

A Budapesti Lakáspiaci Riport 2024 3. negyedévi újlakás-piaci felmérése

Legfontosabb megállapítások

- Aktuális felmérésünk 19 818 lakást tartalmaz. Ezek olyan fejlesztésekben találhatóak, ahol az elmúlt fél év során legalább egy lakást kínáltak eladásra. A szokatlanul alacsony új kínálat és a magas értékesítés miatt a listázott projektek száma 8 százalékkal, a felmérésben szereplő lakások száma pedig 4 százalékkal csökkent az előző negyedévvél összehasonlítva.
- **Az értékesített lakások száma az előző negyedévhez viszonyítva csökkent, de az elmúlt két év viszonylatában még mindig magasnak számított.** A harmadik negyedévben **1448 újépítésű lakást vásároltak meg Budapesten**, ami 16 százalékkal kevesebb, mint a második negyedévben. A visszaesés oka a rendkívül alacsony új kínálatban és az újépítésű piac szezonálisában keresendő. Az öt legtöbb lakást értékesítő fejlesztés közül négyben a második negyedévben indult csak el az értékesítés, az itt eladott lakások közel 60 százaléka 50 nm-nél kisebb volt, ami mutatja a befektetői aktivitás erősségét a piacon.
- **A szabad lakások száma csökkent, mivel a továbbra is magas kereslethez gyenge új kínálat társult:** jelenleg így alig több mint 6200 lakás közül választhatnak az érdeklődők a fővárosi fejlesztésekben, ami 5 százalékkal kevesebb az előző negyedévinél. Mindössze 15 új projekt értékesítése kezdődött el, melyből 10 nem éri el a 10 lakásos nagyságot sem. A nagy fejlesztők közül egyedül a Living indított új projektet (Római Park).
- **A kínálati árak emelkedése az előző negyedévhez képest mérséklődött (1,2%), a budapesti újépítésű lakások átlagára jelenleg 1,53 millió Ft/m².** Éves szinten változatlanul 5 százalékkal nőttek a négyzetméterárak. Leginkább a kínálat nagyobb részét adó Belső-Pesten volt megfigyelhető drágulás, míg Külső-Pesten ezúttal közel 2 százalékos csökkenés volt regisztrálható. A szabad lakások kínálati árszintje több mint 2 millió Ft-tal nőtt, így egy átlagos újépítésű lakás már több mint 114 millió forintba kerül Budapesten.
- **Az előző negyedévhez képest valamivel nagyobb arányban, a lakások 37 százalékát árazták át a fejlesztők.** Az áremelkedések száma 20 százalékkal, míg a csökkentéseké 10 százalékkal nőtt, **a korrekciók többsége továbbra is emelés volt.** Az áremeléseknél ezúttal a 2,5-5M Ft közötti változtatás volt a leggyakoribb, de jócskán emelkedett az ennél nagyobb, 5-10 M Ft-tal korrigált lakások száma is. A csökkentések többsége ezúttal kisebb, 2,5 M Ft-ot el nem érő volt, de itt is emelkedett a magasabb, 5-10M Ft-tal korrigált lakások száma. **Látható tehát, hogy az ideai magas kereslet hatására egyre bátrabban emelnek árat a fejlesztők.**
- A némileg visszaeső kereslet leginkább a belső-pesti kerületekben és Angyalföldön volt érzékelhető. Az itt épülő projektekben negyedével kevesebb lakást adtak el a fejlesztők, mint az előző negyedévben. Külső-Pesten és Buda egyéb kerületeiben a csökkenés az átlagosnál kisebb volt, míg **Újbudán 5 százalékkal több lakás kelt el, mint tavasszal.** Az elmúlt 5 évben mindössze ez a harmadik alkalom, amikor a XI. kerület az összes értékesített újépítésű lakás ötödét adta a fővárosban.
- Változatlanul **a kétszobás lakások iránti kereslet a legmagasabb.** Az első három negyedévben értékesített lakások 48%-a nappali + egy hálószobás kivitelben épül. Az eladott lakások 28 százaléka a háromszobások közül került ki, a stúdiók és a legalább 4 szobás lakások részesedése pedig 12 és 13% körül alakult. A tartósan magas kereslet hatására a kétszobás lakások kínálata egyre csökken, jelenleg már csak 38 százalékát adják a teljes megvásárolható állománynak.

