

A Budapesti Lakáspiaci Riport 2024 4. negyedévi újlakás-piaci felmérése

Legfontosabb megállapítások

- Aktuális felmérésünk 22 430 lakást tartalmaz. Ezek olyan fejlesztésekben találhatóak, ahol az elmúlt fél év során legalább egy lakást kínáltak eladásra. A rekordnagyságú új kínálat hatására a listázott projektek száma 5 százalékkal, a felmérésben szereplő lakások száma pedig 13 százalékkal nőtt az előző negyedévvél összehasonlítva.
- **A negyedéves eladott lakásszám a felmérés kezdete óta sosem volt még ilyen magas: 2521 újjépítésű ingatlant értékesítettek a fejlesztők, ami 78 százalékkal magasabb, mint a harmadik negyedéves érték.** Az új lakásokat érintően az idei évben egyértelműen látszik a kereslet élénkülése: összesen körülbelül 6800 lakást értékesítettek a fejlesztők, míg a tavalyi évben mindössze 2600 darabot. Az utolsó negyedév még magasabb számaiban a tartósan magas befektetői érdeklődés mellett az előrehozott vásárlások is szerepet játszottak, ugyanis a jövő évre erősödő árnövekedés prognosztizálható.
- Az utolsó negyedévben nem csak a kereslet volt erős, valósággal kilőtt az új kínálat is: **több, mint 3100 otthon került a piacra 36 projektben.** Így a jelentős fogyás ellenére **ismét növekedett a szabad lakások mennyisége** a harmadik negyedévet követően. Az érdeklődők jelenleg több, mint 6300 lakás közül választhatnak, ami azonban még elmarad a 2023-at és a 2024 első felét jellemző, 6500-6800 közötti szinttől. A fejlesztők közül a Biggeorge Property 4 projektben összesen 770 lakás értékesítését kezdte el a negyedik negyedévben, de a meghatározó szereplők között a Bayer Property (Kincsem II-III., 554 lakás), a Cordia (Marina City A2, 175 lakás) és a Metrodom (River 4, 151 lakás) is aktív volt. A legnagyobb új projektnek a Parkville Residence (Intergal Group, 472 lakás) bizonyult.
- **A jelentős keresleti élénkülés hatására nagy ugrás volt tapasztalható az előző negyedévhez képest a kínálati árakban. A fajlagos árak 6,3 százalékkal nőttek, így az újjépítésű lakások átlagára 2024 negyedik negyedévében elérte az 1,63 millió Ft/m²-t.** Jelenleg egy átlagos újjépítésű lakás Budapesten közel 120 millió forintba kerül, ami több, mint 5 millió forinttal magasabb, mint egy negyedévvél ezelőtt. Az árak emelkedése nem volt egyenletes, a legnagyobb növekedés a belső-pesti kerületekben történt (8,1%), míg a külső-pesti kerületekben egy negyedév alatt mindössze 2,3 százalékkal drágultak az árak. Éves szintet vizsgálva 12,2 százalékkal emelkedtek az átlagárak Budapesten. A legnagyobb növekedés Budát jellemezte (16,5%), Külső-Pesten fele ekkora mértékű volt az éves szintű drágulás.
- **A fajlagos árak nem csak az újonnan piacra kerülő projektek magasabb kezdőárai miatt emelkedtek, az elmúlt negyedévben a már értékesítés alatt álló lakásokat is a korábbiaknál gyakrabban árazták át a fejlesztők. Az átárazással érintett lakások aránya meghaladta az 50 százalékot, az árváltoztatások 83 százaléka pedig emelés volt.** Leggyakrabban, a lakások közel ötödénél, 2,5-5 millió forint közötti emelkedés történt. Kismértékű (kevesebb, mint 2,5 millió forint) árnövekedés a lakások 11%-át érintette, több, mint 5 millió forintos emelésre pedig az otthonok 13 százaléka esetén került sor. **A számok azt mutatják, hogy a fejlesztők egyre nagyobb áremeléseket hajtanak végre az erősödő keresletet látva.**
- Az értékesített lakások száma szinte az összes kerületben növekedett. **Az élénkülés a legerőteljesebb a külső-pesti kerületekben volt, ahol több, mint duplájára emelkedett az eladott lakások száma a harmadik negyedévről a negyedikre.** Az utóbbi 5 évet tekintve ez az értékesítési szám rekordnak számít. Szintén kiugró volt a kereslet a XIII. kerületben, ahol közel kétszer annyi lakás kelt el, mint egy negyedévvél korábban, és a közel 1000 lakásos fogyással új rekordot is sikerült beállítani. Belső-Pestet 54, a XI. kerületet 31, Buda egyéb területeit 15 százalékos növekedés jellemezte, tehát az értékesítések emelkedése elsősorban a pesti oldalon realizálódott az év végén.

