

A Budapesti Lakáspiaci Riport 2020. nyári 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 találhatóak, amelyek 2020 második vagy harmadik negyedévében legalább egy szabad lakást tartalmaztak. **A lakások és a projektek száma stagnálást mutat a kevés indított fejlesztés és az alacsony értékesítés következtében.**
- **2020 május és szeptember között mintegy 1000 újépítésű lakást adtak el a fejlesztők, ami ugyan közel duplája az előző negyedéves rekordalacsony értéknek, de így is a második leggyengébb az elmúlt négy évre visszatekintve.** Az elmúlt fél évben mélyrepülésbe kezdett piacon együttesen fejt ki hatását a koronavírus miatti gazdasági visszaesés, a 27 százalékos projektek idei drágulása és az egyre szűkülő kínálat. Az elmúlt egy év során 40-ről 46%-ra nőtt a 27 százalékos áfával értékesíthető lakások részaránya a kínálatban, miközben az értékesített lakásokból való részesedés 41-ről 31%-ra esett vissza.
- **A szabad lakások száma mintegy 7 százalékkal csökkent,** körülbelül 6300 lakás alkotja a jelenlegi újépítésű kínálatot a fővárosban a vizsgált szegmensben. A kínálat szűkülését jól mutatja, hogy ez jelenti a legalacsonyabb értéket az elmúlt három és fél évet vizsgálva. **Az újonnan indított projektek darabszáma és lakásszáma az előző negyedéves mélypontot is alulmúlta:** kevesebb, mint 300 lakás értékesítése indult el idén tavasszal, és az új projektek átlagos lakásszáma mindössze 12 volt. Egyetlen olyan fejlesztés értékesítése kezdődött el nyáron, ami 50 lakásosnál nagyobb (Eötös12 Villapark). **Egyre többször fordul elő, hogy az építési engedéllyel rendelkező telkeket a piaci bizonytalanság miatt a kisebb fejlesztők projektcéggel és tervekkel együtt kívánják értékesíteni.** Ezek a telkek legtöbbször még a projekt indítása előtt piacra kerülnek, de van példa az értékesítés felfüggesztésére és a projekt visszavonására is. **Az azonnali rozsdaovezetek kijelölése várhatóan pozitívan fog hatni a kínálat alakulására, a konkrétumok bejelentéséig viszont a fejlesztők kívárnak.**
- **A lakások körülbelül negyedét árazták át a fejlesztők,** ami kevesebb, mint az előző negyedévben, amikor a 27 százalékos lakások többségénél az áfaváltozás megjelent az árakban. A tavaszhoz hasonlóan az 5 százalékos projekteknél a leggyakoribb változtatás a kismértékű (<2,5M Ft) árcsökkenés volt, de majdnem ugyanennyi lakásnál nagymértékű (>5M Ft) árcsökkenés következett be. A 27 százalékos projekteknél a közepes mértékű (2,5-5M Ft) növekedés számított idén nyáron a tipikus árváltoztatási magatartásnak. **A két szegmens között egyre inkább szényílik az olló, a 27 százalékos áfakulccsal értékesíthető lakások tipikus négyzetméterára 6 százalékkal volt magasabb, míg az előző félévben a különbség**

csupán **4,6 százalékos volt**. Néhány nagyobb fejlesztő akciót indított az elmúlt fél év során, de ezek az engedmények nem voltak tömegesek és főleg a hosszabb idő óta piacon lévő lakások gyorsabb kifuttatására koncentráltak.

