

A Budapesti Lakáspiaci Riport 2018. őszi új lakás adatbázisa

Adatbázisunk azoknak a budapesti lakásprojekteknek a lakásait tartalmazza, amelyek legalább négylakásosak. Az adatokat publikus forrásokból gyűjtjük össze, és az alábbi adatokat rögzítjük, amennyiben rendelkezésre állnak:

projekt neve
projekt címe
projekt lakásainak száma
rögzítés időpontja
lakás státusza (szabad / foglalt / eladva / terv)
a lakás ára
a lakás emelete
szobák száma
félszobák száma
lakás alapterülete
terasz területe
erkély területe
saját kertresz területe
tároló tartozik-e a lakáshoz?
gépkocsibeálló tartozik-e a lakáshoz a listaárban?
konyhabútor tartozik-e a lakáshoz a listaárban?
a lakás tájolása
a lakás fekvése

Fontosabb megállapítások

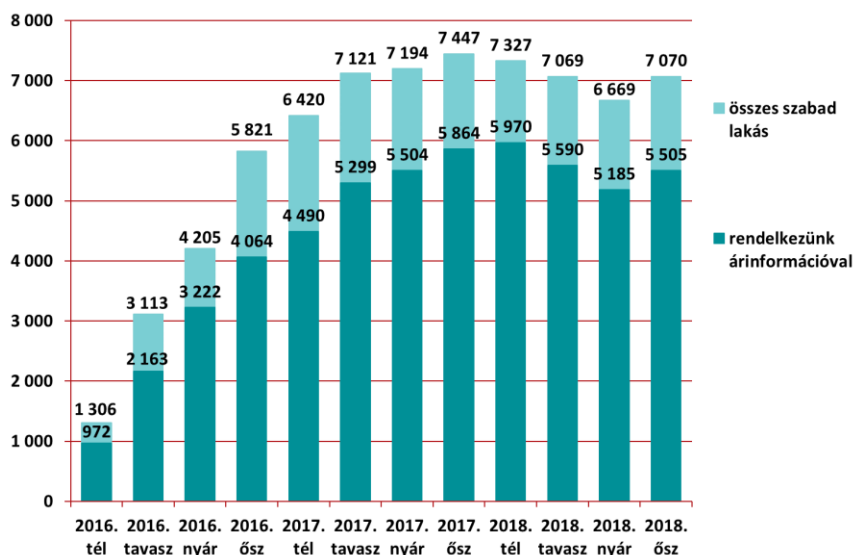
- Az adatbázis jelenleg közel 23 100 lakást tartalmaz, ezek olyan fejlesztésekben találhatók, amelyek 2018 harmadik vagy negyedik negyedévében legalább egy szabad lakást tartalmaztak.
- A listázott szabad lakások száma újra meghaladja a 7 ezer darabot, ami a fél évvel ezelőtti kínálathoz hasonló érték. Megoldódni látszódik a kedvezményes újlakás áfa meghosszabbításának kérdése, így a november 1. előtt építési engedéllyel rendelkező projektek eddig kivárási fejlesztői közül többen a piacra léptek. **Tíz darab 100 lakásosnál is nagyobb fejlesztésben kezdődött el az értékesítés ősszel**, a nagyobb fejlesztők közül a Metrodom 3 projekt értékesítését kezdte el, a Cordia egy új bejelentés mellett két, ideiglenesen szüneteltetett lakófejlesztésének értékesítését folytatta, és az OTP Ingatlan is hosszú idő után új projekttel lépett a piacra.
- Egyre több vevő számít további drágulásra, ezért a szűknek tekinthető kínálat ellenére a fejlesztők 2 080 lakást adtak el idén ősszel. **Ez az érték magasabb, mint a tavasszal vagy nyáron mért**, utólagos visszamondásokkal korrigált **eladott lakásszám**. Az összes eladott lakás negyede továbbra is angyalföldi projektben található, de az előző fordulóval összehasonlítva ebben a kerületben, valamint a IX. és III. kerületekben volt a legnagyobb a visszaesés. Ezzel szemben **Józsefváros, Újbuda valamint a külső-pesti kerületek növelték részesedésüket az eladott lakásokból**.
- A fejlesztők többségét befolyásolta az újlakás áfa körüli bizonytalanság, mivel a rendelkezésre álló árakat alapján majdnem minden második lakást (1700 darabot) átáraztak az ősszel. A korrekciók 90 százalékában áremelésre került sor, ezekben az esetekben **átlagosan 5 millió forinttal (9,3 százalékkal) nőtt egy lakás ára a nyáron mért értékhez képest**.
- **Egy év alatt a budapesti újépítésű lakások átlagosan 17,5 százalékkal drágultak**. A legnagyobb ugrást a VIII. és XIX. kerületekben mértük, ahol 2017 őszével összehasonlítva az újépítésű lakások átlagos négyzetméterárai több mint 30 százalékkal nőttek. Egy számjegyre volt az árnövekedés a XVI. kerületben és a Belvárosban, míg a VII. kerületben 4 százalékos csökkenés tapasztalható.

