

A Budapesti Lakáspiaci Riport 2020. tavaszi új lakás adatbázisa

Adatbázisunk azoknak a budapesti lakásprojekteknek a lakásait tartalmazza, amelyek legalább négylakásosak. Az adatokat publikus forrásokból gyűjtjük össze, és az alábbi adatokat rögzítjük, amennyiben rendelkezésre állnak:

projekt neve	szobák száma
projekt címe	félszobák száma
projekt lakásainak száma	lakás alapterülete
rögzítés időpontja	terasz területe
lakás státusza (szabad / foglalt / eladva / terv)	erkély területe
a lakás ára	saját kertrész területe
a lakás emelete	a lakás energetikai jellemzői
gépkocsibeálló tartozik-e a lakáshoz a listaárban?	a lakás tájolása
konyhabútor tartozik-e a lakáshoz a listaárban?	a lakás fekvése

Legfontosabb megállapítások

- Az adatbázis jelenleg 22 500 lakást tartalmaz. Ezek olyan fejlesztésekben találhatók, amelyek 2020 első vagy második negyedévében legalább egy szabad lakást tartalmaztak. **A lakások és a projektek száma tovább csökkent a kevés indított fejlesztés és több projekt teljes értékesítése következtében.**
- 2020 tavaszán értékesítették a fejlesztők a legkevesebb lakást az elmúlt 4 és fél év során, mióta a Lakáspiaci Riport gyűjtése elkezdődött: mindössze 630 lakást adtak el, ami az előző negyedévi értékesítés felét sem éri el.** A mélypontot elsősorban a koronavírus miatti veszélyhelyzet okozta, ami a használt lakáspiacot is visszavetette. **Emellett az 5 százalékos projektek szűkülő kínálata, a 27 százalékos projektek év eleji drágulása is hatott az értékesítések visszaesésére.** Az előző negyedéves eladásokhoz viszonyítva 40 százalékkal kevesebb lakás kelt el 5 százalékos projektben, ezzel szemben a 27 százalékos projekteknél ez a visszaesés majdnem elérte a 70 százalékot.
- A szabad lakások kínálata némileg csökkent,** körülbelül 6800 lakás van jelenleg a piacon az újjépítésű szegmensben a fővárosban. Legutóbb 2019 első negyedévében volt ilyen alacsony a kínálat. **Az újonnan indított projektek darabszáma és lakásszáma is elérte a mélypontot:** kevesebb, mint 500 lakás értékesítése indult el idén tavasszal, és ezek is zömmel kisebb fejlesztésekben találhatók. Mindössze két olyan fejlesztés értékesítése kezdődött el, ami 50 lakásosnál nagyobb (Klapka Residence, Kék-Duna Rezidencia I. ütem). A piac bizonytalanságát jól tükrözi, hogy több új fejlesztés esetén mind a lakásokat, mind az egész projektet árulják, valamint néhány esetben az értékesítéseket fel is függesztették.
- A lakások drágulása megállt, egy tipikus fővárosi újjépítésű lakás az első negyedévben négyzetméterenként 900 ezer Ft-ba került, tavasszal pedig 899 ezer Ft-ba.** Az idei év elején és tavasszal is megvásárolható lakások átlagos és medián kínálati ára is mintegy 200 ezer forinttal lett kevesebb. Az áremelkedés éves szinten még így is 9 százalékos volt, de ez lényegesen kevesebb, mint a 2018 és 2019 tavasza között mért 22 százalékos drágulás.
- A lakások körülbelül harmadát árazták át a fejlesztők.** Az 5 százalékos projekteknél a leggyakoribb változtatás a kismértékű (<2,5M Ft) árcsökkentés volt, a 27 százalékos projekteknél viszont az ugyanilyen mértékű drágítás volt a legtipikusabb korrekció. **A 27 százalékos áfakulccsal értékesíthető lakások tipikus négyzetméterára 4,6 százalékkal volt magasabb.**

- **A rozsdaovezeti akcióterületekre készülő szabályozás erősen érintheti a budapesti újlakás piacot. A fővárosi barnamezős kataszter térképének lehatárolására vetítve az Eltinga Építési Engedély Figyelőjének projektjeit, nagyjából 10 ezer olyan újlakás esik barnamezős területre, aminek vizsgálható rozsdaovezeti érintettsége.** A barnamezős lehatárolás azonban biztosan nem fog megegyezni a kijelölt rozsdaovezeti akcióterületekkel, így az azonnali akcióterületek kijelölése döntő fontosságú a fejlesztők és a vásárlók számára.
- **Egyre több a csúszás az újépítésű projekteknél, amelyet tovább súlyosbított a koronavírus okozta veszélyhelyzet.** Jelenleg az építés alatt lévő és tervezett projektek 30 százaléka majdnem fél éves késésben van az elsőként kommunikált átadási negyedévhez viszonyítva, 20 százaléknál fél és 1 év közötti csúszás, sőt 1600 lakás esetén a késés már most több, mint 2 évre nyúlik.
- Jelenleg mintegy 9 ezer eladatlan lakás van a piacon, aminek 60%-a 5 százalékos projektben található. **Az Építési Engedély Figyelő adatai alapján további 4 ezer olyan lakás építése zajlik még Budapesten, amelyben eddig nem kezdődött el az értékesítés.** A jelenleg engedélyezett, de nem értékesített és nem épülő lakások 70 százaléka azonban a jelenleg érvényben lévő jogszabály alapján már csak 27 százalékos áfával értékesíthető.

