásokat keresték leginkább országszerte, Kelet-Magyarországon a vásárlások 50%-át, Pest megyében pedig 48%-át tette ki jó minőségű ingatlan, de Budapesten és Nyugat-Magyarországon is elérte a 40%-ot az arányuk. A szokásosnál nagyobb arányban vásároltak Nyugat-Magyarországon gyengébb állapotú lakást. Ezzel ellentétben Budapesten csak 5% volt a felújítandó lakások aránya, az előző havi 10%-hoz képest.



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



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

Az adatok a Duna House hálózat által értékesített ingatlanok alapján kerületek elemzésre. A DH Csoport által lebonyolított ingatlan tranzakciók területi megoszlása eltérhet a teljes piac területi megoszlásától. A DH Csoport főként Budapesten és más nagyvárosokban végzi ingatlanközvetítői tevékenységét. A DH Csoport nem végez korrekciókat a saját és a piaci ingatlan tranzakciók területi megoszlásában fellépő eltérések kezelésére.

Továbbra is a XIII. kerület iránt van a legnagyobb érdeklődés. Októberhez képest azonban közel 2 százalékponttal csökkent ennek mértéke, így jelenleg az érdeklődők 17,2%-a tudná elképzelni leendő otthonaként a kerületet. A képzeletbeli dobogó második fokán továbbra is a XIV. kerület áll, míg a harmadik helyet novemberben a XI. kerület szerezte meg.

ALKU - 2017. NOVEMBER

Legnagyobb alkura vidéken, házvásárlás esetén nyílt lehetőség (7%), de Budapesten és Pest megyében is magas, átlag 6%-os kedvezményt lehetett kapni házak esetében. Legkevesebbet panelekre lehetett alkudni (Budapest 3-, vidék 5%). Téglalakásokra Budapesten 4-, vidéken 5%-os alkulehetőség nyílt.

	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
HÁZ		
Budapest	-3%	-6%
Pest megye	-2%	-6%
Vidék	-2%	-7%
PANEL		
Budapest	-2%	-3%
Vidék	-1%	-5%
TÉGLA		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-1%	-5%
ÖSSZES		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-2%	-6%

Módszertan:

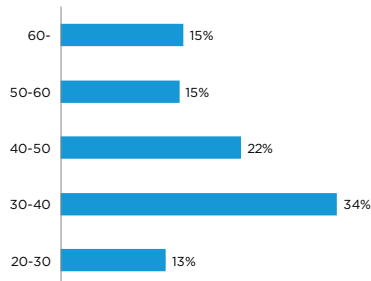
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkenést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során. 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

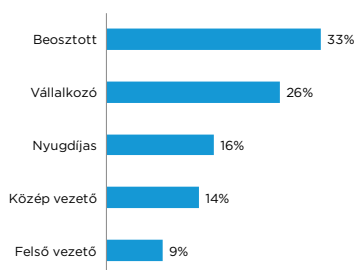
Budapesten legnagyobb arányban a 30-40 éves korosztály (34%) vásárolt ingatlant, de a legmagasabb értékű ingatlanokat nem ők, hanem a 40-50 éves korcsoport vette, átlag 35,8 millió forintért, mely 5 millió forinttal magasabb érték, mint az októberi volt. A fővárosi vevők legnagyobb része beosztott (33%), ők 21,3 millió forintot költöttek átlagosan a lakásukra. Budapesten a befektetők aránya 43% volt novemberben.

