

A Budapesti Lakáspiaci Riport 2024 2. negyedévi újlakás-piaci felmérése

Legfontosabb megállapítások

- Aktuális felmérésünk 20 525 lakást tartalmaz. Ezek olyan fejlesztésekben találhatóak, ahol 2024 február és május között legalább egy lakást kínáltak eladásra. A jelentős új kínálat hatására a listázott projektek száma 4 százalékkal, a felmérésben szereplő lakások száma pedig közel 6 százalékkal nőtt az előző negyedévvél összehasonlítva.
- **Az eladott lakások száma az előző negyedévihez hasonlóan erőteljes növekedést mutat. A második negyedévben 1750 lakást értékesítettek a fejlesztők, ami több mint 40 százalékkal haladja meg az első negyedéves számokat.** Legutóbb két éve, a zöldhitelek hatására megnövekedett kereslet lecsengésekor járt ilyen magasságokban a piac. **A megnövekedett kereslet elsődlegesen továbbra is a befektetői oldal felől érkezik.** A legnagyobb értékesítést produkáló fejlesztések közül több átadása csak 2026-ban várható. Így az itt épülő lakásokba jelenleg 20-25 százalékos kezdőrészlettel már be lehet szállni, a nagyobb rész kifizetése pedig csak évekkel később, a használatbavételkor válik aktuálissá. Ez vonzó termék jelenleg a befektetők számára, akik nagyobb befektetéseiket jelenleg még állampapírban tartják.
- **A szabad lakások száma stagnált, ami azt jelenti, hogy a magas kereslettel együtt az újonnan értékesítésre kínált lakások száma is kilőtt a második negyedévben: több mint 2000 lakás fog megépülni a közelmúltban bejelentett fejlesztésekben.** Három rozsdáövezeti projekten (Marina City A1, Újbuda Garden, Westside Grand I) kívül még öt, legalább 100 lakásos fejlesztés értékesítése kezdődött meg, de kisebb luxusprojektek is megjelentek a piacon.
- **A kínálati árak emelkedése gyorsult: három hónap alatt közel 3 százalékos volt a növekedés, amivel a budapesti újépítésű lakások átlaga áttörte a 1,5 milliós határt (1,52 millió Ft/m²).** Éves szinten az áremelkedés 5,2 százalékos volt, így látható, hogy a növekedés nagyobb része a 2. negyedévben következett be. Ennek legfőbb oka az új kínálat magasabb árszintje (1,65 millió Ft/m²) volt. Leginkább Budán nőtték az árak, ahol az átlag már meghaladja az 1,8 millió Ft/m²-t, de az alacsonyabb bázisról induló külső-pesti kerületekben is említésre méltó emelkedés történt. A szabad lakások kínálati árszintje több mint 4 millió Ft-tal nőtt, így egy átlagos újépítésű lakás már 112 millió forintba kerül a fővárosban.
- **Az előző negyedévhez hasonlóan ismét a lakások harmadát árazták át a fejlesztők. Az árkorrekciók többsége továbbra is emelés volt, de nőtt az árat csökkentő lakások száma a negyedév során.** Az áremeléseknél a 2,5 milliót el nem érő korrekció volt a leggyakoribb, az árcsökkentőknél viszont a 2,5-5 millió forint közötti változtatás. A magas kereslet tehát nem egyenletesen jelentkezik a piacon, a túl magasra árazott lakásoknál szükséges az árak csökkentése az értékesítések felgyorsításához.
- A kereslet növekedése szinte minden lokációban megfigyelhető volt a fővárosban. **Leginkább Budán volt látványos az értékesítések felfutása:** Újbudán az előző gyengébb negyedévhez képest 80%-kal több lakást adtak el, Buda egyéb részein pedig az értékesítések megduplázódtak. A legtöbb lakást ismét Angyalföldön értékesítették, de a bővülés itt csak 7 százalékos volt 2024 elejéhez képest.
- Továbbra is egyértelműen **a kétszobás lakások iránti kereslet a legmagasabb.** Az első félév során értékesített lakások 48%-a nappali + egy hálószobás kivitelben épül, ez az arány az elmúlt 8 év során egyszer sem volt ilyen magas. Az eladott lakások negyede a háromszobások közül került ki, a stúdiók és a legalább 4 szobás lakások részesedése pedig 12 és 13% körül alakult. A magas kereslet hatása a jelenlegi kínálatban is látványosan jelentkezik, mivel a kétszobás lakások már csak 40 százalékát adják a teljes megvásárolható állománynak.