- Az idei év során az értékesítés alatt álló projektekben mintegy 2300 lakás átadása várható, ahol a lakások 40 százaléka vásárolható még meg. 2025-ös és 2026-os átadással további 4-4 ezer lakást hirdetnek a fejlesztők, de ezekben a projektekben az otthonok felét értékesítették. A korábbi évek átlagához képest jóval kevesebb, mindössze 360 lakás található a kínálatban, ahol még nem kezdődött el az építkezés. Az átlagnál több, 1080 ingatlan viszont olyan fejlesztésben található, amelyet már befejeztek.

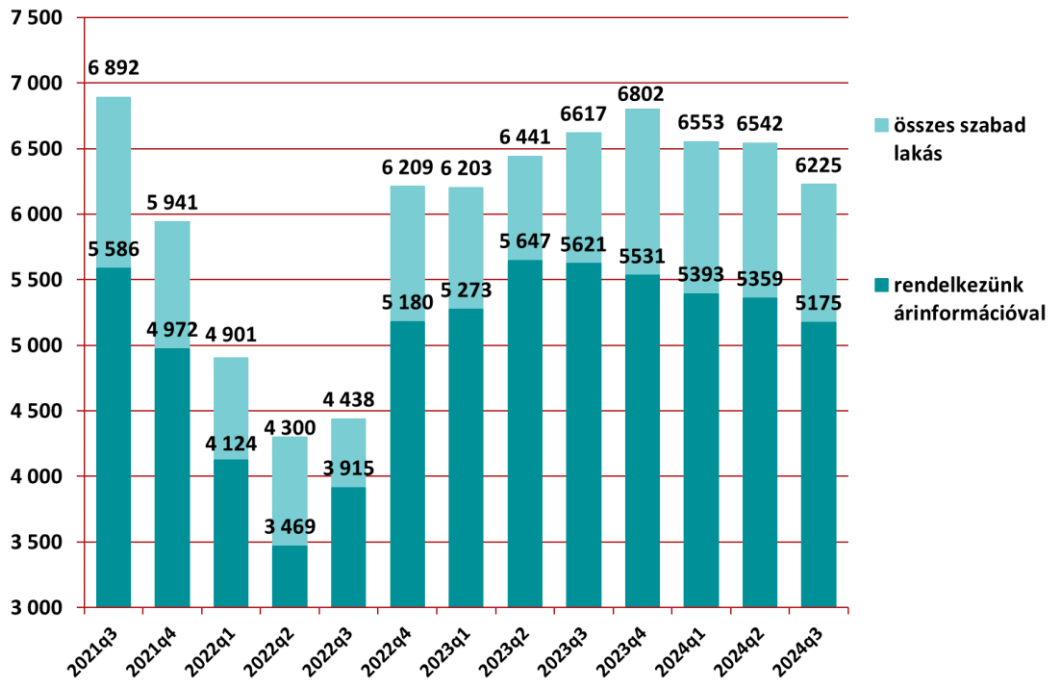
Az adatbázis nagysága

	2024 q2	2024 q3
listázott projektek száma	361	334
összes listázott lakás	20 589	19 817