- **Az újépítésű lakások egy év alatt átlagosan 6,1 százalékkal drágultak Budapesten, ami jelentős lassulást jelent az egy éve ilyenkor mért 19,5 százalékos dráguláshoz viszonyítva.** Budapesten belül azonban nagy különbségek mérhetők: **a belső kerületek többségében (VI., VII., VIII.) az átlagos négyzetméterárak csökkenése látható**, az új építések frekventált helyszínein (III., IX., XI., XIII., XIV.) a növekedés már csak egyszámjegyű, míg a külső kerületek túlnyomórészt még mindig 10 százalék feletti mértékben drágultak.
- **A legtöbb lakást a mostani és az előző negyedévben is Külső-Pesten adták el a fejlesztők, ahol relatíve alacsonyabbak az árak a belső kerületekhez képest.** Kiemelkedik még Angyalföld (263 lakás), majd tőle leszakadva Buda egyéb részei, a XI. és IX. kerületek. A többi belső-pesti kerületben a nyáron eladott lakások mintegy 5 százaléka található csak, különösen a VIII. kerület visszaesése számottevő a korábbi negyedévek értékesítéséhez viszonyítva.
- **Továbbra is egyre több a csúszás az újépítésű projekteknél.** Jelenleg az építés alatt lévő és tervezett projektek harmada majdnem fél éves késésben van az elsőként kommunikált átadási negyedévhez viszonyítva, 15 százalékuknál fél és 1 év közötti csúszás valószínűsíthető, sőt közel 2 ezer lakás olyan fejlesztésben található, amely már több mint 2 éves késésben van. **A legtöbb még megvásárolható szabad lakás átadása 2021 4. negyedévében várható**, de 1400 olyan lakás is a piacon van, amelynek az átadása még idén esedékes. A már átadott fejlesztésekben jelenleg mintegy 800 otthon vásárolható meg.

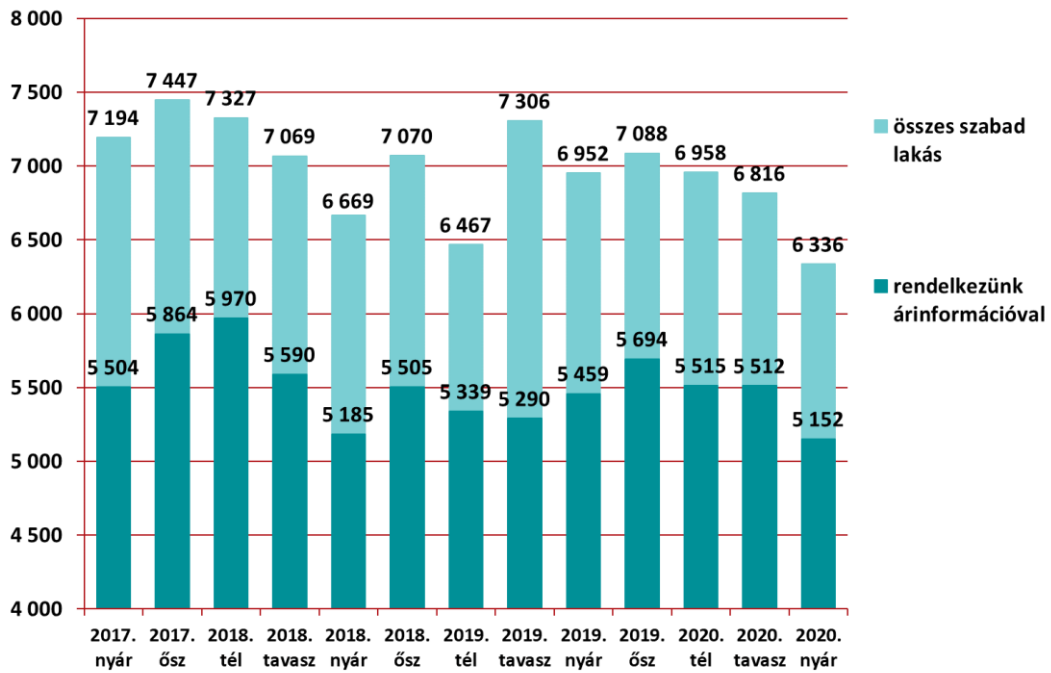
Az adatbázis nagysága

	2020. tavasz	2020. nyár
listázott projektek száma	442	448
összes listázott lakás	22 434	22 453