- 2018-ban mintegy 2500 lakás átadását ígértek a fejlesztők azokban a projektekben, ahol jelenleg még található szabad lakás, **2019-ben 13 300 lakás átadása esedékes**. Az újlakás áfa kérdésének eldöntését követően megszűnt a fejlesztők többségére háruló nyomás, hogy 2019 végéig elérjék projektjeiknél a szerkezetkész állapotot. **Így várhatóan több projekt átadása csúszhat 2020-ra a jövőben**. A vevőket a csúszások rosszul érinthetik, de könnyebb helyzetbe kerültek azáltal, hogy nem kell 2019 végéig befizetniük a vételár jelentős részét. Ugyanis az építési engedéllyel rendelkező projektek lakásait 2023 végéig 5 százalékos áfatartalommal vásárolhatják meg. **A most induló nagyobb projektek szinte kivétel nélkül már 2020-as, illetve 2021-es céldátummal számolnak.**

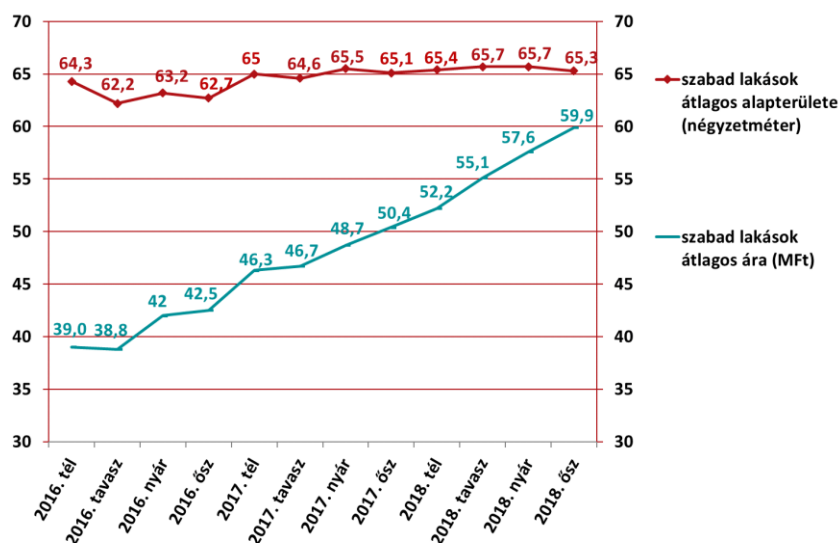
Az adatbázis nagysága

	2018. nyár	2018. ősz
listázott projektek száma	418	454
összes listázott lakás	21 272	23 080