VEVŐK KORA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	29 854 000	68
30-40	32 540 000	76
40-50	35 850 000	75
50-60	23 741 000	59
60-	31 011 000	58

VEVŐK STÁTUSZA BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	21 262 000	54
Felső vezető	56 946 000	91
Közép vezető	24 278 000	58
Nyugdíjas	22 998 000	49
Tanuló	22 799 000	57
Vállalkozó	37 333 000	79

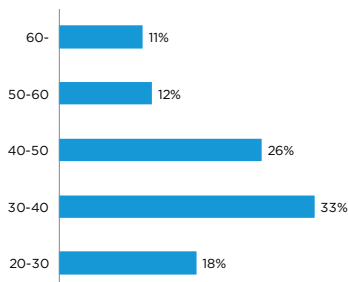
VÁSÁRLÁS OKA BP



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	30 491 000	67
Első lakás vásárlása	28 022 000	61
Generációk különválása	20 624 000	51
Generációk összeköltöznek	47 360 000	80
Kisebbe költözés	23 709 000	50
Nagyobba költözés	42 389 000	112
Válás	41 230 000	76

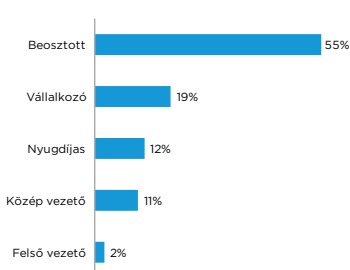
Csak úgy, mint Budapesten, vidéken is a 30-40 évesek (33%) és a beosztottak (55%) aránya volt a legmagasabb a vevők között. A nagyobb lakásba költözők aránya kétszerese (32%), míg a befektetési szándékkal vásárlók aránya (26%) alig több, mint a fele volt a fővárosi értéknek. Ez utóbbitól csupán néhány százalékkal maradt el az első lakást vásárlók aránya (21%).

VEVŐK KORA VIDÉK



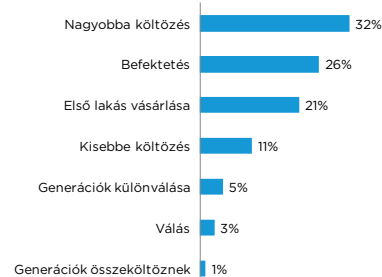
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	13 304 000	70
30-40	19 546 000	93
40-50	18 442 000	91
50-60	17 322 000	78
60-	15 011 000	64

VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	14 635 000	80
Felső vezető	27 922 000	112
Közép vezető	22 354 000	106
Nyugdíjas	14 051 000	63
Tanuló	20 513 000	61
Vállalkozó	22 783 000	98

VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



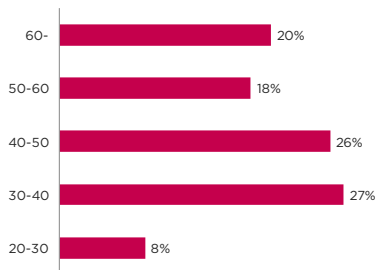
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Befektetés	15 486 000	59
Első lakás vásárlása	13 360 000	79
Generációk különválása	18 000 000	78
Generációk összeköltöznek	20 500 000	123
Kisebbe költözés	14 527 000	66
Nagyobba költözés	21 817 000	114
Válás	13 825 000	55

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.

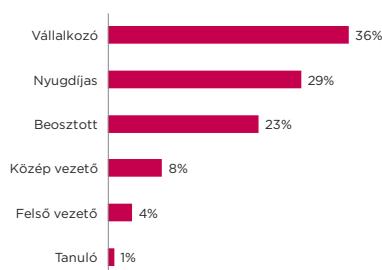
ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK

A budapesti eladók körében közel azonos arányban volt jelen a 30-40 (27%) és a 40-50 éves (26%) korosztály. A legtöbb eladó vállalkozó volt (36%). A vezető eladási ok a nagyobb lakásba költözés (36%) volt, de magas volt az örökölt ingatlant értékesítők aránya (29%) is a fővárosban. A nagyobb lakásba költözők átlag 55 négyzetméteres lakásokat adtak el, 28 millió forint körüli összegért, míg az örökölt ingatlanokat értékesítők jellemzően 75 négyzetméter körüli lakásokat értékesítettek több mint 30 millió forint értékben.