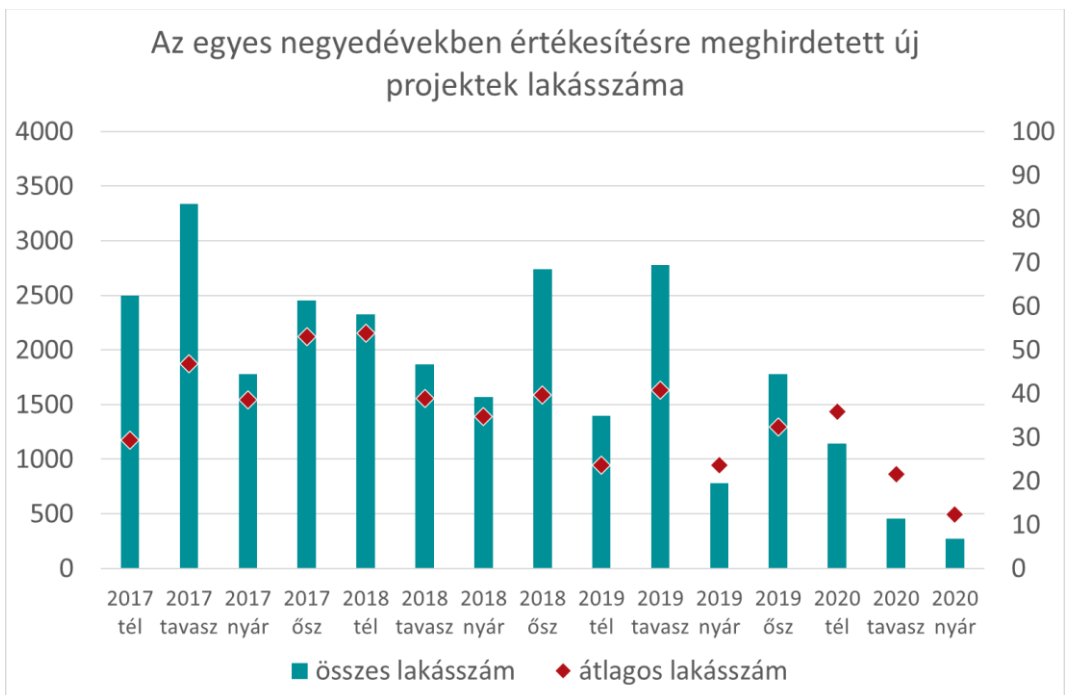
Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2020. tavasz	2020. nyár
projektek száma	421	
összes szabad lakás	5517	
szabad lakások száma, aminek van alapterület adata	5517	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m ²)	63,5 (60.5)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	4379	
lakások átlagos (medián) ára (MFt)	68,1 (58,2)	68 (57,8)

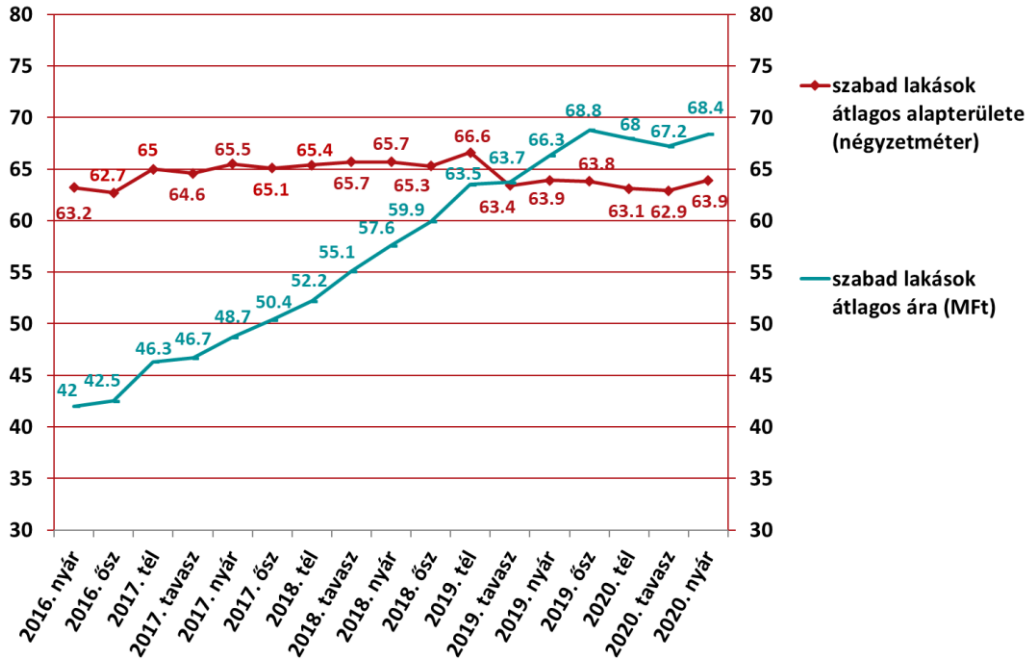
Szabad lakások darabszáma az adatbázisban