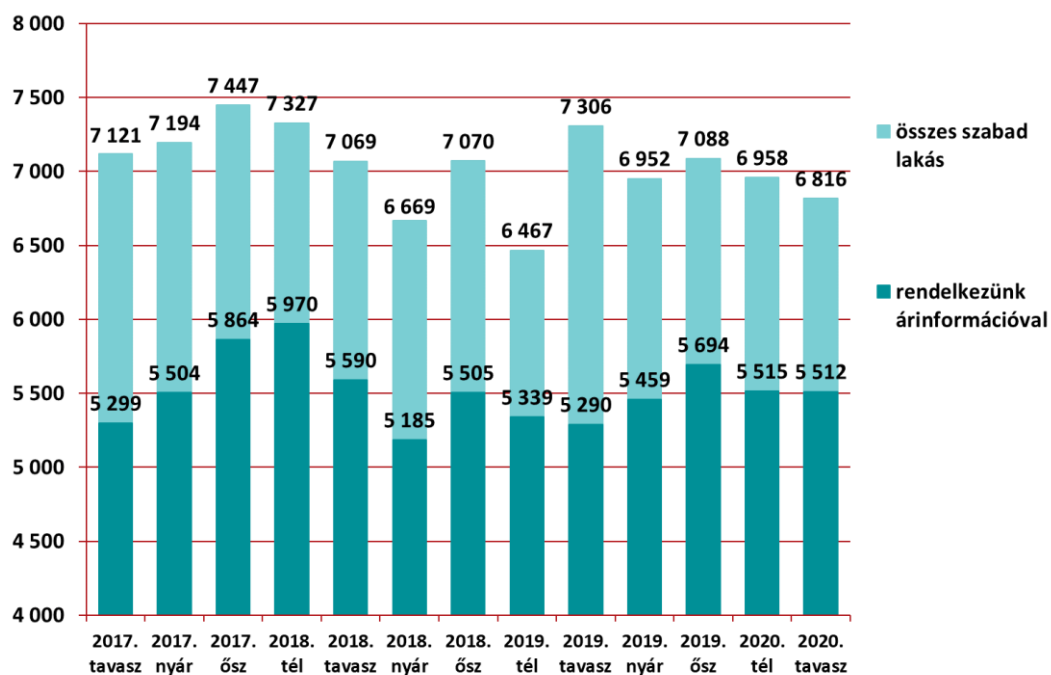
Az adatbázis nagysága

	2020. tél	2020. tavasz
listázott projektek száma	468	442
összes listázott lakás	23 730	22 434

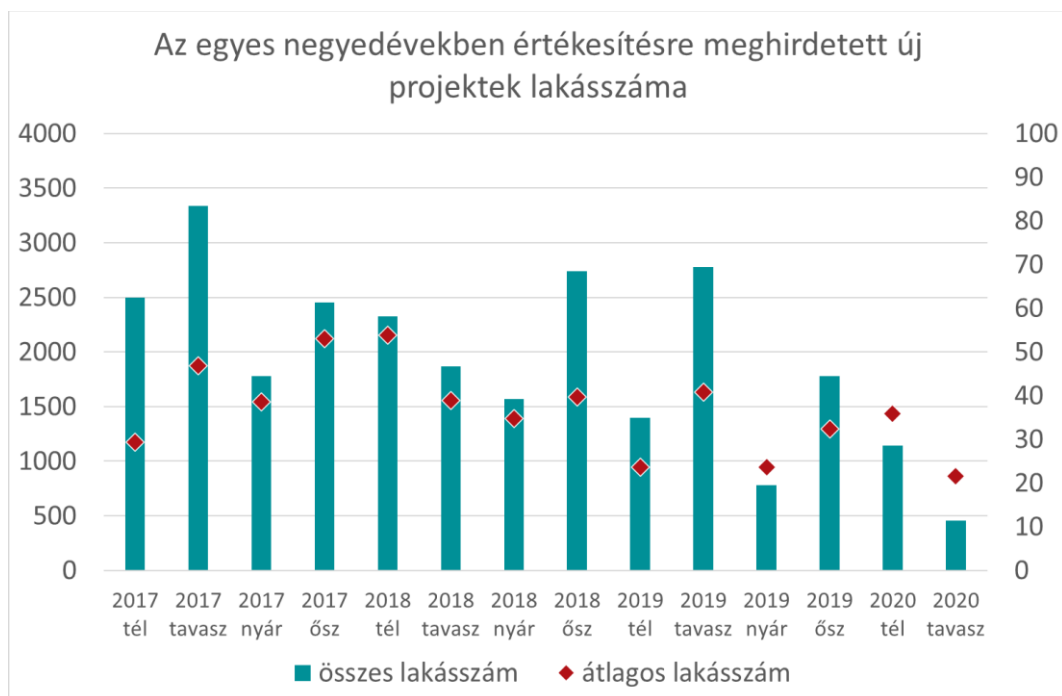
Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2020. tél	2020. tavasz
projektek száma	421	
összes szabad lakás	6063	
szabad lakások száma, aminek van alapterület adata	6062	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m ²)	64 (60,6)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	4610	
lakások átlagos (medián) ára (MFt)	67,8 (57,9)	67,6 (57,7)