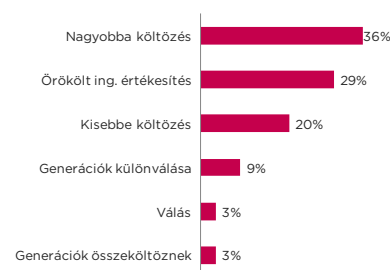
ELADÓK KORA BP.



ELADÓK STÁTUSZA BP.



ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



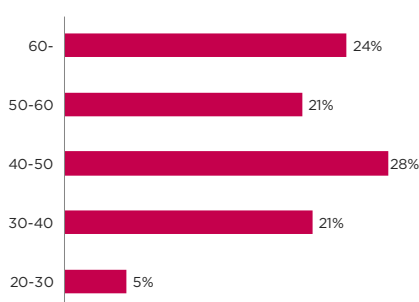
KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	22 850 000	54
30-40	32 375 000	61
40-50	36 530 000	83
50-60	30 818 000	76
60-	31 729 000	65

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	28 946 000	61
Felső vezető	53 325 000	80
Közép vezető	33 206 000	91
Nyugdíjas	26 757 000	65
Tanuló	13 250 000	35
Vállalkozó	35 877 000	72

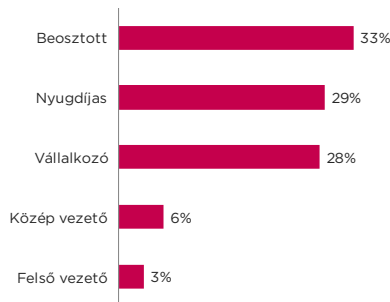
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Generációk különválása	53 588 000	92
Generációk összeköltöznek	15 567 000	47
Kisebbe költözés	44 950 000	121
Nagyobba költözés	28 160 000	55
Örökölt ing. értékesítés	33 525 000	75
Válás	27 400 000	62

Vidéken az eladók kora kiegyenlített, csak a 30 év alattiak aránya alacsony (5%). A legtöbb vidéki eladó beosztott (33%), ők átlagosan 15 millió forintért értékesítik ingatlanjukat, melynek mérete 80 négyzetméter körüli. Az eladás mögött legtöbbször nagyobb lakásba költözés áll (35%), de sokan értékesítenek örökölt ingatlant (28%) vagy költöznek kisebb lakásba (27%).

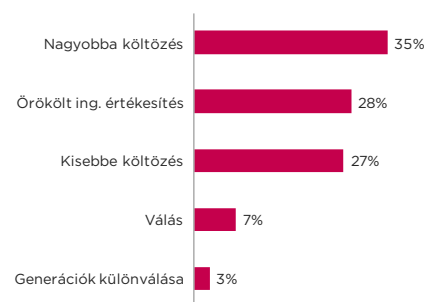
ELADÓK KORA VIDÉK



ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m ²
20-30	13 873 000	65
30-40	17 442 000	81
40-50	17 893 000	85
50-60	21 088 000	100
60-	12 595 000	82

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m ²
Beosztott	15 129 000	81
Felső vezető	26 517 000	84
Közép vezető	20 045 000	87
Nyugdíjas	13 705 000	85
Vállalkozó	20 991 000	91

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m ²
Generációk különválása	16 482 000	77
Kisebbe költözés	20 056 000	120
Nagyobba költözés	14 660 000	67
Örökölt ing. értékesítés	12 427 000	79
Válás	30 666 000	139