- **A legnagyobb kereslet továbbra is a kétszobás lakások iránt mutatkozott,** az értékesített otthonok 49 százaléka tartozott ebbe a kategóriába, ami 1 százalékpontos emelkedést jelent az idei átlaghoz viszonyítva. Szintén emelkedett a kereslet a garzonlakások iránt, az összes eladott lakás 15 százaléka sorolható ebbe a kategóriába a negyedik negyedévben. A megvásárolt lakásokon belül csökkent a 3 szobás lakások aránya, az előző negyedévi 29 százalék után 24 százalékra.
- **Az új kínálat hatására az év végén megjelentek a 2027-es és 2028-as átadással hirdetett fejlesztések is.** Az összes megvásárolható lakás közel negyede jelenleg olyan projektben vásárolható meg, ahol a befejezésre több mint 2 év múlva fog sor kerülni. A legtöbb szabad lakás 2026-os átadású fejlesztésekben található, de nem sokkal marad el ettől a 2025-ös átadásúak részesedése. A magas kereslet hatására csökkent a számuk, de még így is közel 800 lakás található olyan projektben, ahol már lezárult az építkezés.

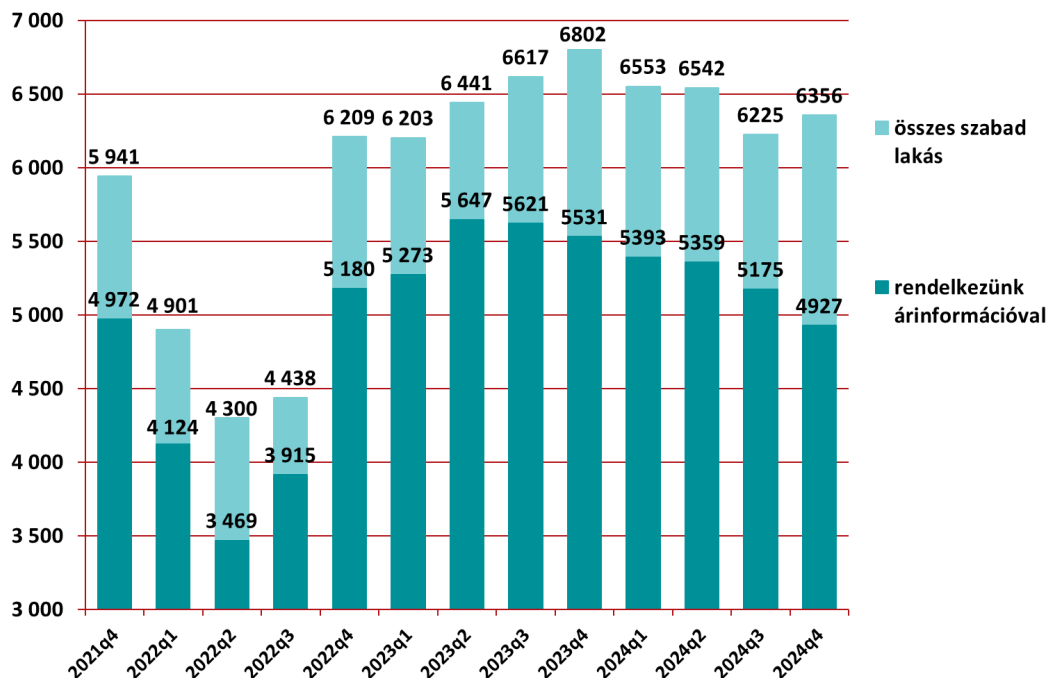
Az adatbázis nagysága

	2024 q3	2024 q4
listázott projektek száma	334	352
összes listázott lakás	19 817	22 430