- A jelenleg értékesítés alatt álló, még épülő lakások harmadánál több mint fél éves késedelem tapasztalható az eredetileg kommunikált befejezési dátumhoz képest. **A lakások harmada jelenleg még tartja a tervezett befejezési ütemet, a maradék egyharmadánál pedig fél évet meg nem haladó a késés.** Mintegy 600 lakásnál már a két évet is meghaladja a késedelem, ezek közül több olyan projekt is található, amelynek teljesen bizonytalan a befejezési dátuma.

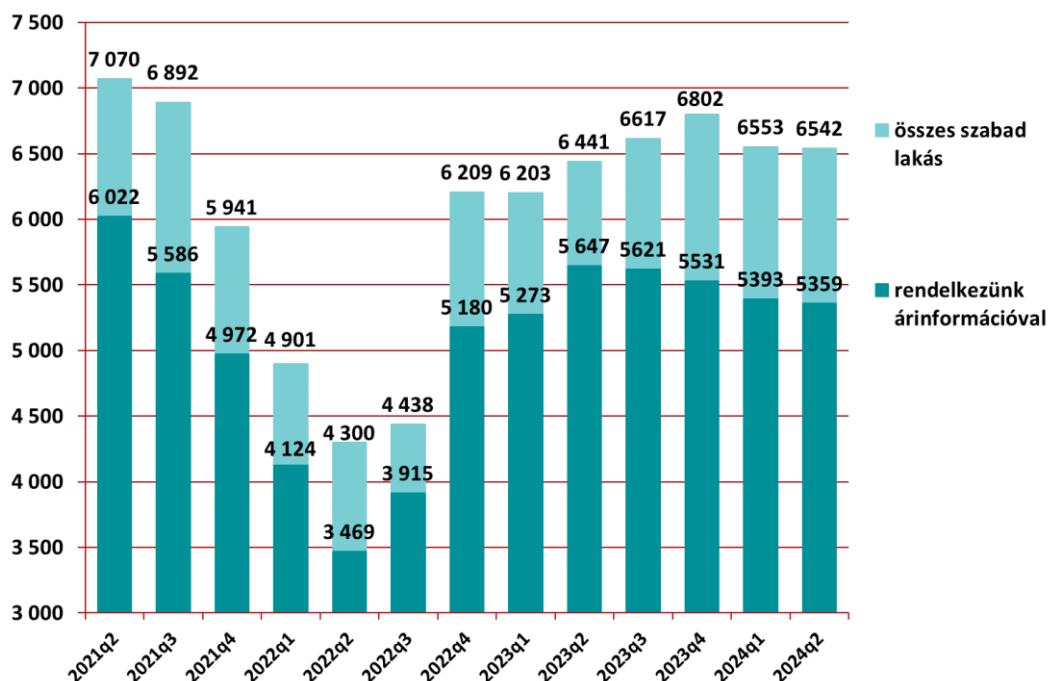
Az adatbázis nagysága

	2024 q1	2024 q2
listázott projektek száma	346	360
összes listázott lakás	19 428	20 525

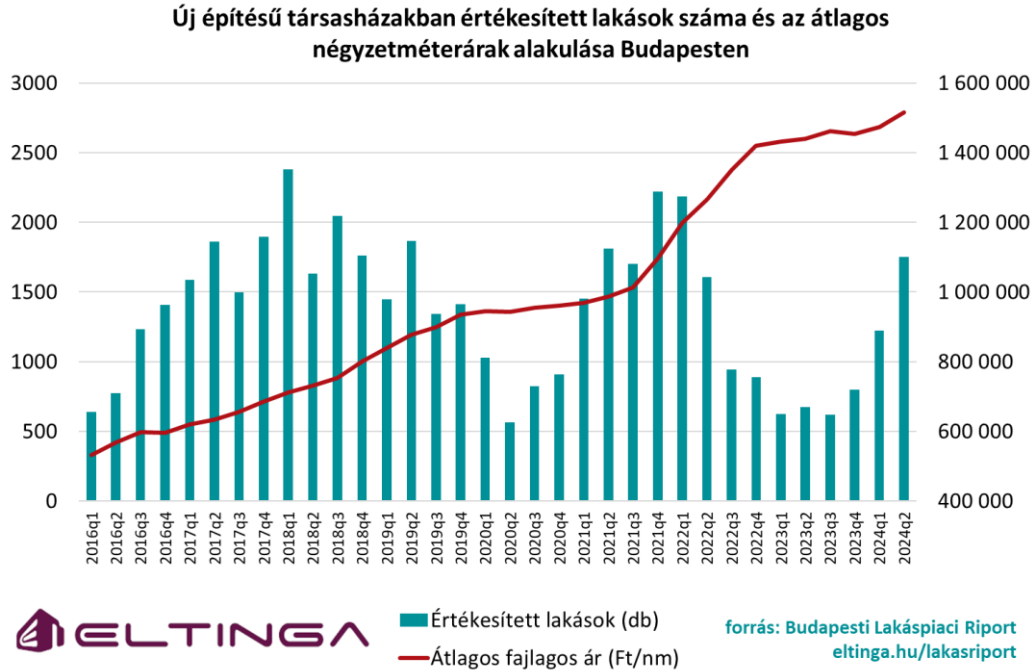
Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2024 q1	2024 q2
projektek száma	330	
összes szabad lakás	5078	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m ²)	64,1 (59,8)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	3775	
lakások átlagos (medián) ára (MFt)	107,3 (87,2)	111,4 (88,9)

