

### A Budapesti Lakáspiaci Riport 2021. téli 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 23 130 lakást tartalmaz. Ezek olyan fejlesztésekben találhatóak, amelyek 2020 negyedik vagy 2021 első negyedévében legalább egy szabad lakást tartalmaztak. **Egyre több az olyan átadott projekt, amelynél az értékesítés is befejeződött, így a projektek száma kismértékben csökkent.**
- ☒ **2020 december és 2021 február között több, mint 1600 újépítésű lakást adtak el a fejlesztők, ami körülbelül megegyezik a 2019 őszi értékesítési számokkal.** 2020-ban, amikor a lakások egy részét még 27 százalékos áfával lehetett értékesíteni, összesen 3500 újépítésű ingatlant vásároltak meg Budapesten, így az idei első negyedév biztatóan indult a fejlesztők számára. A kedvezményes lakásáfa visszavezetésével a kínálati oldalról eltűnt a legnagyobb kockázati tényező, ugyanakkor a vevői oldalon továbbra is számolni kell a pandémia gazdasági hatásaival.
- ☒ **A szabad lakások száma körülbelül megegyezik az előző negyedévivel, összesen 6770 lakásból választhatnak jelenleg az érdeklődők.** Habár az újonnan bejelentett lakások száma az elmúlt egy évben egyszer sem volt olyan magas, mint az idei első negyedévben, a relatíve magas értékesítési számok miatt a megvásárolható lakások száma stagnált. **Jelenleg már mindenhol a kedvezményes, 5 százalékos lakásáfat lehet alkalmazni a bruttó vételárak megállapítása során,** sőt, a Családi Otthontermelési Kedvezmény felvétele esetén idéntől az áfa is visszaigényelhető. A 2016-os áfacsökkentésnél tapasztalt kínálati berobbanás ugyanakkor egyelőre várat magára, a fejlesztők vélhetően a pandémia miatt nem indítottak tömegével új projekteket. Az idei év elején négy, legalább 100 lakásos projekt értékesítése kezdődött el, a Duna Terasz Grande (D&B Real Estate Kft.), a Ferdinánd Garden (Pesti Házak), a City Pearl I. (Polat) és a Budabright Lakópark (Indotek). **Az idei negyedévben elstartolt projektek szinte mindegyike 27 százalékos áfával lett volna csak értékesíthető a régi szabályok alapján.**
- ☒ **Az új építésű lakások átlagos négyzetméterára 972 ezer forint volt 2021 elején Budapesten. Egy év alatt közel 3 százalékos drágulás volt mérhető a piacon.** A legdrágábbnak a Belváros bizonyult, ahol már 2 millió Ft felett jár egy új lakás négyzetméterára. Két budai kerületben (II, XII.) haladta még meg a másfél millió forintot a négyzetméterár, a felsorolt három kerületben ráadásul átlagosan 10 százalékkal nőttek az árak. Átlag környékiek az árak a III., XI., VIII. és XIII. kerületekben, itt az árak is stagnáltak. Legolcsóbban a XVIII. és XXIII. kerületekben vásárolható új lakás, ahol 700 ezer Ft/nm alatt maradnak az árak.