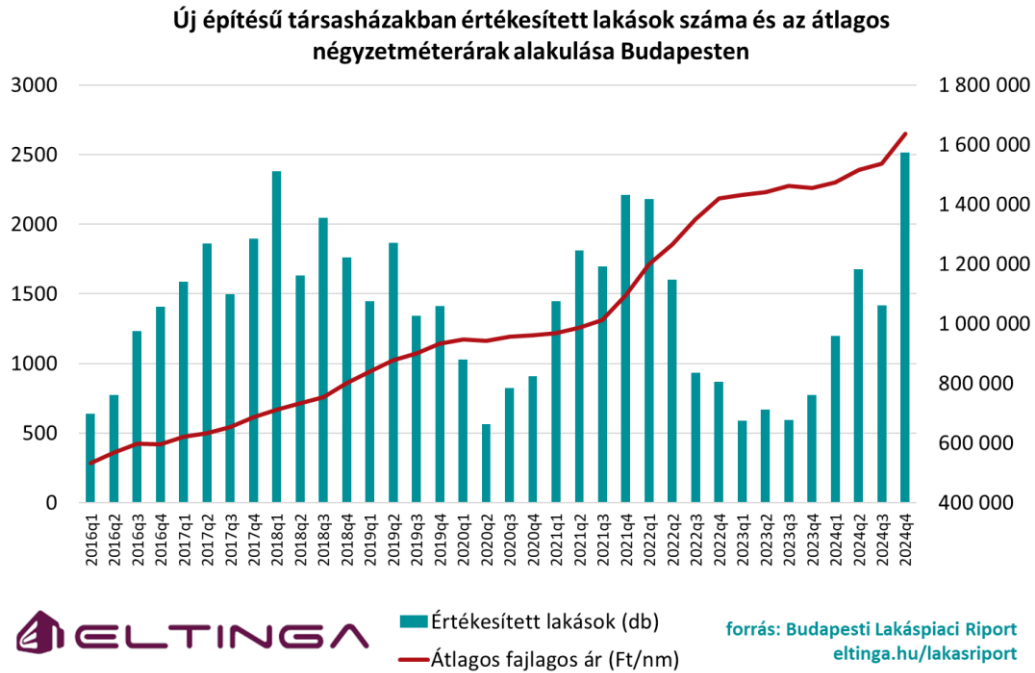
Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2024 q3	2024 q4
projektek száma	312	
összes szabad lakás	4148	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m ²)	66,2 (61,9)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	3376	
lakások átlagos (medián) ára (Mft)	114,7 (89,3)	125,2 (98)