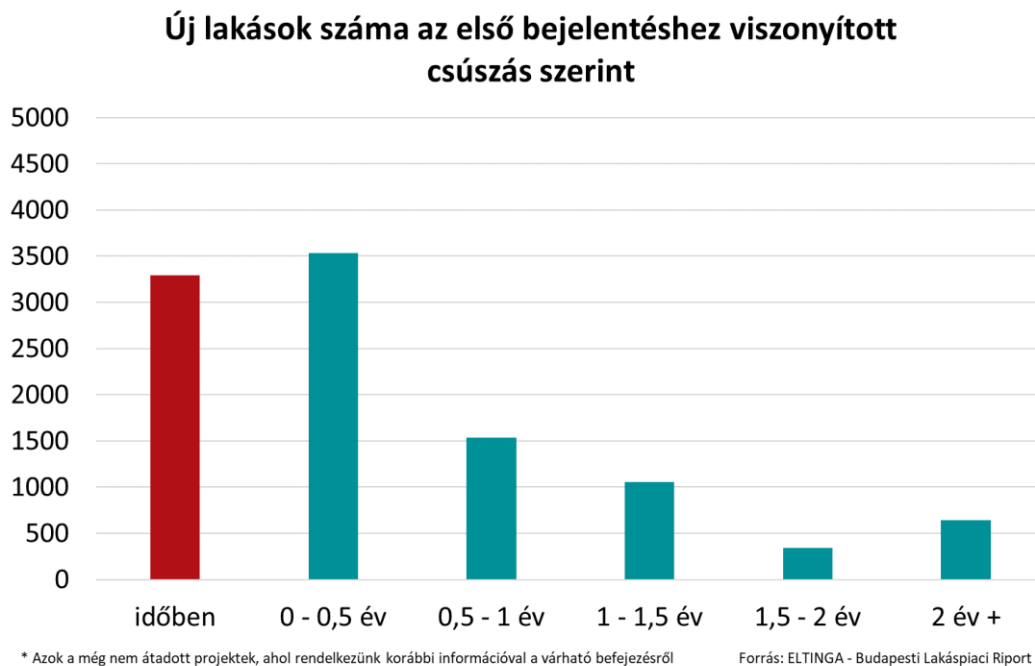
Szabad lakások darabszáma a felmérésben



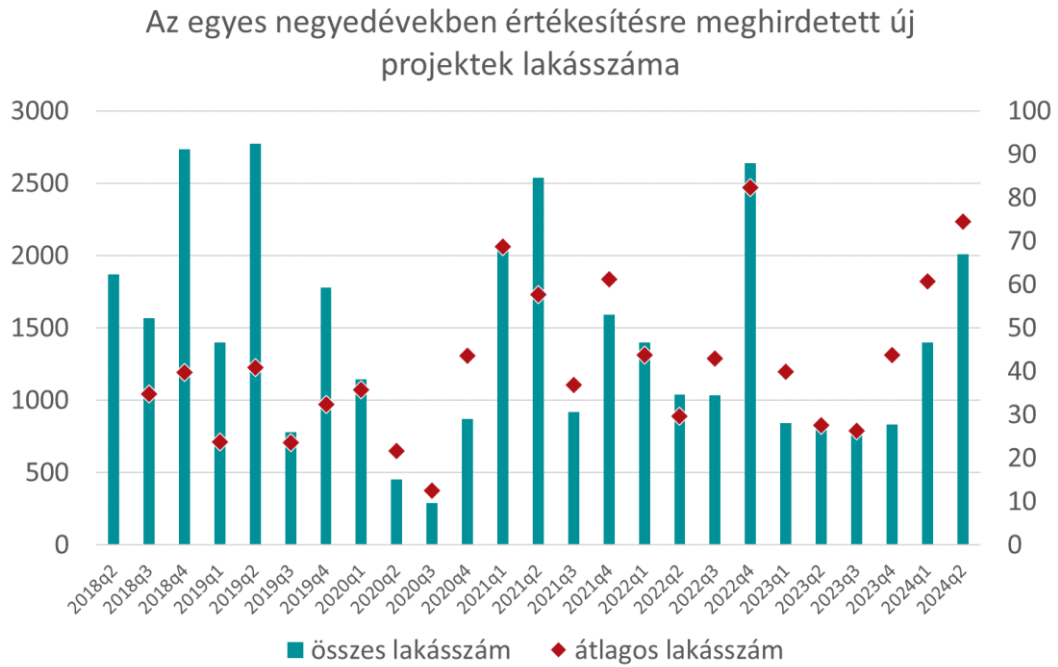
Az eladott lakások száma és az átlagos