

A Budapesti Lakáspiaci Riórt 2019. téli új lakás adatbázisa

Adatbázisunk azoknak a budapesti lakásprojekteknak 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
a lakás energetikai jellemzői
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 23 500 lakást tartalmaz, ezek olyan fejlesztésekben találhatók, amelyek 2018 negyedik vagy 2019 első negyedében legalább egy szabad lakást tartalmaztak.
- **A kínálat a két évvel ezelőtti szintre esett vissza**, és mindössze másodszor fordult elő az azóta eltelt negyedévekben, hogy 7 ezernél kevesebb a szabad lakások száma a piacon. **Az idei télen mindössze 5 olyan projekt indult el, amely legalább 90 lakásos**, és ezek közül kettőben, az Izzó Gardenben, illetve a BudaPart III. ütemében még csak az előértékesítés kezdődött el. **Aktívak voltak viszont azok a kis társasházakat építő beruházók**, akik csak 2018 november 1. után szerezték meg az építési engedélyeket, de magas készütségi fok elérésével még találhatnak vevőt a 2019 év végéig tartó kedvezményes lakásáfa időszakában.
- Az alacsony kínálatához alacsony értékesítési számok társultak. **Az eladott lakások száma alig haladta meg az 1600 darabot, ami az elmúlt két és fél évben a legalacsonyabb mért érték.** Ennek egyrészt az az oka, hogy kevés nagy projekt értékesítését indították el a fejlesztők. Másrészt a kínálat összetétele is szerepet játszik az alacsonyabb értékesítési számokban: a befektetési célokra leginkább alkalmas kisebb lakásokat, illetve a legjobb tulajdonsággal rendelkező otthonokat már korábban elkapkodták a vevők. A jelenleg piacon lévő szabad lakások értékesítési ideje pedig hosszabb. A legtöbb lakást ezúttal Angyalföldön adták el (27%). A XI. és a belső-pesti kerületek visszaesése pedig jelentős az előző fordulóhoz képest.
- Február 10-én jelentették be az új demográfiai csomagot, amelyről azóta többször újabb részletek láttak napvilágot. A bejelentés az adatgyűjtési időszak közepére esett, így az árak változása ebben a fordulóban még elsősorban az újlakás áfa körüli döntéshozatallal, valamint az értékesítések előrehaladásával hozható összefüggésbe. A rendelkezésre álló áradatok alapján **a lakások több mint felét (56%-át) átárazták a télen**, a korrekciók 89 százalékában áremelés történt, melynek következtében **az átlagos emelés 3,33 millió forint (6%) volt.**
- Az elmúlt pár hónapban több olyan társasház építése kezdődött el, amelynek az értékesítése még nem indult el. Az újlakás áfa jelenleg érvényben lévő szabályzása miatt az idő a fejlesztőknek dolgozik: a 2018 novembere előtt építési engedélyt szerzett projektek lakásaira

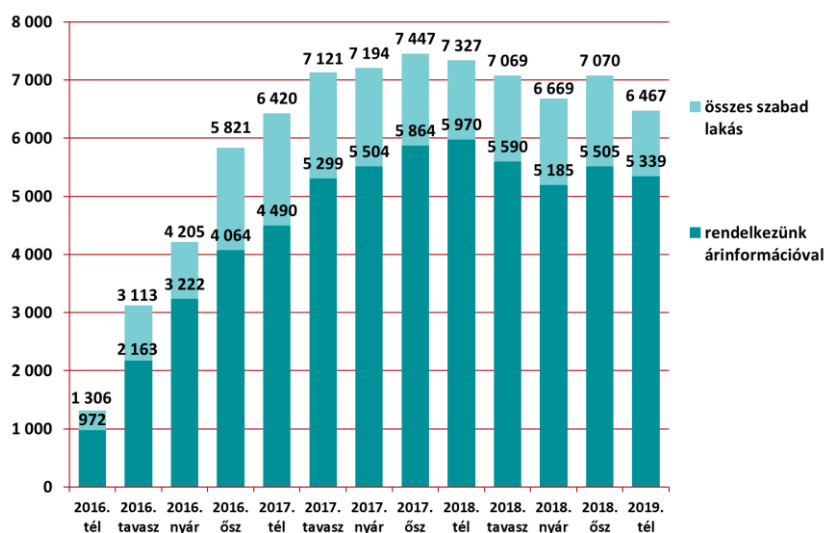
2023-ig 5 százalékos áfakulcs vonatkozik, és a készütségi fokkal arányosan magasabb vételár is kérhetnek az ingatlanokért. **Az Eltinga új szolgáltatása, az Építési Engedély Figyelő** adatai alapján a három leginkább frekvenciált pesti kerületben (VIII., IX., XIII.) majdnem 1000 lakás épül jelenleg olyan projektekben, ahol az értékesítés még nem kezdődött el. A legtöbb engedélyezett, de még nem épülő lakás Angyalföldön található, viszont a folyamatban lévő engedélyezési eljárások alapján a IX. kerületben a legaktívabbak a fejlesztők.