- ☒ **Az év végi árakhoz képest a lakások mintegy 40 százalékát átárazták a fejlesztők.** A tavaly csak 27 százalékkal értékesíthető projektek esetén az áfaszabályozás változása döntő többségében az árak csökkenését okozta, a tipikus árváltoztatási magatartás ugyanakkor csak egy enyhe mértékű mérséklés (2,5 millió Ft-nál kisebb) volt, sőt, 200 lakásnál drágulás figyelhető meg. A fejlesztők egy része már az előző negyedévben átárazta ezeket a projekteket, így a fél évvel ezelőtti árváltoztatásokat is megvizsgáltuk: Ha csak azokat a lakásokat vesszük figyelembe, ahol módosították az árakat az elmúlt fél év során, az engedmény 7,3%-os. A tavaly is 5 százalékkal értékesíthető lakások többségében drágultak, legtöbbjükénél 2,5 millió Ft-nál kisebb növekedést rögzítettünk.
- ☒ **Az előző negyedévi mélypontot követően a legtöbb lakás kimagaslóan Angyalföldön kelt el (626 lakás), ami az összes értékesített lakás majd 40 százalékát jelentette Budapesten.** A magas számokhoz hozzájárult az újonnan indított Duna Terasz Grande és Ferdinánd Garden, ahol jól sikerült az előértékesítési szakasz. A XI. kerületben 50 százalékkal nőtt az értékesítés az előző negyedévhez viszonyítva, Külső-Pesten 30, Belső-Pesten 20%-kal nőtt az eladott lakások száma, ugyanakkor Buda egyéb részein stagnált az értékesítés.
- ☒ **A legtöbb lakást a legutóbbi negyedévben Belső-Pesten adták el a fejlesztők (274 lakás), köszönhetően annak, hogy a VIII. és IX. kerületi projektek értékesítése sikeresebbnek bizonyult a nyári mélypontot követően.** Angyalföldön, Külső-Pesten és Újbudán viszont most érte el a mélypontot az értékesítés. Buda egyéb részein kissé emelkedett az eladott lakások száma, minden hatodik lakást itt adták el a fővárosban a fejlesztők.
- ☒ **A legtöbb még megvásárolható szabad lakás átadása 2021 4. negyedévében várható,** és megjelent az első olyan projekt a piacon, ahol 2024-re várható a befejezés. A befejezett lakások közül 935-t lehet még megvásárolni, ami a magas értékesítési számok miatt mintegy 20 százalékkal kevesebb az előző negyedévvel összehasonlítva. **Az első kommunikált átadási dátumhoz képest tipikusan 1 vagy 2 negyedévet csúsznak a fejlesztők a lakások átadásával,** de mintegy 2 ezer esetben jelenleg még nem látszik halasztás. Aggasztó azonban, hogy 1600 ingatlan esetén a csúszás már elérte a 2 évet.

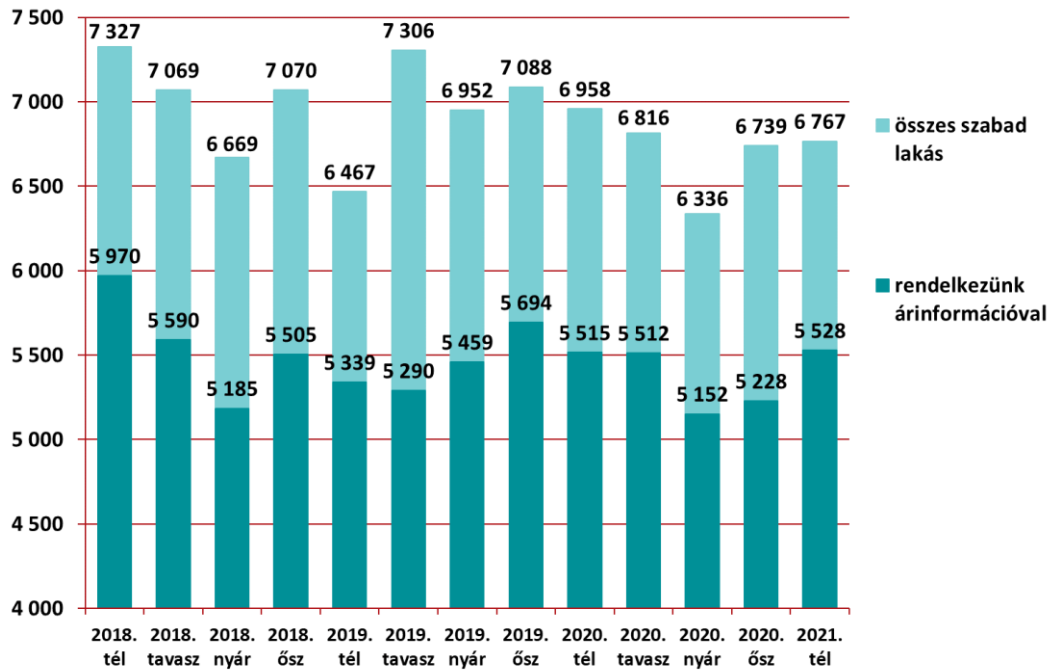
### Az adatbázis nagysága

	2020. ősz	2021. tél
listázott projektek száma	434	429
összes listázott lakás	22 772	23 130