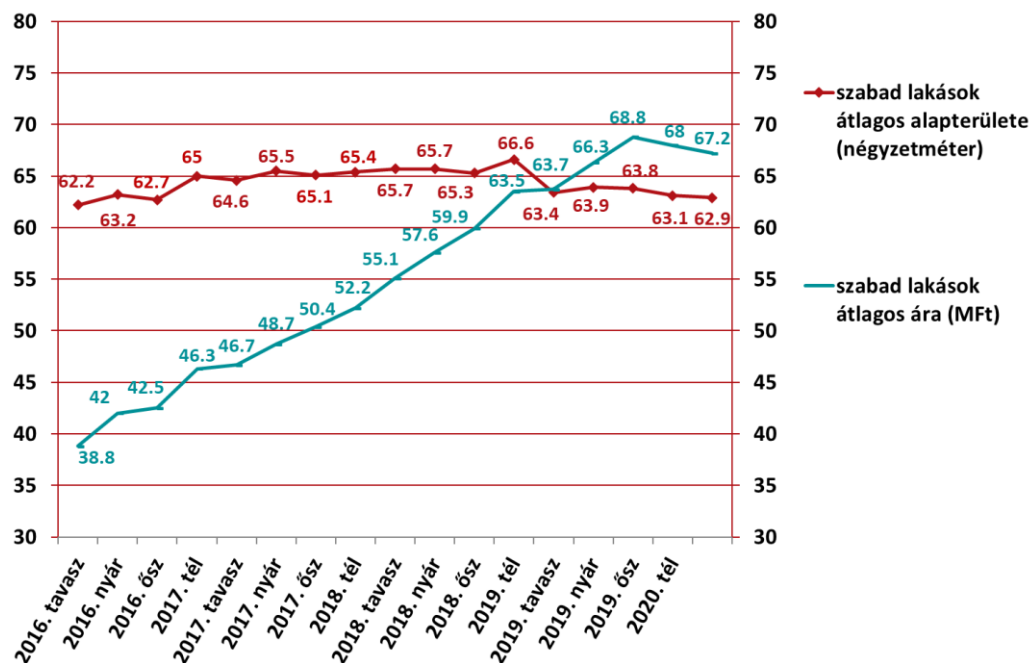
Szabad lakások darabszáma az adatbázisban



