

## Hihetetlenül megdrágultak az új lakások

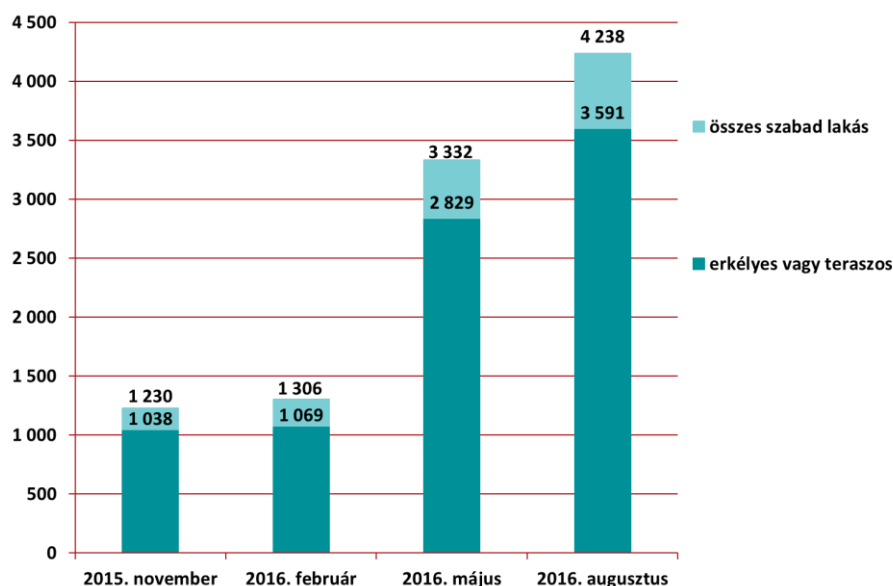
25 százalékkal többet kell most fizetni, mint egy éve

Lényegesen drágábban lehet ma új lakást vásárolni, mint 2015 novemberében. A jelenleg piacon lévő lakások átlagára már közelíti a 600 ezer forint/négyzetmétert, míg közel egy évvel ezelőtt még az átlagos ár csak 472 ezer forint volt négyzetméterenként a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai alapján. A fejlesztők továbbra is öntik a projektjeiket a fővárosi piacra, bár a szabad lakások számának növekedése lassulást mutatott az utóbbi három hónapban. Az értékesítés sebessége szintén lassult, de továbbra is igyekeznie kell annak, aki új lakást akar vásárolni, ha nem akar lemaradni a kiszemelt lakásról-

## Egyre több az eladó új lakás Budapesten

A sorra bejelentett lakásprojektek köszönhetően, a kínált új lakások száma tovább emelkedett az elmúlt három hónapban a Budapesti Lakáspiaci Riport (BLR) adatai szerint. Jelenleg több mint 4 ezer lakás közül válogathatnak a Budapesten új lakást vásárolni szándékozók 259, a BLR által nyomon követett projektben. Ez ismét jelentős emelkedést jelent, tekintve, hogy 2016. májusában még csupán valamivel több, mint 3300 szabad lakás volt a piacon. A szabad lakások számának növekedése ugyanakkor lassulást mutat, míg február és május között 1760 darabbal növekedett a fővárosi piacon megvásárolható lakások száma, addig május és augusztus között 760 körül mozgott a szabad lakások száma.

A projektekre jellemző, hogy a lakások többségét erkéllyel vagy terasszal kínálják a fejlesztők, ezek aránya a szabad lakásokon belül közel 85 százalékos. Vagyis csupán néhány projekt esetében döntöttek a beruházók erkély nélküli lakások kialakításán.



Nem csak az elérhető lakások száma emelkedett ugyanakkor az elmúlt időszakban, a BLR saját adatbázisán végzett számításai szerint az árak is tovább növekedtek, bár a drágulásban lassulás figyelhető meg. 2016. augusztusában a piacon lévő új lakások átlagos ára 42,4 millió forintra nőtt, a májusi 39,4 millióról, míg az átlagos fajlagos árak csaknem elérték a 600 ezer forintot, a májusi közel 570 ezer forintos négyzetméter után.