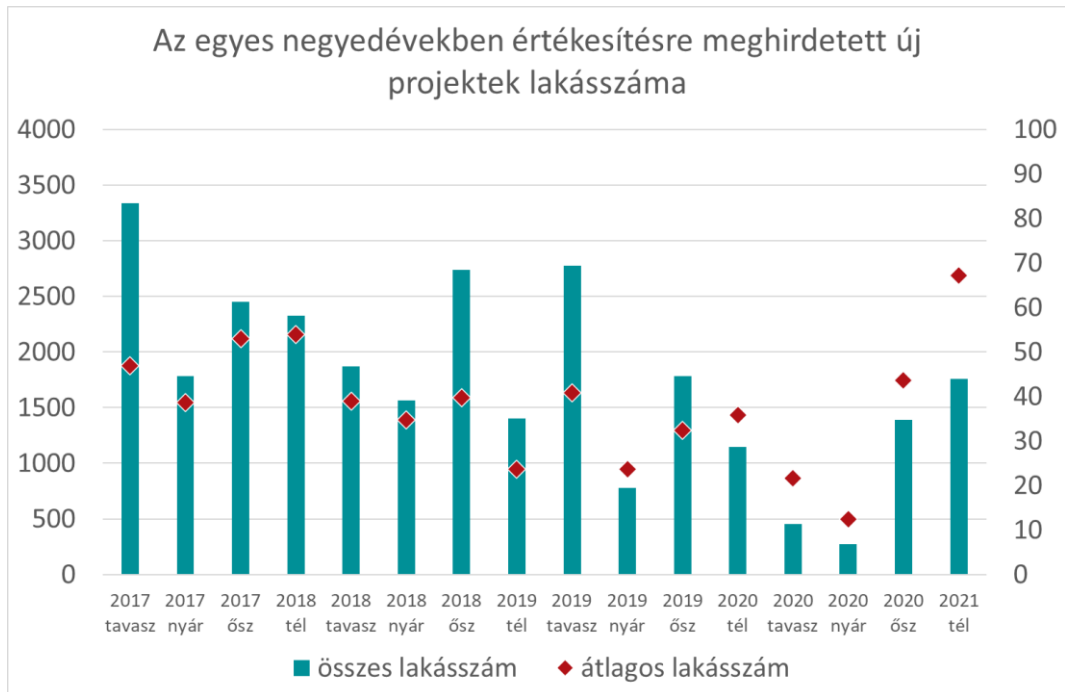
### Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2020. ősz	2021. tél
projektek száma	399	
összes szabad lakás	5262	
szabad lakások száma, aminek van alapterület adata	5262	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m <sup>2</sup> )	62,8 (58)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	4048	
lakások átlagos (medián) ára (MFt)	69,1 (56,9)	69,1 (57,3)

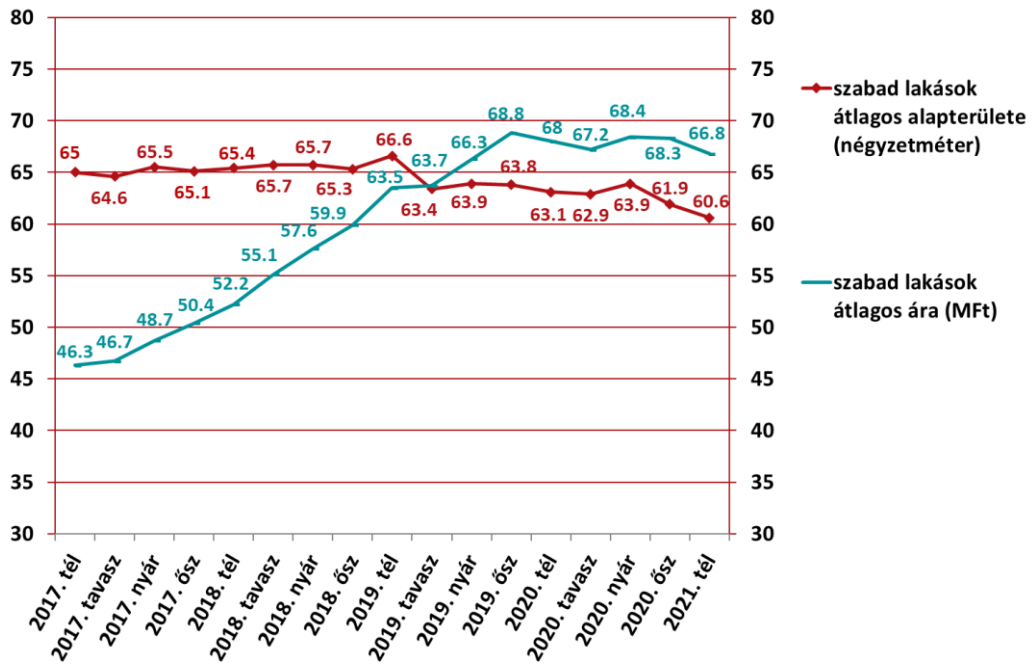
Szabad lakások darabszáma az adatbázisban