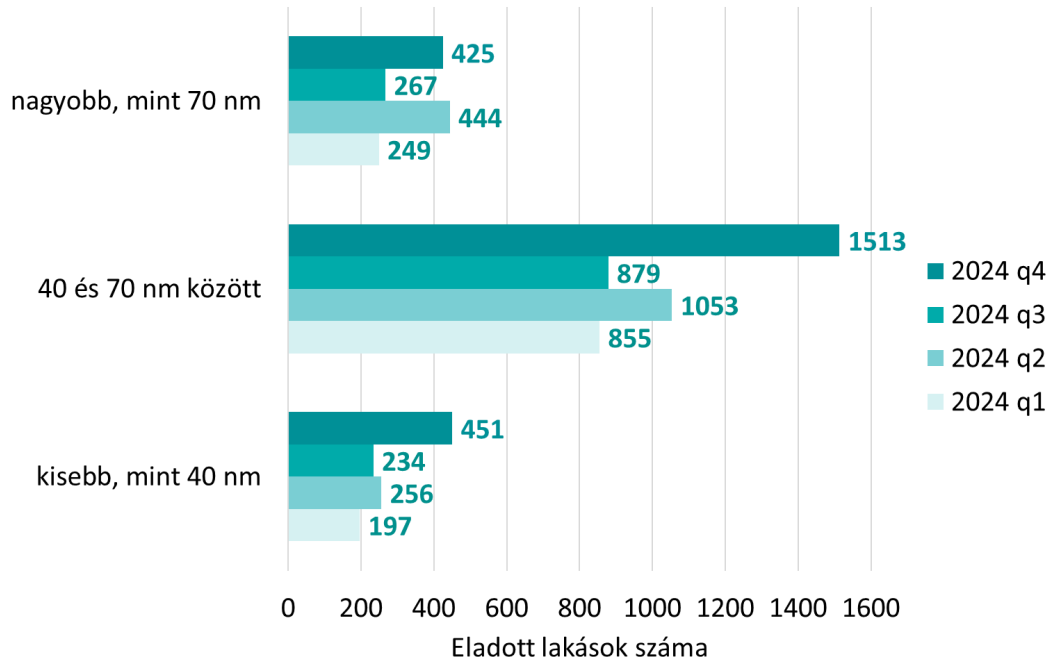
Szabad lakások darabszáma a felmérésben



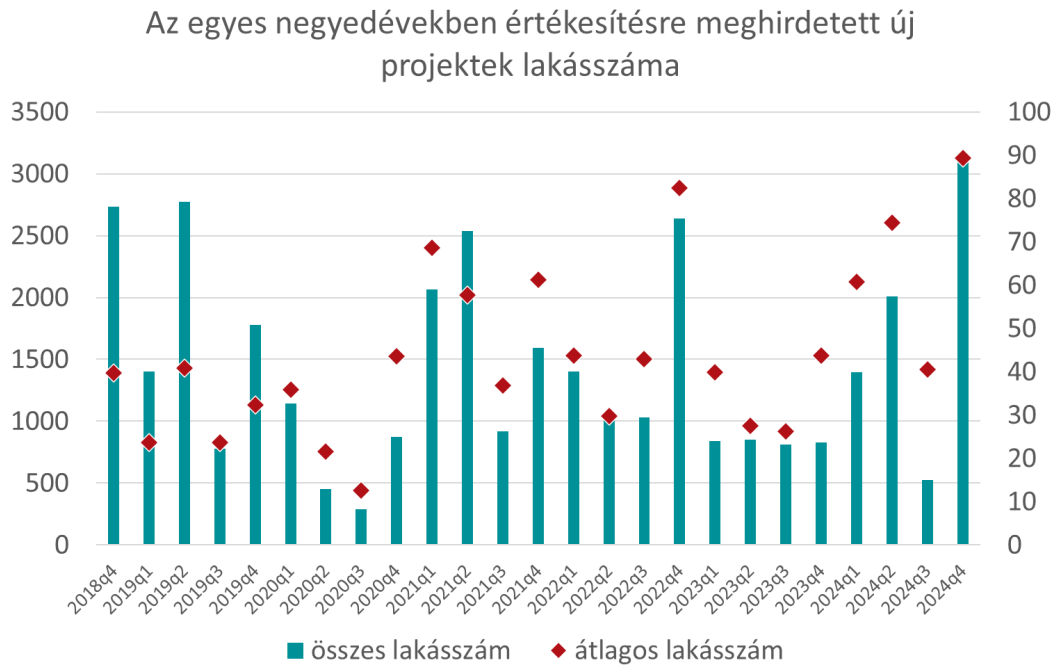
Az eladott lakások száma és az átlagos négyzetméterárak alakulása az egyes negyedévekben



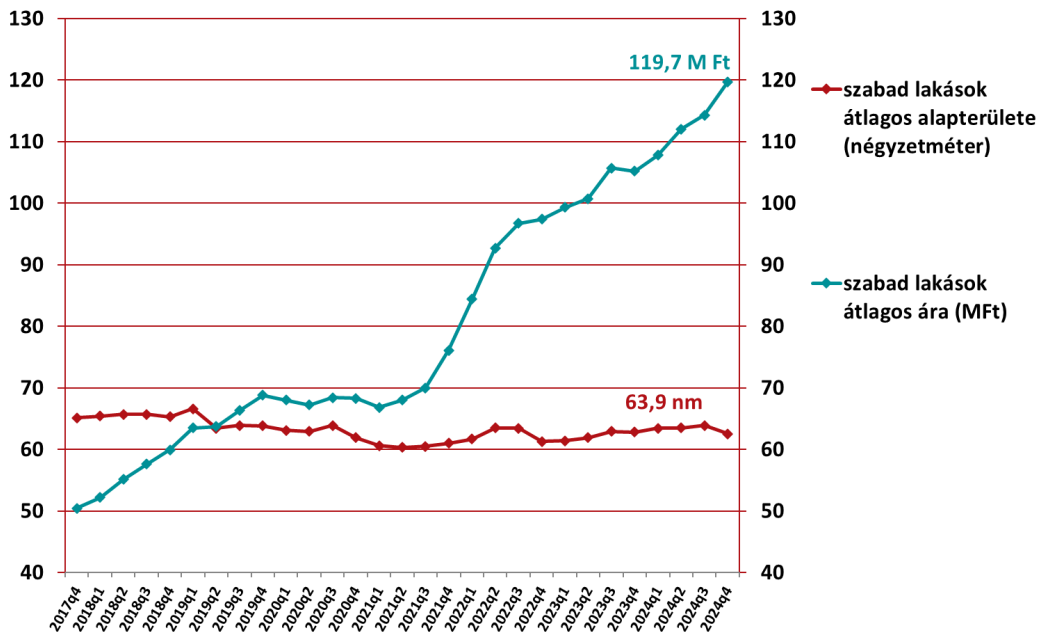
Az eladott lakások megoszlása méretkategória szerint



