

## Van már új lakás kínálat Budapesten, de várni kell a beköltözéssel

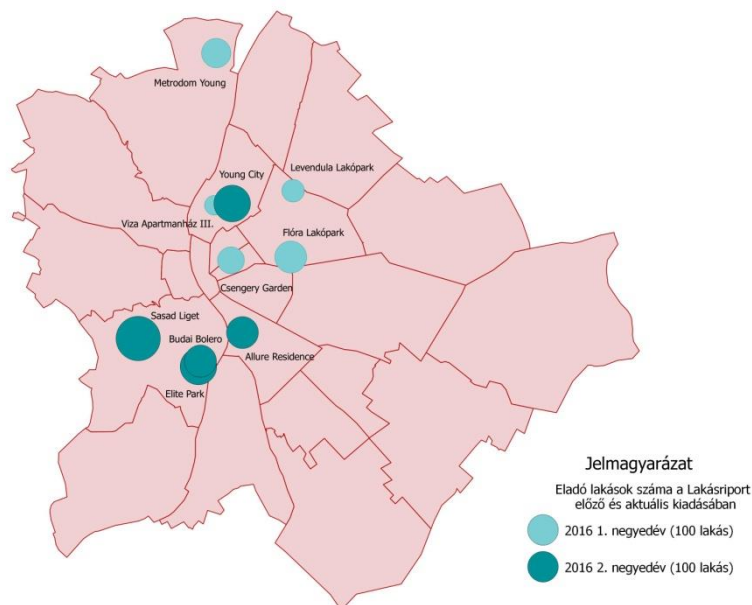
**Jelentősen, két és fél szerzésre növekedett a budapesti újlakás-kínálat 2016 februárja és májusa között, beköltözni azonban kevesen tudnak, 2016-ban még a használatba vételi engedélyt szerző lakások száma kevés. Az első nagyobb hullám 2017 második felében éri el a piacot. A még mindig szűk kínálat és a nagy kereslet az árakat tovább lökte felfelé, a fajlagos árak növekménye meghaladta az 5 százalékot – derül ki a Budapesti Lakáspiaci Riport elemzéséből.**

A Budapesti Lakáspiaci Riport új adatbázisa szerint májusban két és félszer annyi új eladó lakás volt Budapesten, mint februárban. A növekvő kínálat egyelőre növekvő árakkal társul, mivel a vizsgált időszakban átlagosan közel egy millió forinttal nőtt a szabad lakások ára, és megközelítette a 40 millió forintot átlagosan. Ha a négyzetméterárakat vizsgáljuk, akkor arányaiban még nagyobb volt az emelkedés: az eladó új lakások fajlagos ára 5%-kal nőtt.

	2016. február	2016. május
<b>darabszám</b>	1278	3332
<b>átlagár (millió Ft)</b>	38,8	39,6
<b>átlagos fajlagos (ezer Ft / m<sup>2</sup>)</b>	539	569

Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport

Az eladó lakások számának növekedésével párhuzamosan az is látható, hogy a korábban már piacon lévő projektek lakásai is gyorsan fogynak. A legtöbb szabad lakásokkal rendelkező projektekben ezért folyamatos az átrendeződés.



1. ábra. Legtöbb eladó lakást kínáló projektek Budapesten (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

Az utóbbi pár hónapban több fejlesztő is nagy lakásszámú projektet jelentett be, 2017-2018-as költözési évvel. Az építési engedélyek növekedése azonban egyelőre elmaradt a kínált lakások számának bővülésétől, amely háttérben vélhetően az húzódik meg, hogy több fejlesztő még az

engedélyek megszerzése előtt „egyenesen a tervezőasztalról” kezdi meg az értékesítést, kihasználva a mostani keresleti hullámot.

### Mikor kerülhetnek tömegével a piacra lakások?

Az új, kedvező lakáspiaci környezet hatására, mint az áfa-csökkentés vagy a CSOK bevezetése sok fejlesztő döntött új projektek indítása mellett. Ezt a reakciót tükrözik a szabad lakások számának növekedése mellett az átadások időbeli ütemezése is. A most még csak elképzelésekben létező projektek esetében időre van szükség a tervezés és kivitelezés lebonyolításához. Ahogy a 2. ábrán is látszik, 2016-ben még korlátozott számban várhatóak új lakás-átadások. Ezeket a fejlesztéseket még a pozitív intézkedések bejelentése előtt el kellett kezdeni. A piaci változások hatására elindított projektek bizonyos időbeli csúszással kaphatnak használatba vételi engedélyt, amit jól mutat, hogy az új lakások nagyobb számban 2017 második felében kerülhetnek a piacra. A jövő év harmadik és negyedik negyedében több mint 1400 lakás készülhet el.



Ahogy a korábbiakban már felhívtuk rá a figyelmet, jellemző, hogy a felfokozott hangulatban a fejlesztők a még csak tervezési fázisban lévő projektjeiket is piacra viszik, ezzel függ össze, hogy már 2018 első három negyedévére is több mint 700 lakás elkészülését jelentették be. A két év múlva átadni tervezett projektek száma természetesen azonban még biztosan növekszik majd az újabb és újabb beruházások miatt. A lakáspiac felfokozott állapotát mutatja továbbá az is, hogy közel 200 olyan budapesti lakás is van már a piacon, melyet esetében a tervezett átadás időpontja még nem is ismert, vagyis ezeket még csak nagyon kezdeti fázisban hirdették meg.