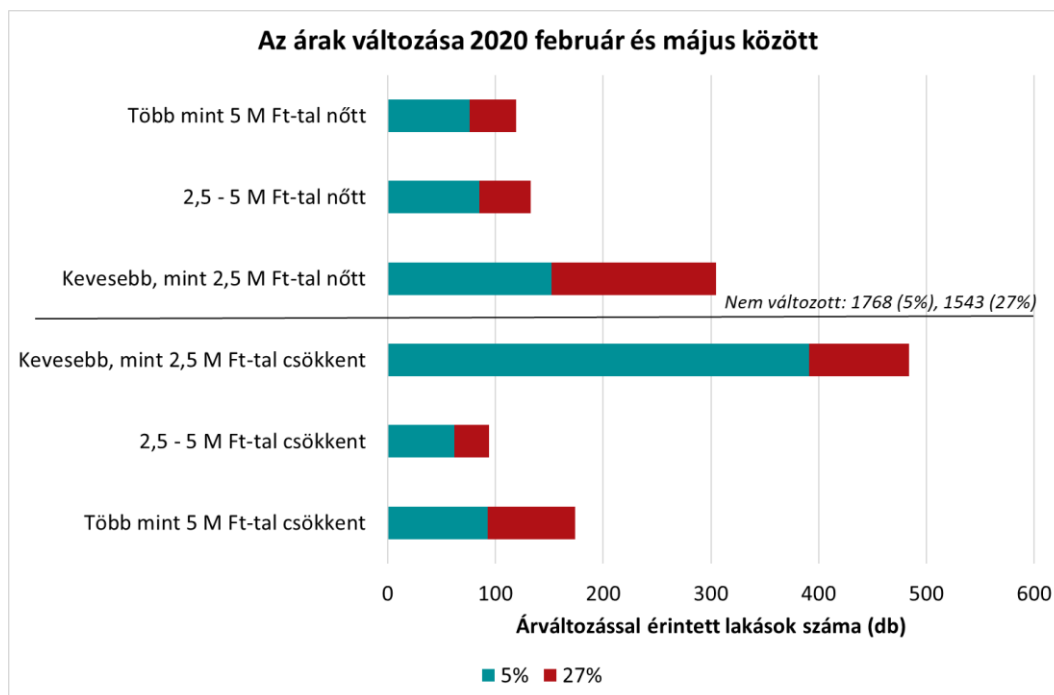
Meghirdetett új lakások



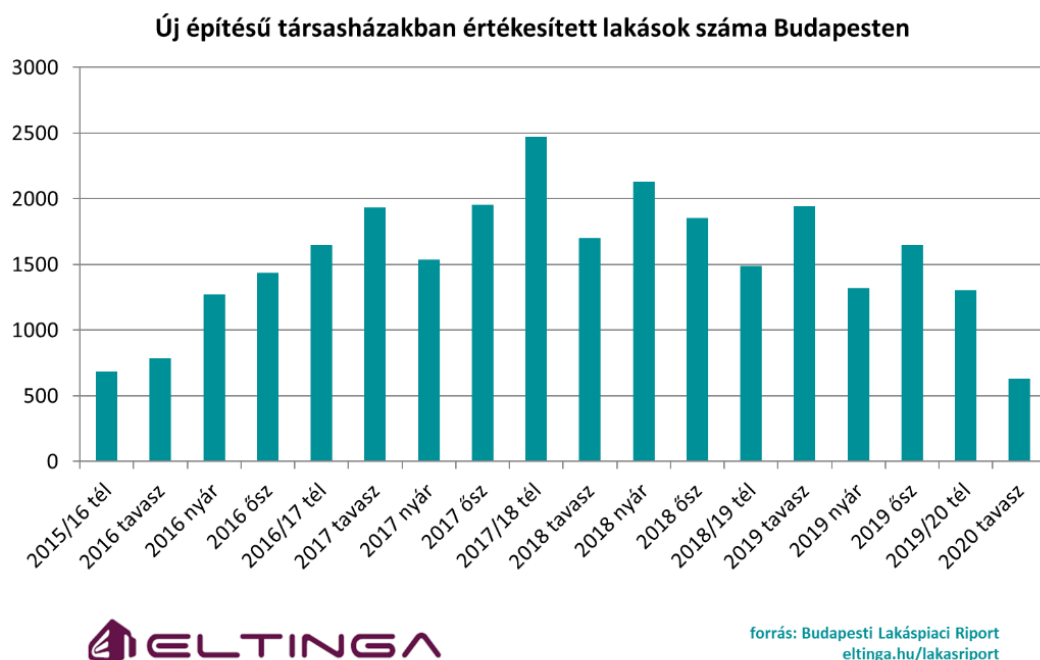
Szabad lakások jellemzői az adatbázisban