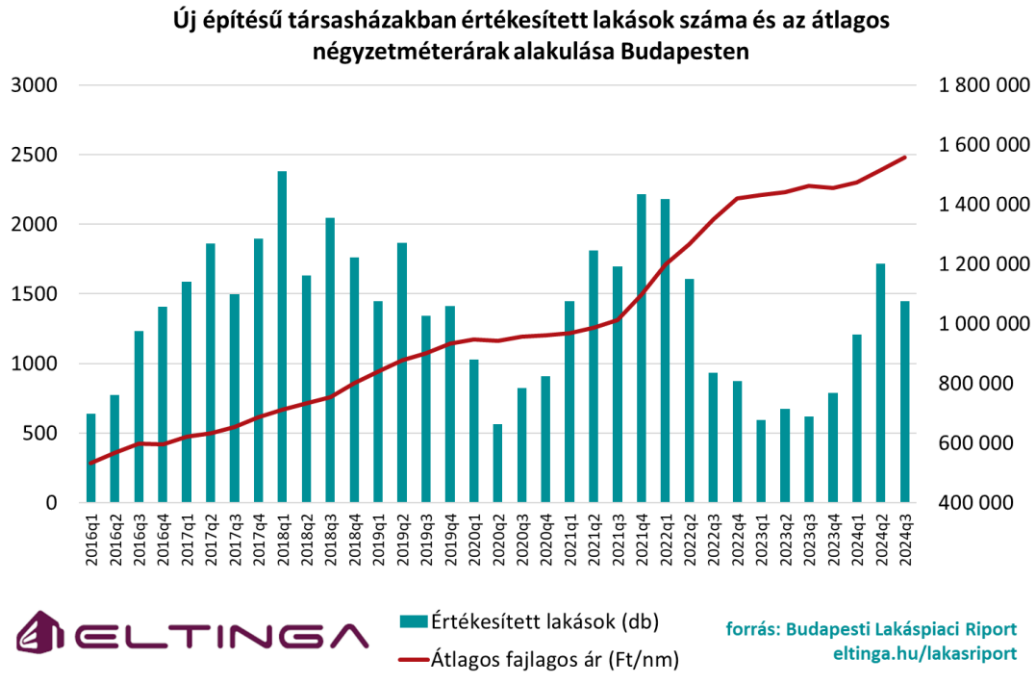
Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2024 q2	2024 q3
projektek száma	318	
összes szabad lakás	5206	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m ²)	64,6 (60,1)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	4118	
lakások átlagos (medián) ára (MFt)	111,3 (87)	115 (88,9)

