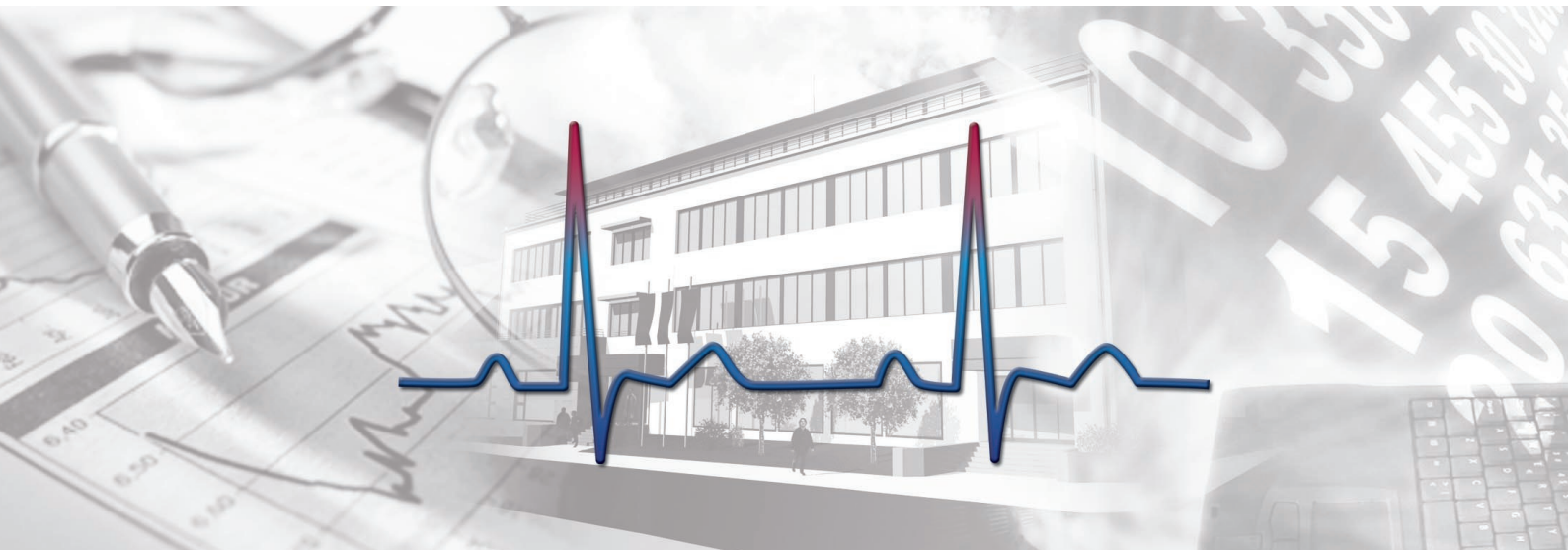


Duna House Barométer

01. szám

**2011 I. félév
2011 június hónap**



Tartalomjegyzék:

Előszó	3. oldal
Összefoglaló	4. oldal
Tranzakciószám és keresletindex	5. oldal
Lakásindexek	6. oldal
Lakásindexek - Regionális	7. oldal
Panel lakás adatok	8. oldal
Tégla lakás adatok	9. oldal
Júniusi lakásadatok	10. oldal
Vásárlói érdeklődés	11. oldal
Alku mértéke	12. oldal
Tranzakció paraméterek Budapesten	13. oldal
Tranzakció paraméterek vidéken	14. oldal
Adatvédelem, várható megjelenések	15. oldal

ELŐSZÓ AZ ELSŐ KIADVÁNYHOZ

Kedves Olvasó!

A **Duna House** vezetése a korai években sokat küzdött azzal, hogy Magyarországon nincs olyan hiteles forrás, amely havi rendszerességgel adna ki friss adatokat az ingatlanpiacról. Úgy véljük, hogy ezen a piacon – főleg az utóbbi években, amikor hónapról-hónapra óriási változások történnek – a 4-5 hónapos késéssel érkező elemzések inkább utólagos boncolgatások, de amire a piacnak szüksége van, az sokkal inkább azonnali, pillanatnyi EKG.

Piacvezetőként a **legtöbb ingatlan tranzakciót bonyolítjuk** hazánkban, így olyan releváns információk birtokában vagyunk az ingatlanok- és vásárlási körülményeinek tulajdonságairól, amelyek sehol máshol nem állnak rendelkezésre ilyen mennyiségben és pontossággal. Az évek során (elsősorban saját használatra) olyan ingatlanpiaci elemzési és becslési módszereket fejlesztettünk ki, amelyek az idő elteltével bizonyították, hogy megállják a helyüket.



Ebben a kiadványban, - amelynek **Duna House Barométer** nevet adtunk - először publikáljuk azokat az időszaki adatokat, amelyekről úgy gondoljuk, hogy hasznos lehet a piac számára.

A **Duna House Barométer** az adatokon túl tartalmaz 4 izgalmas és forradalmian új becslést, illetve indexet is: a DH Tranzakciószám Becslést (DH-TB), a DH Keresleti Indexet, illetve a DH Panel- és Téglalakás árindexeket. Óriási adatbázisból, **reprezentatív mennyiséggel dolgozunk** és bár részben becslésről van szó, tapasztalataink szerint 5-10% pontossággal tudjuk az értékeket megállapítani. Ahogy a bevezetőmben említettem a **Duna House Barométer hatalmas erénye mégis az, hogy azonnali**, mai adatokat nyújt, így képes a trendek, irányok és árak pillanatnyi állapotát tükrözni.

A **Duna House Barométert mostantól minden hónap elején kiadjuk**. Naptári negyed-, fél- és évfordulókon bővített adatmennyiséggel, mint most az első szám esetében is. Reméljük ezzel mind az eladni, mind a vásárolni szándékozóknak ugyanúgy a segítségére tudunk lenni, mint a beruházóknak, pénzügyezeteknek, hogy ingatlanügyeiket még jobban tervezni tudják.

Hasznos olvasást kívánunk!

Guy Dymshiz

Ügyvezető igazgató

Duna House Holding Kft.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2011 első félévének tranzakciószám becslése alapján **az idei, egészéves adás-vételi szám alul marad a tavalyi átlagnak.** Ez a számadat azonban még változhat, köszönhetően annak, hogy a forgalmat fékező kilakoltatási moratórium július 1-vel feloldásra került. Az idei első két hónap mélypontot jelentett a piacon, az akkor még március 15-re tervezett moratórium-feloldás miatt, hiszen akkor még nem lehetett tudni az azóta bevezetett kvótarendszerről. Márciusban azonnal érezhető volt az erősödés, miután napvilágra került a feloldás elhalasztása július 1-re. A második negyedévben enyhébbnek mutatkozott a moratórium feloldásától való félelem, mivel elég korán kiszivárogtak a kvótarendszerről szóló hírek és bár a Kormány hivatalosan csak május végén adott tájékoztatást, a lakosság már korábban megértette, hogy nem lesznek tömeges kilakoltatások amelyek nagymértékű árcsökkenést okozhatnak az ingatlanárakban. A 2010 januárjától indexált **Keresleti mutató folyamatos csökkenést jelez,** amely a szezonális miatt decemberben ugyan mélypontra esett, de idén tovább folytatódott a korábbi ütemben.

A magyarországi lakások árai a 2009-ben lezajlott nagy áresést követően, **az elmúlt 1 évben már stagnálnak.** A 85 pontos, a válság előtti árhoz viszonyított kb. 15%-os áresés lélektani határnak tűnik. Az eladók inkább visszalépnek az eladástól, minthogy elfogadják az olcsóbb ajánlatot. A statikus állapot másik, érdekes oka, hogy Kelet- Magyarországon felfelé, Nyugaton pedig lefelé indult el az Index. Az év utolsó negyedévében az indexet is elvben befolyásoló 2%-os kilakoltatási kvóta már nem okozhat nagy árváltozást, így ez a szint feltehetően kitart 2011-ben.

A budapesti tégla lakások ára hektikusan mozgott az elmúlt időszakban. Az idei első hónapokban a vevői kiválás volt jellemző, azonban a „kihagyhatatlan” olcsón kínált lakásokat azért kisebb számban, de vásárolták. **Egyelőre kiszámíthatatlan, hogy a tégla lakások ára tud-e ennél is lejjebb kúszni,** vagy megtalálta az Index a mélypontot. **A fővárosi panellakások ára az elmúlt 1,5 évben tartják magukat,** bár így is lényeges elmarad a 2008 év eleji értéktől. Kisebb ingadozásoktól eltekintve 2009 végétől szinte ugyanazon az értéken mozog az index.