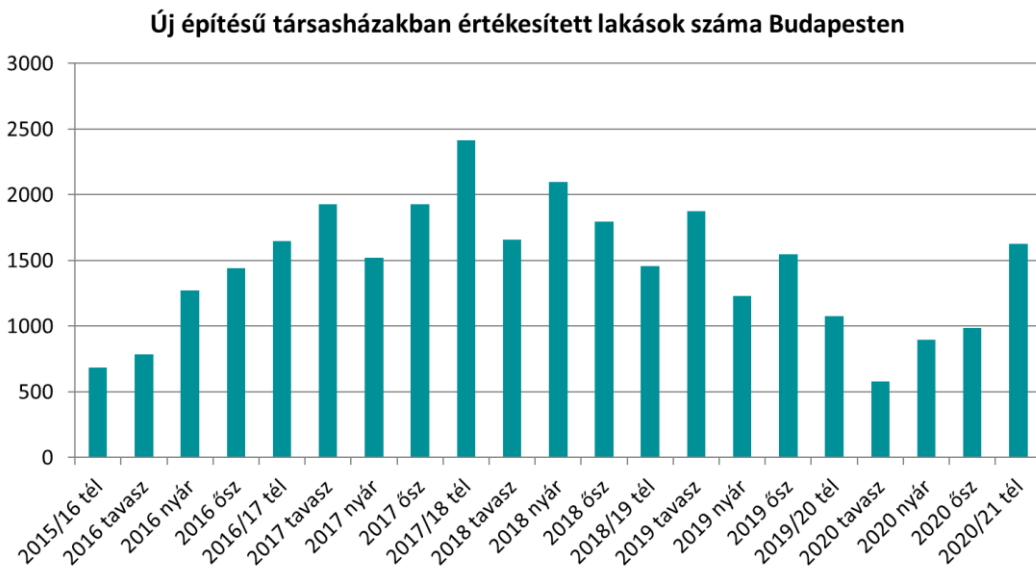
Meghirdetett új lakások



Szabad lakások jellemzői az adatbázisban

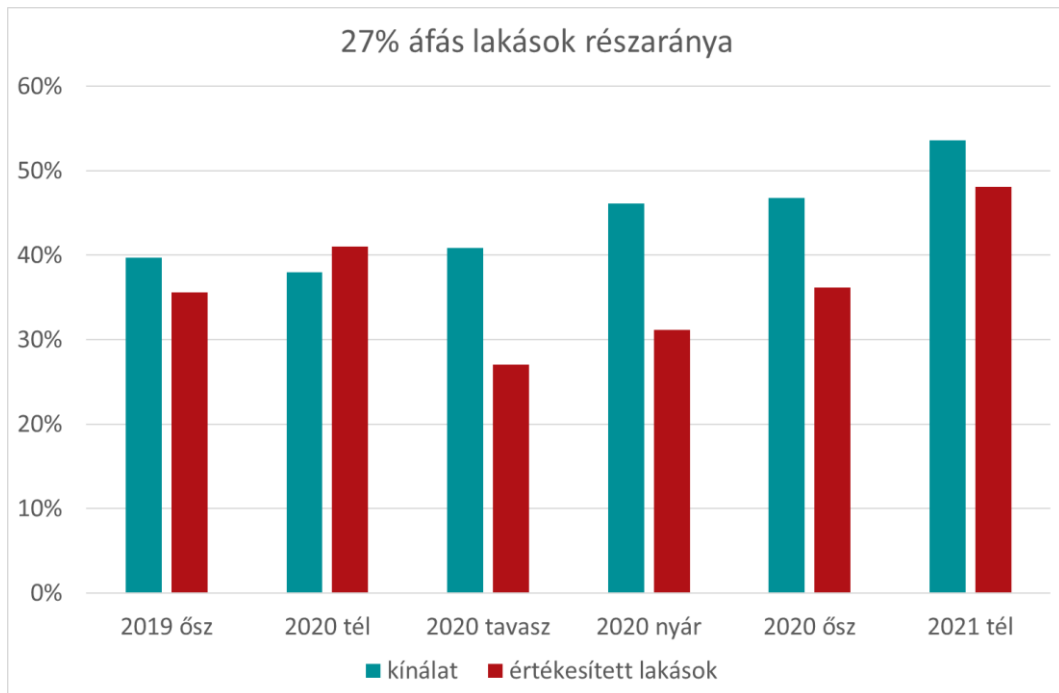


Az eladott lakások számának megoszlása az egyes negyedévekben



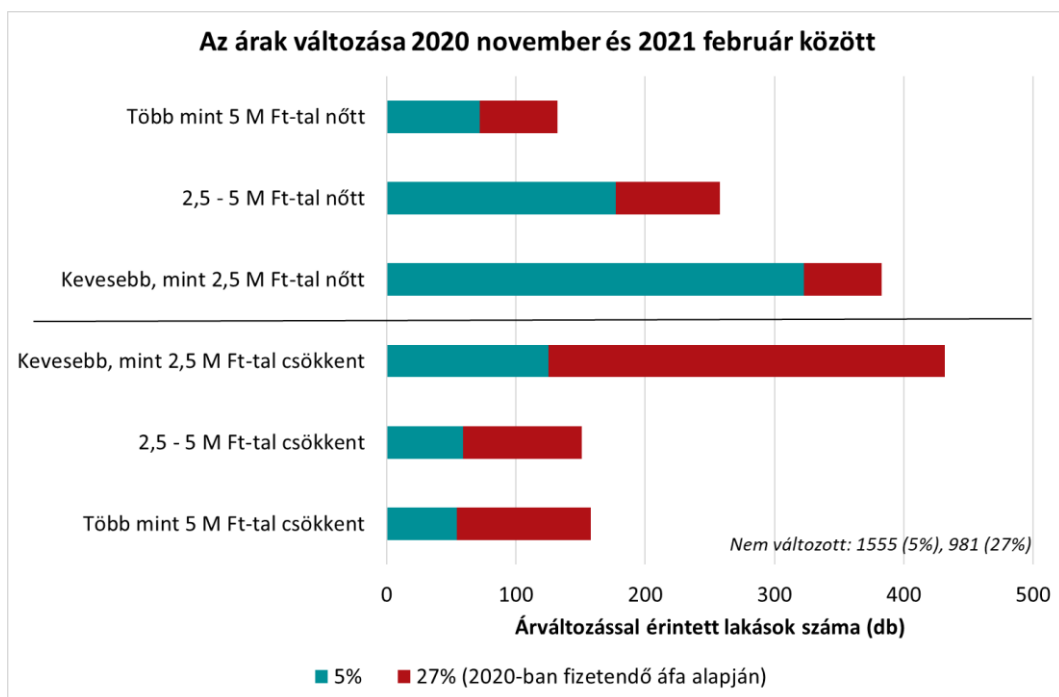
forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport  
[eltiuga.hu/lakasriport](http://eltiuga.hu/lakasriport)

A 2020-ban 27 százalékos áfával értékesíthető lakások részesedése a kínálatból és az értékesítésből\*