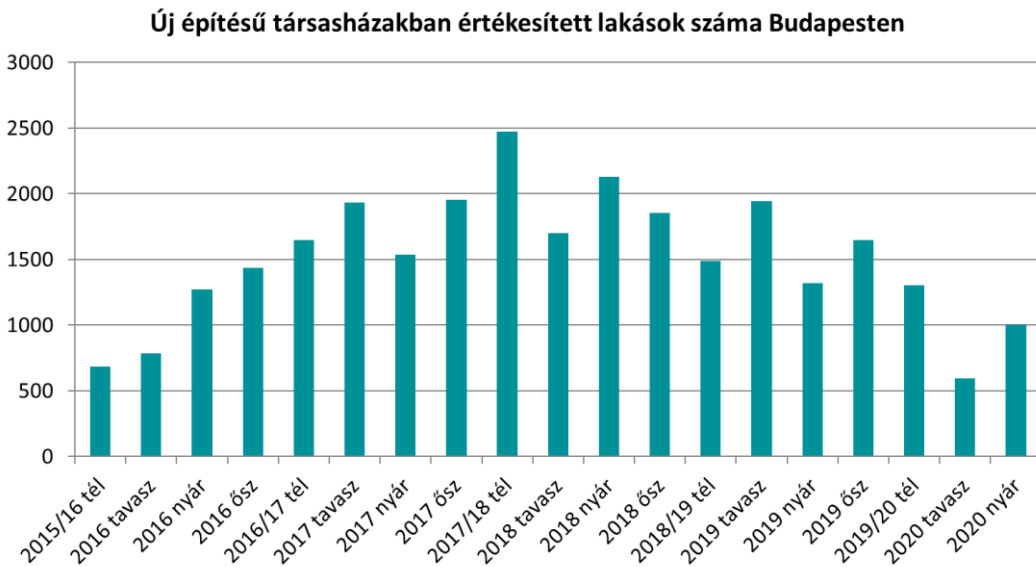
Meghirdetett új lakások



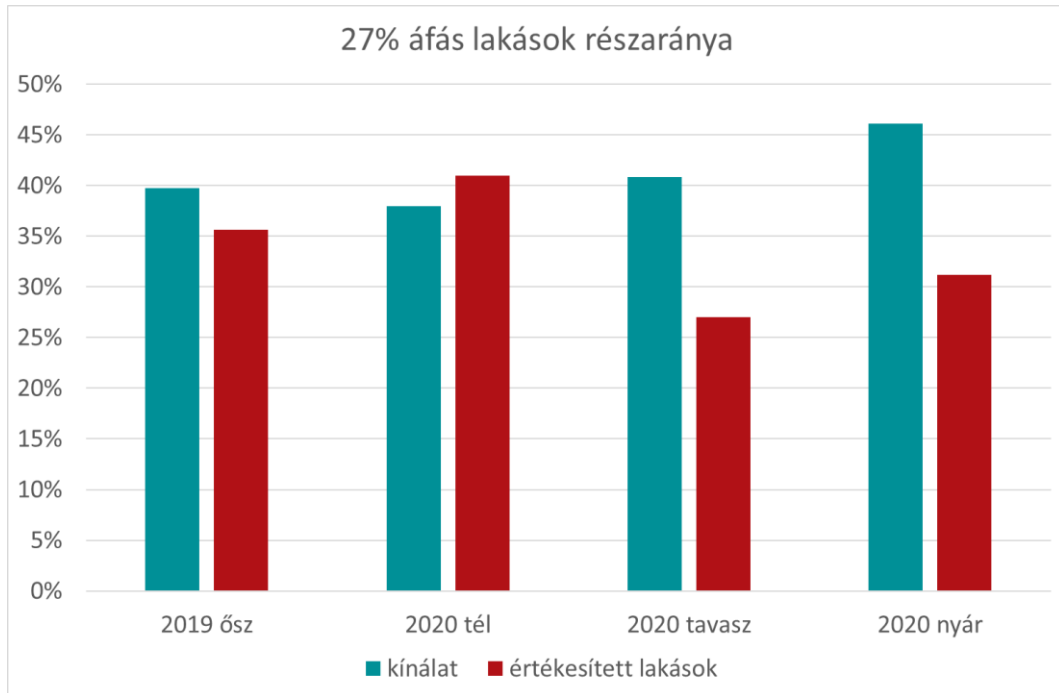
Szabad lakások jellemzői az adatbázisban