négyzetméterárak alakulása az egyes negyedévekben



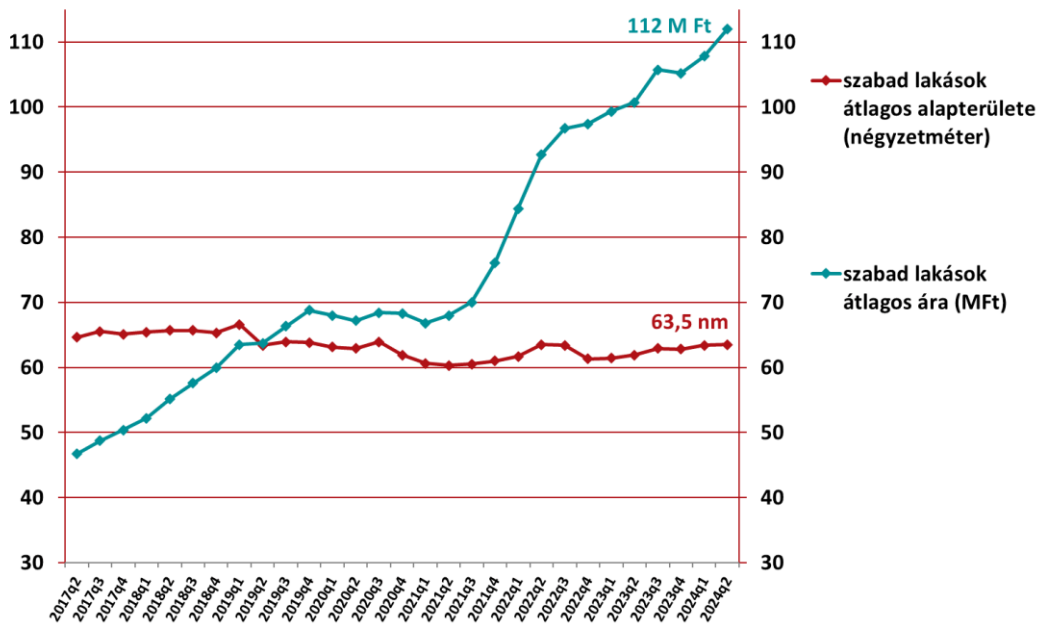
Az új lakások megoszlása az első bejelentéshez viszonyított csúszás szerint