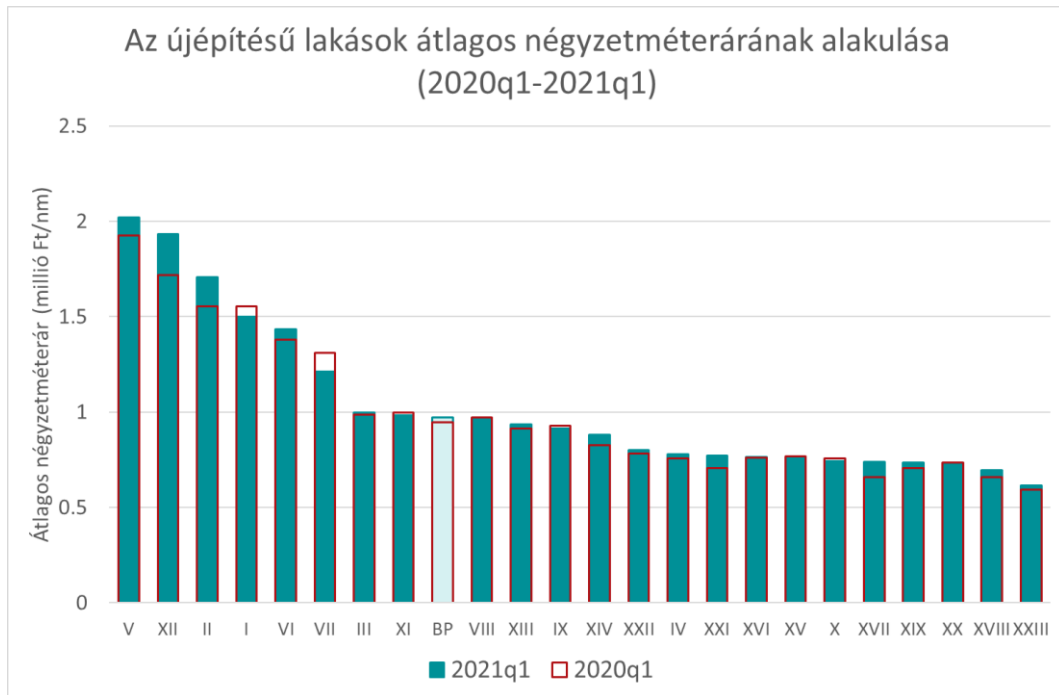


\*A 27%-os áfás projektek vevői 2020 utolsó hónapjaiban már számítottak az áfa csökkentésére. Így nettó ár + áfára vonatkozó előszerződés esetén az előző negyedévben már 5%-os áfás értékesítés valósult meg.