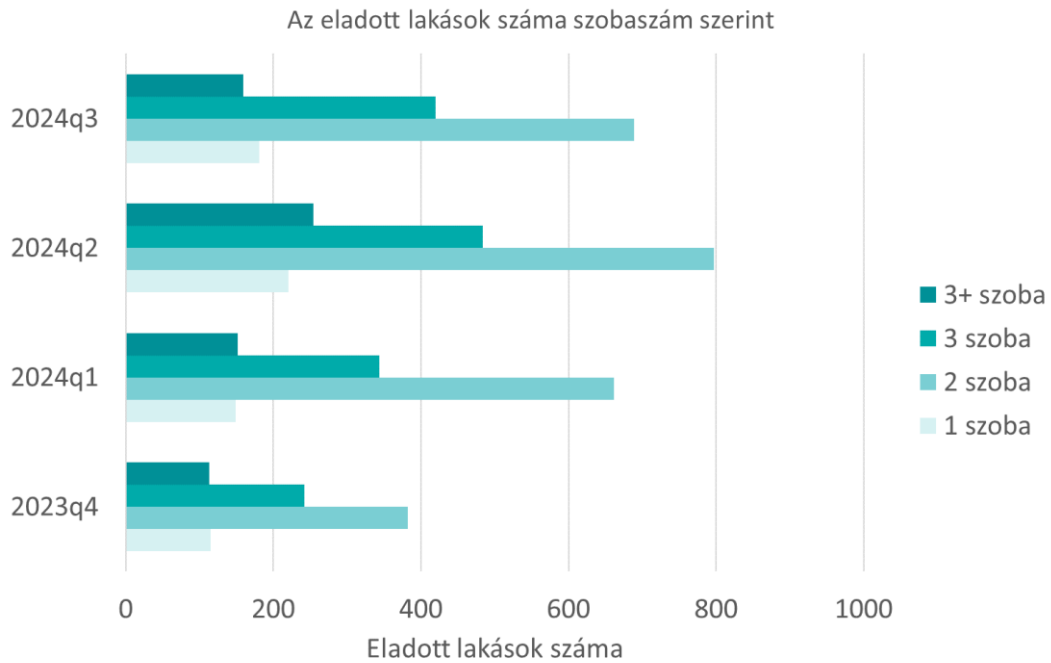
Szabad lakások darabszáma a felmérésben



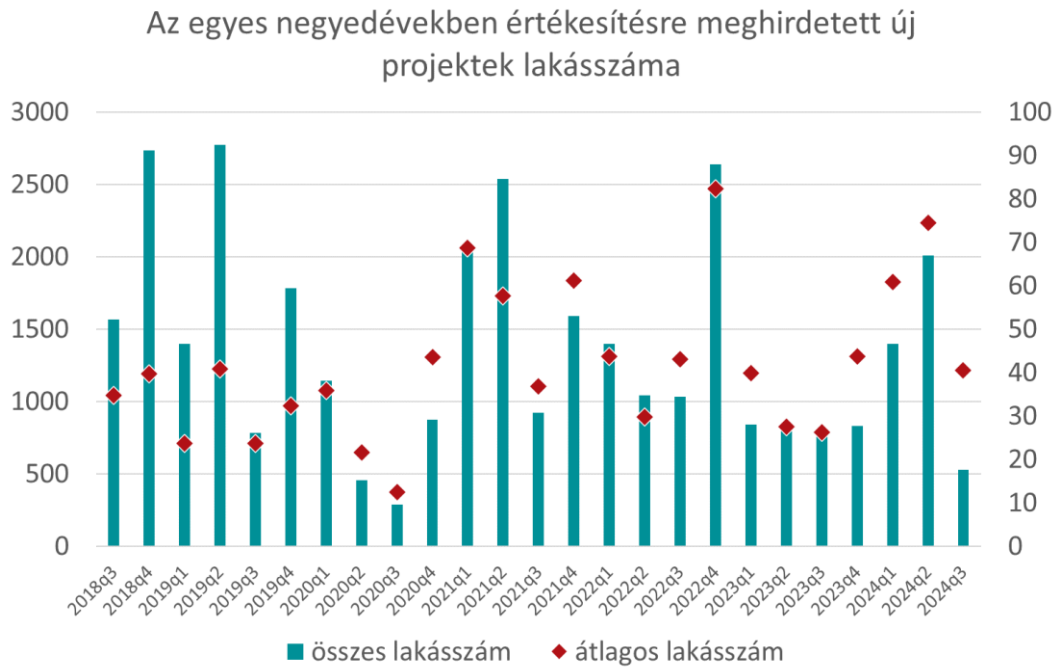
Az eladott lakások száma és az átlagos négyzetméterárak alakulása az egyes negyedévekben



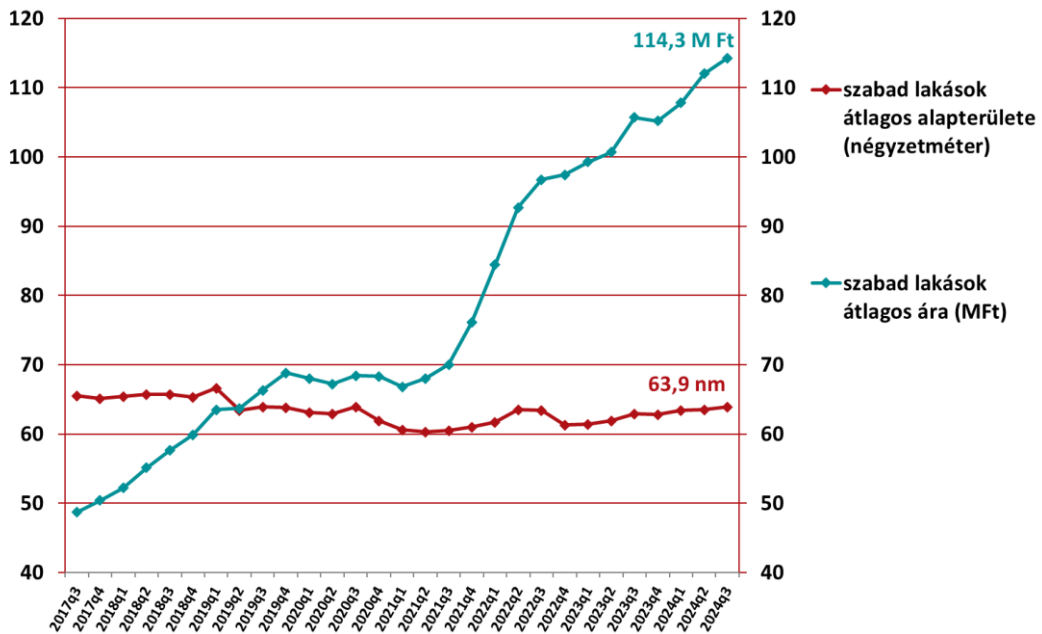
Az eladott lakások megoszlása szobaszám szerint