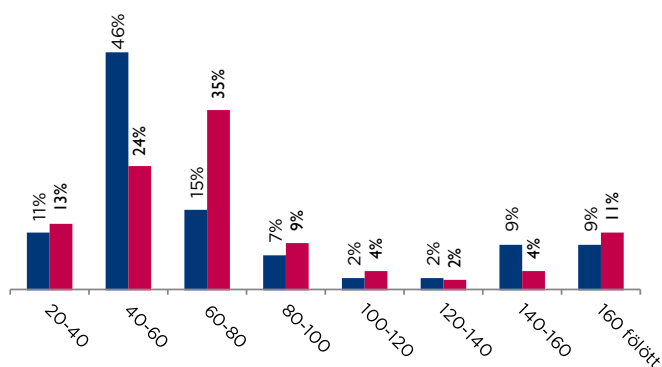
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést jelenthetnek.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budán tavaly novemberhez képest nőtt a 60-80 négyzetméter közötti lakások aránya (35%), a 40-60 négyzetméter közötti lakásoké pedig több mint 20 százalékponttal csökkent (24%). Az alacsonyabb négyzetméterárú lakások aránya csökkent, az 550 ezer forintos négyzetméterár feletti lakások aránya pedig sokat emelkedett. Pesten az egy évvel ezelőtti értékekhez képest nem sok változás történt a lakásméretek tekintetében. A magasabb négyzetméterár kategóriák aránya azonban a budai oldalhoz hasonlóan a magasabb értékek felé tolódott el. Pesten még meghaladta a 10%-ot a 300-400 ezer forint közötti árkategóriák aránya is, szemben a város másik felével, ahol ezek aránya 6% alatt maradt.

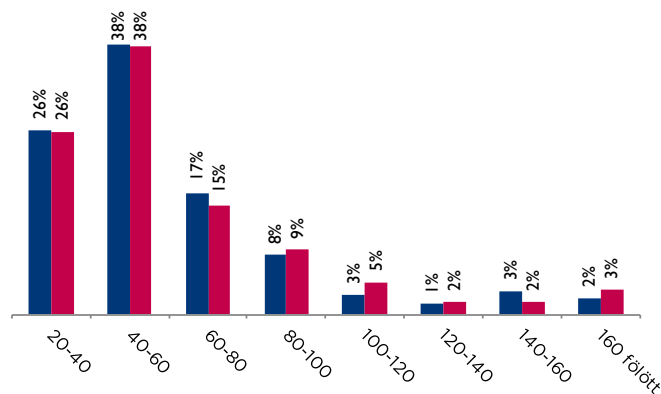
BUDA

Lakásméret (m²)

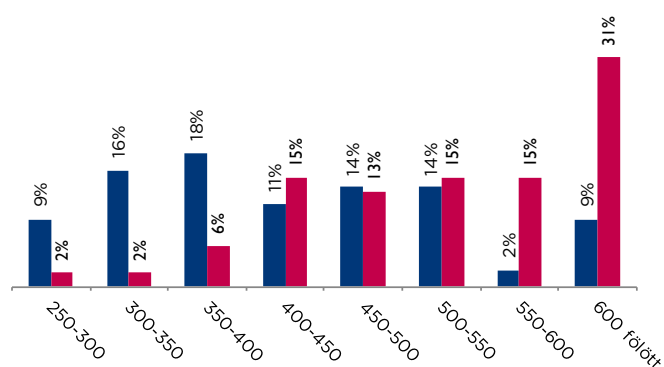


PEST

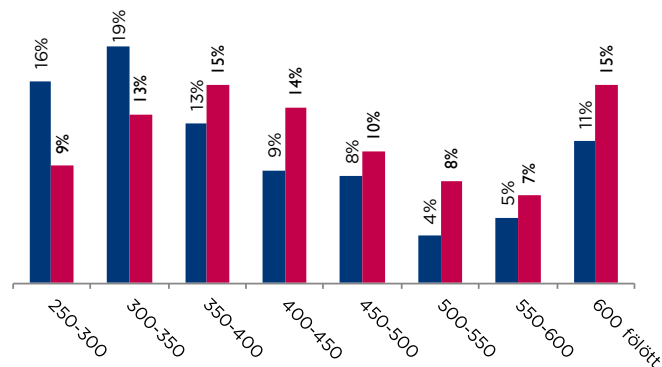
Lakásméret (m²)