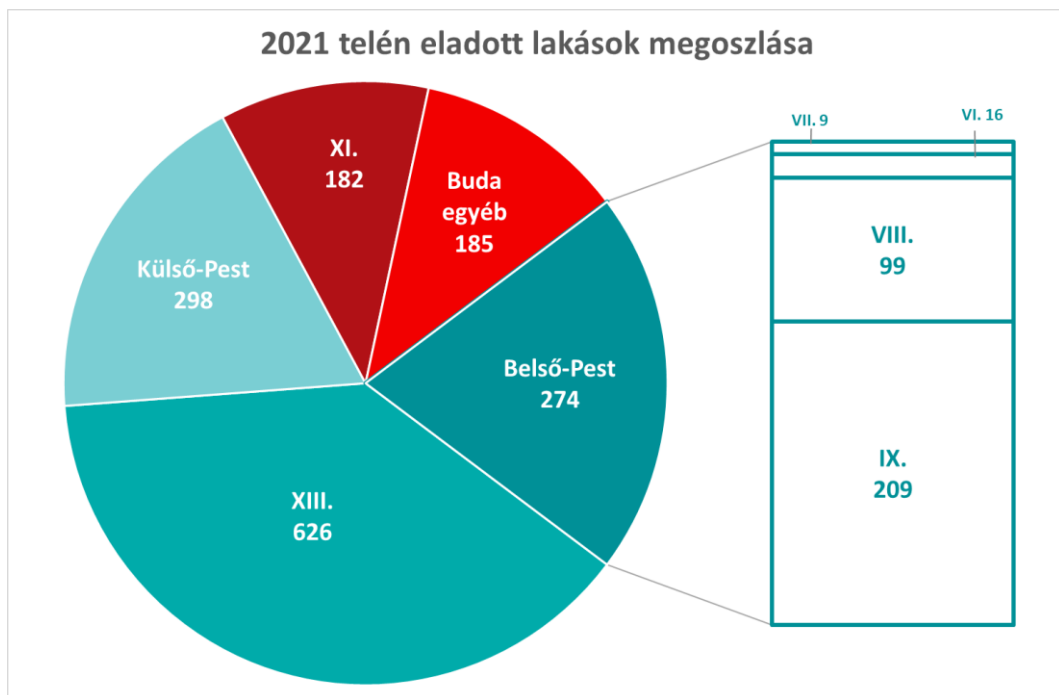
Az eladó lakások negyedéves árváltozása



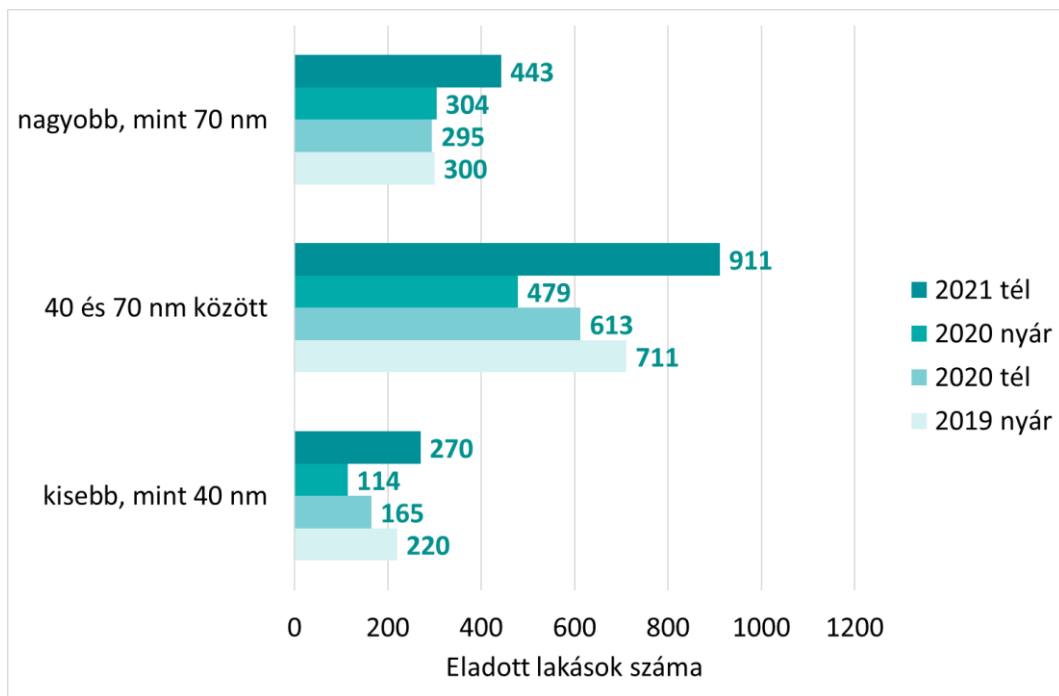
Az újjépítésű lakások átlagos