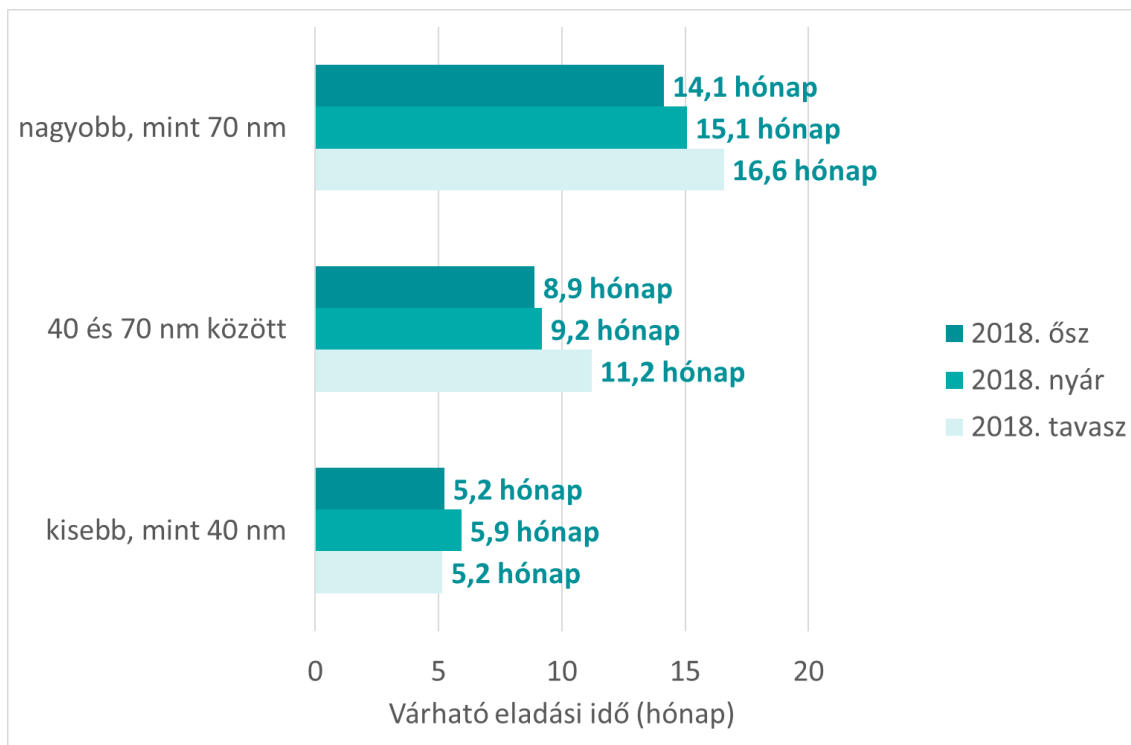
Szabad lakások darabszáma az adatbázisban



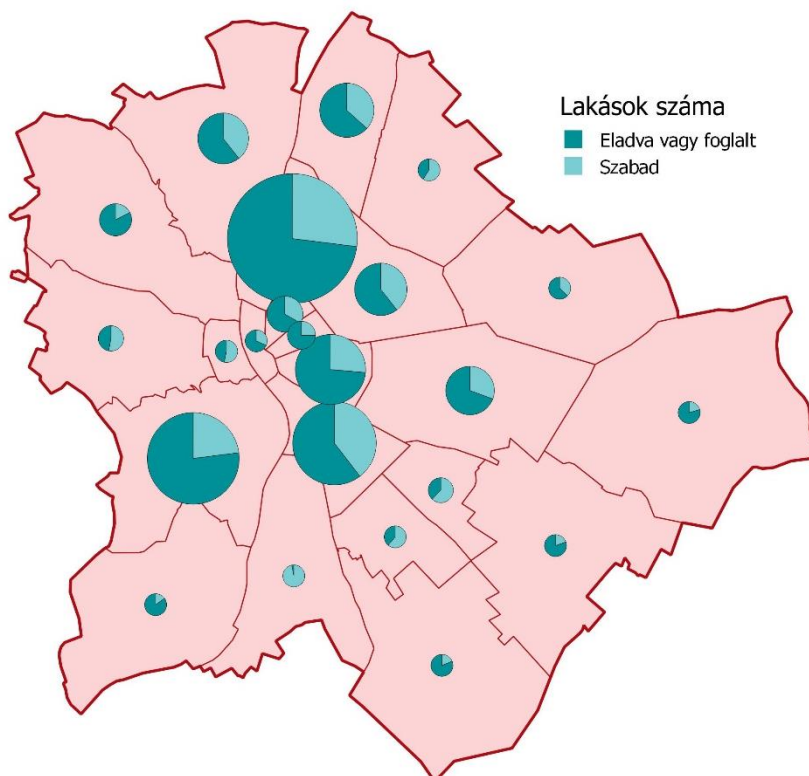
Szabad lakások jellemzői az adatbázisban