Az új kínálat alakulása és az új projektek átlagos lakásszáma

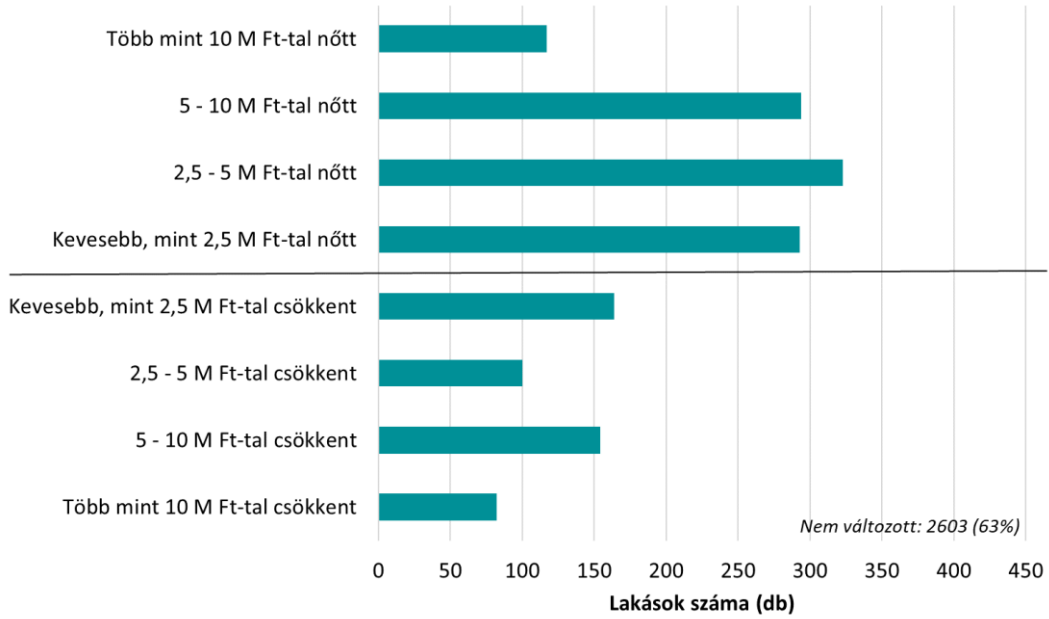


Szabad lakások átlagos árszintjének és alapterületének alakulása Budapesten az utóbbi 7 év során