Az új kínálat alakulása és az új projektek átlagos lakásszáma

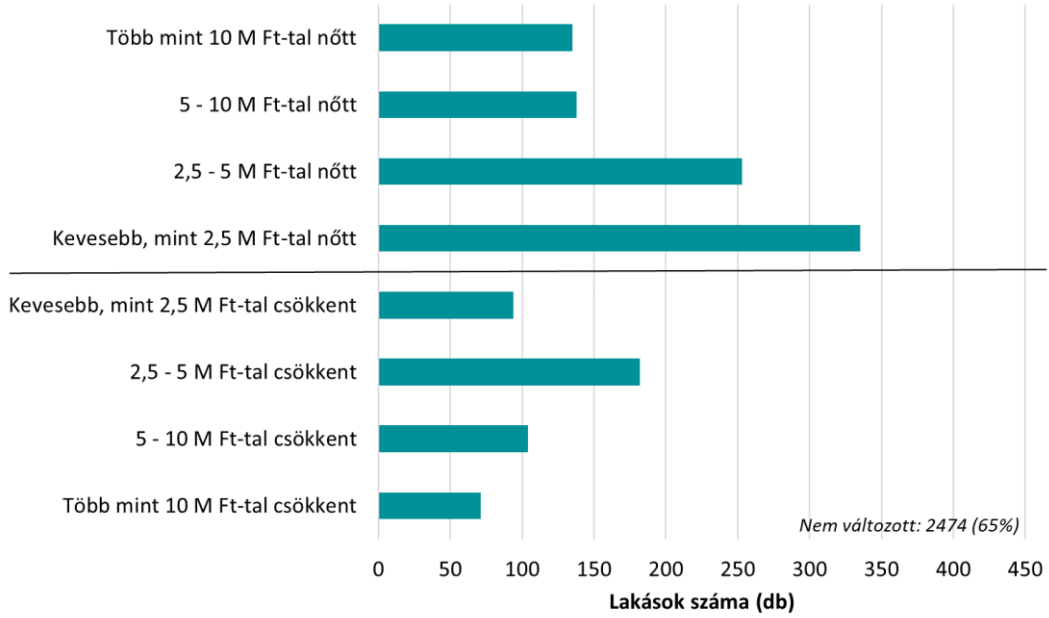


Szabad lakások átlagos árszintjének és alapterületének alakulása Budapesten az utóbbi 7 év során