- 2019-ben mintegy 14 ezer lakás átadását ígér a fejlesztők azokban a projektekben, ahol jelenleg még található szabad lakás, 2020-ban pedig 5 300 lakás átadása esedékes. Az újlakás áfa kérdésének eldöntését követően **várhatóan egyre több projekt átadása csúszik 2020-ra.** Jelenleg is mintegy 7 250 lakás van 1-2 negyedéves csúszásban az elsőként kommunikált céldátumhoz képest, de 4 400 lakás már egy évet vagy még többet fog csúszni.

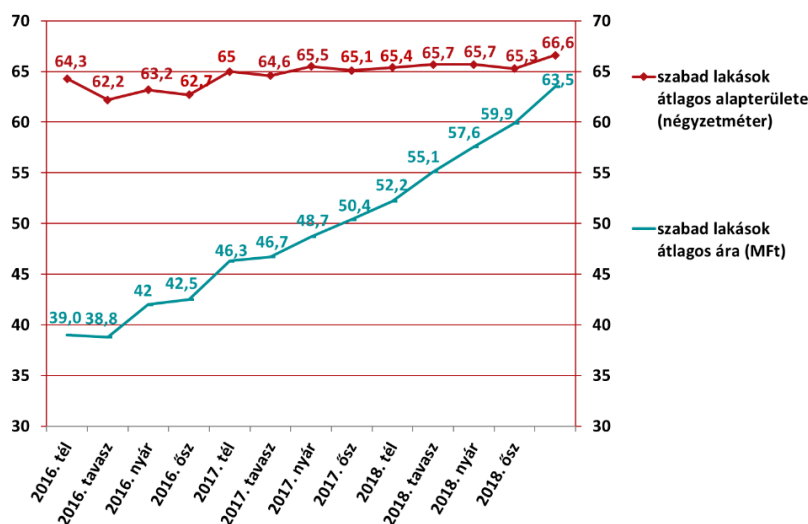
Az adatbázis nagysága

	2018. ősz	2019. tél
listázott projektek száma	454	475
összes listázott lakás	23 080	23 436

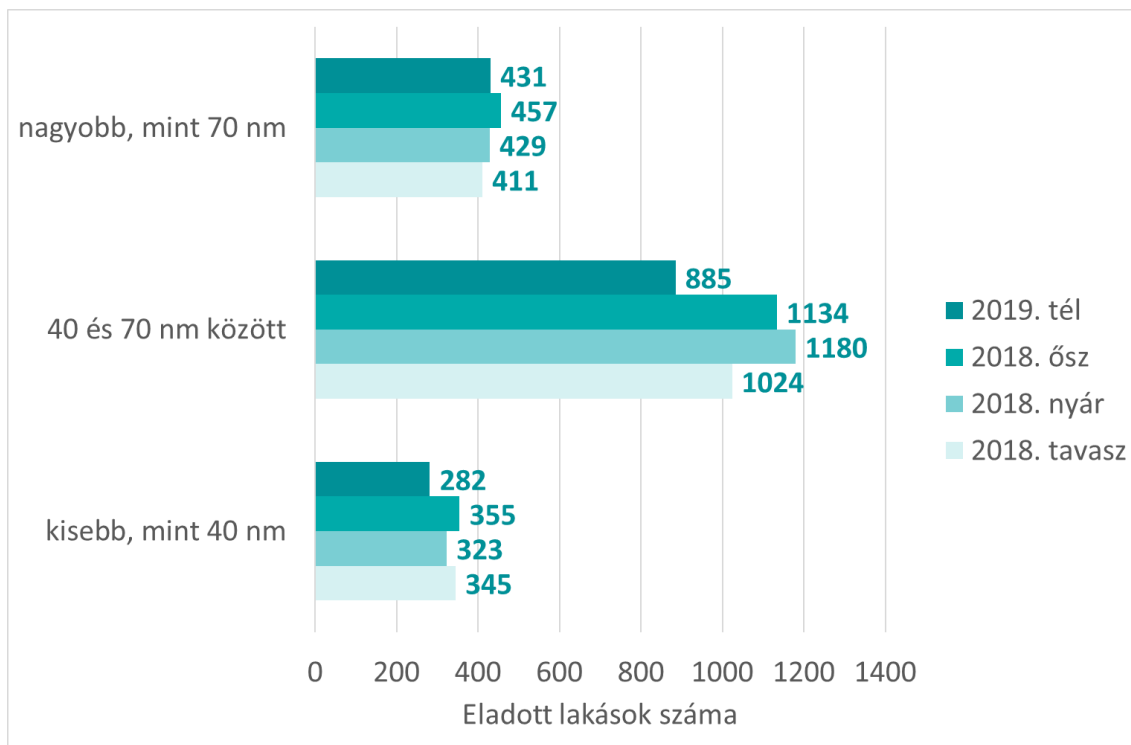
Szabad lakások darabszáma az adatbázisban