Negyedéves eladási esélyek lakás méretkategória szerint



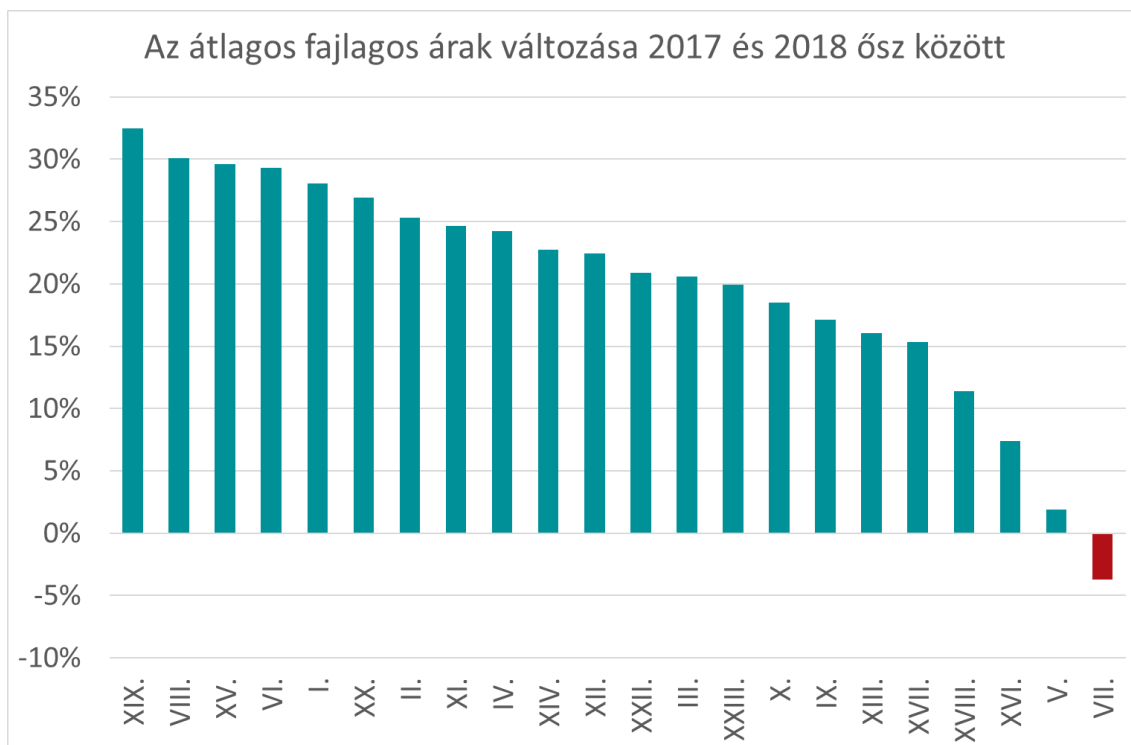
Az adatbázisban található lakások megoszlása státusz és kerület szerint



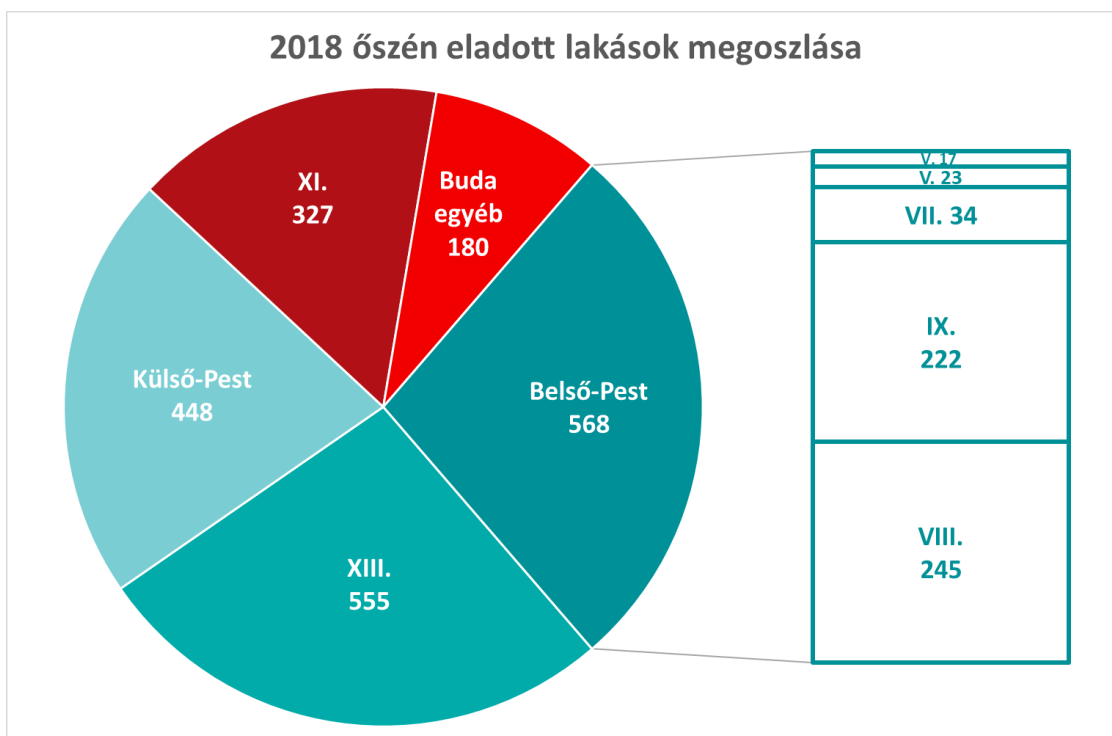
Az adatbázisban található lakások megoszlása a projekt ígért átadása szerint



