

# DUNA HOUSE BAROMÉTER

67. szám

2017. január



**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 szövegkörnyezetnek, 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. március 8.	2017. február hónap adatai
2017. április 10.	2017. I. negyedévének adatai (árindexekkel bővített)
2017. május 8.	2017. április hónap adatai
2017. június 8.	2017. május 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.hu](http://www.dh.hu)**



## 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

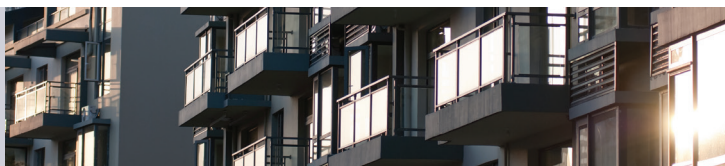
## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK JELEN KIADVÁNY TARTALMÁRÓL

**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 értékesítők által rögzített ingatlantranzakciók paraméterei alapján készülnek.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



**A 2017-es év első hónapja az egy évvel ezelőttihez képest 3%-os lemaradással indult.** Szezonálisan a január nem tartozik az erős hónapok közé az ingatlanpiacon, a válság utáni eddigi legerősebb 2015-ös évben is mindössze alig 9 ezer feletti tranzakciószámmal indult a piac. Az utóbbi időszak leggyengébb éve 2013 volt, amikor a KSH mindössze 83 600 adás-vételt mutatott ki. Abban az évben a Duna House 5400 tranzakciót becsült januárra, ami az ideai adat csupán 62%-a. Az év további hónapjai a szezonális alapján jellemzően erősebb forgalmat generálnak, a február általában 20-30%-kal haladja meg a január havi adatot.

**Szezonálisnak megfelelően felpattant a Kereslet Index** a decemberi hónapot követően. A januári 82 százalékpontos adat ugyan erősebb, mint a tavalyi második félv év bármelyik hónapja, de alulmarad az elmúlt 3 év januárjaihoz képest. 2014-ben az azonos időszakban 84, 2015-ben 101, tavaly pedig 106 volt az index értéke.

**Januárban vidéken hasonló áron vették a paneleket az ország két oldalán:** keleten 189-, nyugaton 184 ezer Ft/m<sup>2</sup> áron. Pesten ez az átlag 318-, Budán pedig 325 ezer Forint volt. A téglalakásoknál ugyanez a sorrend, keleten 252-, nyugaton 247 ezer Forintot fizettek négyzetméterenként, Pesten 390-, a belvárosban 514-, Budán pedig 530 ezer Ft-ot fizettek átlagban. Az átlag vásárlási ár ebben a kategóriában Budán 33,5 millió felett volt, Kelet-Magyarországon pedig 14,2 millió alatt.

A 2017-es év első hónapjában is **a XIII. és XIV. kerületek iránt volt a legnagyobb érdeklődés.** A vásárolni kívánók 18-19%-a ezeket a kerületeket biztosan megjelöli lehetséges célpontjának. Nem sokkal marad el a VI., VII., és a budai XI. kerület sem, amelyet a vevőjelöltek 15-16%-a kereste. Legkevésbé a déli lokáció iránt érdeklődtek, ezek a vevők csupán 2-4%-a érdeklődött.

**Januárban a családi házakra Budapesten 6%-ot tudtak a vevők alkudni,** vidéken már átlagban 9-et. A panellakásokra alacsonyabb mértékű alku volt jellemző, országsszerte csupán 4%. Téglalakásra a fővárosban ugyancsak 4% alku lett az átlagérték, míg vidéken a panelnél is alacsonyabb, mindössze 3%.

**A fővárosi vevők 42%-a nyilatkozta, hogy befektetési céllal vesz ingatlant.** 25,6 milliós átlagáron vásároltak 56 m<sup>2</sup> körüli lakásokat. Minden negyedik vevő első lakására ruházott be, ők 21,7 milliós átlagon vásároltak. A vevők 14%-a váltott nagyobb lakásra, jellemzően 92 m<sup>2</sup> körüli ingatlanokat vettek. Vidéken a befektetők, az elsőlakás-vásárlók és a nagyobbba költözők közel azonos méretű csoportot alkottak, és így összesen a vevők 84%-át tették ki. Eltérő viszont az igényük, a befektetők 59 m<sup>2</sup>-es lakást vettek 13 millióért, az elsőlakás-vásárlók 67 m<sup>2</sup>-est 11,1-ért, a nagyobbba költözők 112 m<sup>2</sup>-est kerestek 20,3 millió Forintért.

A fővárosban eladók 40%-a nyilatkozta, hogy nagyobb méretű ingatlanba szeretne költözni. Ők 62 m<sup>2</sup> körüli lakásaikat adták el 29 millió Ft körüli áron. Kisebbe az eladók 23%-a tervez menni, így átlag 106 m<sup>2</sup>-es lakásaiktól szabadultak. Örökölt ingatlant az eladók 16%-a értékesített átlag 19,6 milliós áron. A vidéki eladók zöme (36%) is nagyobb lakásra vágyik. 64 m<sup>2</sup>-es ingatlanjukat értékesítették 12,4 millióért. Örökölt ingatlant 27%-ban adták el, átlag 10 millióért. Kisebbe közel minden ötödik eladó költözne, így 128 m<sup>2</sup>-es ingatlanjukat értékesítették közel 29 millióért.