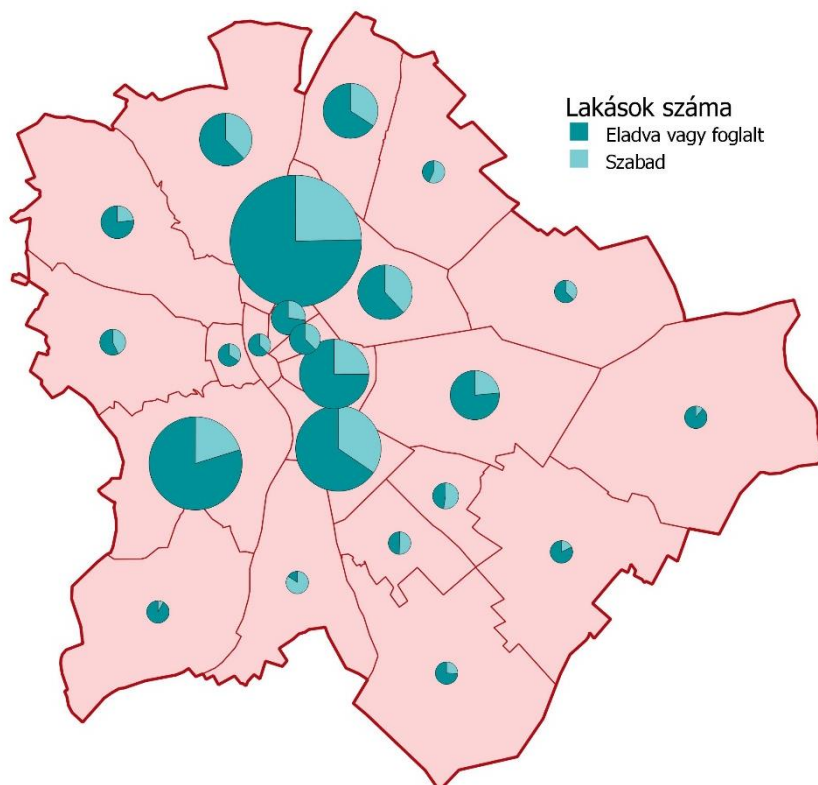
Szabad lakások jellemzői az adatbázisban



Az eladott lakások száma lakás méretkategória szerint



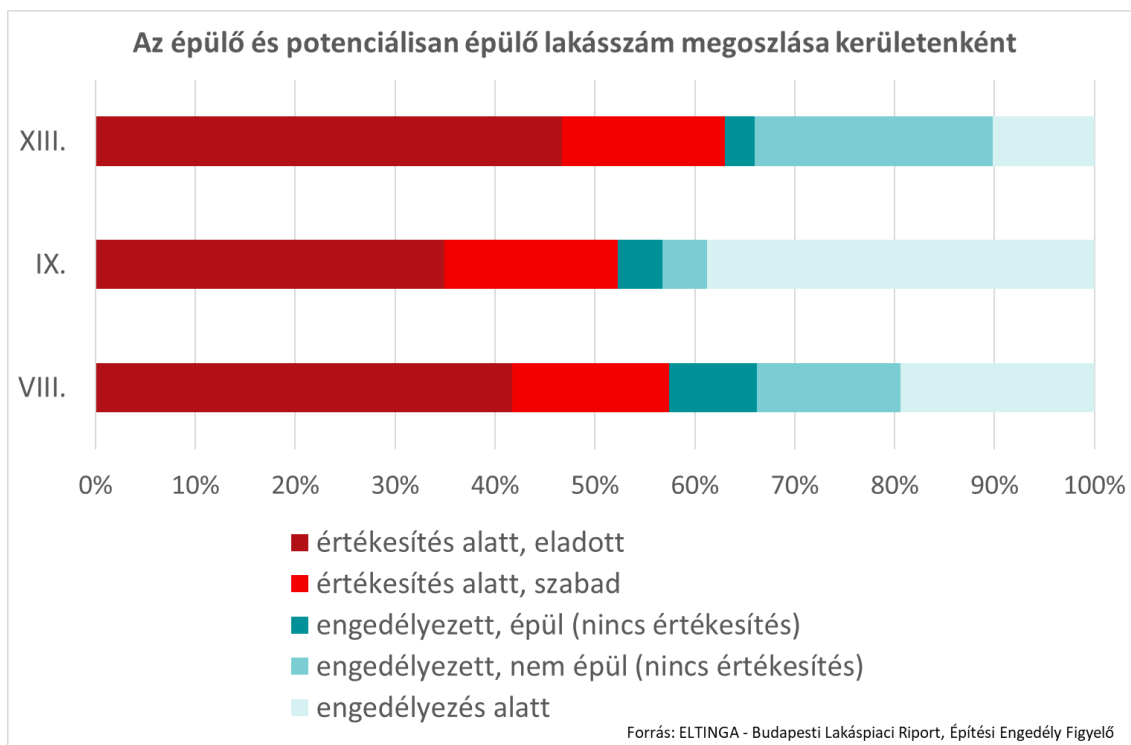
Az adatbázisban található lakások megoszlása státusz és kerület szerint