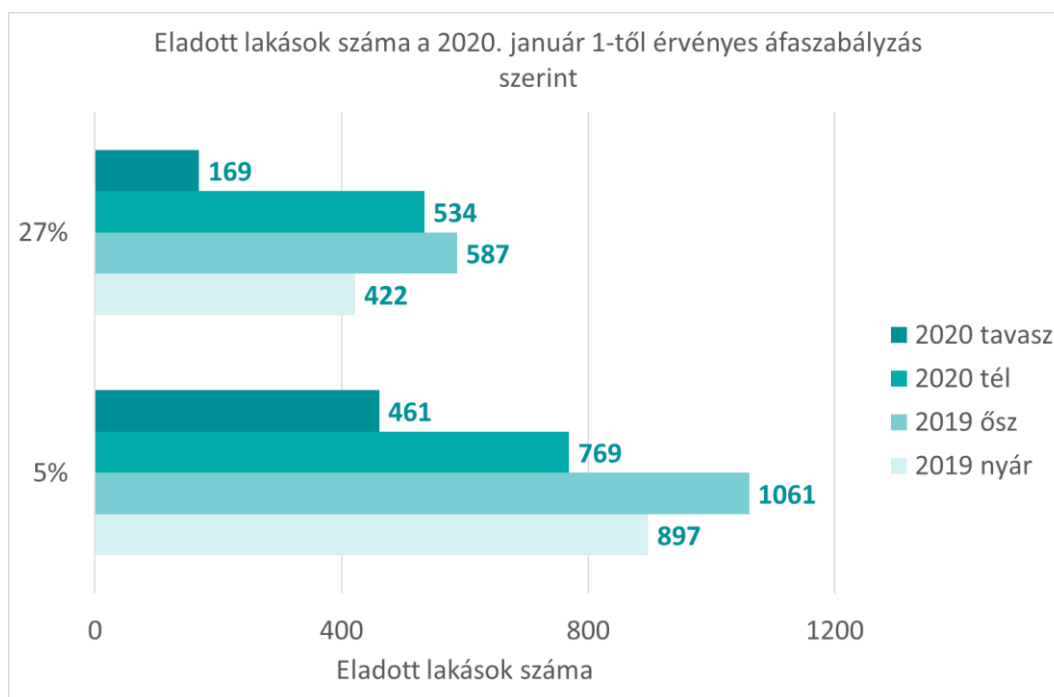
Az eladó lakások negyedéves átváltozása



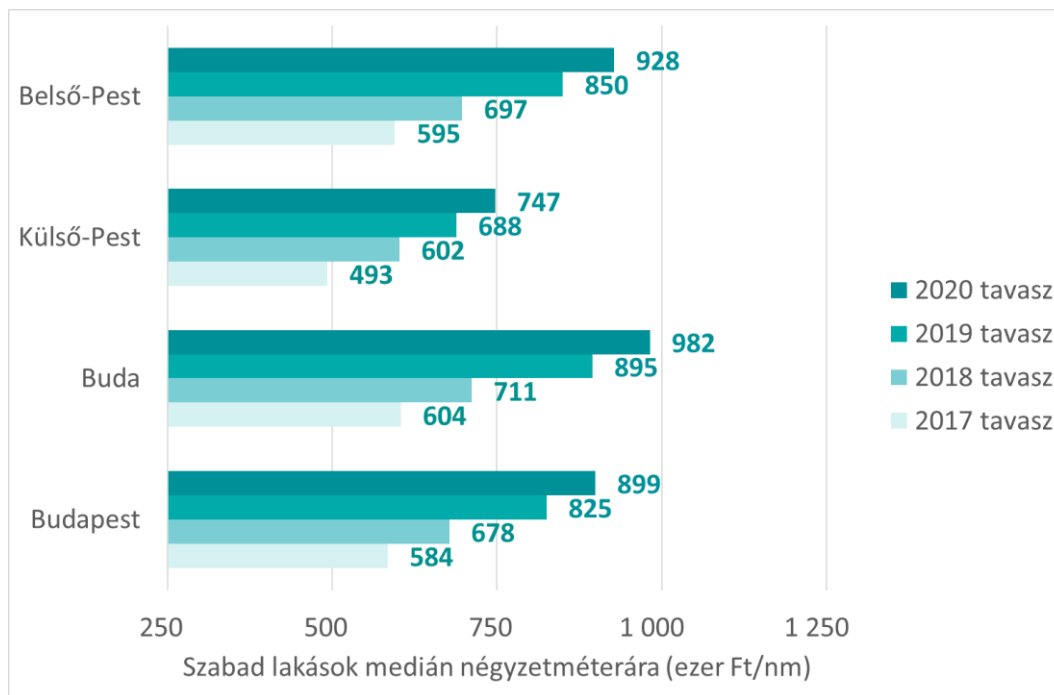
Az eladott lakások számának megoszlása az egyes negyedévekben



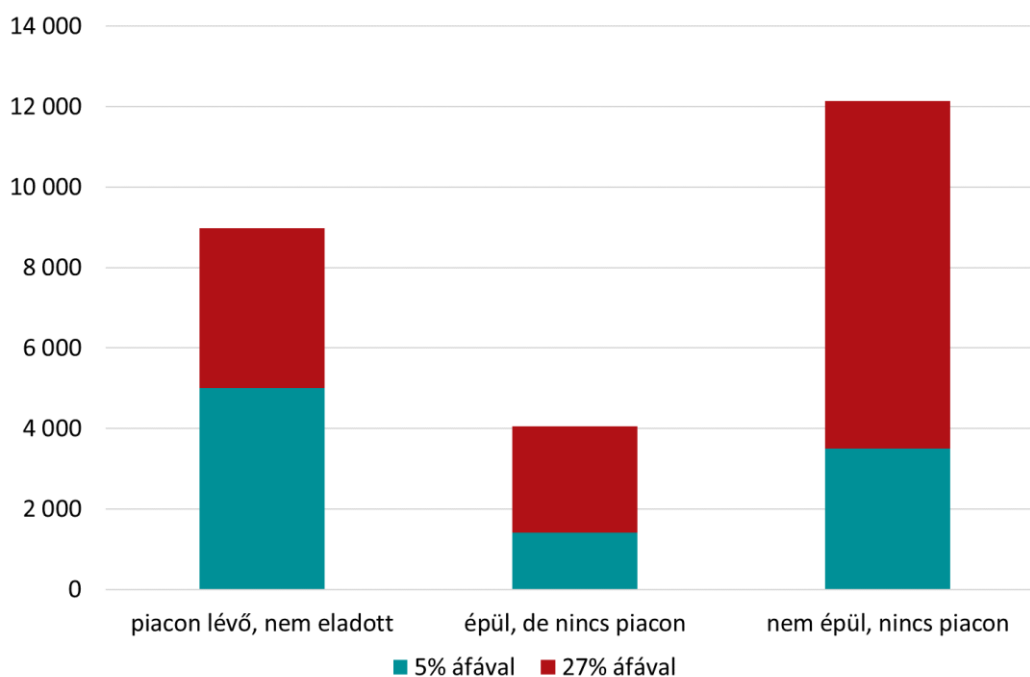
Az eladott lakások számának megoszlása 2020. január 1-től érvényes áfaszabályozás szerint