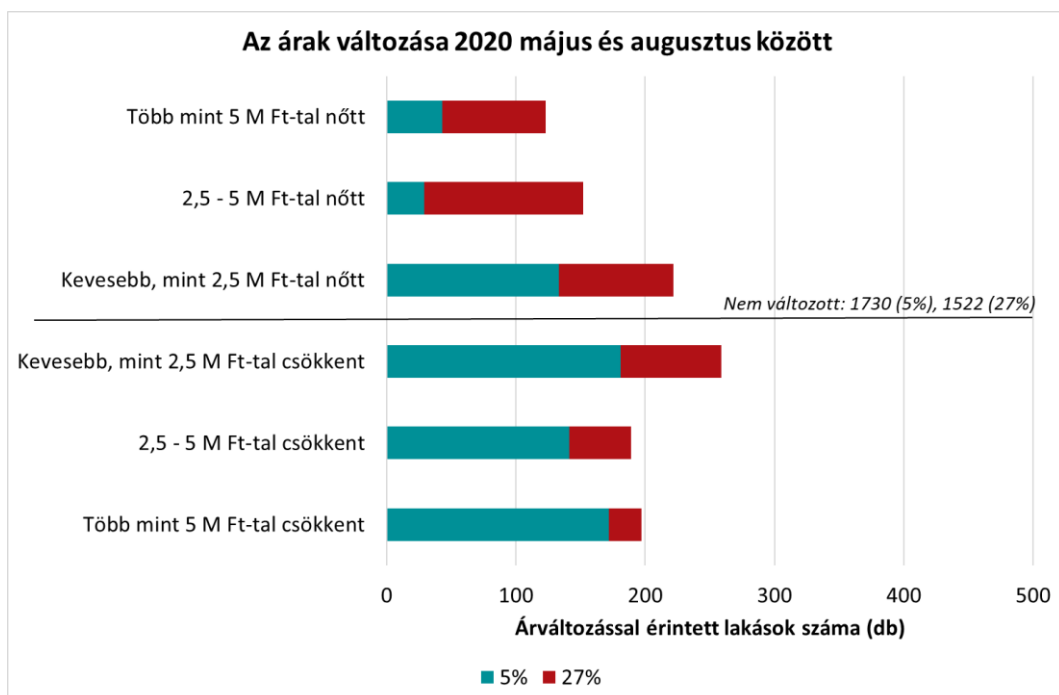
Az eladott lakások számának megoszlása az egyes negyedévekben



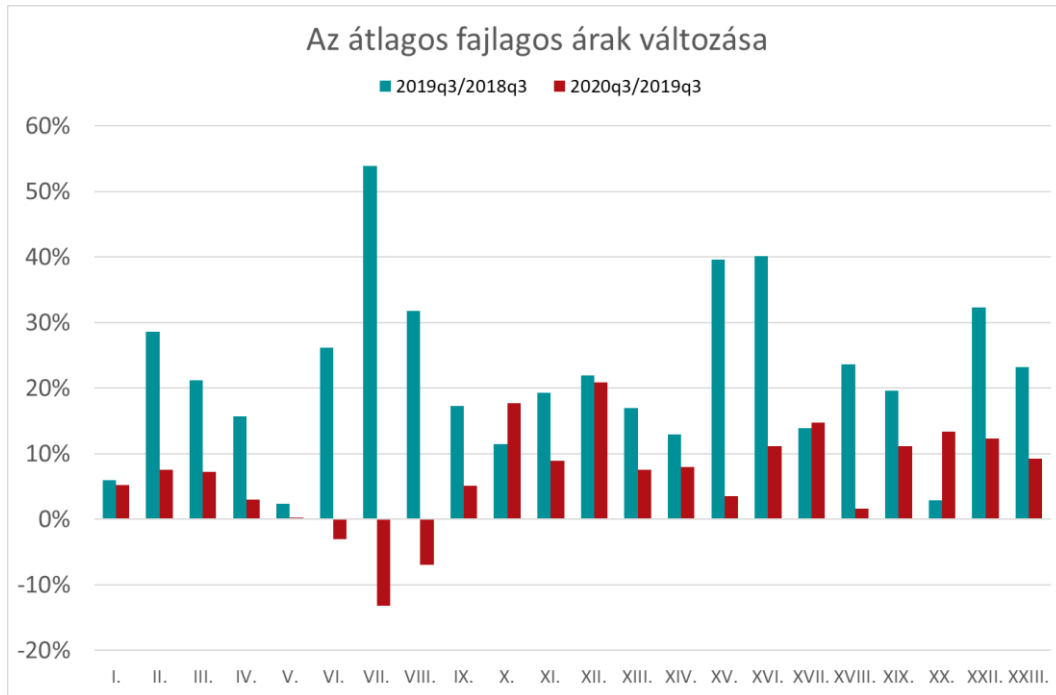
A 2020. január 1-től 27 százalékos áfával értékesíthető lakások részesedése a kínálatból és az értékesítésből