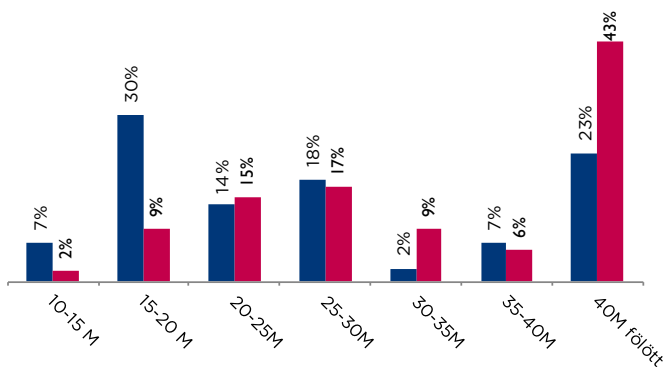
m² ár (ezer Ft)



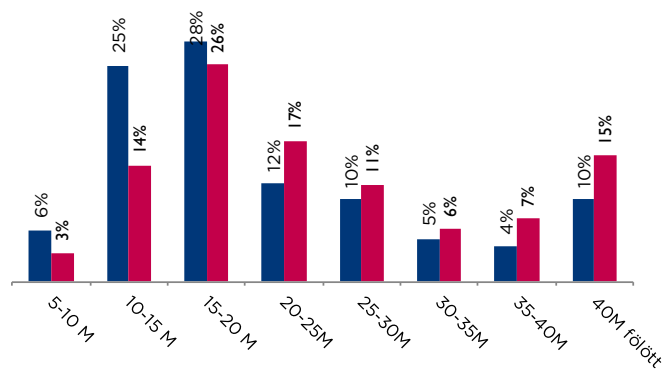
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. november
■ 2017. november

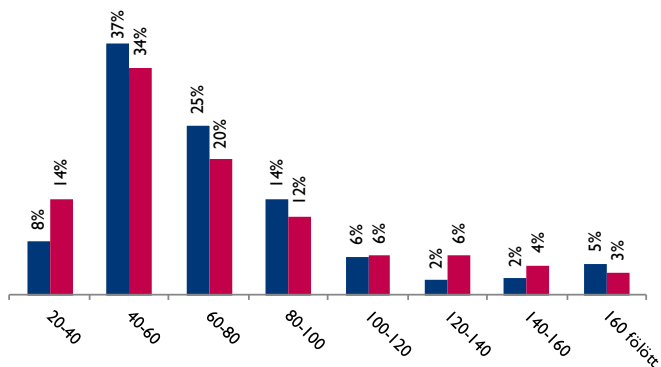
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken (Pest megye nélkül) 2017-ben a legtöbb lakás 40-60 négyzetméter közé esett (34%), ez azonban 3 százalékpontos csökkenés tavaly novemberhez képest. Nőtt azonban a 20-40-, és a 120-160 négyzetméter közötti lakások aránya. A 150 ezer forint feletti összes ársáv aránya nőtt, a legtöbb ingatlant (24%) 150-200 ezer forintos négyzetméteráron értékesítették. Pest megyében a 80-100 négyzetméteres lakások aránya volt a legmagasabb (21%). 2016. novemberhez képest 10 százalékpontot nőtt a 160 négyzetméter feletti lakások aránya. Ugyan tavalyhoz képest 4 százalékpontot csökkent a 150-200 ezer forint között értékesített lakások aránya, így is a leggyakoribb árkatégória lett 2017. novemberben (26%) is.