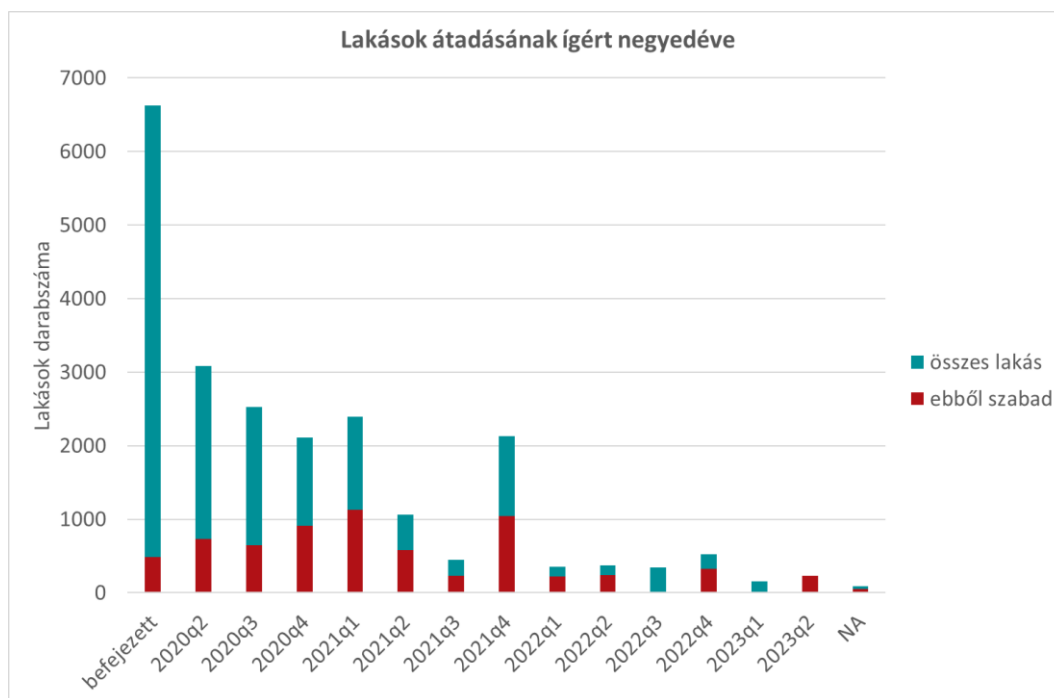
A szabad lakások medián négyzetméterárának változása



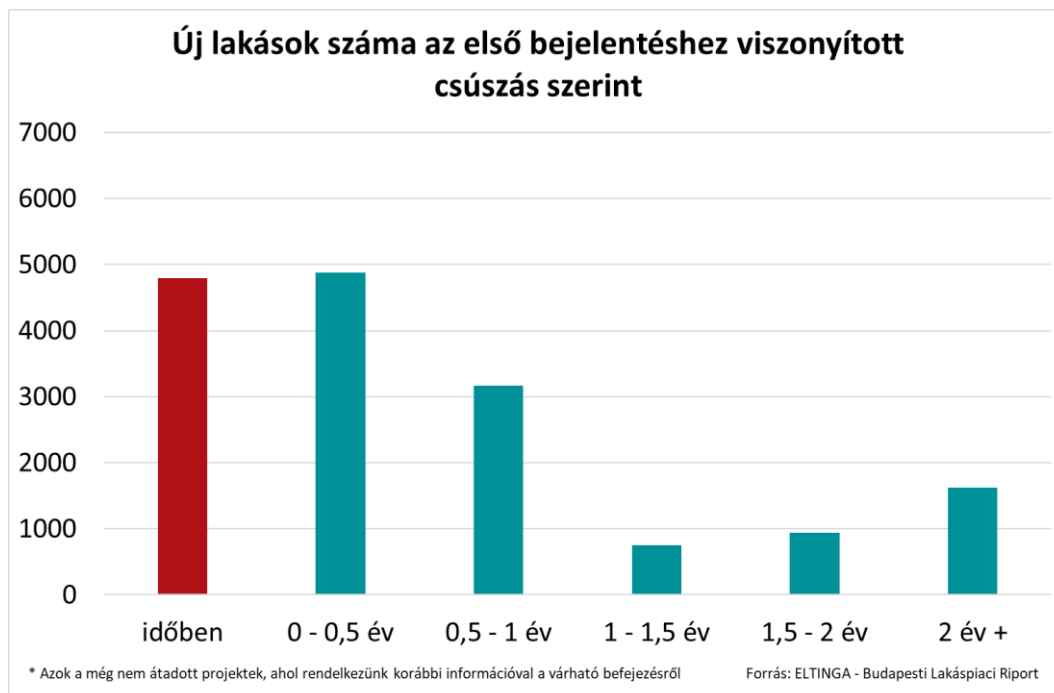
A budapesti potenciális új lakások kínálata áfatartalmuk szerint