Júniusban a budai **panelek** nagy részét a III. kerület és a XI. adja, míg a pesti oldalon majd' minden kerületből érkezik adat. **A 199 ezer Forintos budai átlagár és a 180 ezer Forintos pesti,** magasabb kicsit, mint az első féléves átlag. Országos szinten kisebb a különbség a keleti és a nyugati oldal között. Sem árban, sem az értékesítés hosszában nem mutatkozik kiemelkedő eltérés.

Szintén **júniusban a Tégla lakások esetében** már külön vizsgáltuk a belváros forgalmát is. A négyzetméter árakban kevés különbség mutatkozik a pesti oldal többi kerületéhez képest, azonban lakásokban a drágábbak (vagyis nagyobbak) kerültek eladás alá a belvárosban. Június hónapban a budai oldal lakástulajdonosai örülhettek a leghamarabb a vevőknek, akik 22%-kal többet fizettek négyzetméterenként, mint a pesti vásárlók. Magyarázat lehet erre, hogy **a válság éve alatt akinek pénze van, inkább az értékállóbb ingatlanokat vásárolják.** A vidéki összehasonlításból kiderül, hogy a keleti országrészen a vevők olcsóbb négyzetméteráron vásároltak, mégis magasabb áron, vagyis nagyobb lakást kerestek.

A első félévben hálózatunknál érdeklődők megjelölése alapján jól kirajzolódik, hogy mintha Budapestnek is lenne egy népszerű magja, a főváros É-Ny-i részén. **A XI. és XIII. kerületek a fő célpontok a teljes félévben összességében és június hónapban is.** A belvárostól eltávolodva egyre fogy az érdeklődés. A főváros déli oldalán a XXI., XXII., XXIII. Kerületekben szinte minimális. Június hónapban a teljes félév átlagához képest enyhe érdeklődéscsökkenés figyelhető meg a budai oldalon. A belvárosban és a pesti oldalon azonban épp ellenkezőleg, csekély növekedés látható.

A legdrasztikusabb irányár változás Szabolcsban mutatkozott (17%), s mikor megjelentek a vevők, további 10% alkura voltak képesek. A csongrádi eladók hasonló tapasztalatokat élhettek át. A Győriek ellenben mindkét lépésben összesen vesztek az árból 7+6%-ot.

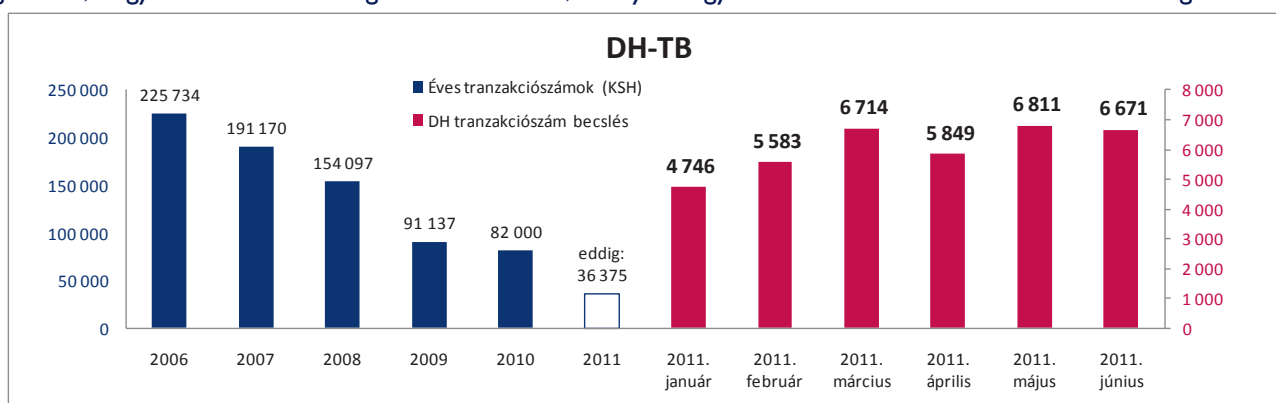
További információk:

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

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS KERESLETINDEX

DH -TB (Duna House Tranzakciószám Becslés)

2011 első félévének tranzakciószám becslése alapján az ideji, egészéves adás-vételi szám alul marad a tavalyi átlagnak. Ez a számadat azonban még változhat, köszönhetően annak, hogy a forgalmat fékező kilakoltatási moratórium július 1-vel feloldásra került. A számokból látszik, hogy az első két hónap mélypontot jelentett a piacon, az akkor még március 15-re tervezett moratórium-feloldás miatt, hiszen akkor még nem lehetett tudni az azóta bevezetett kvótarendszerről. Márciusban azonnal érezhető volt az erősödés, miután napvilágra került a feloldás elhalasztása július 1-re. A második negyedévben enyhébbnek mutatkozott a moratórium feloldásától való félelem, mivel elég korán kiszivárogtak a kvótarendszerről szóló hírek és bár a Kormány hivatalosan csak május végén adott tájékoztatást, a lakosság már korábban megértette, hogy nem lesznek tömeges kilakoltatások, amelyek nagymértékű árcsökkenést okozhatnak az ingatlanárakban.

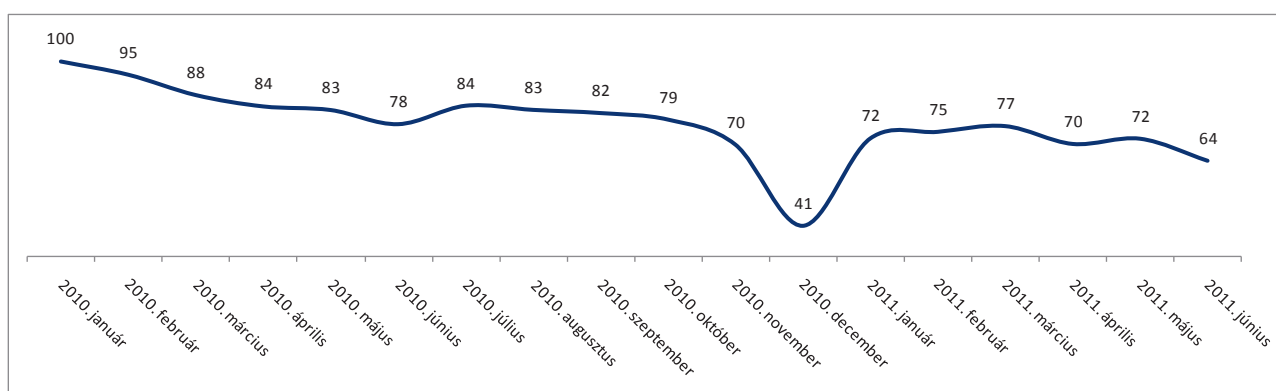


A DH-TB módszertana

Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám. A hivatalos adatot a KSH adja ki. (Ezt késsel jelöltük.) A DH-TB egy becslés, amely évközi megközelítő adatot mutat. Alapja a KSH által kiadott hivatalos adat és a Duna House által bonyolított tranzakciók aránya. A becslés ebből az arányból indul ki és a Duna House havi tranzakciószámát veszi alapul, illetve olyan szakmai korrekciókat tartalmaz, amely hatással lehet az aktuális piaci részesedésre. Ilyenek: Svájci frank árfolyam hatása az ingatlan piacra, kizárólagos megbízások aránya, MNB hitelfolyósítási adatok és Duna House Hitel Centrum teljesítmény, hitel/kp vásárlások aránya, Földhivatali minta ellenőrzések (év eleje óta 12 ezer db), stb.

DH - Keresleti Index

Keresleti mutatónkat 2010 januárjától indexáljuk. Jól nyomon követhető a kereslet folyamatos csökkenése, amely a szezonális miatt decemberben mélypontra esett, majd idén tovább folytatódott a korábbi ütemben.