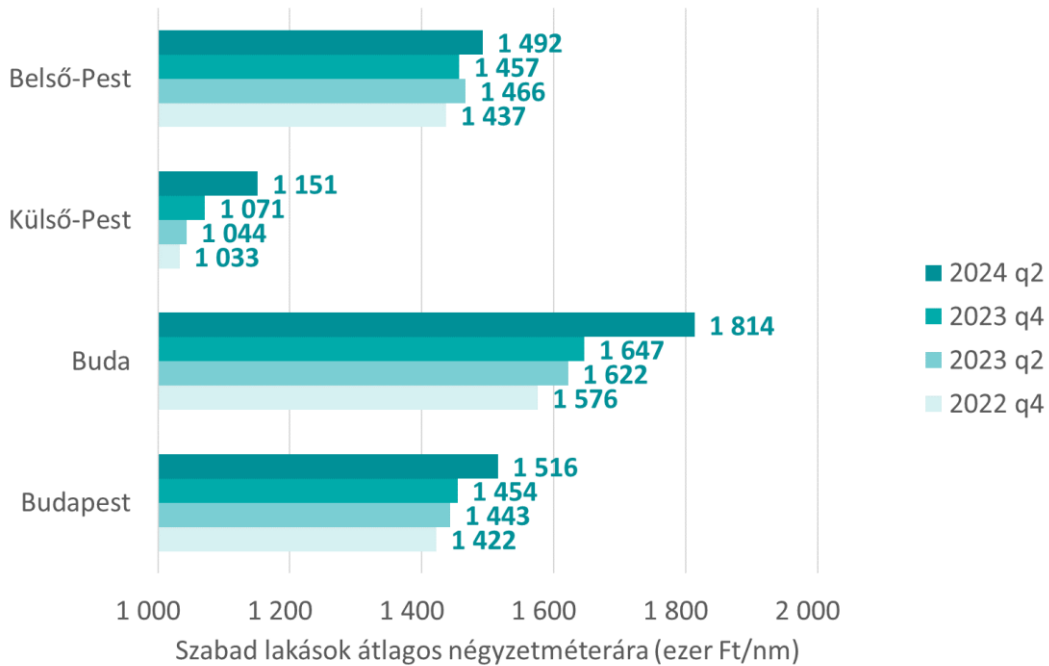


Az eladó lakások negyedéves átváltozása

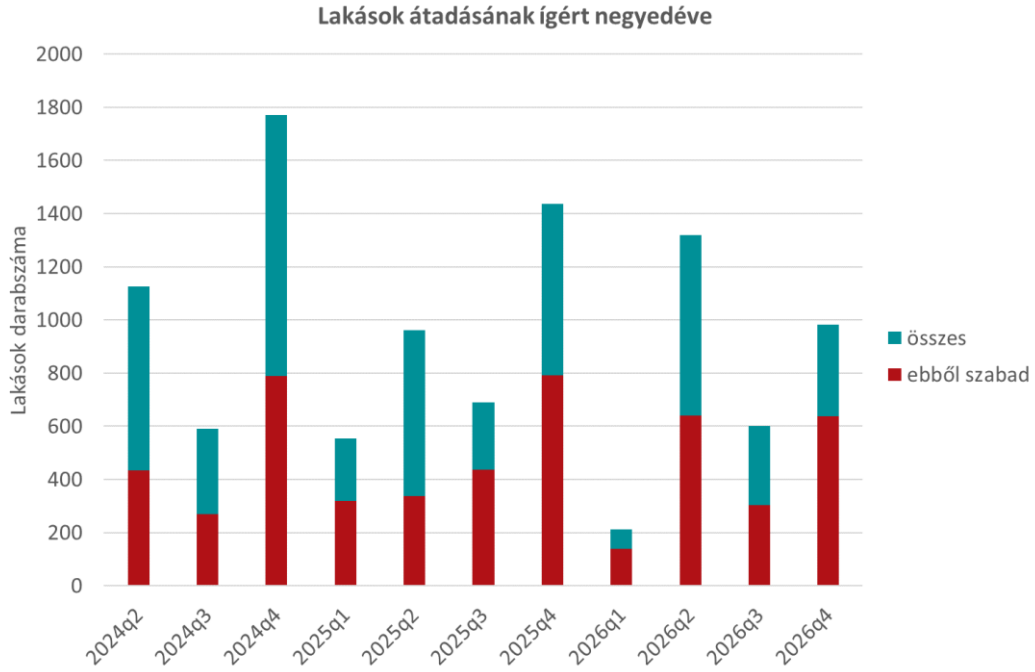
Az árak változása 2024 február és május között



Az átlagos négyzetméterárak alakulása Budapesten

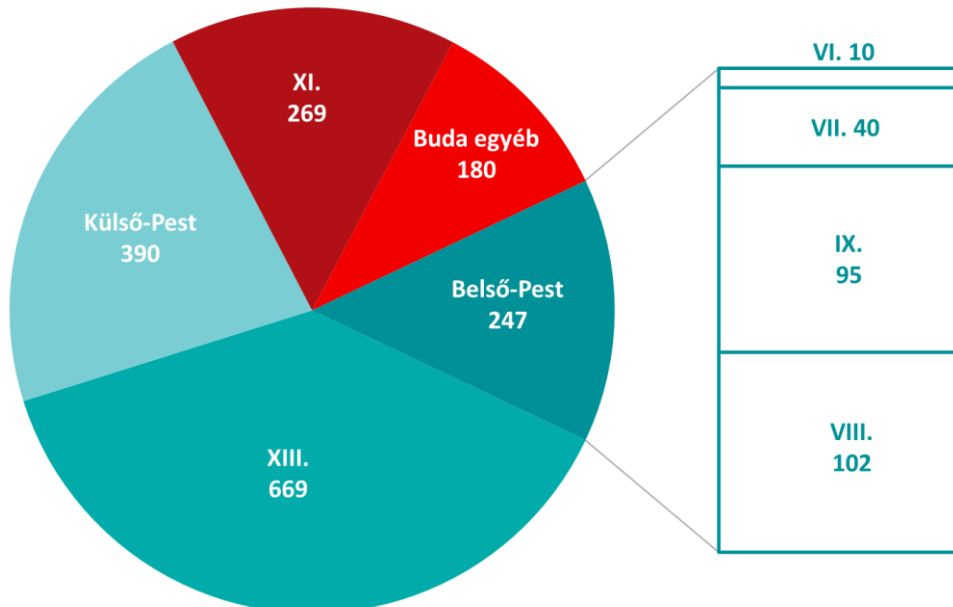


Az értékesítés alatt álló, épülő és tervezett lakások megoszlása a várható átadási negyedév és az értékesítettség szerint