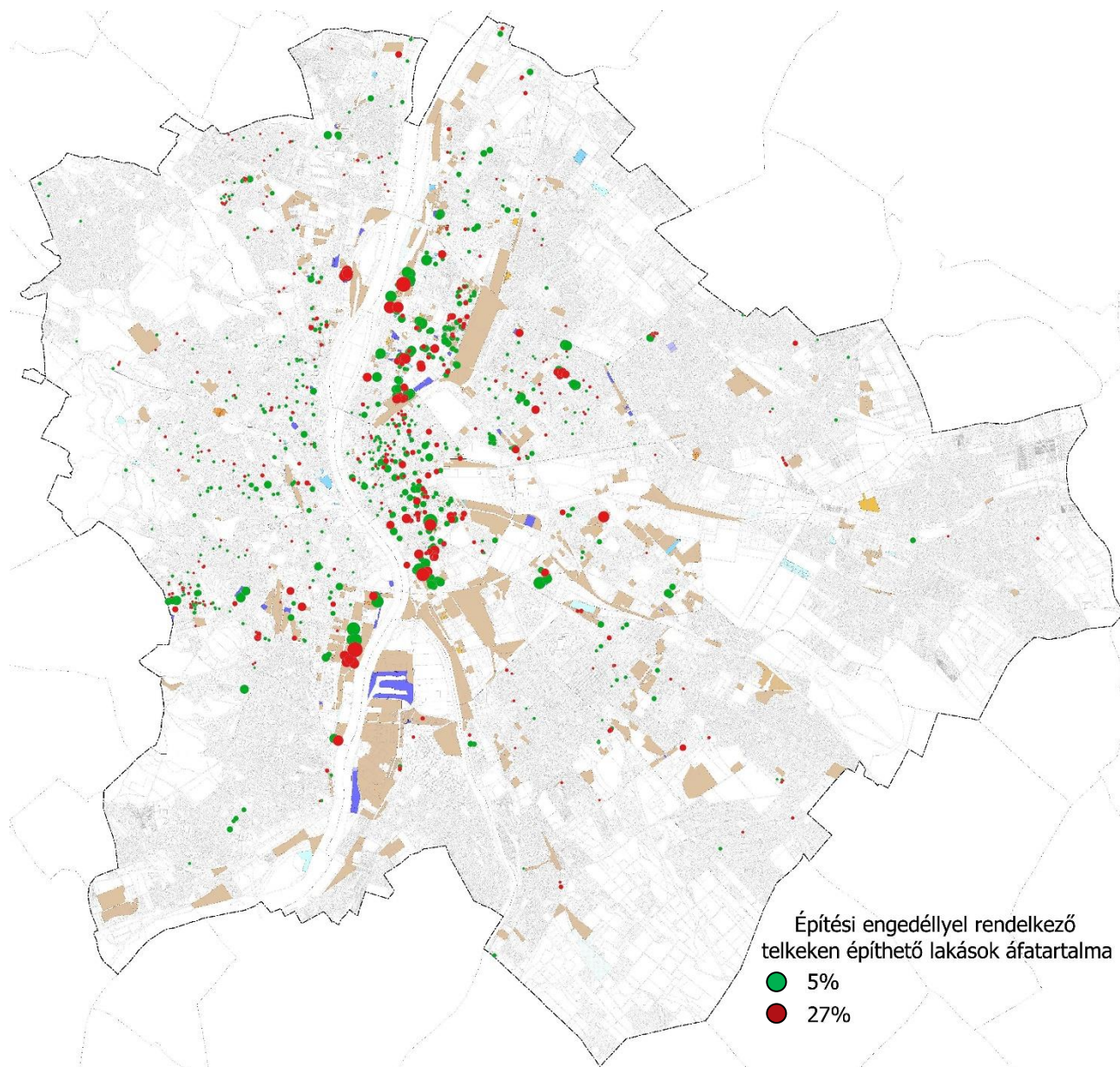
Az adatbázisban található lakások megoszlása a projekt ígért átadása szerint