**Vidéken az idén januárban lezárt adás-vételekben szereplő ingatlanok paramétereit a tavalyi azonos időszakokkal összehasonlítva is jól látható a drágulás.** Ha csak a felső, 300 ezer Ft/m<sup>2</sup> fölötti ársávokat vizsgáljuk, ezek 4%-ról 13%-ra emelkedtek az összes tranzakció közül. Ugyanez csak Pest Megyében 5-ről 11%-ra ugrott. **Budapesten is a drágulás jelei látszódnak.** Budán 550 ezer Ft/m<sup>2</sup> fölötti áron 2016. januárban a lezárt adás-vételek 15%-a bonyolódott, idén már az arány 28% volt. Pesten ebben az ársávban 8-ról 13%-ra emelkedett az arány. A budai oldalon a két időszak összehasonlításában ugyan változatlan, hogy 28%-ban a 15-20 millió közöttieket vették, ám a legdrágább, 40 millió fölötti sávban az arány 10-ről 24%-ra emelkedett.

*További információk:*

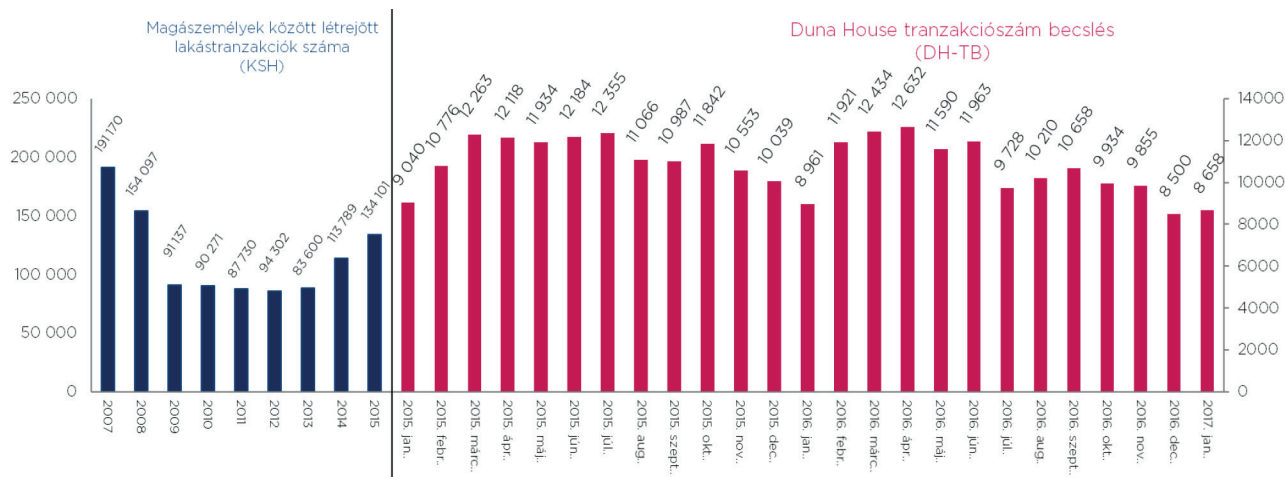
Rutai Gábor  
PR és elemzési vezető  
rutai.gabor@dh.hu  
Mob.: +36 30 811 0690

## TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

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

A 2017-es év első hónapja az egy évvel ezelőttihez képest 3%-os lemaradással indult. Szezonálisan a január nem tartozik az erős hónapok közé az ingatlanpiacon, a válság utáni eddigi legerősebb 2015-ös évben is mindössze alig 9 ezer feletti tranzakciószámmal indult a piac.

Az utóbbi időszak leggyengébb éve 2013 volt, amikor a KSH mindössze 83 600 adás-vételt mutatott ki. Abban az évben a Duna House 5400 tranzakciót becsült januárra, ami az ideai adat csupán 62%-a. Az év további hónapjai a szezonális alapján jellemzően erősebb forgalmat generálnak, a február általában 20-30%-kal haladja meg a január havi adatot.

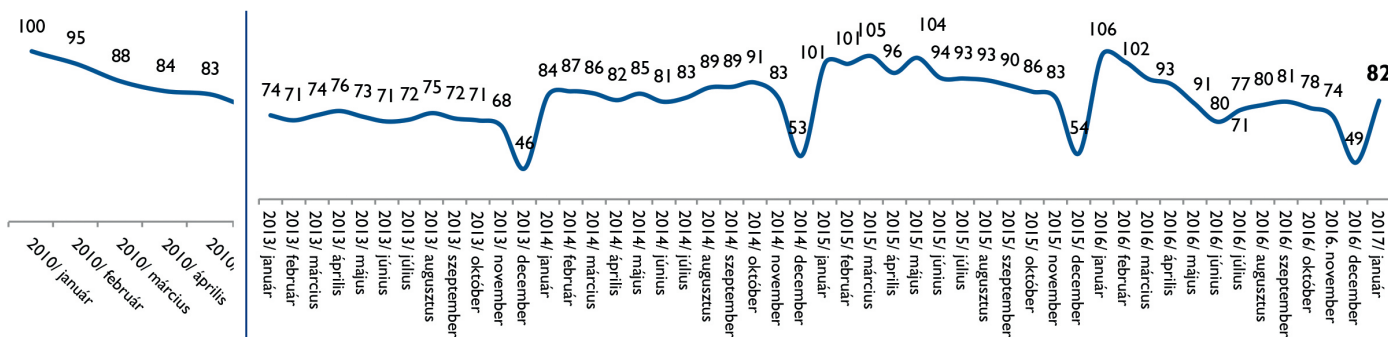


### A DH-TB módszertana

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 mutatókat 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

