

2. CSEPELI LAKÁSBÉRLETI DÍJAK ÖSSZEHASONLÍTÓ VIZSGÁLATA

Jelenleg Csepelen 40 db. kiadó lakáshirdetés található az ingatlan.com internetes felületén. Ezeket kigyűjtöttem a kiadó lakások alapterületének növekvő sorrendjében. Ezeket egyesével beszámoltam és a szakvélemény könnyebb kezelhetősége céljából az 2. számú Mellékletbe helyeztem.

Ebben a pontban az 5. és 6 oldalon lévő táblázatban a hirdetési adatokat feldolgoztam és az egyes lakásoknál fajlagos értékeket képeztem. Tehát a havi bérleti díj összegét elosztottam az illető lakás konkrét négyzetméterével és megkaptam az egy nm.-re eső havi fajlagos bérleti díjat. Megjegyzem, ebből a bérleti díjból a várható alkuk átlagát, azaz becsült 5%-ot a táblázat külön oszlopában levontam, hogy konkrét, számolható bérleti díjjal dolgozzak a továbbiakban. Ezt dolgoztam ki és mutattam be az alábbi terjedelmes táblázatban és ott a 10 nm-es ugrásokkal, de egyesével kiszámoltam pl. az 50-59nm.-es összes lakás konkrét bérleti díját.

Ebben a feldolgozásban, végül is ezek átlagával egy közös átlagot számolva kaptam meg az un. átlagos bérleti díjat.

Sor-szám	Hirdetett bérleti díj Ft/hónap	Lakás-alapter nm.	Fajlagos bérleti díj Ft/nm/hó	-5%-al csökkentett fajl. bér. díj Ft/nm/hó	Lépcsőzetes átlagos fajlagos bérleti díjak Ft/nm/hó	Panel-lakások összehason- lító bérleti díjak Ft/nm/hó
1	75 000	9	8 330	7 920	7 920	-
2	95 000	16	5 940	5 640	5 640	-
3	130 000	24	5 420	5 150		
4	120 000	24	5 000	4 750		
					4 950	-
5	195 000	38	5 130	4 870		
6	160 000	33	4 850	4 610		
7	160 000	33	4 850	4 610		
8	170 000	34	5 000	4 750		4 750
9	160 000	34	4 710	4 470		
10	160 000	35	4 570	4 340		
11	160 000	35	4 570	4 340		
12	170 000	35	4 860	4 610		4 610
13	140 000	36	3 890	3 690		
					4 430	4 880
14	190 000	44	4 320	4 100		
15	175 000	44	3 980	3 780		
16	260 000	45	5 330	5 070		
17	215 000	46	4 670	4 440		4 440
18	185 000	46	4 020	3 820		3 820
19	170 000	46	3 700	3 510		3 510
20	230 000	47	4 870	4 650		
21	240 000	48	5 000	4 750		
					4 460	3 923
22	225 000	50	4 500	4 280		
23	160 000	50	3 200	3 040		
24	210 000	50	4 200	3 990		
25	210 000	50	4 200	3 990		3 990
26	180 000	51	3 530	3 350		
27	190 000	52	3 650	3 470		
28	180 000	52	3 530	3 350		
29	180 000	52	3 460	3 290		3 290
30	150 000	52	2 890	2 740		
31	200 000	53	3 770	3 580		3 580
32	260 000	55	4 730	4 490		
33	190 000	55	3 450	3 280		
34	195 000	56	3 480	3 310		
35	180 000	56	3 210	3 050		
36	200 000	57	3 510	3 330		
37	220 000	58	3 790	3 600		
					3 500	3 620

38	280 000	62	4 520	4 290		4 290
39	280 000	74	3 780	3 590	4 290	4 290
40	365 000	92	3 970	3 770	3 590	
Átlagok	átlag:		174 380/40= 4 360Ft/nm/hó	4 360 -5%= 4 140 Ft/nm /hó	3 770	

Lakás alapterületek 10nm.- lépcsők nm.	-5%-al csökkentett hirdetési bérleti díjak Ft./nm./hó	Megjegyzés
-10 nm.-ig	7 920	kevés adat miatt nem átlagos az érték
10-20 nm. közöttiek	5 640	kevés adat miatt nem átlagos az érték
20-30 nm közöttiek	4 950	kevés adat miatt nem átlagos az érték
30-40 nm közöttiek	4 430	
40-50 nm közöttiek	4 460	
50-60 nm közöttiek	4 290	
60-70 nm közöttiek	4 290	
70-80 nm közöttiek	3 590	
80-90 nm közöttiek	-	nincs adat
90-100 nm közöttiek	3 770	
	4 140 Ft./nm./hó	Átlagos aktuális csepeli bérleti díj

Megjegyzés: kerekített értékek!

A fenti táblázat igazolja statisztikailag is – bár a 40 db. hirdetési adat ehhez a számításhoz nem sok - hogy az átlagos bérleti díj - **4 140 Ft/nm/hó** - a legtöbb közepes méretű 50-70 nm.- esek **4 290 Ft/nm.-es átlagos bérleti díjához** esik legközelebb.