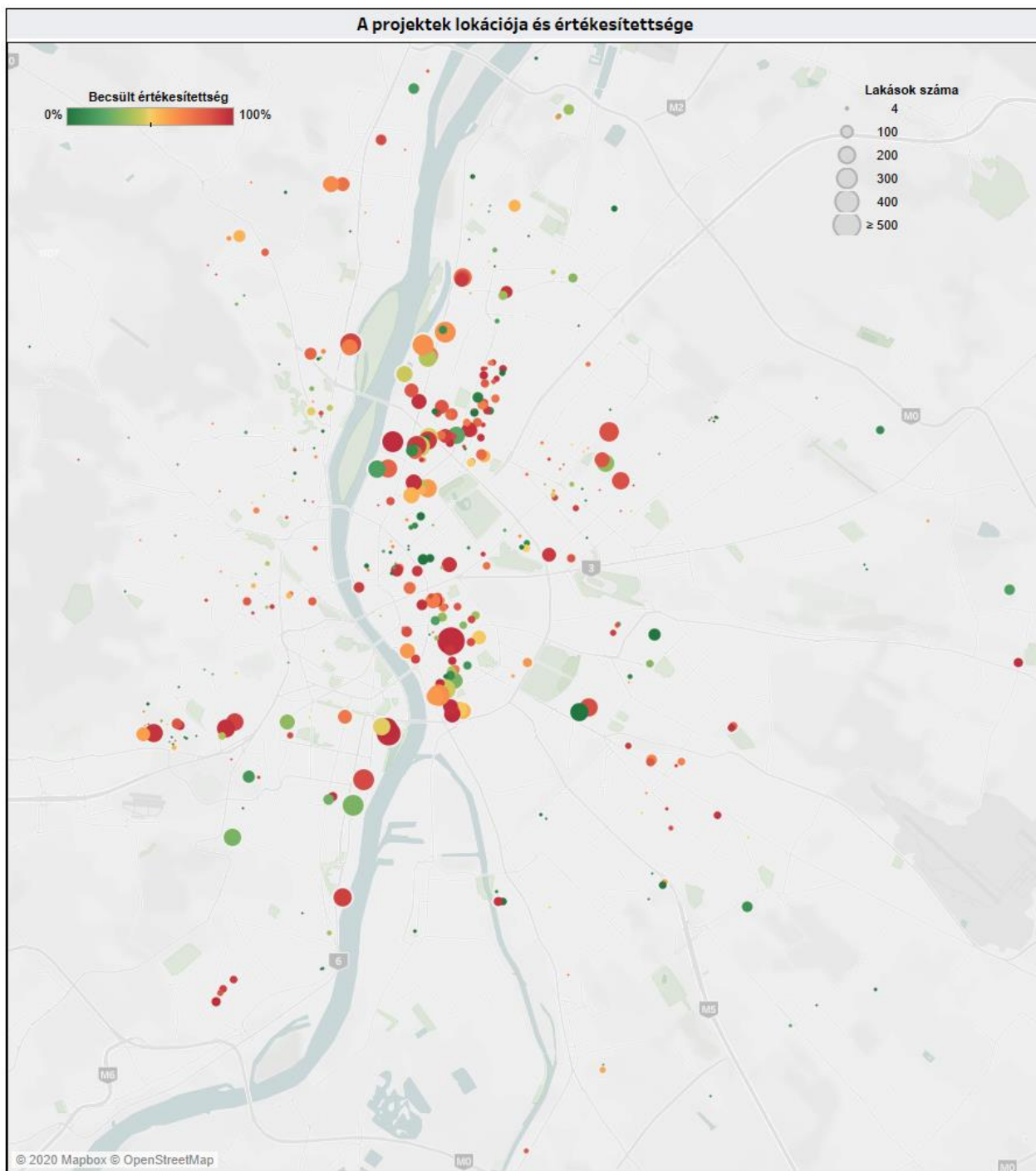
Az új lakások megoszlása az első bejelentéshez viszonyított csúszás szerint



Az építési engedéllyel rendelkező telkeken építhető lakások áfatartalma és a barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek elhelyezkedése Budapesten (Forrás: BFVT)



A 4 lakásosnál nagyobb projektek becsült értékesítettsége és lakásszám szerinti területi eloszlása



* Az adatbázishoz Tableau kiterjesztés is rendelhető

BUDAPESTI LAKÁSPIACI RIPORT

A Budapesti Lakáspiaci Riport helyszínrre szabott, adatalapú elemzést kínál a hazai ingatlanpiac szereplőinek. A kutatás pontos képet fest a fejlesztésekről, így segíti a projektek optimális tervezését. A Riport érdemben csökkentheti az ingatlanfejlesztési döntések kockázatát, hiszen a jelenlegi környezetben már nem feltétlenül érvényesek a válság előtt rögződött ismeretek.

Az elemzés két fő részből áll. Az első részben felmérjük a lokáció jellegzetességeit, azonosítjuk az adott fejlesztés iránt érdeklődő lakásvásárlókat, és feltérképezzük a célcsoport elérési lehetőségeit. A második részben makro és mikro szempontok alapján mutatjuk be, hogy az adott beruházás esetén mekkora lehet a reális piaci ár és értékesítési sebesség. A Riport kiemelten foglalkozik a 2000 után épült környékbeli új lakásokkal, amelyek erős piaci versenytársai az új fejlesztéseknek.

A kutatást elemző csapatunk számos részletes adatbázisra építi. A lokáció minél jobb megismerése érdekében felhasználjuk a Népszámlálás lakótömb szintű, és a használt lakáspiacot jellemző FHB Index adatokat is. Az újszerű és az új lakásokról hirdetésekre épülő, a piacon egyedülálló adatbázist tartunk karban és frissítünk. Tapasztalt elemzőink jól ismerik a fővárost, a helyszíneket személyesen is bejárják, hogy megrendelőinknek a lehető legpontosabb szakvéleményt adhassák.

A Budapesti Lakáspiaci Riport keretében lehetőség nyílik egyedi kérdések megvizsgálására is. Az elemzések mellé választható kiegészítéseket is kínálunk, például a kiskereskedelmi helyiségek értékesíthetőségéről vagy a garázzsal kapcsolatos kérdésekről.

További kérdésekkel és részletes tájékoztatóval kapcsolatban készséggel állunk rendelkezésükre a következő elérhetőségeken: ecorys.hu/lakasriport, eltinga.hu/lakasriport, lakasriport@ecorys.hu

- 
- + TÖBB MILLIÓ FELDOLGOZOTT ADAT A NÉPSZÁMLÁLÁSBÓL, AZ FHB INDEX ADATBÁZISÁBÓL ÉS HÚSZNÁL TÖBB EGYÉB FORRÁSBÓL
 - + EGYEDÜLÁLLÓ, FOLYAMATOSAN KARBANTARTOTT INFORMÁCIÓK AZ ÚJ LAKÁSOKRÓL
 - + RÉSZLETES LOKÁCIÓS ELEMZÉS
 - + KIEMELT ELEMZÉSI IGÉNYESSÉG