Szezonálisnak megfelelően felpattant a Kereslet Index a decemberi hónapot követően. A januári 82 százalékpontos adat ugyan erősebb, mint a tavalyi második félév bármelyik hónapja, de alulmarad az elmúlt 3 év januárjainhoz képest. 2014-ben az azonos időszakban 84, 2015-ben 101, tavaly pedig 106 volt az index értéke.



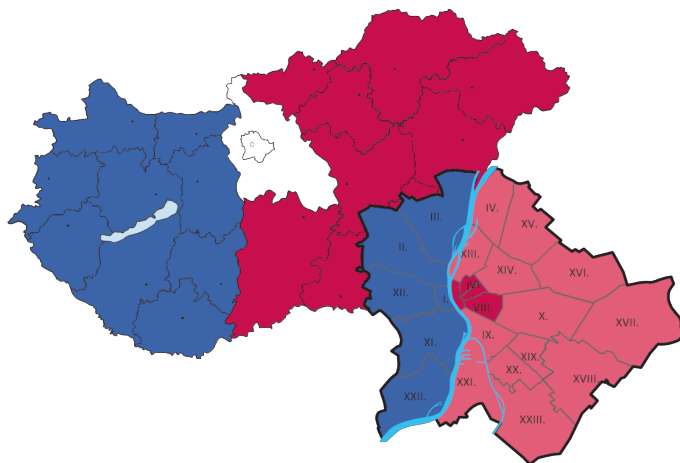
### A Kereslet Index módszertana

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. JANUÁR

Januárban vidéken hasonló áron vették a paneleket az ország két oldalán: keleten 189-, nyugaton 184 ezer Ft/m<sup>2</sup> áron. Pesten ez az átlag 318-, Budán pedig 325 ezer Forint volt.

A téglalakásoknál ugyanez a sorrend, keleten 252-, nyugaton 247 ezer Forintot fizettek négyzetméterenként, Pesten 390-, a belvárosban 514-, Budán pedig 530 ezer Ft-ot fizettek átlagban. Az átlag vásárlási ár ebben a kategóriában Budán 33,5 millió felett volt, Kelet-Magyarországon pedig 14,2 millió alatt.



PANEL ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Kelet</b>	9 738 000	189 000	91
<b>Nyugat</b>	9 420 000	184 000	86

TÉGLA ORSZÁGOS			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Kelet</b>	14 172 000	252 000	132
<b>Nyugat</b>	16 753 000	247 000	154

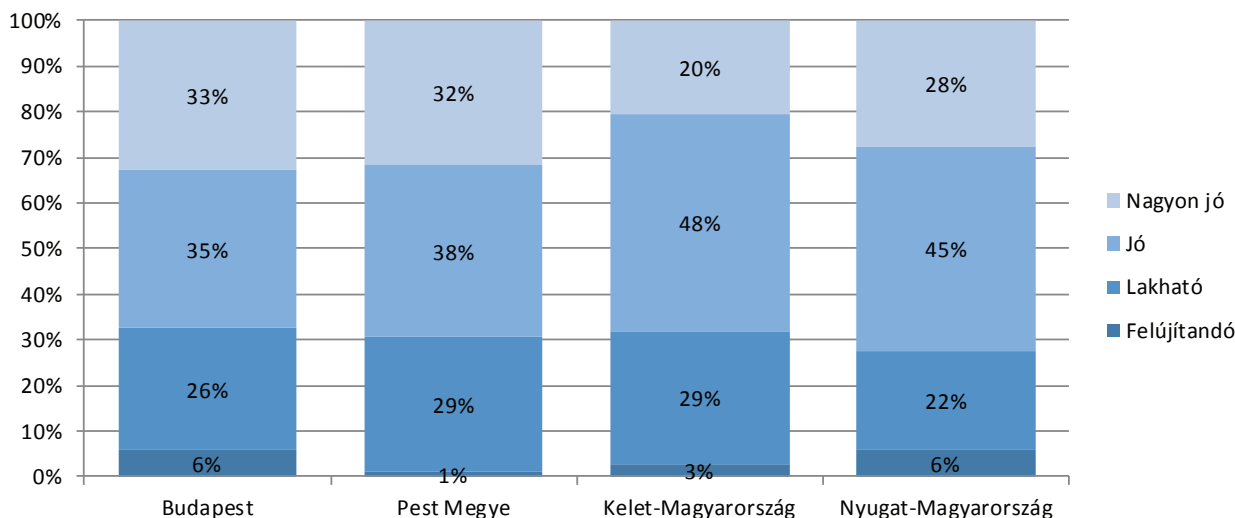
PANEL BUDAPEST			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Buda</b>	18 041 000	325 000	86
<b>Pest</b>	16 047 000	318 000	108