Szabad lakások átlagos fajlagos árának változása kerületenként 2017 és 2018 ősz között



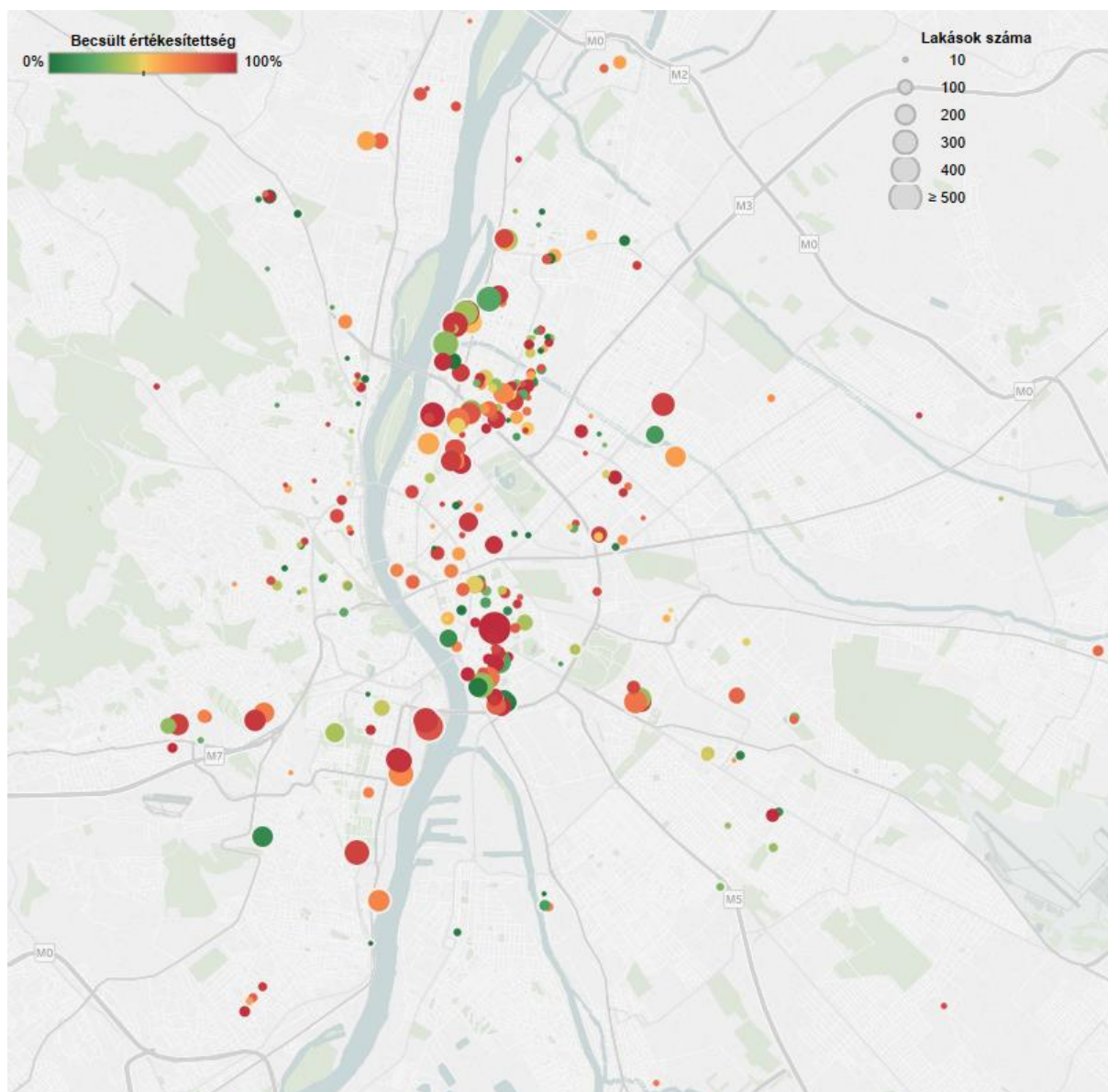
A 2018 nyarán eladott lakások területi megoszlása