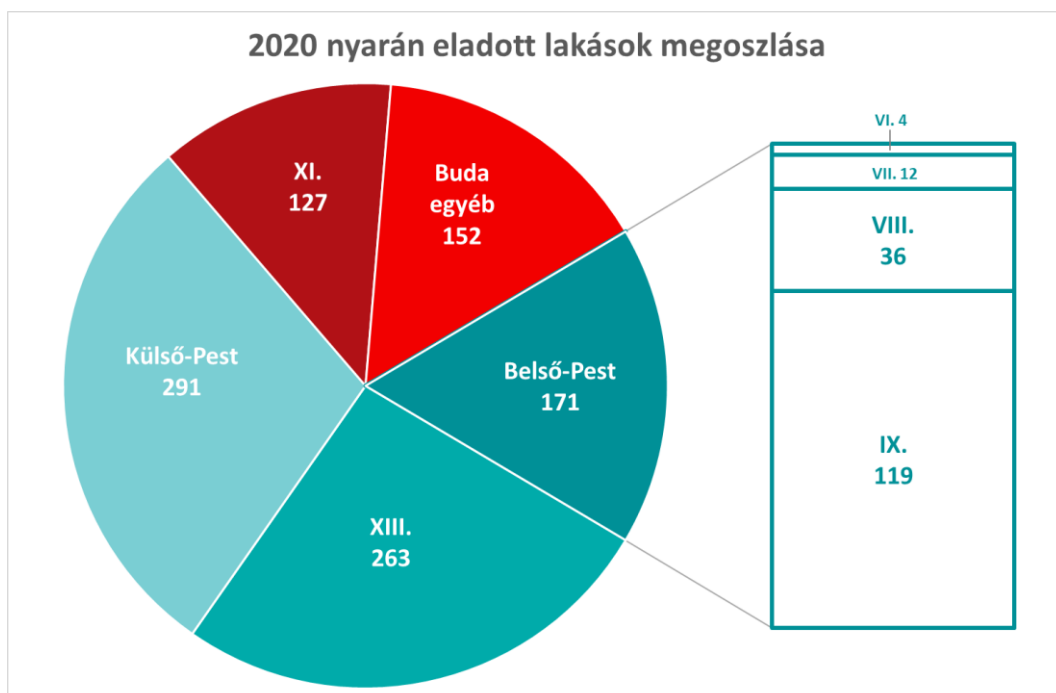
Az eladó lakások negyedéves árváltozása



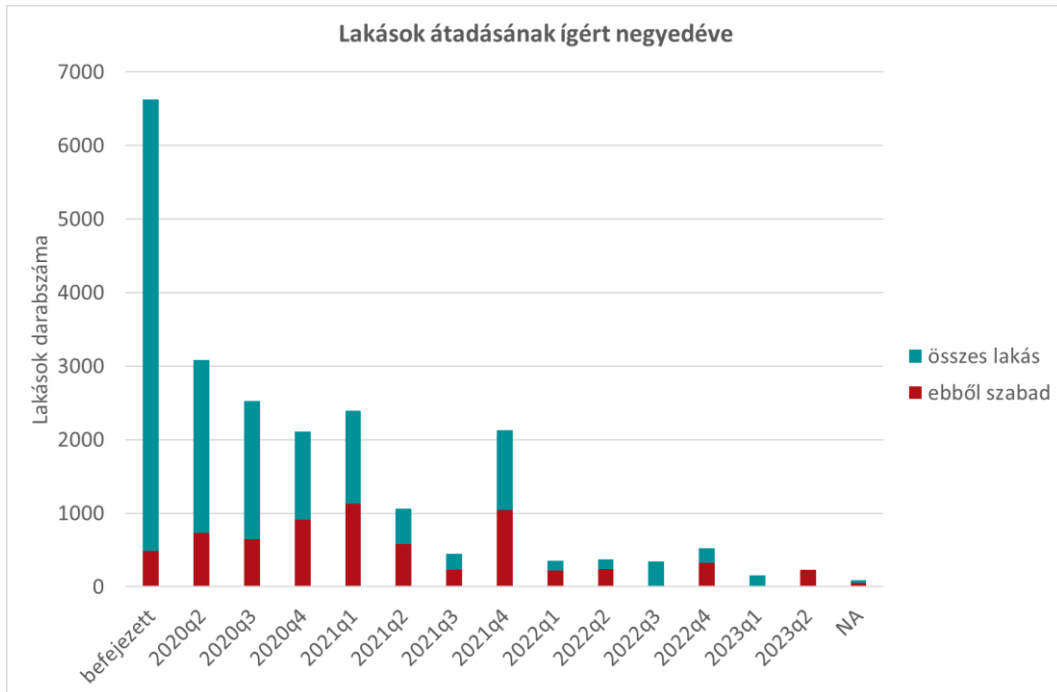