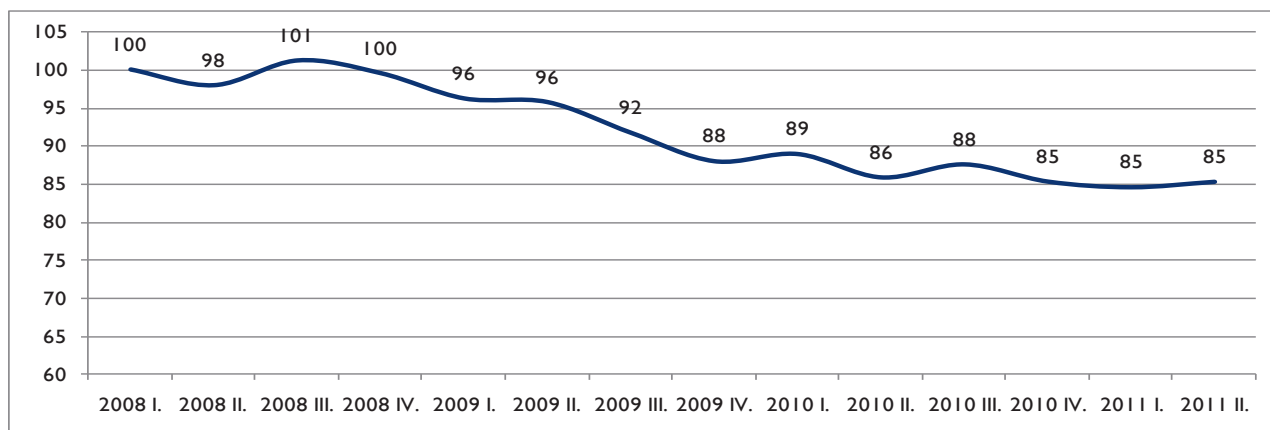
A Keresleti Indexről

Az országszerte, közel 1100 értékesítőnk által személyesen regisztrált új vevők aktivitását vesszük alapul. Korrekciós tényező az aktív értékesítők és az adott hónap munkanapjainak száma. A Keresleti index hasznos mutatószáma annak, hogy a politikai döntésekre, vagy a pénzügyi szektor által kínált megoldásokra miként reagál a vásárlói oldal. 2011-ben is kínálati piac lesz, így az eladók számára is értékes mutatószám. A Keresleti Index egy mennyiségi mutató, nincs közvetlen összefüggésben a tranzakciószámmal. Ez utóbbi már minőségi kérdés, amely a piaci hangulattól, ill. banki termékektől is nagyban függ.

LAKÁSINDEXEK

DH - Országos Lakásindex

A magyarországi lakások árai a 2009-ben lezajlott nagy áresést követően, az elmúlt I évben már stagnálnak. A 85 pontos, a válság előtti árhoz viszonyított kb. 15%-os áresés lélektani határnak tűnik. Az eladók inkább visszalépnek az eladástól, minthogy elfogadják az olcsóbb ajánlatot. A statikus állapot másik, érdekes oka, hogy - mint a továbbiakban látható lesz - Kelet-Magyarországon felfelé, Nyugaton pedig lefelé indult el az Index. Az év utolsó negyedében az indexet is elvben befolyásoló 2%-os kilakoltatási kvóta már nem okozhat nagy árváltozást, így ez a szint feltehetően kitart 2011-ben.



Lakás Indexeinkről:

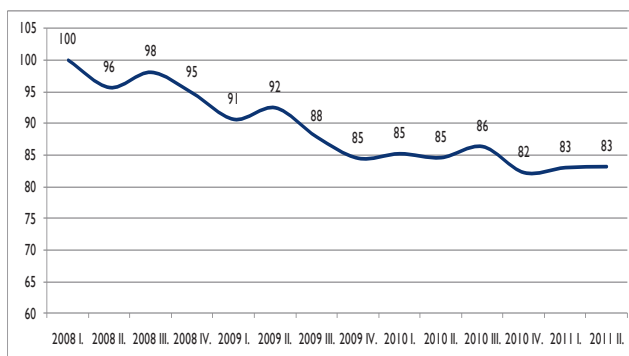
Lakás Indexeinkre kidolgoztunk egy olyan módszert, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek esetében (pl. KSH) alapvetően normál átlagolást használ, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához egy ún. „ingatlan kosarat” hoztunk létre az adott kategóriából legtöbb tranzakciót generáló lakástípusokból. Figyelembe vesszük az ingatlan szerkezetét, állapotát (1-5 skálán), méretét, építési évét, emeleti és elhelyezkedési paramétereit. Az így kialakított típusok és a kosáron belüli súlyozás változatlan marad az időskálán, így gyakorlatilag minden hónapban „almát-almával” hasonlítunk össze. Az országos indexek súlyozásához a KSH által közzétett tranzakciószámok regionális arányát használjuk. A módszertanból fakadóan a Duna House Lakás Indexek tehát inkább a frekvenciált ingatlanok árváltozását képes mutatni, ami eltérhet a teljes típuson belüli átlagolást használó statisztikáktól.

Országos lakás indexek

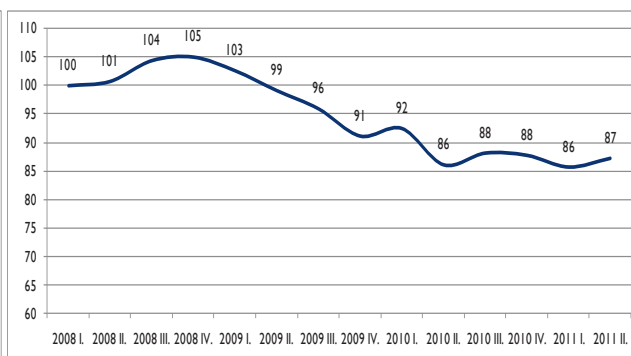
Az Országos Panel Index a válságot követő árzuhanás után 2010-ben megállni látszik 85 pont körül, de újabb esést szenvedett el a tavalyi év végén, majd 83 pont körül ismét stagnálni látszik, feltehetően ezen a szinten marad továbbra is.

Az Országos Téglá Index egy éve 86-88 pont között hullámzik, vagyis csekélyebb áresést könyvelt el az elmúlt időszak során, mint a panellakások piaca.

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



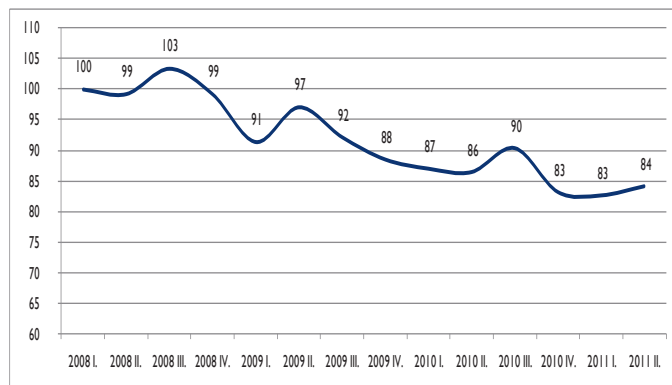
DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



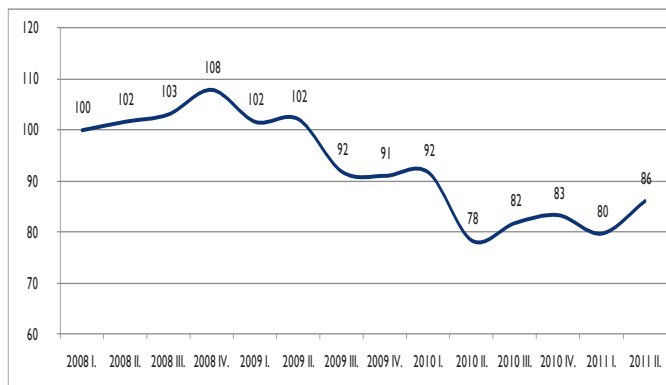
LAKÁSINDEXEK - REGIONÁLIS

Az ország két felén mért lakásindexek nagyjából az Országos értékek mentén mozognak. A téglalakások árai kissé kiszámíthatatlanabbak, ez az egy évvel ezelőtti keleti régió 78 pontos országos „negatív rekord” értékén is látszik. Az index később korrigált és mostanra az országos érték felé közeledik újra.