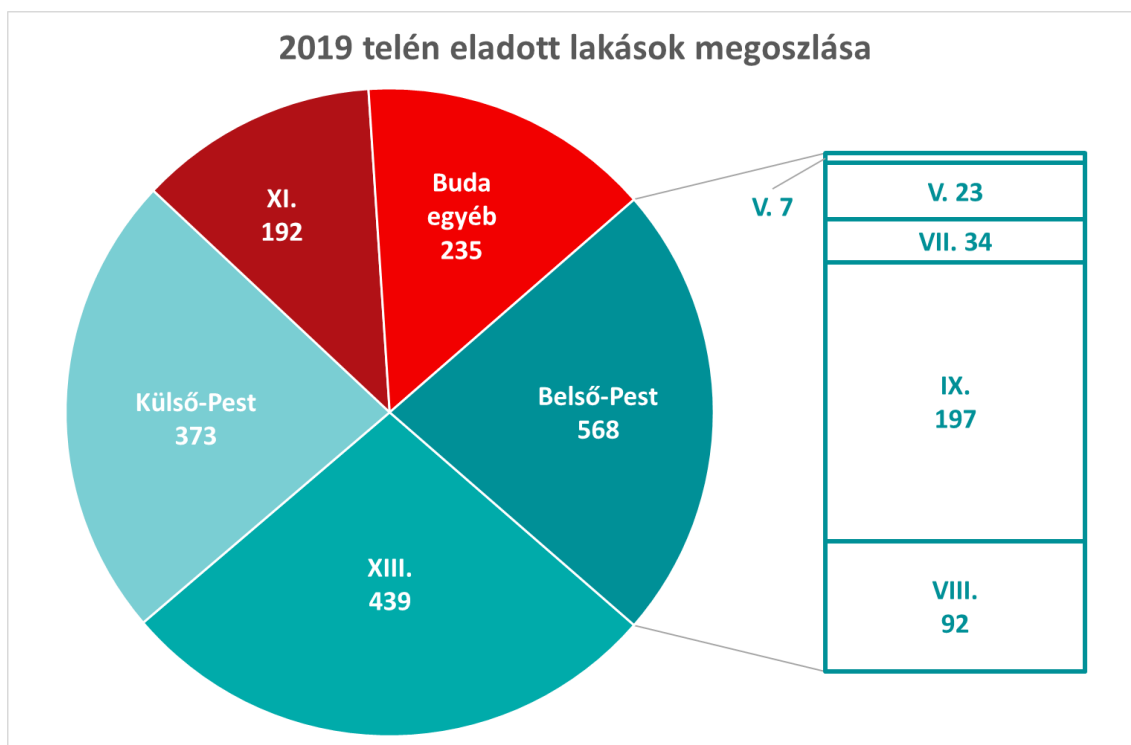
Az adatbázisban található lakások megoszlása a projekt ígért átadása szerint



A lakások számának megoszlása az építési engedélyezés és az értékesítés szerint három budapesti kerületben