Az új kínálat alakulása és az új projektek átlagos lakásszáma

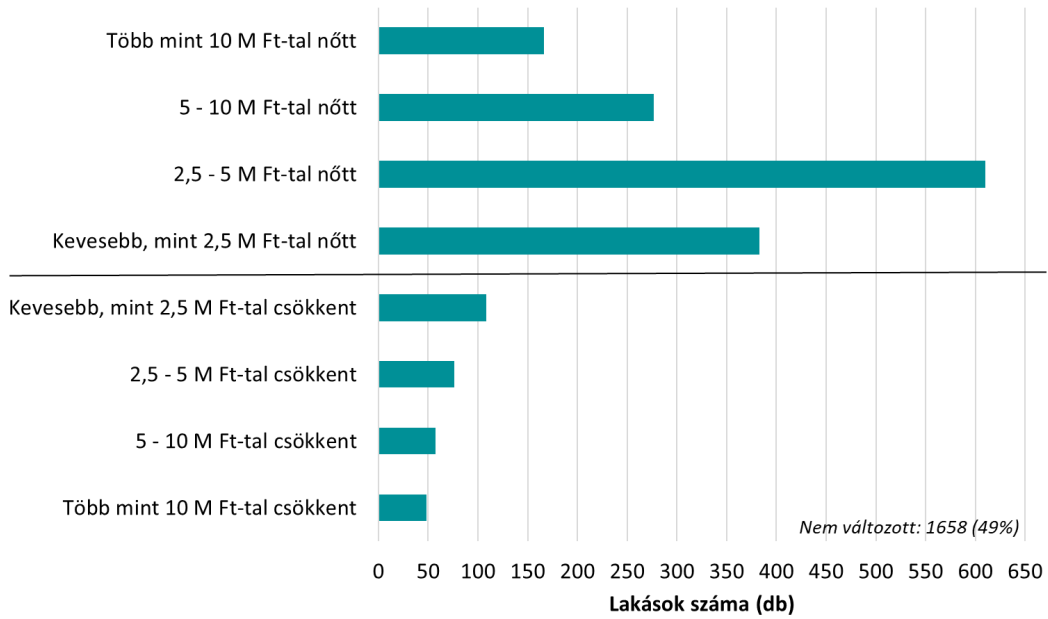


Szabad lakások átlagos árszintjének és alapterületének alakulása Budapesten az utóbbi 7 év során