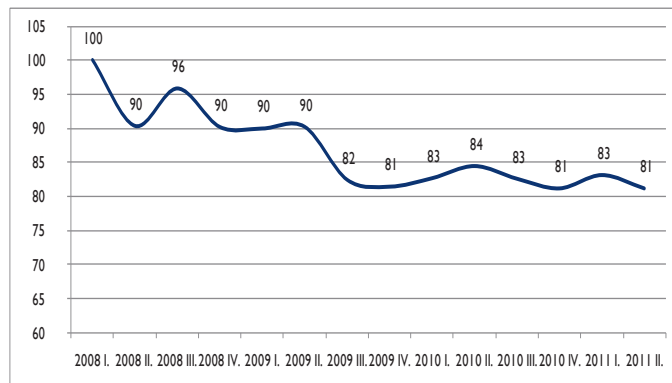
DH - KELET - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



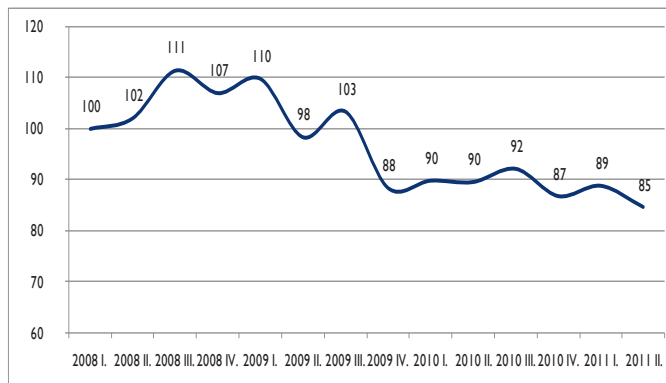
DH - KELET - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX



DH - NYUGAT - MAGYARORSZÁGI PANEL INDEX



DH - NYUGAT - MAGYARORSZÁGI TÉGLA INDEX

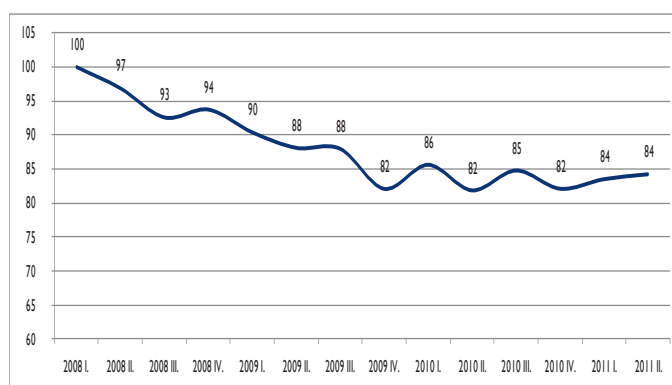


Budapesti lakás indexek

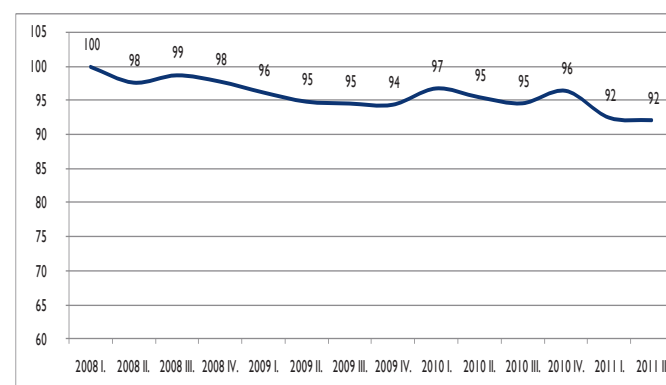
A panellakások ára az elmúlt 1,5 évben tartják magukat, bár így is lényegesen elmarad a 100 pontos 2008 év eleji értéktől. Kiseb ingadozásoktól eltekintve 2009 végétől szinte ugyanazon az értéken mozog az Index. Nagy kérdés, hogy október 1-től, amikor már a panel lakásokra is vonatkozik majd a kilakoltatási lehetőség, mennyi ilyen típusú lakás kerül majd a piacra akár banki fedezetérvényesítő, akár tulajdonosi döntések nyomán. Ez a hatás kis mértékben tovább nyomhatja majd a panelek árát, de addig is további stagnálást jósoljuk.

A budapesti téglalakások ára hektikusan mozgott az elmúlt időszakban. Az idei első hónapokban a vevői kivárá volt jellemző, azonban a „kihagyhatatlan” olcsón kínált lakásokat azért kisebb számban, de vásárolták. A 4 pontos esés ennek tudható be, azonban a második negyedévben sem tudott az index korrigálni. Egyelőre kiszámíthatatlan, hogy a téglalakások ára tud-e ennél is lejjebb kúszni, vagy megtalálta az Index a mélypontot.

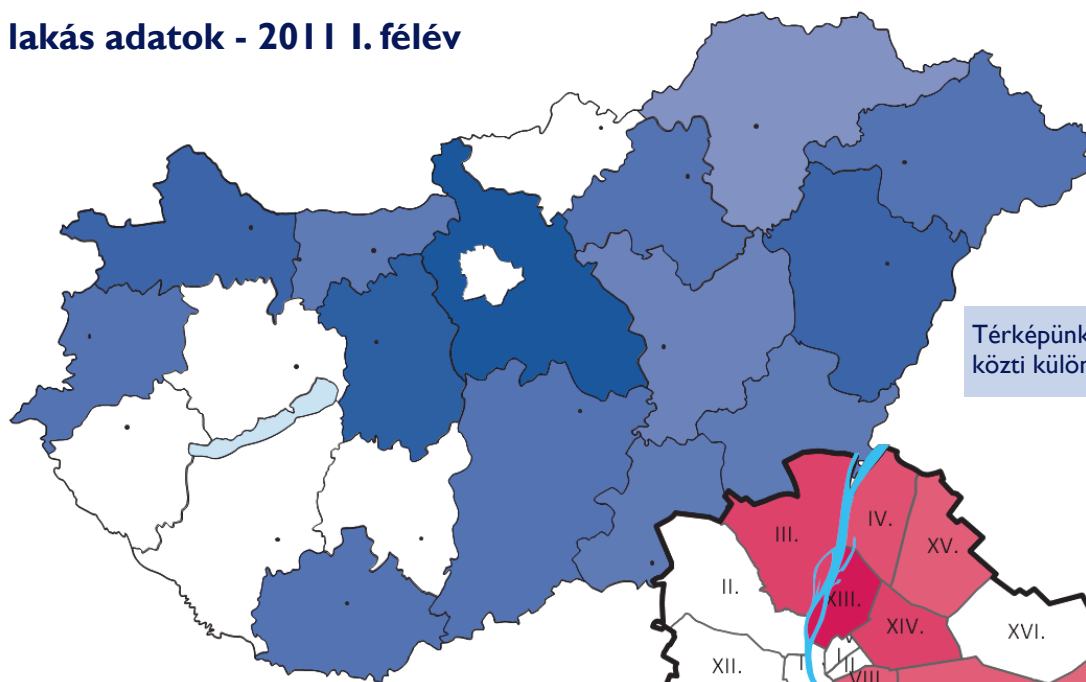
DH - BUDAPESTI PANEL INDEX



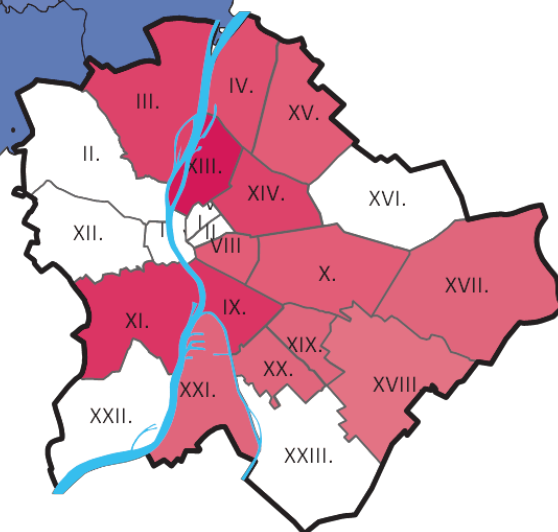
DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



Panel lakás adatok - 2011 I. félév



Térképünk a négyzetméter árak közti különbségeket mutatja.