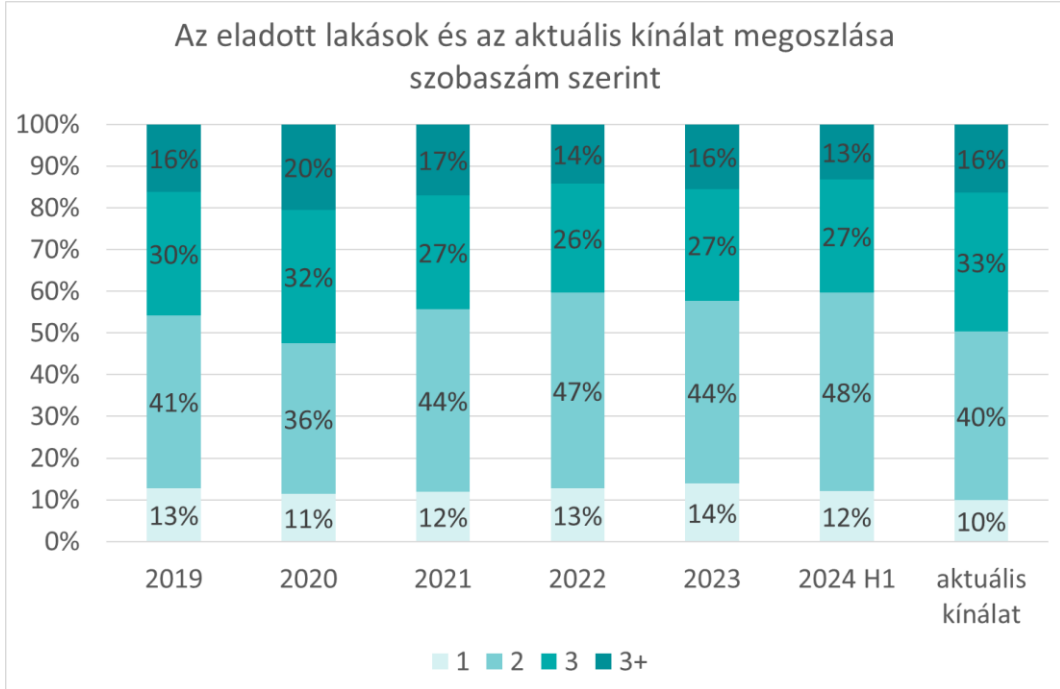


Az eladott lakások számának megoszlása kerületek szerint

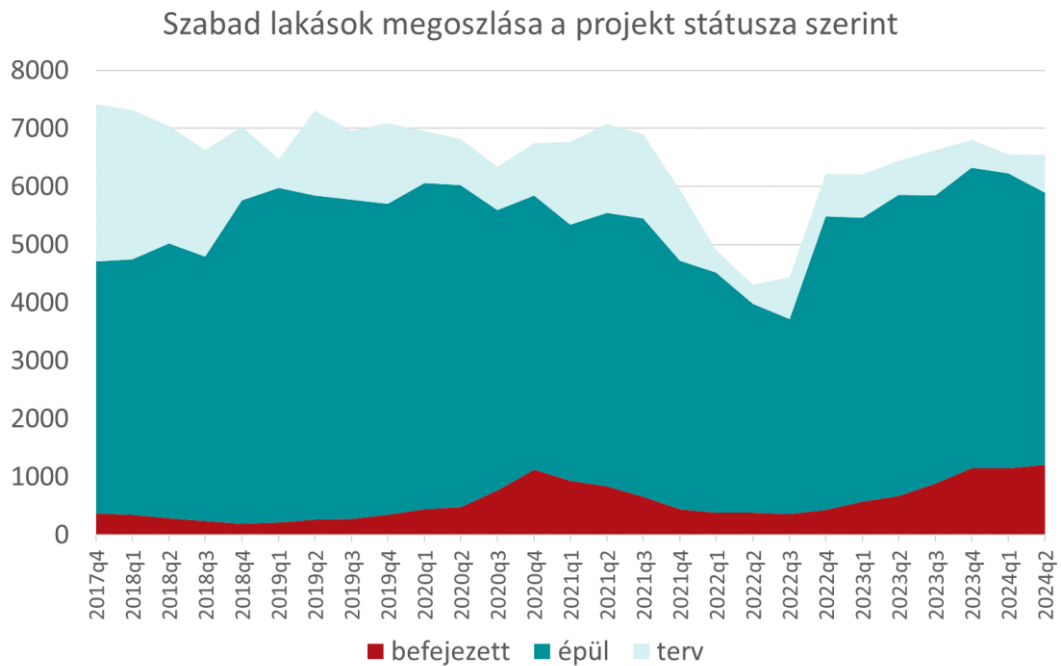
2024 2. negyedév során eladott lakások megoszlása