Az eladó lakások negyedéves átváltozása

Az árak változása 2024 május és augusztus között

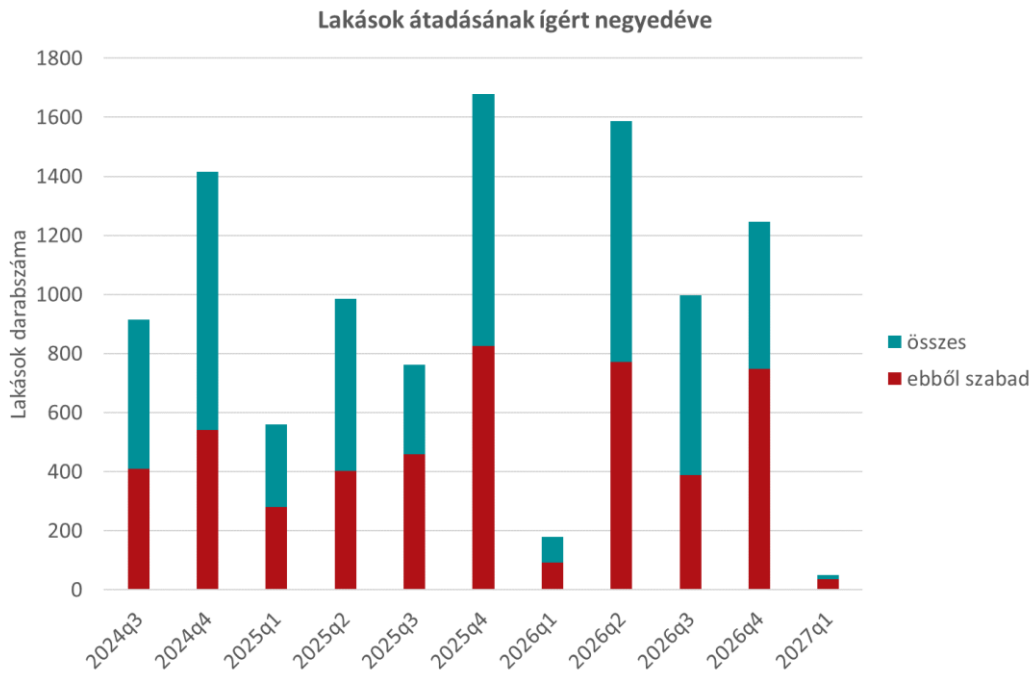


Az átlagos négyzetméterárak alakulása Budapesten

Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterárának alakulása (2024q3-2023q3)

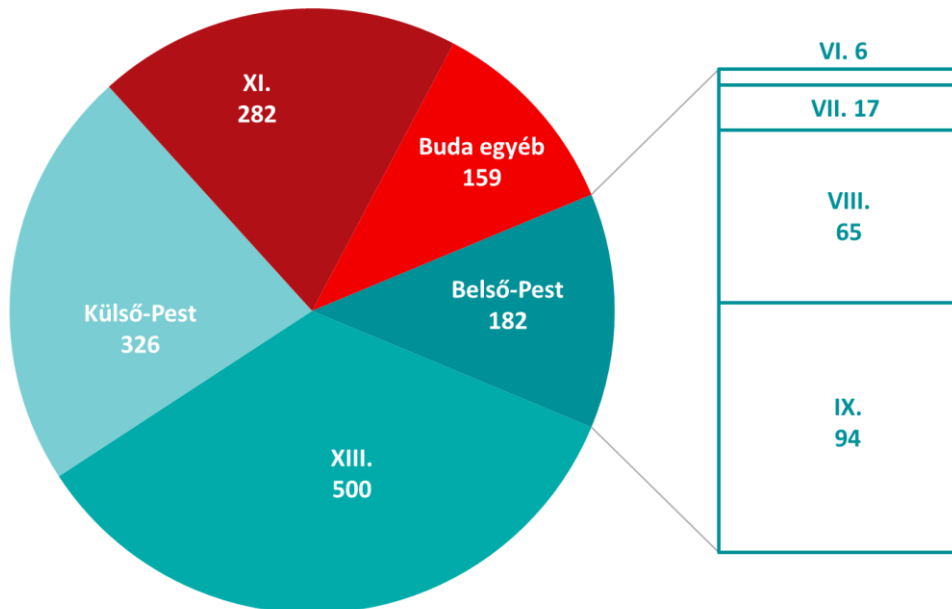


Az értékesítés alatt álló, épülő és tervezett lakások megoszlása a várható átadási negyedév és az értékesítettség szerint