megye / kerület	m ² ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Budapest 03. ker.	193 000	9 000 000	117
Budapest 04. ker.	183 000	8 243 000	96
Budapest 08. ker.	165 000	7 471 000	171
Budapest 09. ker.	204 000	11 625 000	170
Budapest 10. ker.	166 000	8 729 000	108
Budapest 11. ker.	200 000	10 257 000	88
Budapest 13. ker.	213 000	11 650 000	148
Budapest 14. ker.	186 000	8 614 000	109
Budapest 15. ker.	170 000	8 499 000	167
Budapest 17. ker.	159 000	8 378 000	88
Budapest 18. ker.	151 000	8 215 000	111
Budapest 19. ker.	161 000	8 214 000	86
Budapest 20. ker.	154 000	8 650 000	165
Budapest 21. ker.	153 000	8 184 000	146
Bács-Kiskun	130 000	6 800 000	172
Baranya	131 000	6 669 000	83
Békés	124 000	6 584 000	113
Borsod-Abaúj-Zemplén	96 000	5 151 000	100
Budapest	181 000	9 031 000	113
Csongrád	121 000	6 276 000	75
Fejér	164 000	8 704 000	109
Győr-Moson-Sopron	150 000	8 304 000	85
Hajdú-Bihar	150 000	8 206 000	76
Heves	136 000	7 200 000	124
Jász-Nagykun-Szolnok	116 000	5 536 000	91
Komárom-Esztergom	127 000	6 255 000	109
Pest	165 000	8 239 000	160
Szabolcs-Szatmár-Bereg	131 000	7 205 000	170
Vas	130 000	7 735 000	113

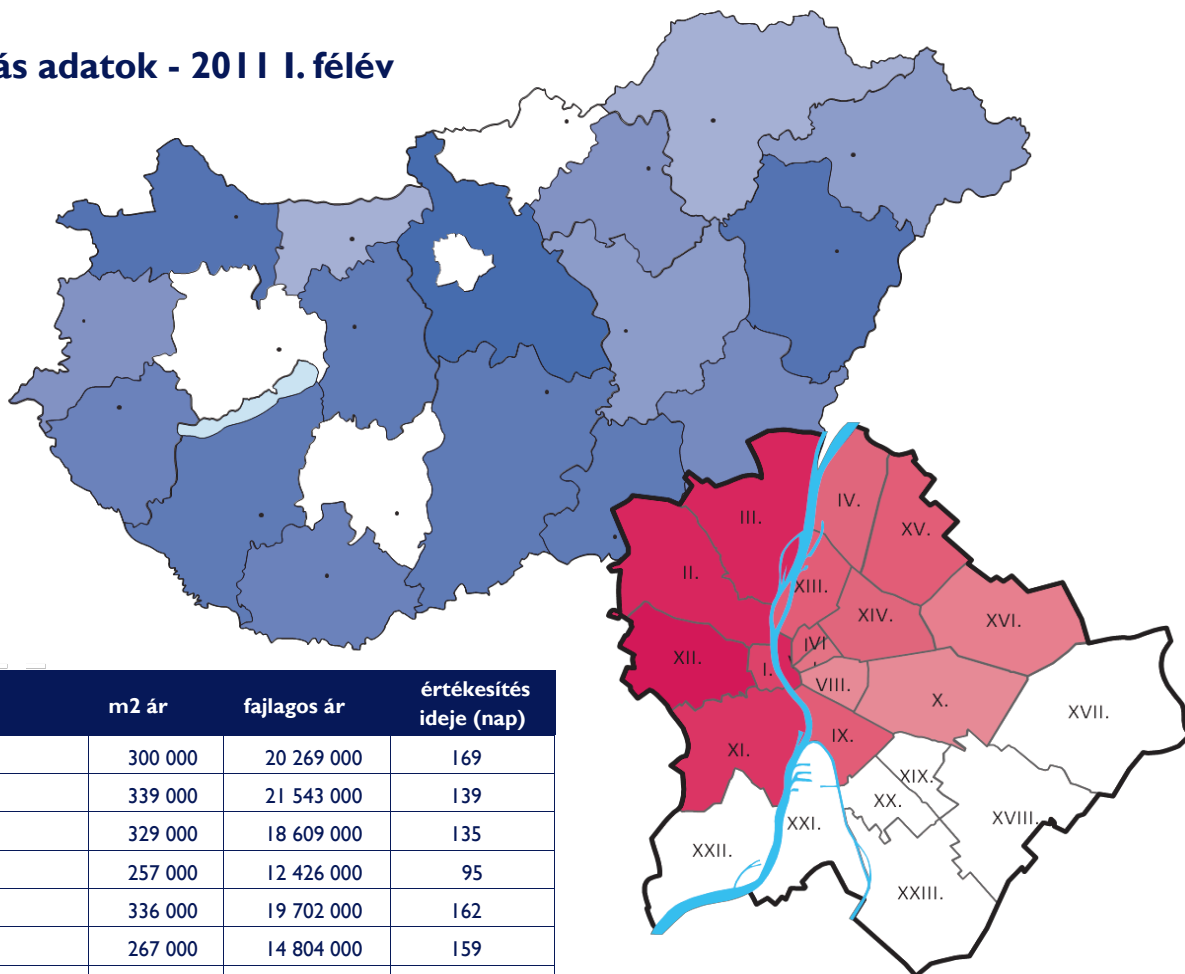
A mellékelt adatok a megyei és kerületi panellakások átlagos m² ár, lakásár és értékesítési idejét mutatják. Az adatok az egyes régiók összes eladott panellakásából állnak össze. A fehér területek esetében nem rendelkezünk statisztikailag felhasználható adatmennyiséggel, amelynek elsődleges oka, hogy az adott lakástípus a területen kevésbé releváns.

A számok nem elsősorban arra valók, hogy megállapítsa az eladó a lakása értékét, hiszen azt a mérete, elhelyezkedése, stb. befolyásolhatja. Az elemzés inkább az egyes megyék és kerületek egymáshoz viszonyított árkategóriáját alkalmas megmutatni. Ebből kiderül, hogy Budapesten az első félévben a IX., XI. és XIII. kerületek a legértékesebbek, míg a legalacsonyabb árakkal a peremkerületekben találkozhatunk.

Országos szinten már homogénebb az eloszlás. Pest és Fejér Megyén kívül Győr-Moson-Sopron és Hajdú-Bihar Megyében magasabbak az árak. A legolcsóbb paneleket Borsodban találjuk.

Láthatóan az árak mértéke nincs összefüggésben az értékesítési idővel. Az azonos m² árú Baranya és Szabolcs megyék között hatalmas az értékesítési időben mutatkozó különbség.

Tégla lakás adatok - 2011 I. félév



megye / kerület	m2 ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Budapest 01. ker.	300 000	20 269 000	169
Budapest 02. ker.	339 000	21 543 000	139
Budapest 03. ker.	329 000	18 609 000	135
Budapest 04. ker.	257 000	12 426 000	95
Budapest 05. ker.	336 000	19 702 000	162
Budapest 06. ker.	267 000	14 804 000	159
Budapest 07. ker.	240 000	12 254 000	149
Budapest 08. ker.	196 000	9 777 000	118
Budapest 09. ker.	262 000	12 675 000	133
Budapest 10. ker.	197 000	8 602 000	126
Budapest 11. ker.	317 000	16 741 000	101
Budapest 12. ker.	342 000	22 046 000	145
Budapest 13. ker.	273 000	14 544 000	123
Budapest 14. ker.	245 000	11 921 000	125
Budapest 15. ker.	262 000	12 391 000	89
Budapest 16. ker.	226 000	11 920 000	174
Bács-Kiskun	188 000	10 908 000	170
Baranya	177 000	9 457 000	137
Békés	157 000	8 184 000	130
Borsod-Abaúj-Zemplén	116 000	5 896 000	94
Budapest	270 000	14 614 000	142
Csongrád	179 000	9 677 000	209
Fejér	193 000	10 606 000	160
Győr-Moson-Sopron	212 000	11 162 000	63
Hajdú-Bihar	206 000	12 053 000	88
Heves	146 000	8 344 000	126
Jász-Nagykun-Szolnok	135 000	6 420 000	162
Komárom-Esztergom	119 000	6 077 000	135
Pest	215 000	13 697 000	122
Somogy	178 000	7 378 000	262
Szabolcs-Szatmár-Bereg	139 000	9 121 000	220
Vas	154 000	8 208 000	162
Zala	184 000	8 643 000	57

Nem mutat különösebb meglepetést az ártérkép, amelyből kiolvasható, hogy fővárosi szinten a budai, országos szinten pedig a közép-magyarországi és nyugati részek az értékesebbek.