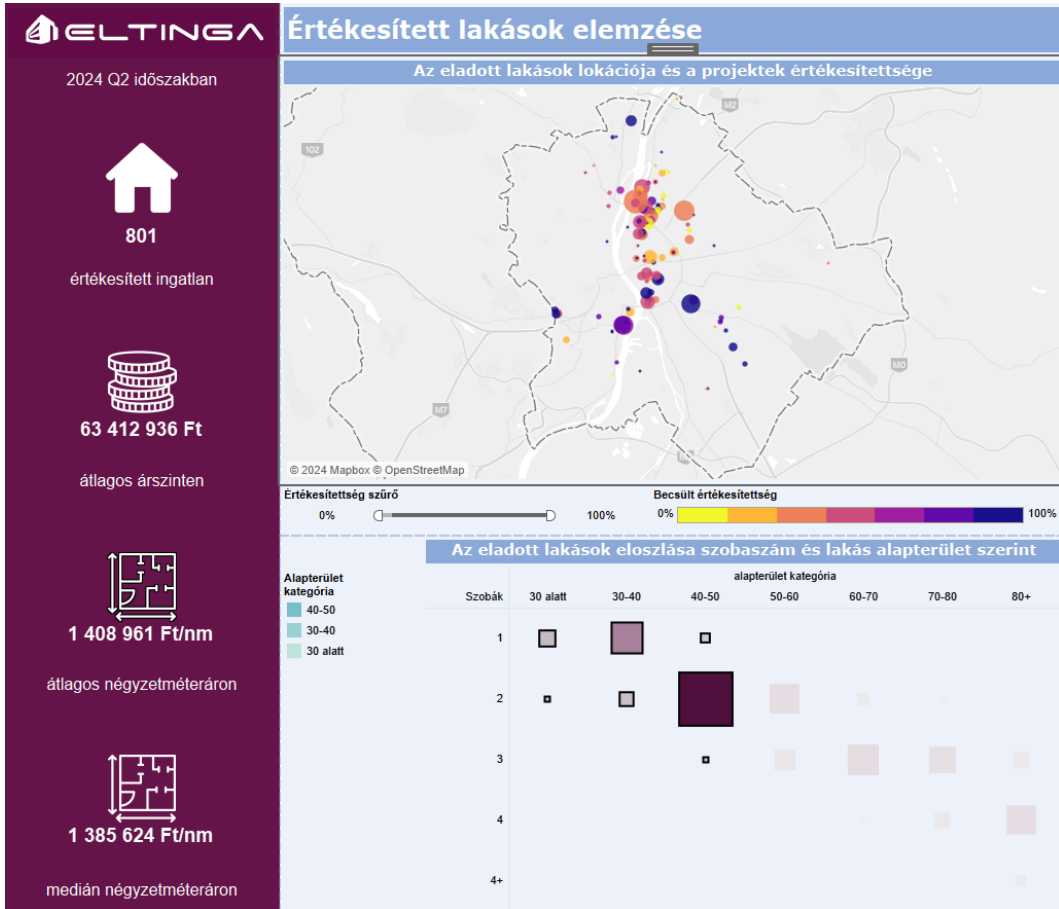
Az eladott lakások és az aktuális kínálat megoszlása a különböző szobaszám-kategóriákban



A szabad lakások megoszlása a projekt státusza szerint



A 2024 q2-ben értékesített, 50 nm alatti lakások lokációja Budapesten



Felmérésünk azokról a budapesti lakásprojektekről szól, amelyek legalább négylakásosak. Az adatokat publikus forrásokból gyűjtjük össze, és az alábbi adatokat tekintjük át a piacon, 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 és félszobák száma
 lakás alapterülete
 terasz és erkély területe
 saját kertrész területe
 jellemző energetikai tanúsítvány
 fűtésrendszer és hőleadó típusa
 a lakás tájolása és fekvése
 gépkocsibeálló és konyhabútor tartozik-e a lakáshoz a listaárban?

A negyedévente megjelenő Budapesti Lakáspiaci Riport készítője az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és az ECRS, amelyek 2015 második felétől kezdve végeznek felmérést a budapesti, és 2019-től a vidéki újlakás-piacról. Az újépítésű projektek, piacon egyedülállónak számító, lakásszintű nyomon követése lehetővé teszi, hogy a lehető legtöbb információt szolgáltatassuk a piac alakulásáról.

További információ: Sápi Zoltán, Lakásriport üzletág vezető

e-mail: sapiz@eltinga.hu

tel: +36-30-4388915

honlap: <https://eltinga.hu/lakasriport>