TÉGLA BUDAPEST			
	Lakás ár	m <sup>2</sup> ár	Értékesítés ideje/nap
<b>Buda</b>	33 528 000	530 000	185
<b>Pest</b>	19 577 000	390 000	183
<b>Belváros</b>	30 347 000	514 000	105

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

## MINŐSÉGI PREFERENCIA (HASZNÁLT LAKÁSOK)

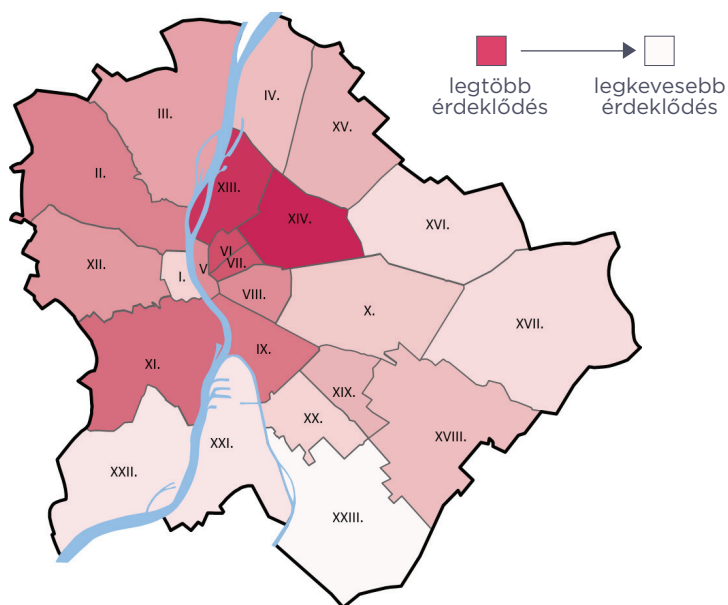
A használt lakások közül a pest megyei vásárlók keresték legkevésbé a felújítandó kategóriát, arányuk alig tette ki a tranzakciók 1%-át. Budapesten viszont a vevők 6%-a vette ezt a minőséget. Közép-Magyarországon leginkább a kiváló minőséget vásárolták, szinte minden harmadik eladott ingatlan ilyen volt. Vidéken ugyanezt kisebb arányban keresték, nyugaton minden negyedik volt csak ilyen, keleten a vevők 18%-a.



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	2016. DEC.	2017. JAN.
Budapest 01. ker.	6,7%	7,5%
Budapest 02. ker.	12,8%	13,0%
Budapest 03. ker.	11,8%	10,5%
Budapest 04. ker.	7,4%	9,5%
Budapest 05. ker.	12,5%	10,5%
Budapest 06. ker.	17,0%	14,7%
Budapest 07. ker.	16,4%	15,1%
Budapest 08. ker.	12,2%	11,1%
Budapest 09. ker.	13,0%	12,9%
Budapest 10. ker.	7,3%	8,3%
Budapest 11. ker.	16,0%	15,8%
Budapest 12. ker.	9,8%	10,1%
Budapest 13. ker.	18,8%	18,8%
Budapest 14. ker.	17,6%	18,1%
Budapest 15. ker.	8,8%	9,5%
Budapest 16. ker.	5,6%	5,8%
Budapest 17. ker.	5,5%	5,8%
Budapest 18. ker.	6,5%	9,0%
Budapest 19. ker.	6,3%	8,7%
Budapest 20. ker.	5,6%	6,3%
Budapest 21. ker.	3,9%	4,1%
Budapest 22. ker.	4,2%	4,0%
Budapest 23. ker.	1,9%	2,4%



**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 kerültek elemzésre. A DH Csoport által lebonyolított ingatlan tranzakciók területi megoszlása eltérhet a teljes piac területi megoszlásától. A DH Csoport főként Budapesten és más nagyvárosokban végzi ingatlanközvetítői tevékenységét. A DH Csoport nem végez korrekciókat a saját és a piaci ingatlan tranzakciók területi megoszlásában fellépő eltérések kezelésére.

A 2017-es év első hónapjában is a XIII. és XIV. kerületek iránt volt a legnagyobb érdeklődés. A vásárolni kívánók 18-19%-a ezeket a kerületeket biztosan megjelöli lehetséges célpontjának. Nem sokkal marad el a VI., VII., és a budai XI. kerület sem, amelyet a vevőjelöltek 15-16%-a kereste. Legkevésbé a déli lokáció iránt érdeklődtek, ezek a vevők csupán 2-4%-a érdeklődött.

## ALKU - 2017. JANUÁR

Januárban a családi házakra Budapesten 6%-ot tudtak a vevők alkudni, vidéken már átlagban 9-et. A panellakásokra alacsonyabb mértékű alku volt jellemző, országszerte csupán 4%. Téglalakásra a fővárosban ugyancsak 4% alku lett az átlagérték, míg vidéken a panelnél is alacsonyabb, mindössze 3%.