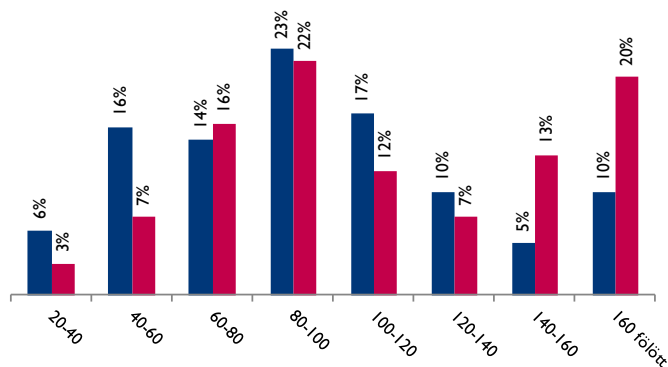
ORSZÁGOS (KÖZÉP-M.ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m²)

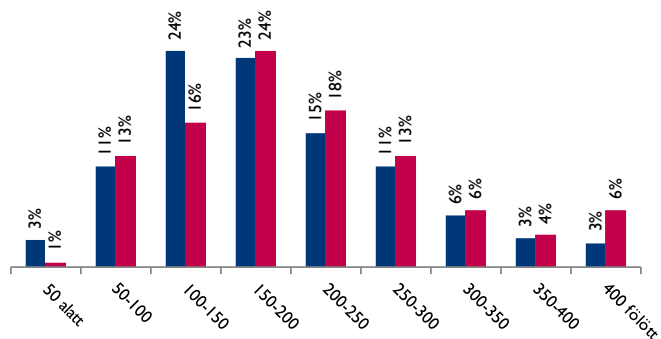


PEST MEGYE

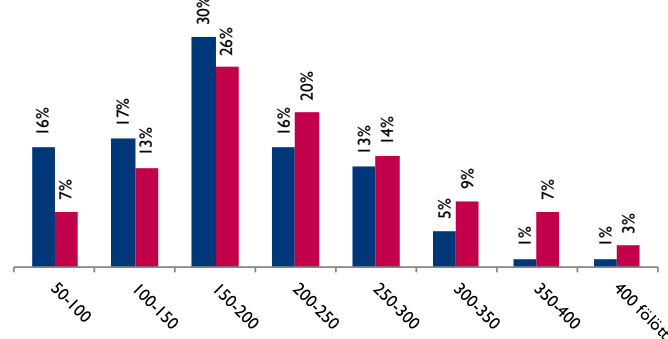
Lakásméret (m²)



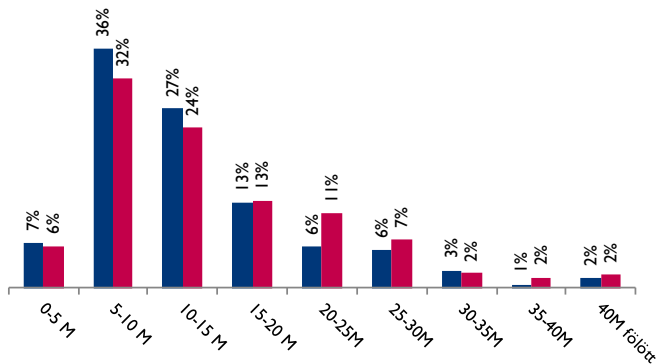
m² ár (ezer Ft)



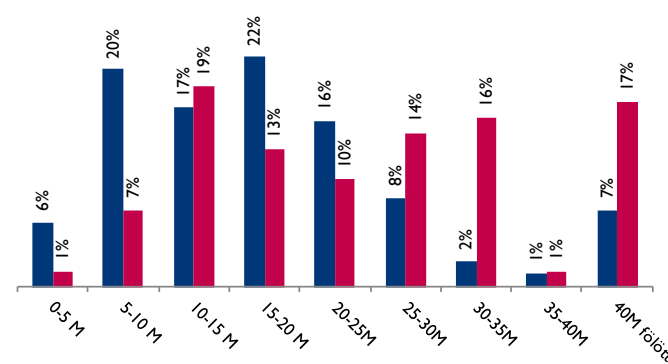
m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. november
■ 2017. november

A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

CSÖKKENTSE A KOCKÁZATOT, ISMERJE MEG TERVEZETT FEJLESZTÉSE SZŪKEBB 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