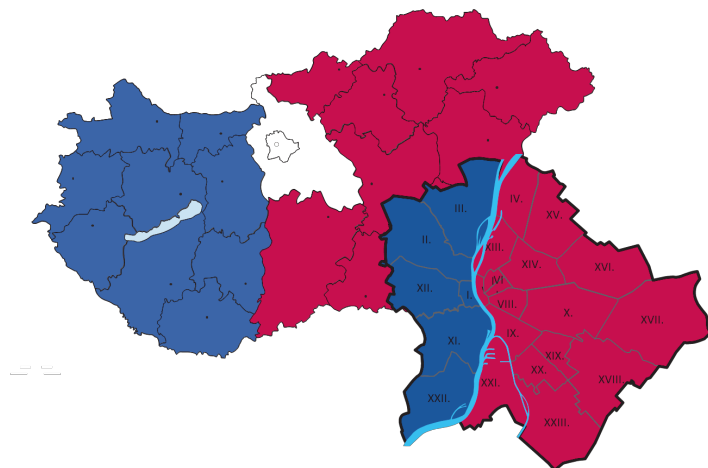
Budapest déli kerületei elsősorban családi házas övezetek, így statisztikailag felhasználható adatmennyiség innen nem érkezik. Érdekesség lehet azonban, hogy az V. kerület árai a Duna túloldalán fekvő I. kerület árainál 12%-kal magasabbak.

Kifejezetten gyorsan, átlagban 2 hónap alatt gazdára találtak a lakások a Győr-Moson-Sopron és Zala megyékben. Budapesten leghamarabb a szomszédos IV. és XV. kerületekben vették meg a lakásokat, átlagban 3 hónap alatt. A belvárosban átlag 5-6 hónap is eltelt, mire komoly vevő érkezett.

A mellékelt adatok az egyes megyei és kerületi téglalakások átlagos m² ár, lakásár és értékesítési idejét mutatják. Az adatok az egyes régiók összes eladott lakásából állnak össze. A fehér területek esetében nem rendelkezünk statisztikailag felhasználható adatmennyiséggel, amelynek elsődleges oka, hogy az adott lakástípus a területen kevésbé releváns.

Lakásadatok - Június

A féléves adatok mennyisége lehetőséget kínál arra, hogy kerületi, illetve megyei szintre tudjuk bontani. Havi értékelésünkben nagyobb területeket tudunk mutatni.



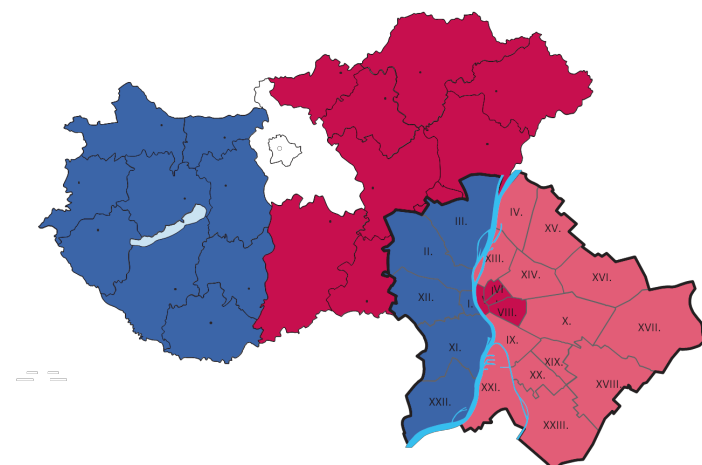
régió	m2 ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Buda	199 000	9 671 000	81
Pest	180 000	8 446 000	124
Kelet	129 000	6 839 000	75
Nyugat	131 000	6 650 000	82

Panel lakás

A budai panelek nagy részét a III. kerület és a XI. adja, míg a pesti oldalon majd' minden kerületből érkezik adat. A 199 ezer Forintos budai átlagár és a 180 ezer Forintos pesti, magasabb kicsit, mint az első féléves átlag. Nagyobb eltérés a két oldal között az értékesítés idejében mutatkozott: a budai lakásokat alig 3 a pestieket inkább 4 hónapig kínáltuk mire vevőre találtak.

Országos szinten kisebb a különbség a keleti és a nyugati oldal között. Sem árban, sem az értékesítés hosszában nem mutatkozik kiemelkedő eltérés.

Hasonlóan az előző oldalakhoz, itt is összevont átlagértékeket mutatunk. Ebben azonban csak egy havi, konkrétan a 2011 júniusi adatokból dolgozunk. A havi adatmennyiség a statisztikai határértéket a mutatott bontásban adja, ezért vontunk össze területeket.



régió	m2 ár	fajlagos ár	értékesítés ideje (nap)
Kelet	166 000	9 583 000	76
Nyugat	180 000	8 869 000	90
Buda	334 000	17 895 000	100
Pest	245 000	11 430 000	136
Belváros	259 000	16 133 000	155

Tégla lakás

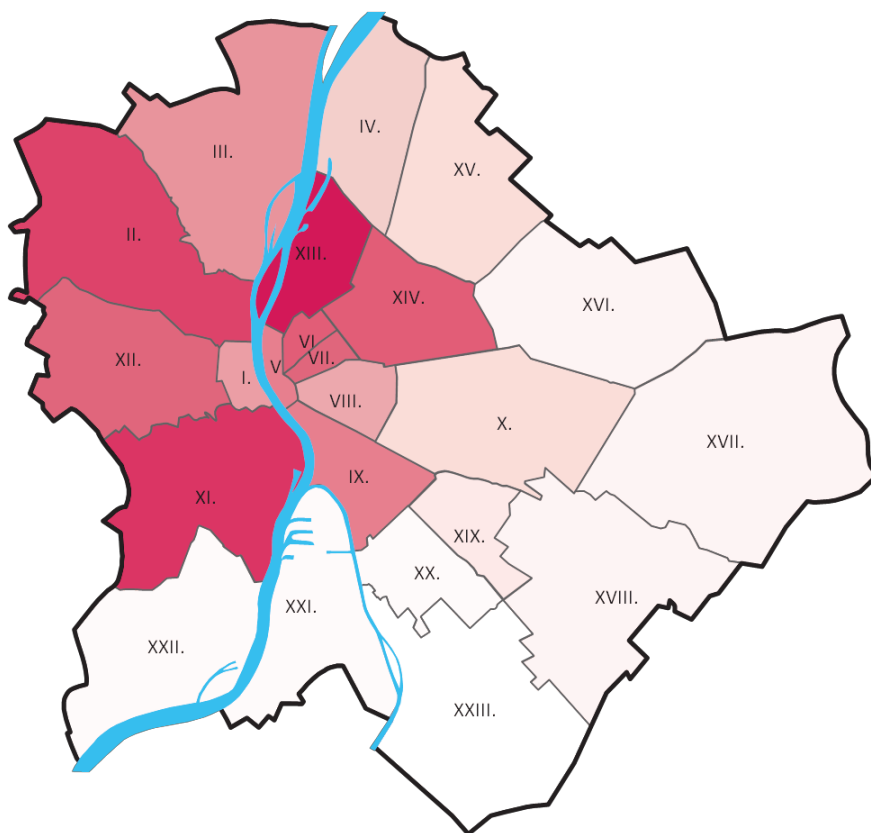
Tégla lakások esetében már külön vizsgáltuk a belváros forgalmát is. Láthatóan a négyzetméter árban kevés különbség mutatkozik (5%) a pesti oldal többi kerületéhez képest, azonban lakásárakban a drágábbak (vagyis nagyobbak) kerületek eladásra a belvárosban.

Június hónapban a budai oldal lakástulajdonosai örülhettek a leghamarabb a vevőknek, akik 22%-kal többet fizettek négyzetméterenként, mint a pesti vásárlók. Magyarázat lehet minderre, hogy a válság éve alatt akinek pénze van, inkább az értékállóbb ingatlanokat vásárolják.

A vidéki összehasonlításból kiderül, hogy a keleti országrészen a vevők olcsóbb négyzetméteráron vásároltak, mégis magasabb áron, vagyis nagyobb lakást kerestek.

Érdeklődés a kerületek iránt

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



Az idei első félévben - a hálózatunknál érdeklődők megjelölése alapján - jól kirajzolódik, hogy mintha Budapestnek is lenne egy népszerű magja, a főváros É-Ny-i részén. A XI. és XIII. kerületek a fő célpontok a teljes félévben összességében és június hónapban is. A II. kerület népszerűségét elsősorban az adja, hogy egy vásárló egyszerre több kerületet is megcélozhat, így bár sokan még ha ismerik is a magas árakat, a szerencséjében bízva megjelölik.