	IRÁNYÁR VÁLTOZÁS	ALKU
<b>HÁZ</b>		
Budapest	-3%	-6%
Pest megye	-4%	-8%
Vidék	-3%	-9%
<b>PANEL</b>		
Budapest	-2%	-4%
Vidék	-1%	-4%
<b>TÉGLA</b>		
Budapest	-4%	-4%
Vidék	-1%	-3%
<b>ÖSSZES</b>		
Budapest	-3%	-4%
Vidék	-2%	-5%

### Módszertan:

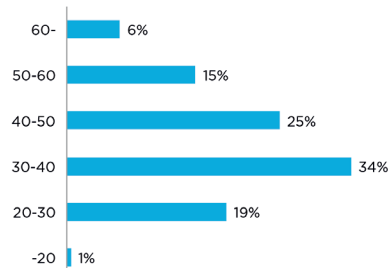
Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a Duna House megbízásaiban az eladó által megjelölt első irányár és a vevő megjelenésekor éppen rögzített utolsó irányár közt mutatkozott. Az alku azt a további árcsökkentést mutatja, amelyről a vevő és az eladó állapodott meg a tárgyalások során.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

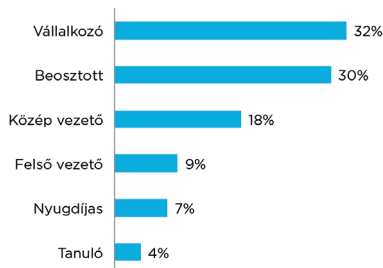
Januárban a fővárosi vevők 42%-a nyilatkozta, hogy befektetési céllal vesz ingatlant. 25,6 milliós átlagáron vásároltak 56 m<sup>2</sup> körüli lakásokat. Minden negyedik vevő első lakására ruházott be, ők 21,7 milliós átlagon vásároltak. A vevők 14%-a váltott nagyobb lakásra, jellemzően 92 m<sup>2</sup> körüli ingatlanokat vettek.

### VEVŐK KORA BP.



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	19 160 000	50
30-40	23 372 000	62
40-50	28 784 000	65
50-60	29 637 000	79
60+	22 550 000	61

### VEVŐK STÁTUSZA BP.



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Tanuló	20 250 000	54
Nyugdíjas	35 880 000	96
Felsővezető	33 225 000	66
Középvezető	24 277 000	61
Beosztott	19 284 000	53
Vállalkozó	27 591 000	66

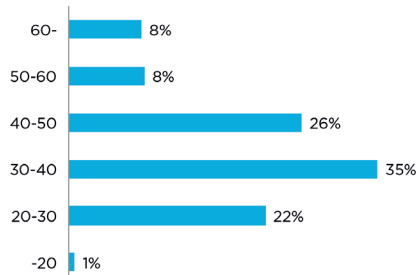
### VÁSÁRLÁS OKA BP



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Válás	22 417 000	56
Generációk összeköltöznek	27 975 000	145
Kisebbe költözés	20 430 000	50
Generációk különválása	18 029 000	45
Nagyobba költözés	30 205 000	92
Első lakás vásárlása	21 654 000	58
Befektetés	25 573 000	56

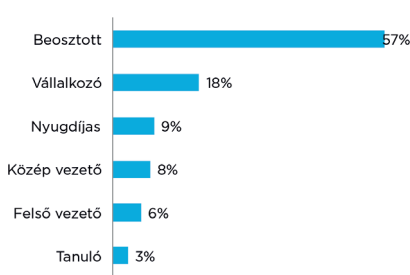
Vidéken a befektetők, az elsőlakás-vásárlók és a nagyobbba költözők közel azonos méretű csoportot alkottak, és így összesen a vevők 84%-át tették ki. Eltérő viszont az igényük, a befektetők 59 m<sup>2</sup>-es lakást vettek 13 millióért, az elsőlakás-vásárlók 67 m<sup>2</sup>-est 11,1-ért, a nagyobbba költözők 112 m<sup>2</sup>-est kerestek 20,3 millió Forintért.

### VEVŐK KORA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
-20	17 495 000	48
20-30	12 526 000	72
30-40	15 192 000	83
40-50	16 488 000	81
50-60	15 371 000	83

### VEVŐK STÁTUSZA VIDÉK



STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Tanuló	14 774 000	61
Felsővezető	26 034 000	118
Középvezető	18 837 000	91
Nyugdíjas	13 607 000	81
Vállalkozó	16 747 000	76
Beosztott	13 122 000	77

### VÁSÁRLÁS OKA VIDÉK



ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Generációk összeköltöznek	21 808 000	125
Generációk különválása	11 502 000	59
Válás	14 675 000	73
Kisebbe költözés	13 040 000	70
Nagyobba költözés	20 292 000	112
Első lakás vásárlása	11 084 000	67
Befektetés	13 002 000	59

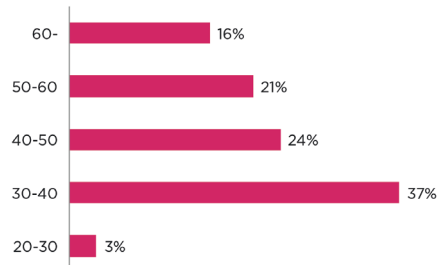
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételre alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek.