	2016. május	2016. augusztus
átlagár (Ft)	39 641 683	42 395 778
átlagos fajlagos (Ft / m <sup>2</sup> )	569 275	591 496

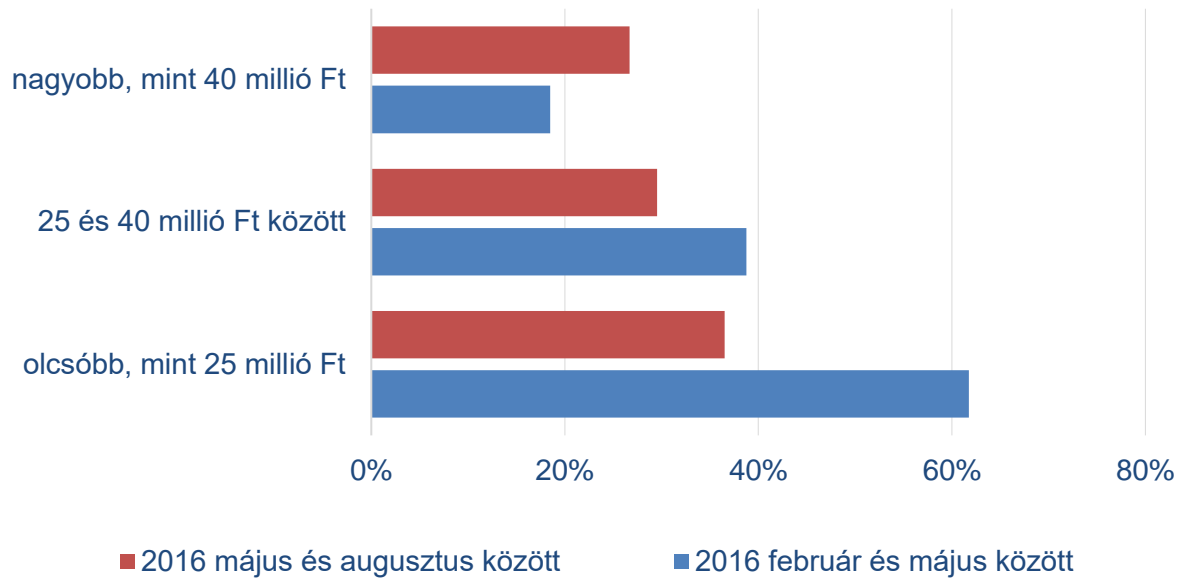
Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport

Az elmúlt nem egészen egy évben a megvásárolható új lakások átlagos ára jelentős növekedést mutatott annak ellenére, hogy az idei év elején a korábbi 27 százalékosról 5 százalékra csökkent az új lakásokat terhelő áfakulcs. A fejlesztők egyre magasabb árakon indítanak projekteket. 2015 novemberében a BLR adatai szerint a kínált lakások átlagos fajlagos négyzetméterár 472 ezer forint volt a mostani 591 ezerrel szemben. Ez azt jelenti, hogy jelenleg sokkal mélyebben kell a zsebébe nyúlnia annak, aki új lakást szeretne vásárolni, a most kínált lakások fajlagos ára több mint 25 százalékkal magasabb, mint közel egy évvel ezelőtt. A most eladó lakások kétharmada esetében (66,2%-a) a négyzetméterár félmillió forintnál drágább, és 15,9%-uk még a 750 ezer Ft/nm árat is átlépi.

### Hosszabb idő alatt találnak gazdára a lakások

Az áremelkedéssel valamint a növekvő kínálattal összhangban valamelyest csökkennek az lakások eladási esélyei is. Legalábbis ez látható abból, hogy az értékesítési idő növekedést mutatott az elmúlt időszakban az előző vizsgálati eredményekhez képest, bár az emelkedés azért nem nevezhető jelentősnek. Nem meglepő módon a drágább lakások értékesítése megy lassabban, de hasonló eredményre jutnánk, ha a lakások alapterületét illetően is, a kisebb lakások értékesítése gyorsabb, mint a nagyobbaké.

## A meghirdetett új lakások eladási aránya



Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport, Portfolio

Bár az értékesítés sebessége valamelyes lassult, azért továbbra is igyekeznie kell annak, aki egy kiválasztott projektben konkrét lakást szeretne venni, mert gyorsan lecsapnak rá a vevők. Legalábbis ezt mutatja, hogy az eladott lakások aránya a piacon lévő projektekben jelentős. Akárcsak a válság előtt a III. és a XIV. kerület ismét népszerűnek számít, magas a már értékesített lakások aránya, meghaladja az 50 százalékot a BLR adatai szerint.