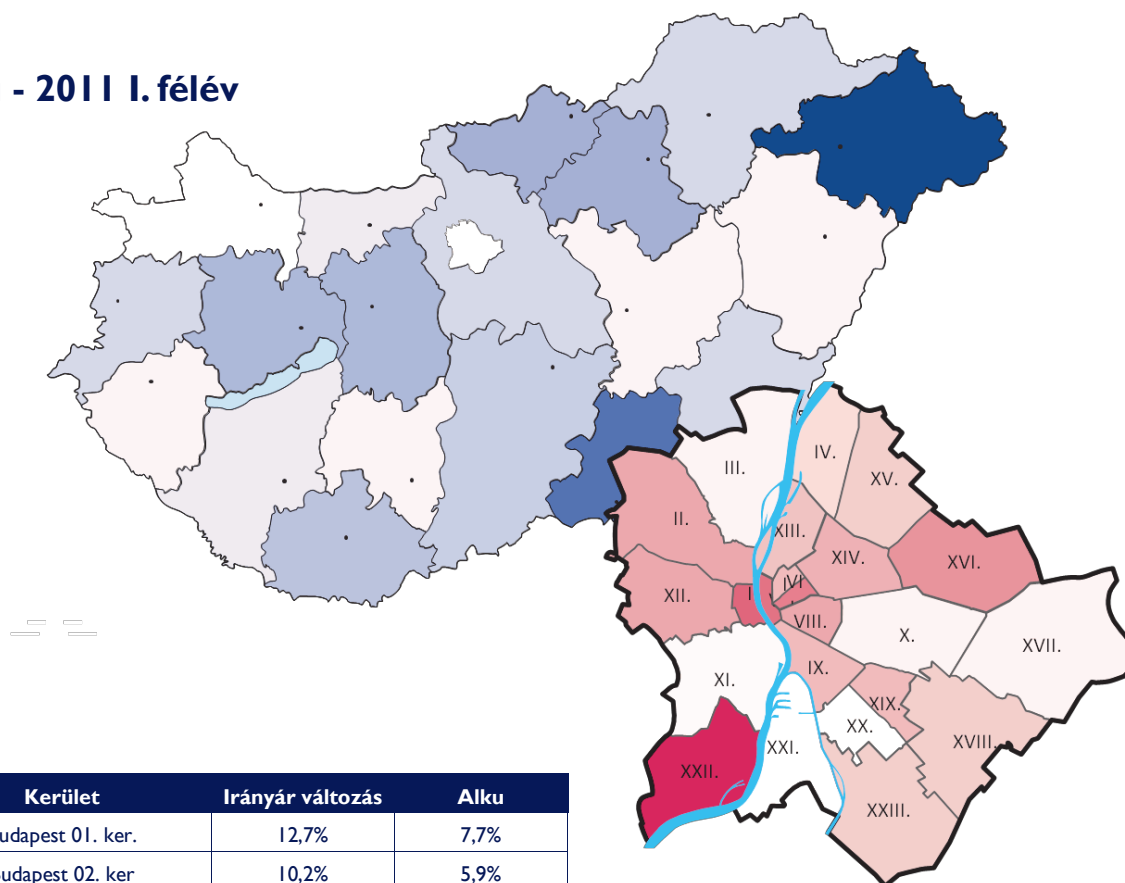
A belvárostól eltávolodva egyre fogy az érdeklődés. A főváros déli oldalán a XXI., XXII., XXIII. Kerületekben szinte minimális.

Június hónapban a teljes félév átlagához képest az érdeklődés enyhe csökkenése figyelhető meg a budai oldalon. A belvárosban és a pesti oldalon azonban épp ellenkezőleg, csekély növekedés látható.

Módszertan:

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

Alku - 2011 I. félév



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

Megye	Irányár változás	Alku
Bács-Kiskun	11%	7%
Baranya	10%	6%
Békés	10%	6%
Borsod-Abaúj-Zemplén	11%	6%
Budapest	10%	6%
Csongrád	14%	10%
Fejér	12%	7%
Győr-Moson-Sopron	7%	6%
Hajdú-Bihar	10%	7%
Heves	14%	7%
Jász-Nagykun-Szolnok	16%	13%
Komárom-Esztergom	11%	6%
Pest	13%	7%
Somogy	15%	11%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	19%	10%
Tolna	22%	10%
Vas	11%	6%
Veszprém	14%	12%
Zala	9%	8%

Olyan érdekes adatok a fentiek, amelyek eddig még nem voltak ilyen részletességgel publikálva. Ezek az „Irányár változás” és „alku”. Az irányár változás nem más, mint az a különbség, amely a megbízásban szereplő 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.

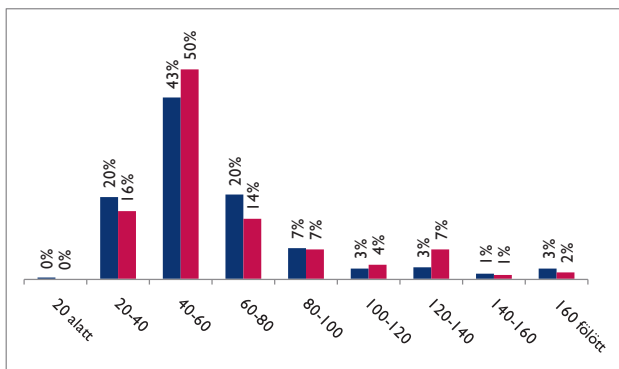
A legdrasztikusabb irányár változás Szabolcsban mutatkozott (19%), s mikor megjelentek a vevők, további 10% alkura voltak képesek. A csongrádi eladók hasonló tapasztalatokat élhettek át. A Győriek ellenben mindkét lépésben összesen vesztek az árból 7+6%-ot.

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK — BUDAPEST

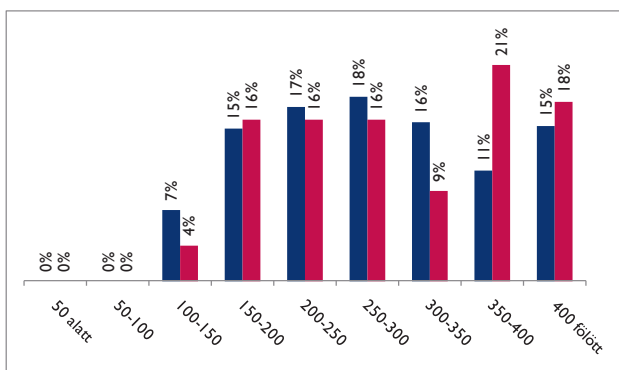
Az első félévben (kék) és ezen belül június hónapban (bordó) történt lakásvásárlásokat kategorizáltuk a főváros két oldalán. Látványos eltérések mutatkoznak, ha összehasonlítjuk a tranzakciók paramétereit. Továbbra is a budai oldalon veszik a drága ingatlanokat, míg 350 ezer Forintos m² ár fölött a vevők 26%-a jelentkezett, ez pesten mindössze 4%-ot tett ki.