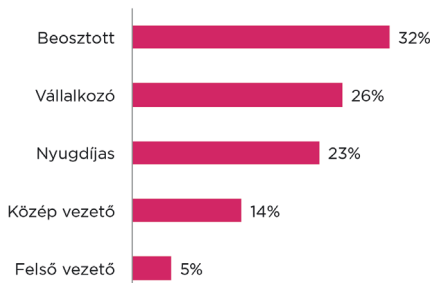
## ÜGYFÉLPROFIL: ELADÓK

A fővárosban eladók 40%-a nyilatkozta, hogy nagyobb méretű ingatlanba szeretne költözni. Ők 62 m<sup>2</sup> körüli lakásaikat adták el 29 millió Ft körüli áron. Kisebbe az eladók 23%-a tervez menni, így átlag 106 m<sup>2</sup>-es lakásaiktól szabadultak. Örökölt ingatlant az eladók 16%-a értékesített átlag 19,6 millió áron.

### ELADÓK KORA BP.



### ELADÓK STÁTUSZA BP.



### ÉRTÉKESÍTÉS OKA BP.



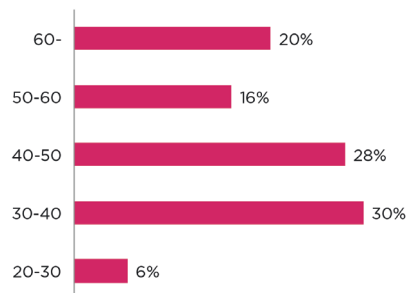
KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	18 200 000	36
30-40	21 559 000	57
40-50	24 487 000	62
50-60	26 885 000	75
60-	31 654 000	76

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Felsővezető	65 520 000	141
Középvezető	24 758 000	65
Nyugdíjas	32 084 000	88
Vállalkozó	26 969 000	69
Beosztott	18 228 000	57

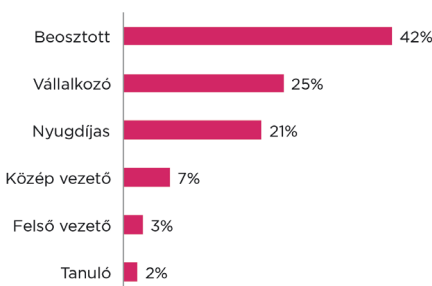
ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Generációk összeköltöznek	23 750 000	71
Előtörlesztés miatt adja el	15 900 000	56
Válás	24 675 000	62
Generációk különválása	29 060 000	88
Örökölt ing. értékesítés	19 629 000	60
Kisebbe költözés	37 463 000	106
Nagyobba költözés	28 935 000	62

A vidéki eladók zöme (36%) is nagyobb lakásra vágyik. 64 m<sup>2</sup>-es ingatlanjukat értékesítették 12,4 millióért. Örökölt ingatlant 27%-ban adták el, átlag 10 millióért. Kisebbe közel minden ötödik eladó költözne, így 128 m<sup>2</sup>-es ingatlanjukat értékesítették közel 22 millióért.

### ELADÓK KORA VIDÉK



### ELADÓK STÁTUSZA VIDÉK



### ÉRTÉKESÍTÉS OKA VIDÉK



KOR	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
20-30	9 792 000	65
30-40	14 683 000	75
40-50	16 330 000	88
50-60	14 403 000	81
60-	14 548 000	85

STÁTUSZ	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Tanuló	15 483 000	67
Felsővezető	14 753 000	71
Középvezető	12 611 000	86
Nyugdíjas	14 394 000	85
Vállalkozó	21 577 000	92
Beosztott	12 235 000	74

ÉLETHELYZET	ÁTLAGÁR	m <sup>2</sup>
Generációk különválása	14 028 000	96
Előtörlesztés miatt adja el	10 817 000	73
Generációk összeköltöznek	11 019 000	69
Válás	18 028 000	101
Kisebbe költözés	21 899 000	128
Örökölt ing. értékesítés	10 070 000	71
Nagyobba költözés	12 352 000	64

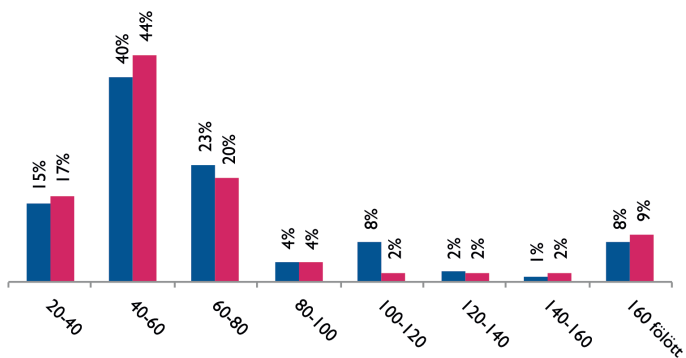
Az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetők.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – BUDAPEST

Budapesten is a drágulás jelei látszódnak. Budán 550 ezer Ft/m<sup>2</sup> fölötti áron 2016. januárban a lezárt adás-vételek 15%-a bonyolódott, idén már az arány 28% volt. Pesten ebben az ársávban 8-ról 13%-ra emelkedett az arány. A budai oldalon a két időszak összehasonlításában ugyan változatlan, hogy 28%-ban a 15-20 millió közöttieket vették, ám a legdrágább, 40 millió fölötti sávban az arány 10-ről 24%-ra emelkedett.