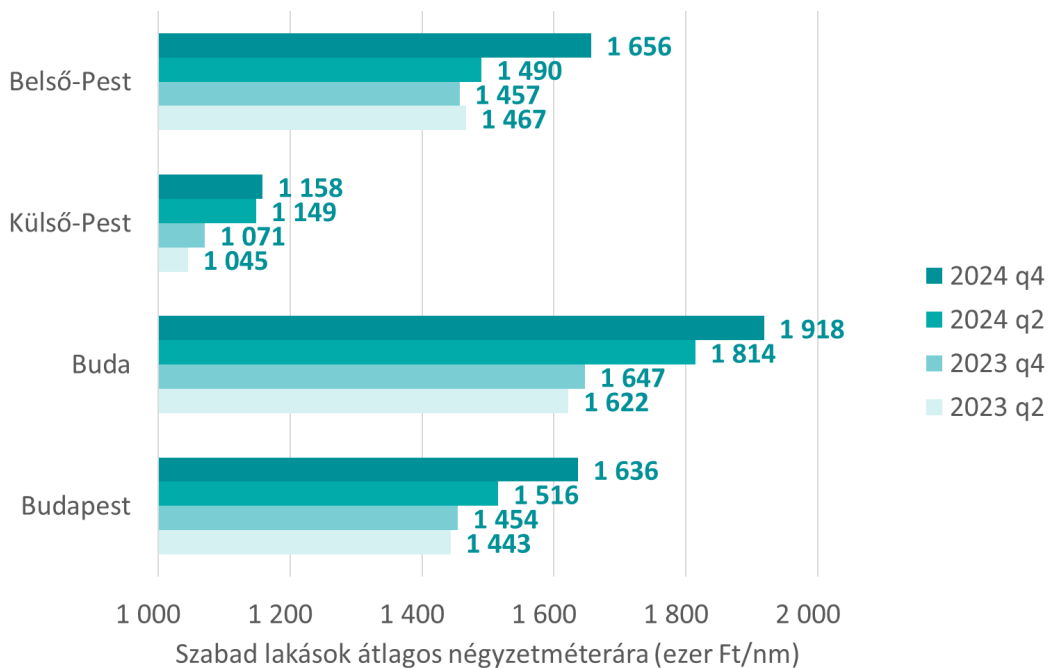


Az eladó lakások negyedéves átváltozása

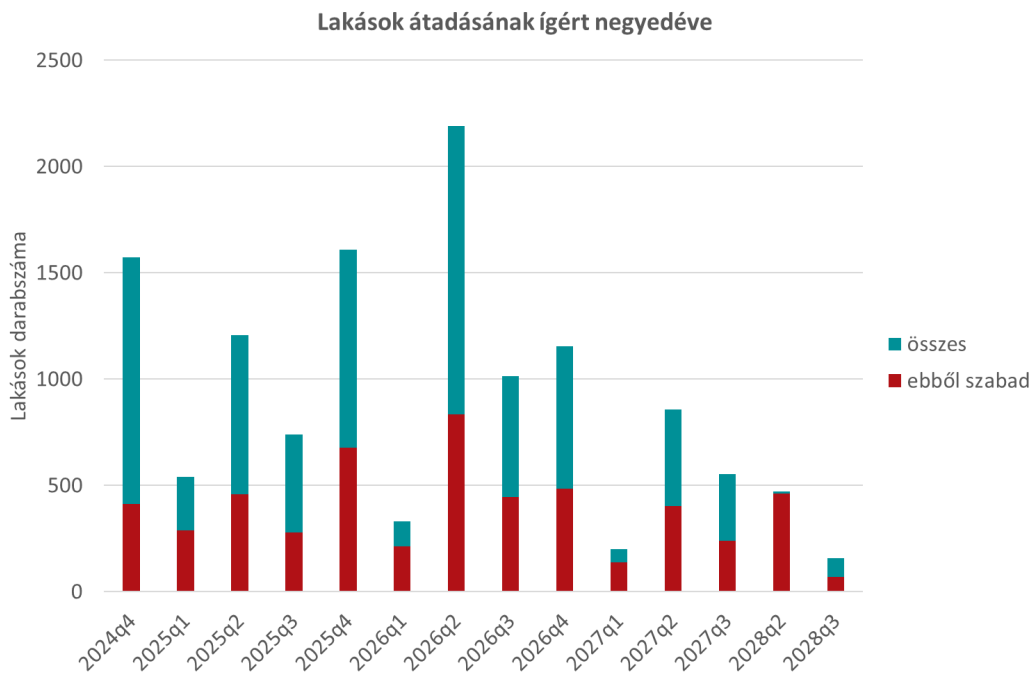
Az árak változása 2024 augusztus és november között



Az átlagos négyzetméterárak alakulása Budapesten

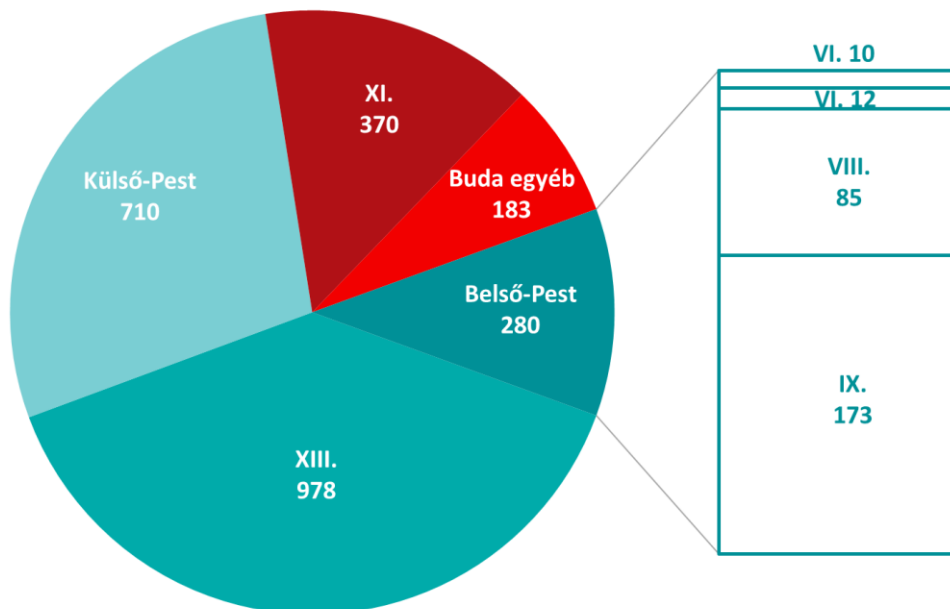


Az értékesítés alatt álló, épülő és tervezett lakások megoszlása a várható átadási negyedév és az értékesítettség szerint