BUDA

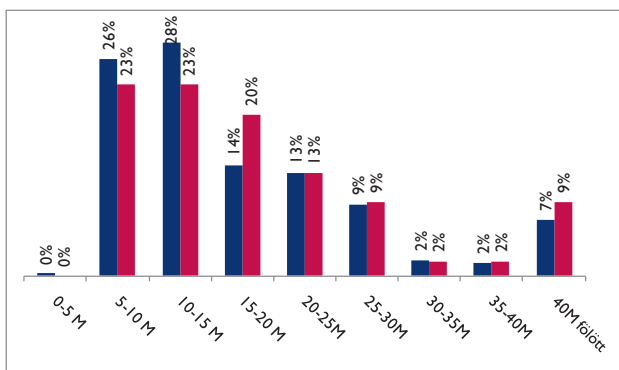
Lakásméret (m²)



m² ár (ezer Ft)

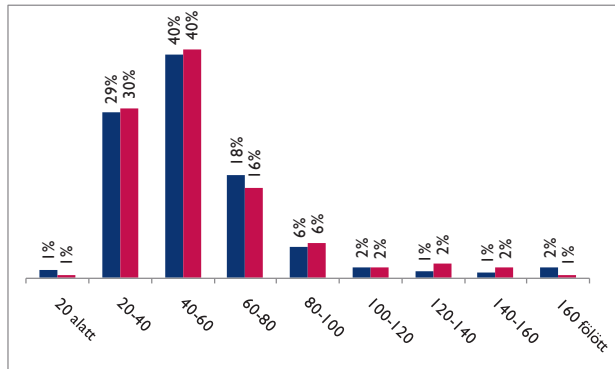


Lakás ár (millió Ft)

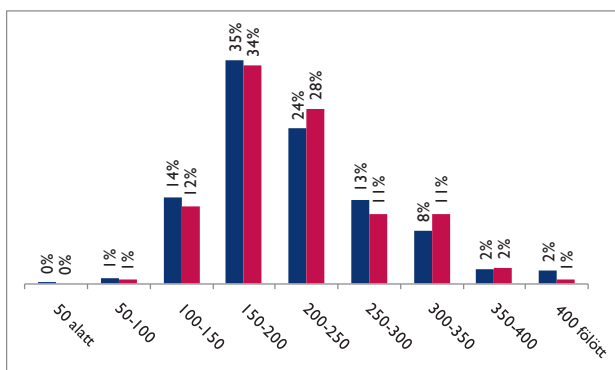


PEST

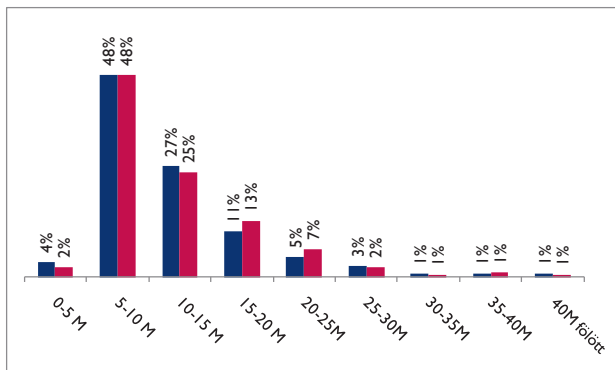
Lakásméret (m²)



m² ár (ezer Ft)



Lakás ár (millió Ft)



2011 első félév ████████████████████

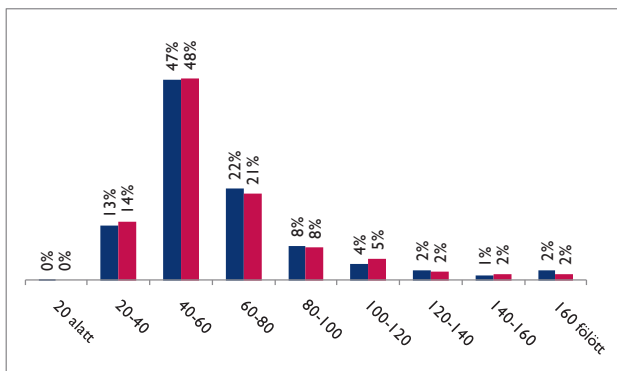
2011 június hónap ████████████████████

TRANZAKCIÓ PARAMÉTEREK — VIDÉK

Az első félévben (kék) és ezen belül június hónapban (bordó) történt lakásvásárlásokat kategorizáltuk Pest-megyében és a régióban összesítve. A két adatsort ezúttal nem érdemes összehasonlítani, az agglomerációra ugyanis a fővárosi árak vannak inkább hatással.

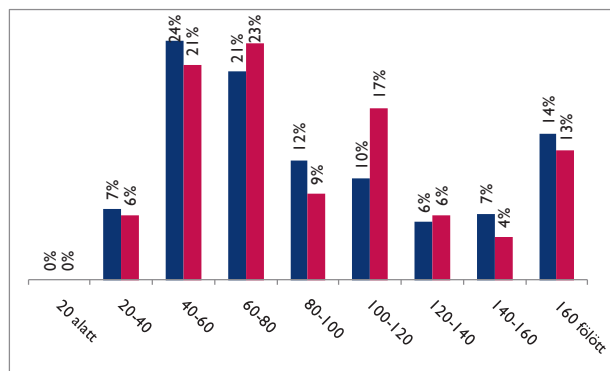
ORSZÁGOS (Közép-M. ország nélkül)

Lakásméret (m2)

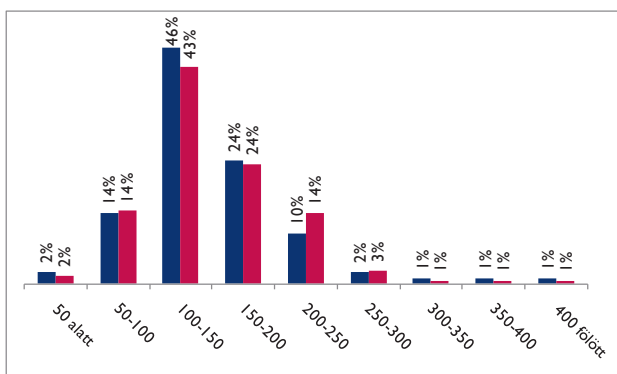


PEST MEGYE

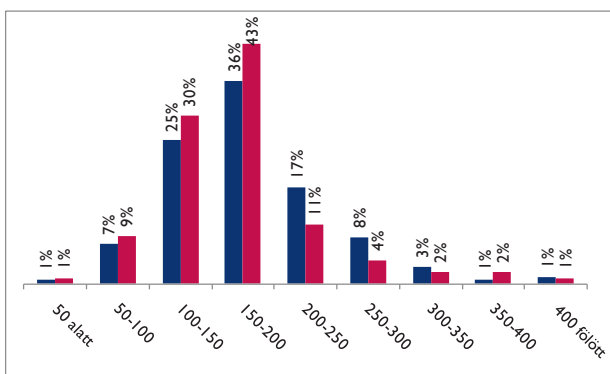
Lakásméret (m2)



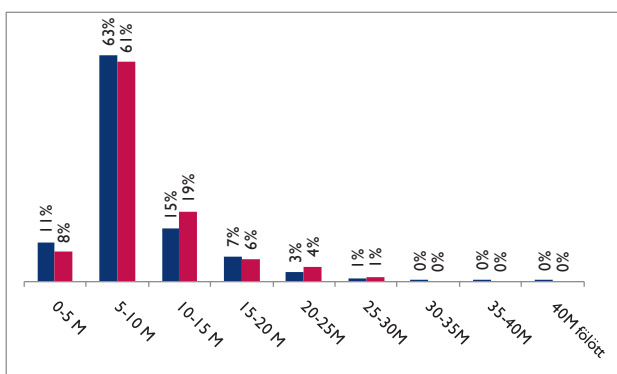
m2 ár



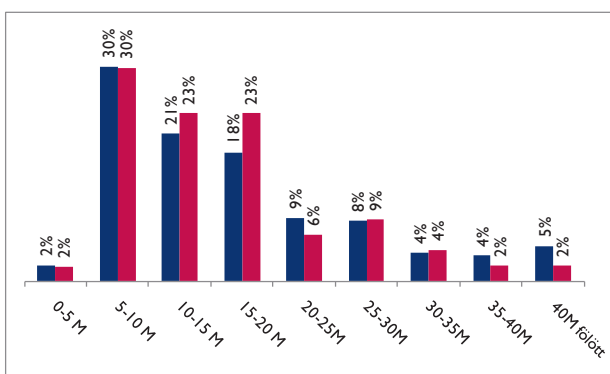
m2 ár



Lakás ár



Lakás ár



2011 első félév ████████████████████

2011 június hónap ████████████████████

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

<u>Megjelenés időpontja</u>	<u>Tárgya</u>
2011 augusztus	2011 júliusi adatok
2011 szeptember	2011 augusztusi adatok
2011 október	2011 III. negyedév + szeptemberi adatok
2011 november	2011 októberi adatok
2011 december	2011 novemberi adatok
2012 január	teljes 2011 + IV. negyedév + decemberi adatok

A Duna House Barométer minden hónap 8-án (ha hétvége, akkor rákövetkező munkanapon) 15:30-kor válik elérhetővé honlapunkon.

Ha szeretné a Duna House Ingatlan Barométert E-mailen rendszeresen megkapni, iratkozzon fel az alábbi címen: **barometer@dh.hu**

Jövőben kiadványinkat letöltheti a **www.dh.hu/ingatlanbarometer** oldalunkról!