A szabad lakások átlagos négyzetméterárának változása



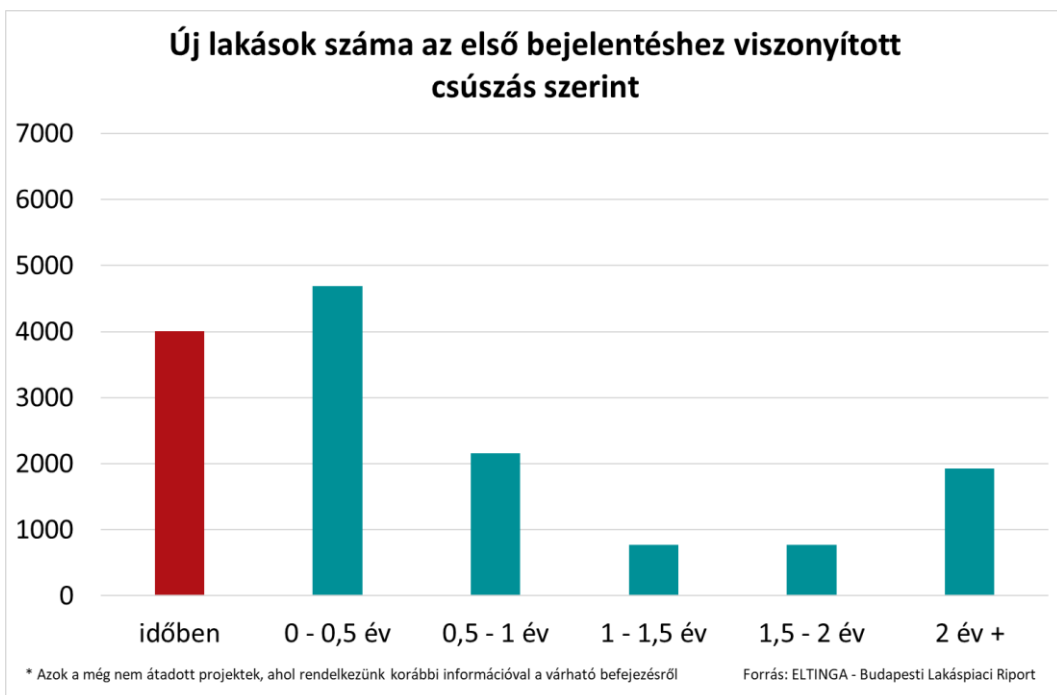
Az eladott lakások számának megoszlása kerületek szerint