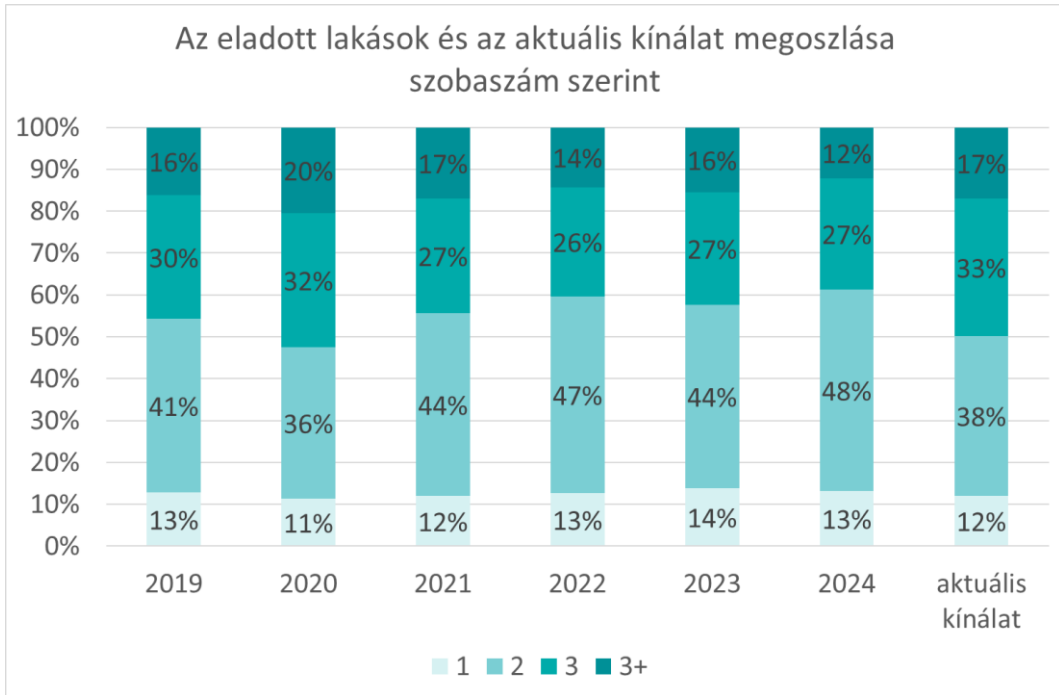


Az eladott lakások számának megoszlása kerületek szerint

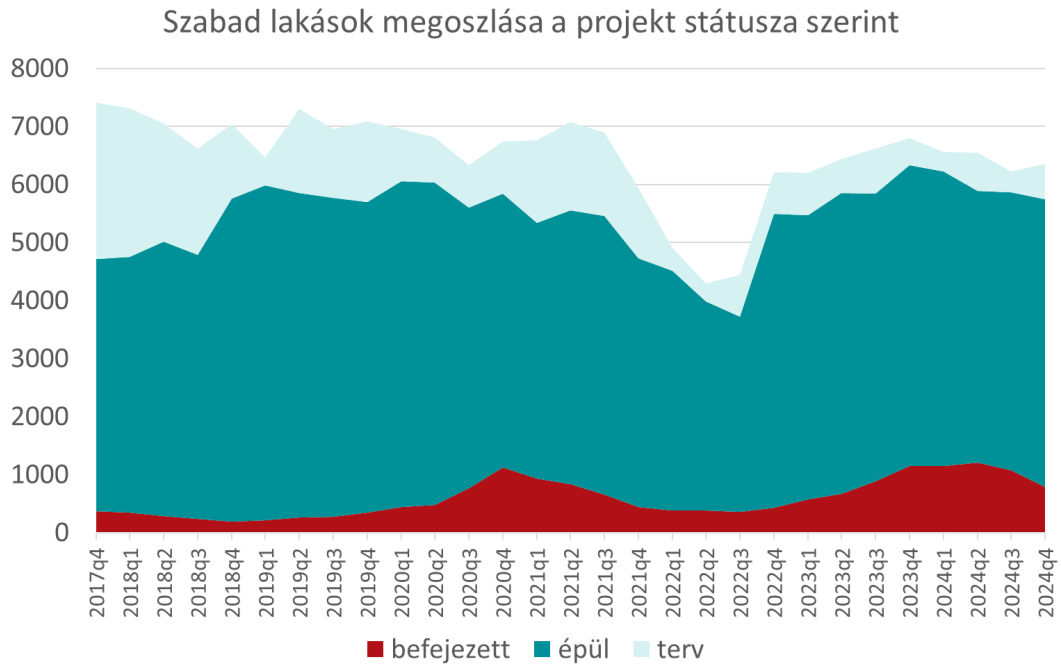
2024 4. negyedév során eladott lakások megoszlása