négyzetméterárának alakulása az egyes kerületekben



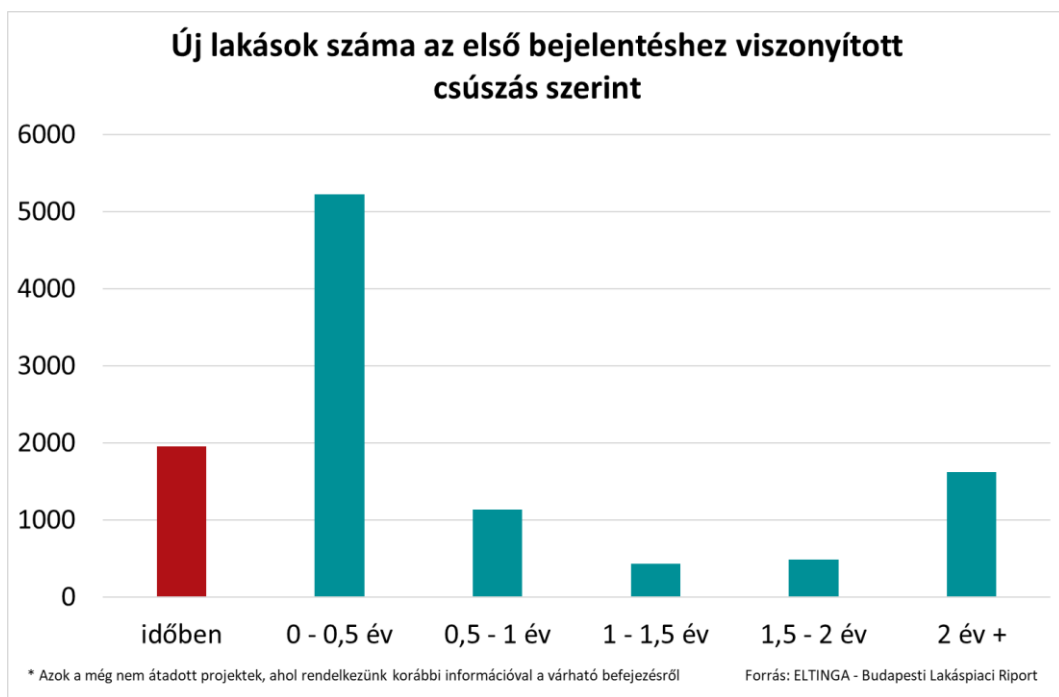
Az eladott lakások számának megoszlása kerületek szerint