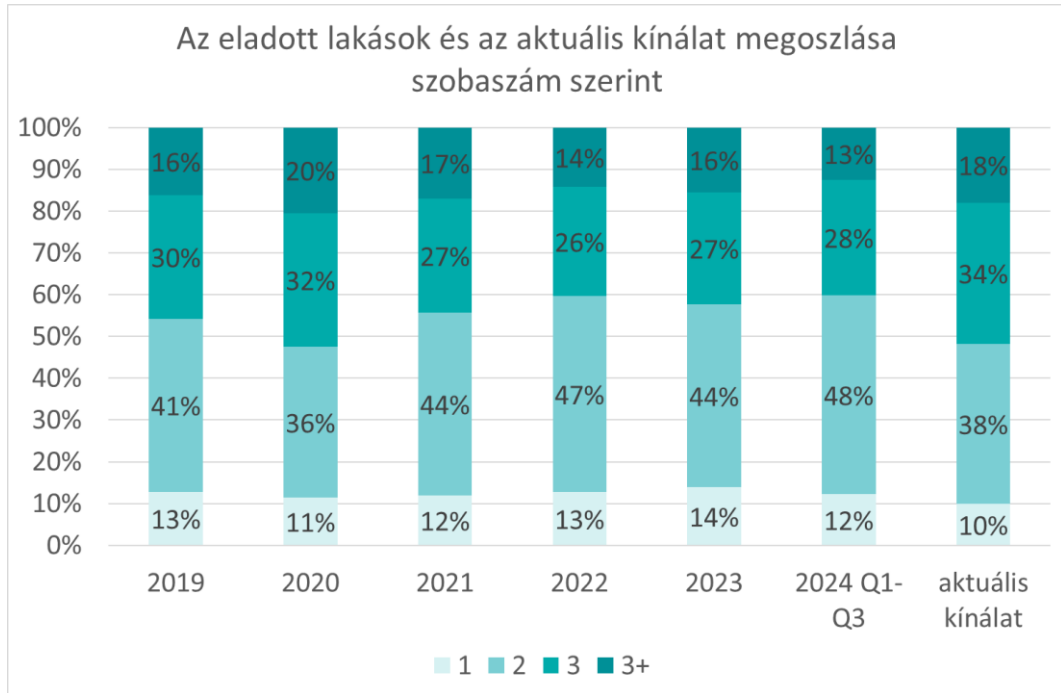


Az eladott lakások számának megoszlása kerületek szerint

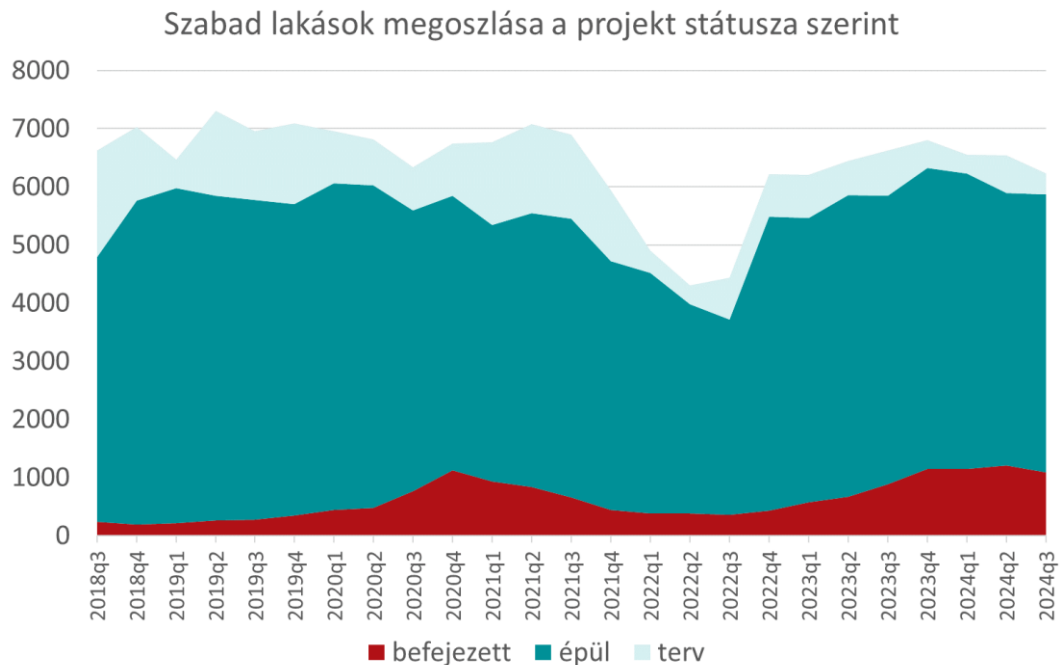
2024 3. negyedév során eladott lakások megoszlása