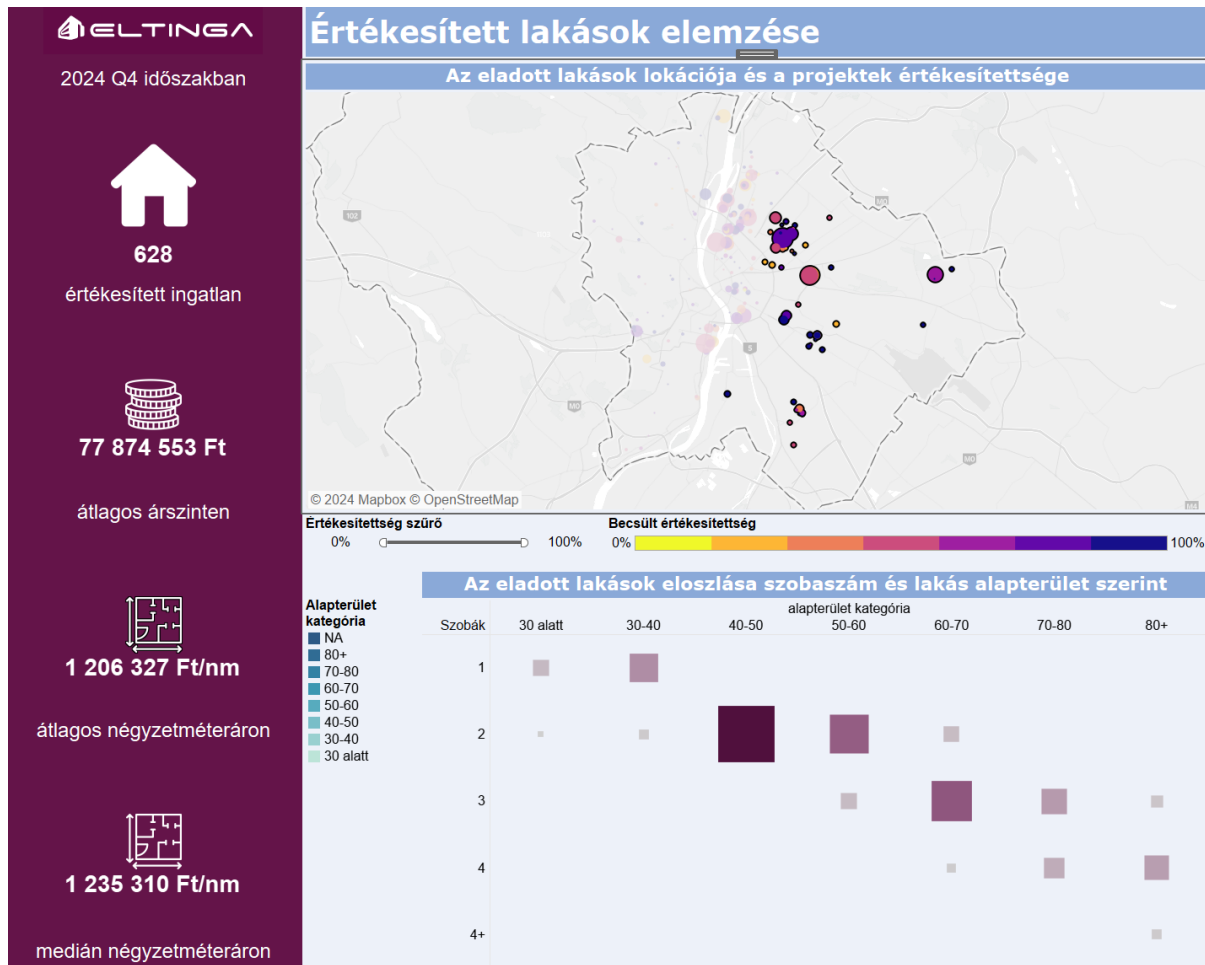
Az eladott lakások és az aktuális kínálat megoszlása a különböző szobaszám-kategóriákban



A szabad lakások megoszlása a projekt státusza szerint



A 2024 q4-ben eladott külső-pesti újépítésű lakások alapterület és szobaszám szerinti megoszlása



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 végznek 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 szolgáltassuk a piac alakulásáról.

További információ: Sápi Zoltán, Lakásriport üzletág vezető
 e-mail: sapiz@eltinga.hu
 tel: +36-30-4388915
 honlap: <https://eltinga.hu/lakasriport>