Megkezdett és átadás előtt álló projektek 2018 negyedik negyedévében (Marone House, Kelenliget Ház, Csalogány 43, Homoktővis Lakókert projektek)



A 10 lakásosnál nagyobb projektek becsült értékesíthettség és lakásszám szerinti területi eloszlása



* Az adatbázishoz Tableau kiterjesztés is rendelhető

Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2018. nyár	2018. ősz
projektek száma	384	
összes szabad lakás	4790	
szabad lakások száma, aminek van alapterület adata	4790	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m ²)	70 (66,3)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	3491	
lakások átlagos (medián) ára (Mft)	60,7 (50,7)	62,7 (52,4)

BUDAPESTI LAKÁSPIACI RIPORT

A Budapesti Lakáspiaci Riport helyszínrre szabott, adat alapú elemzést kínál a hazai ingatlanpiac szereplőinek. A kutatás pontos képet fest a fejlesztésekről, így segíti a projektek optimális tervezését. A Riport érdemben csökkentheti az ingatlanfejlesztési döntések kockázatát, hiszen a jelenlegi környezetben már nem feltétlenül érvényesek a válság előtt rögződött ismeretek.

Az elemzés két fő részből áll. Az első részben felmérjük a lokáció jellegzetességeit, azonosítjuk az adott fejlesztés iránt érdeklődő lakásvásárlókat, és feltérképezzük a célcsoport elérési lehetőségeit. A második részben makro és mikro szempontok alapján mutatjuk be, hogy az adott beruházás esetén mekkora lehet a reális piaci ár és értékesítési sebesség. A Riport kiemelten foglalkozik a 2000 után épült környékbeli új lakásokkal, amelyek erős piaci versenytársai az új fejlesztéseknek.

A kutatást elemző csapatunk számos részletes adatbázisra építi. A lokáció minél jobb megismerése érdekében felhasználjuk a Népszámlálás lakótömb szintű, és a használt lakáspiacot jellemző FHB Index adatokat is. Az újszerű és az új lakásokról hirdetésekre épülő, a piacon egyedülálló adatbázist tartunk karban és frissítünk. Tapasztalt elemzőink jól ismerik a fővárost, a helyszíneket személyesen is bejárják, hogy megrendelőinknek a lehető legpontosabb szakvéleményt adhassák.

A Budapesti Lakáspiaci Riport keretében lehetőség nyílik egyedi kérdések megvizsgálására is. Az elemzések mellé választható kiegészítéseket is kínálunk, például a kiskereskedelmi helyiségek értékesíthetőségéről vagy a garázzsal kapcsolatos kérdésekről.

További kérdésekkel és részletes tájékoztatóval kapcsolatban készséggel állunk rendelkezésükre a következő elérhetőségeken: ecorys.hu/lakasriport, eltinga.hu/lakasriport, lakasriport@ecorys.hu

- + TÖBB MILLIÓ FELDOLGOZOTT ADAT A NÉPSZÁMLÁLÁSBÓL, AZ FHB INDEX ADATBÁZISÁBÓL ÉS HÚSZNÁL TÖBB EGYÉB FORRÁSBÓL
- + EGYEDÜLÁLLÓ, FOLYAMATOSAN KARBANTARTOTT INFORMÁCIÓK AZ ÚJ LAKÁSOKRÓL
- + RÉSZLETES LOKÁCIÓS ELEMZÉS
- + KIEMELT ELEMZÉSI IGÉNYESSÉG