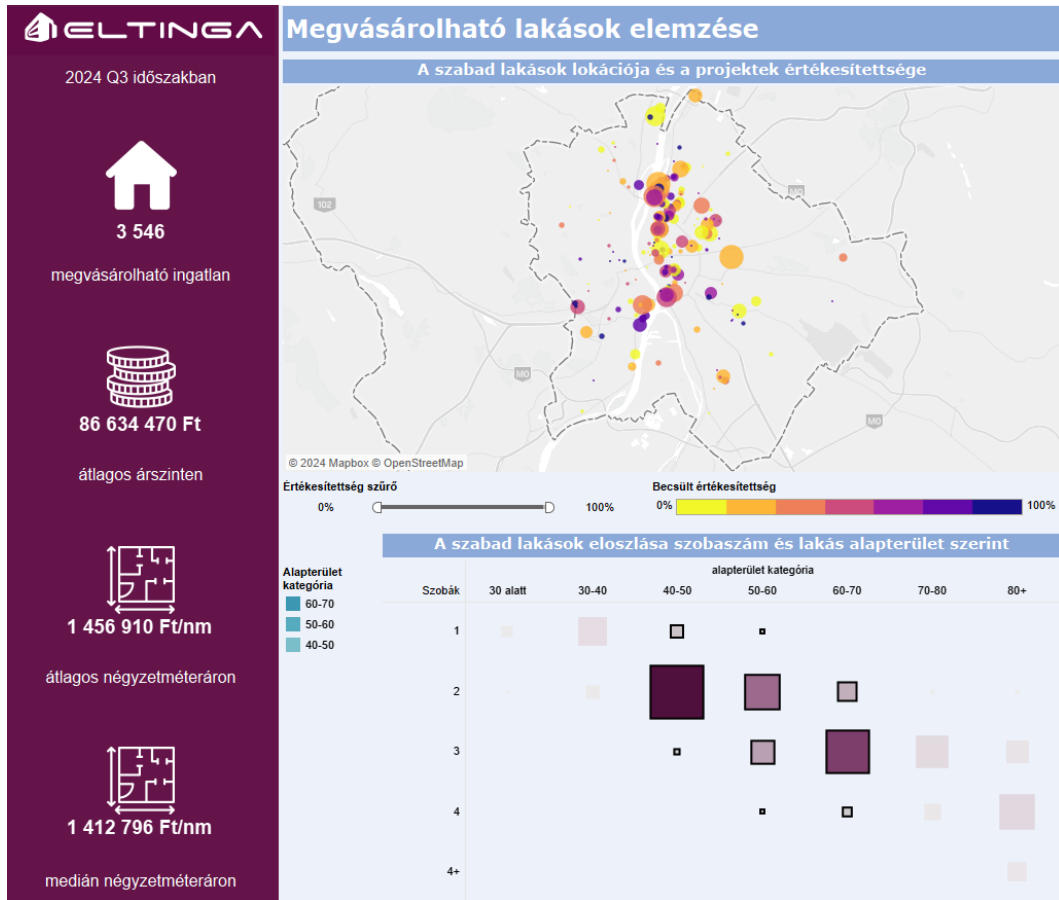
Az eladott lakások és az aktuális kínálat megoszlása a különböző szobaszám-kategóriákban



A szabad lakások megoszlása a projekt státusza szerint



A 2024 q3-ban megvásárolható, 40-70 nm közötti 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 számítók, lakásszintű nyomon követése lehetővé teszi, hogy a lehető legtöbb információt szolgáltassuk a piac alakulásáról.

További információ: Sági Zoltán, Lakásriport üzletág vezető

e-mail: sapiz@eltinga.hu

tel: +36-30-4388915

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