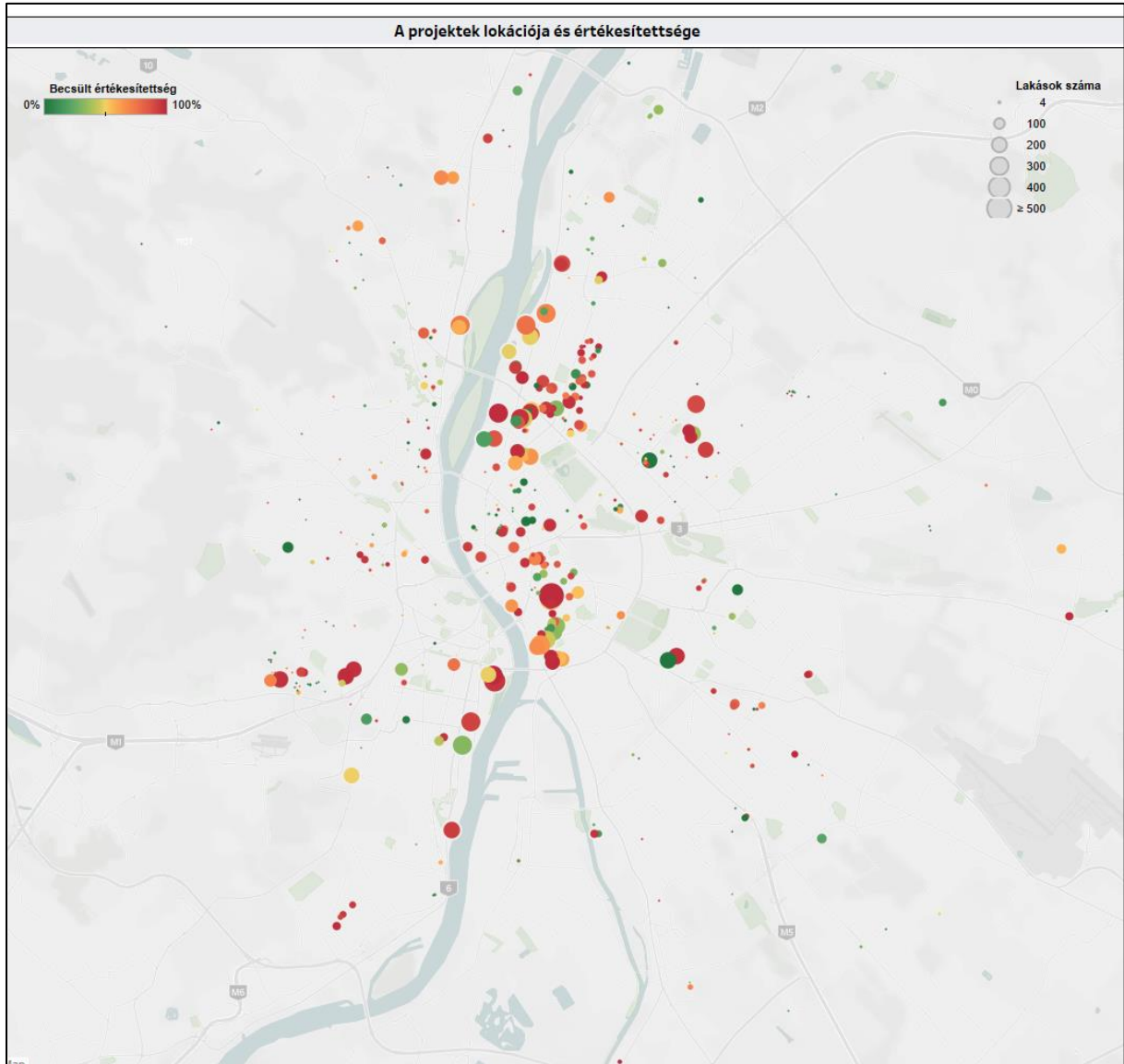
Az adatbázisban található lakások megoszlása a projekt ígért átadása szerint



Az új lakások megoszlása az első bejelentéshez viszonyított csúszás szerint



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 rögzödött 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