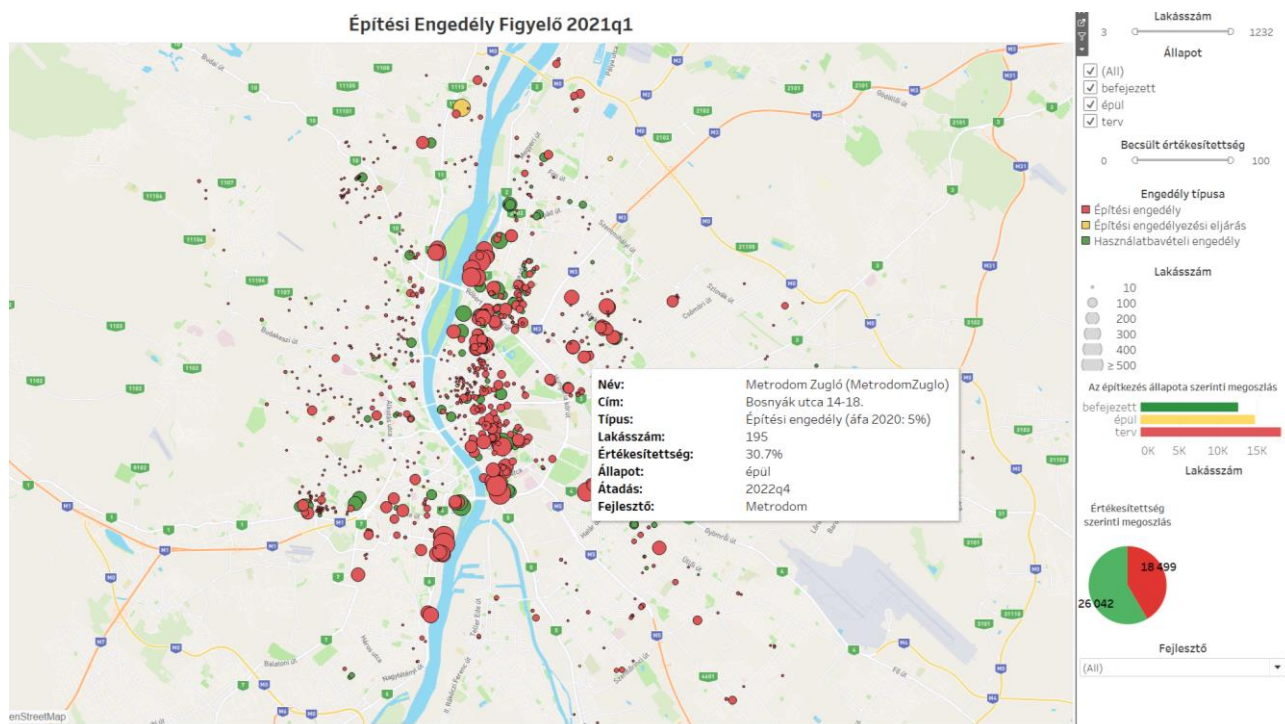
Az eladott lakások megoszlása alapterület szerint



Az új lakások megoszlása az első bejelentéshez viszonyított csúszás szerint



## Az engedéllyel (építési, használatbavételi) rendelkező vagy eljárás alatt lévő projektek Budapesten



\* Az adatbázishoz Építési Engedély Figyelő és Tableau kiterjesztések is rendelhetők



# 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](http://ecorys.hu/lakasriport), [eltinga.hu/lakasriport](http://eltinga.hu/lakasriport), [lakasriport@ecorys.hu](mailto: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