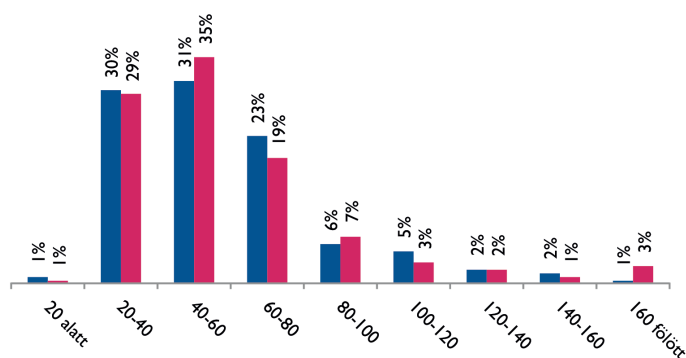
### BUDA

#### Lakásméret (m<sup>2</sup>)

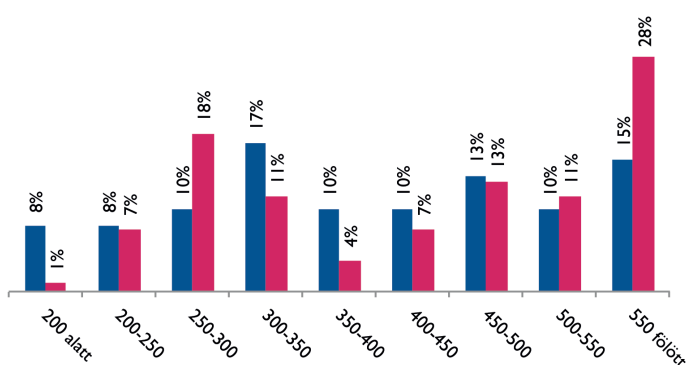


### PEST

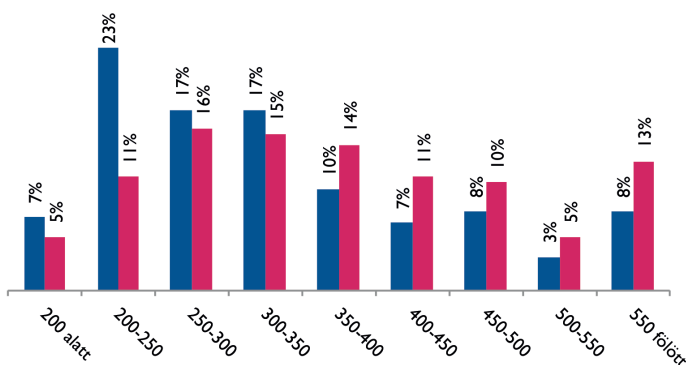
#### Lakásméret (m<sup>2</sup>)



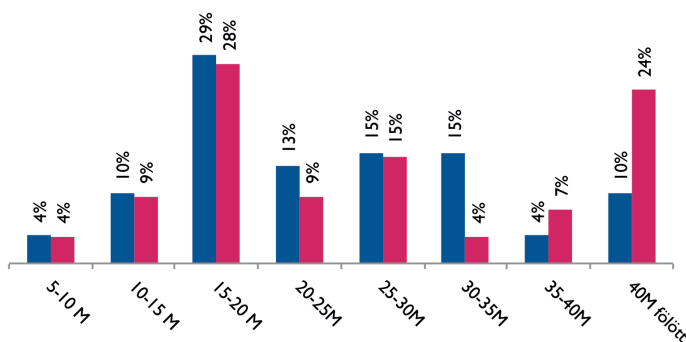
#### m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



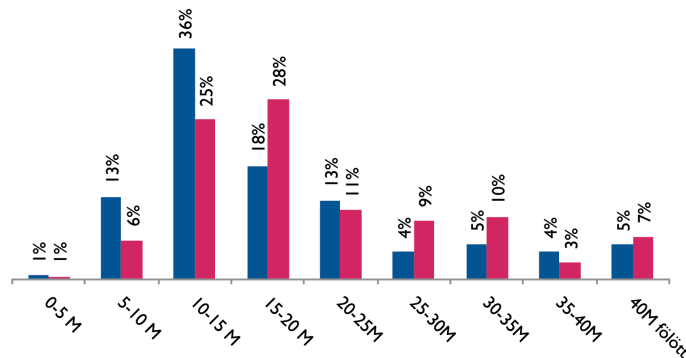
#### m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



#### Lakás ár (millió Ft)



#### Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. január  
■ 2017. január

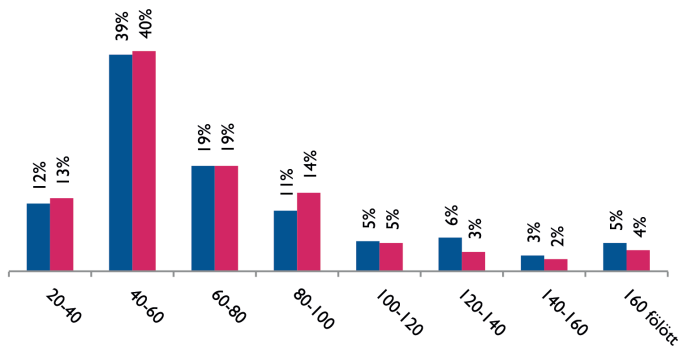
A Duna House Franchise hálózat által értékesített ingatlanok alapján.

## TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK – VIDÉK

Vidéken az idén januárban lezárt adás-vételekben szereplő ingatlanok paramétereit a tavalyi azonos időszakkal összehasonlítva is jól látható a drágulás. Ha csak a felső, 300 ezer Ft/m<sup>2</sup> fölötti ársávokat vizsgáljuk, ezek 4%-ról 13%-ra emelkedtek az összes tranzakció közül. Ugyanez csak Pest Megyében 5-ről 11%-ra ugrott.

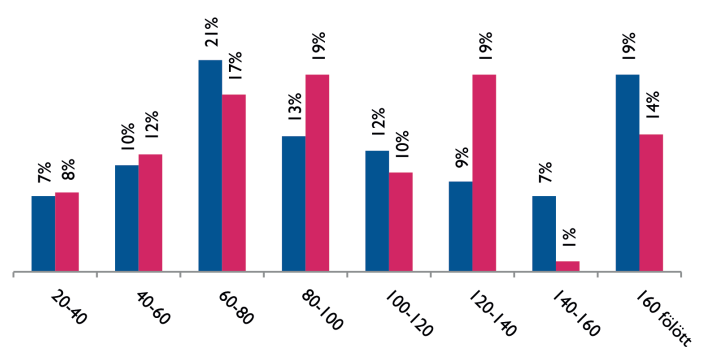
### ORSZÁGOS (KÖZÉP-M. ORSZÁG NÉLKÜL)

Lakásméret (m<sup>2</sup>)

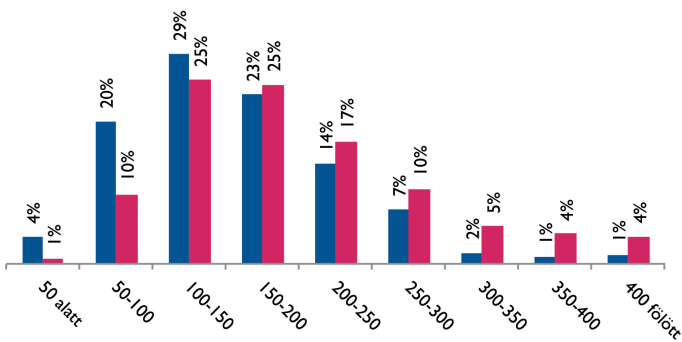


### PEST MEGYE

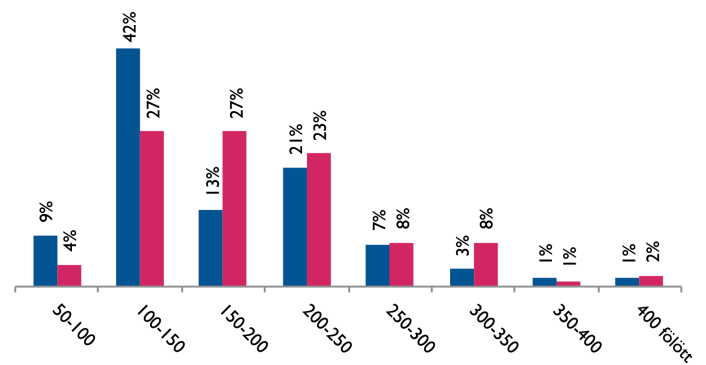
Lakásméret (m<sup>2</sup>)



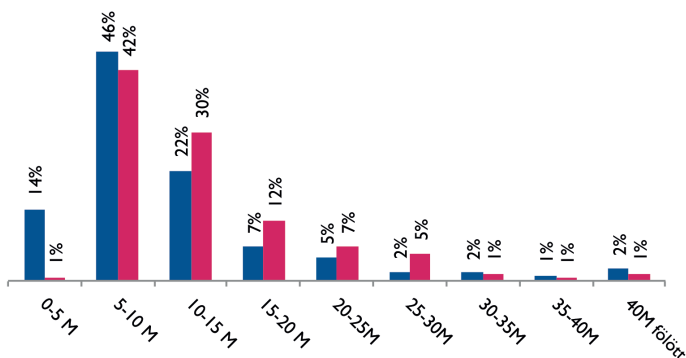
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



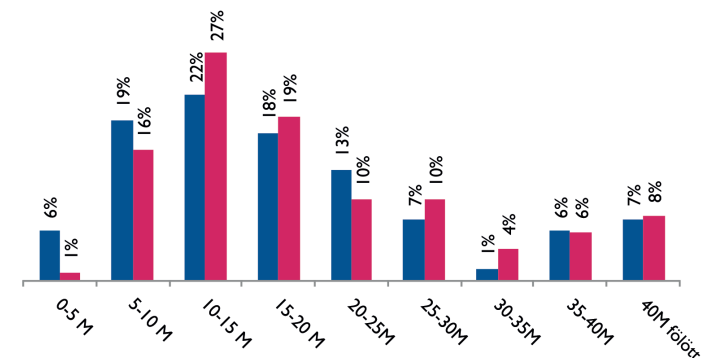
m<sup>2</sup> ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



Lakás ár (millió Ft)



■ 2016. január  
■ 2017. január

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)