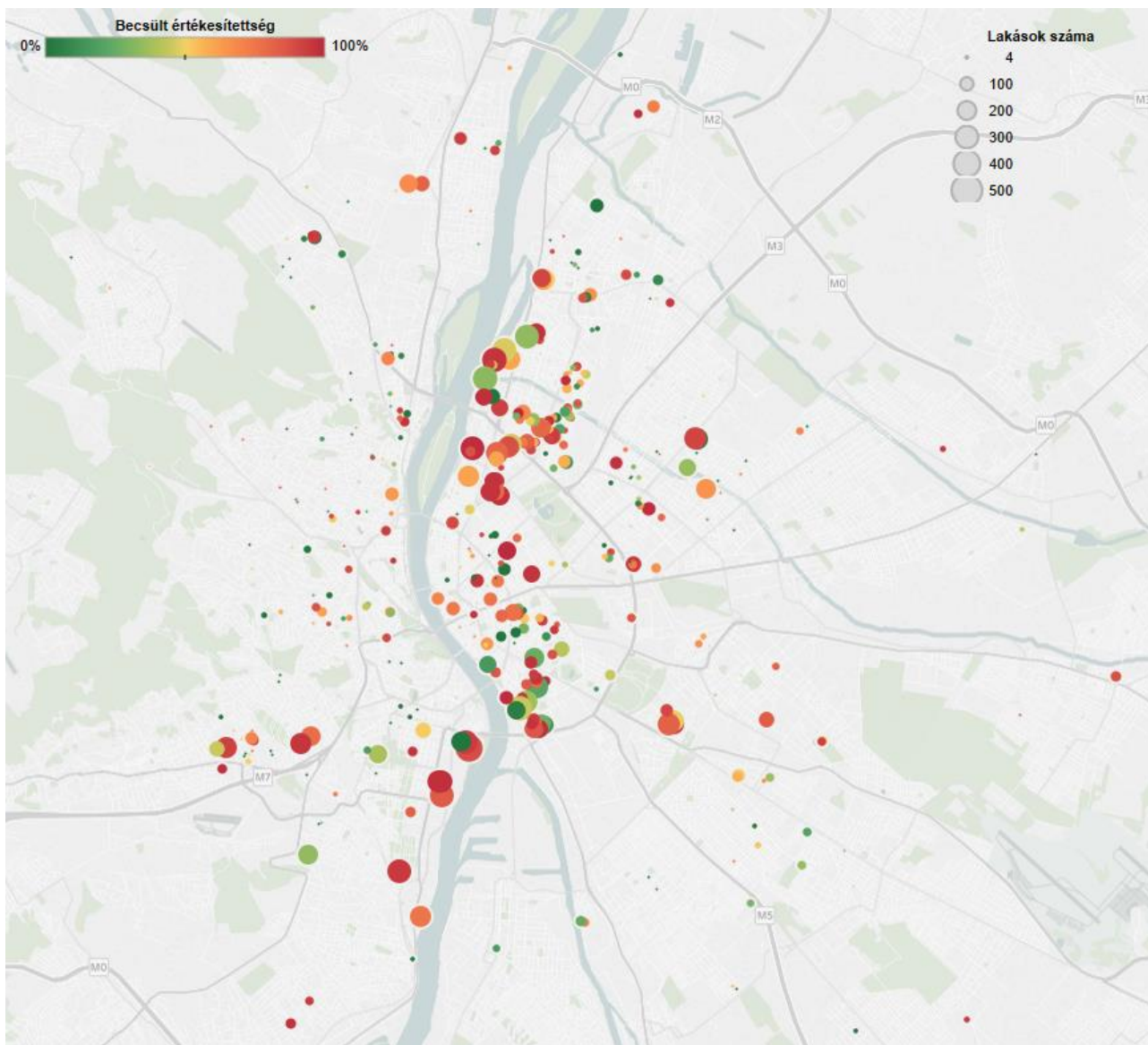
A 2019 telén eladott lakások területi megoszlása



Megkezdett építkezések (bal oldal) és egyelőre nem értékesített projektek (jobb oldal) 2019 első negyedében (Kálvária Residence, Rigó III Lakópark, Balázs Béla 23 és Boróka Udvar)



A 4 lakásosnál nagyobb projektek becsült értékesíthetség és lakásszám szerinti területi eloszlása



* Az adatbázishoz Tableau kiterjesztés is rendelhető

Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladóak voltak

	2018. ősz	2019. tél
projektek száma	409	
összes szabad lakás	5218	
szabad lakások száma, aminek van alapterület adata	5218	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m²)	68,5 (64,9)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	3854	
lakások átlagos (medián) ára (MFt)	62,9 (52,5)	64,1 (54,0)

BUDAPESTI LAKÁSPIACI RIPORT

A Budapesti Lakáspiaci Riport helyszínrre szabott, adatalapú 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