

A Budapesti Lakáspiaci Riórt 2020. őszi új lakás adatbázisa

Adatbázisunk azoknak a budapesti lakásprojekteknak 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
gépkoosibeálló tartozik-e a lakáshoz a listaárban?	a lakás tájolása
konyhabútor tartozik-e a lakáshoz a listaárban?	a lakás fekvése

Legfontosabb megállapítások

- Az adatbázis jelenleg 22 800 lakást tartalmaz. Ezek olyan fejlesztésekben találhatók, amelyek 2020 harmadik vagy negyedik negyedében legalább egy szabad lakást tartalmaztak. **A projektek száma csökkent, miután kevés fejlesztés indult, viszont a lakások száma kismértékben nőtt, amit az alacsony értékesítési számok és a növekvő maradéklakások okoznak.**
- 2020 szeptember és november között alig több, mint 1000 újépítésű lakást adtak el a fejlesztők, ami 13 százalékkal haladja meg az előző negyedévi, már korrigált eladási számokat.** Az idei évben kínálati oldalról a lakásáfa körüli bizonytalanság, vevői oldalon pedig a pandémia és gazdasági következményei vetették vissza az értékesítéseket. 2019-ben 50, két évvel ezelőtt pedig 73 százalékkal több újépítésű lakást adtak el a fejlesztők az év hasonló időszakában, mint 2020-ban.
- A szabad lakások száma az előző negyedévi rekordalacsony szintet 5 százalékkal haladja meg, jelenleg 6740 lakás alkotja a kínálatot.** A kisebb bővülés a lakásáfa körüli bizonytalanság megszűnések előszele. Október 7-én jelentette be Orbán Viktor kormányfő, hogy **újra vissza fog térni az 5 százalékos lakásáfa**, és a következő hetekben a részletes szabályok és további engedmények is konkretizálódtak. Ennek köszönhetően a legnagyobb fejlesztők közül többen is gyorsan reagáltak: a Metrodom és Cordia korábban felfüggesztett projektek értékesítését indította újra (Metrodom Zugló, Grand Corvin II, Universo by Cordia), a Biggeorge Property (Waterfront City), a Living (Park West) és a Cordia (Thermal Zugló) új ütemek lakásait tette elérhetővé. A korábbi évekhez képest nagyon kevés építési engedélyt kérelmeztek és adtak ki a hatóságok társasházak építésére az év második felében, így jövő év elején vélhetően azoknak a projekteknek az értékesítése kezdődhet majd el, amelyek már rendelkeztek jogerős építési engedéllyel, de tulajdonosaik a hatályos 27 százalékos áfa miatt eddig halogatták az elindulásukat.
- Bár az új lakások kedvezményes áfatartalmának bevezetéséről szóló jogszabály még nem lépett hatályba az adatgyűjtés zárásakor, ennek ellenére a fejlesztők több esetben is már beépítették a lakások árazásába az 5 százalékos áfát a korábbi 27 százalék helyett.** A lakások közel harmadát árazták át a fejlesztők, az idén még 27 százalékos projektek közül körülbelül 200 esetben az ár több mint 5 millió forinttal csökkent. Ugyanakkor a 27 százalékos projektek lakásait még többségében drágították a fejlesztők, de a jogszabály érvénybe lépése esetén várhatóan jövőre újra csökkenhetnek ezek ára. Az 5 százalékos projekteknél a nyári

adatgyűjtéshez hasonlóan a leggyakoribb változtatás a kismértékű (<2,5M Ft) árcsökkentés volt, de 150 lakás esetén a vételárát több mint 5 millió forinttal növelték.

- ☐ **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.
- ☐ **Továbbra is egyre több a csúszás az újépítésű projekteknél.** Az értékesítés alatt lévő, épített vagy tervezett lakások alig több, mint 20 százalékánál várható, hogy időben el fognak készülni. A lakások harmada legalább fél éves késésben van az elsőként kommunikált átadási negyedévhez viszonyítva, 14 százalékuknál fél és 1 év közötti csúszás valószínűsíthető, de közel 2 ezer lakás már több mint 2 éves késésben van. **A legtöbb még megvásárolható szabad lakás átadása 2021 4. negyedévében várható,** körülbelül 600 olyan lakás is a piacon van, ahol nem kezdődött még meg a használatbavételi engedélyezési eljárás, de még az idei évre ígérték a fejlesztők az átadást.
- ☐ Az értékesítés visszaesésének velejárója, hogy **a vásárlók egyre több befejezett lakásból vásárolhatnak,** bár így is az előértékesítés dominálja a piacot. A már átadott fejlesztésekben jelenleg mintegy 1100 otthon vásárolható meg.
- ☐ Az adatbázisból az is megmutatkozik, hogy a részben befektetési célra vagy halasztható otthonról elköltözésre vásárolt **kisebb lakások értékesítése relatíve jobban visszaesett az élethelyzetből adódóan vásárolt nagylakások értékesítéséhez képest.**

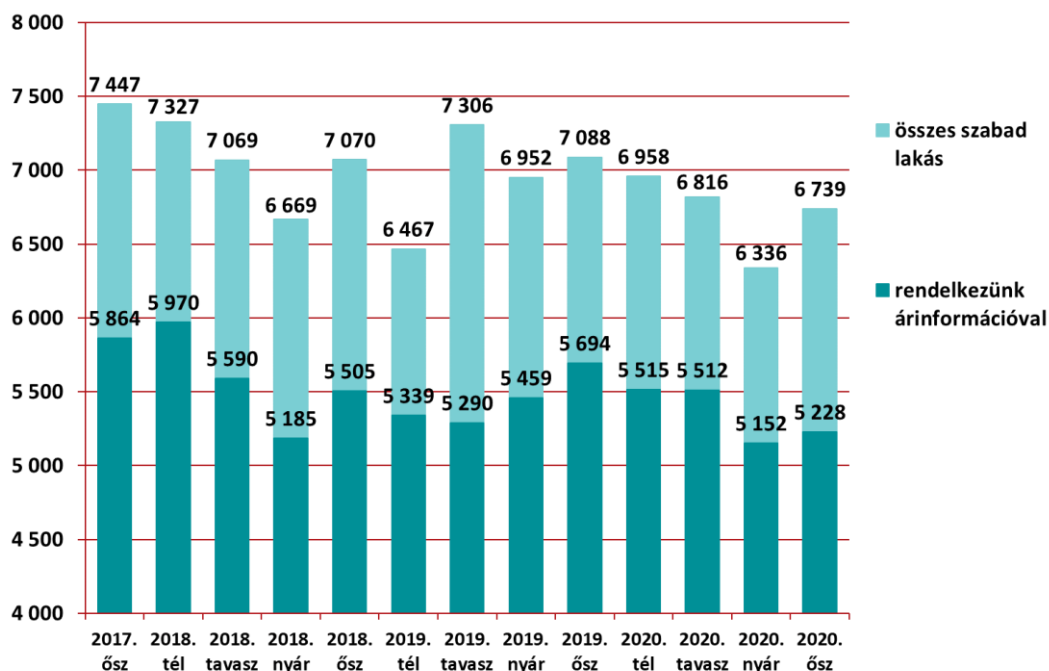
Az adatbázis nagysága

	2020. nyár	2020. ősz
listázott projektek száma	448	434
összes listázott lakás	22 453	22 772

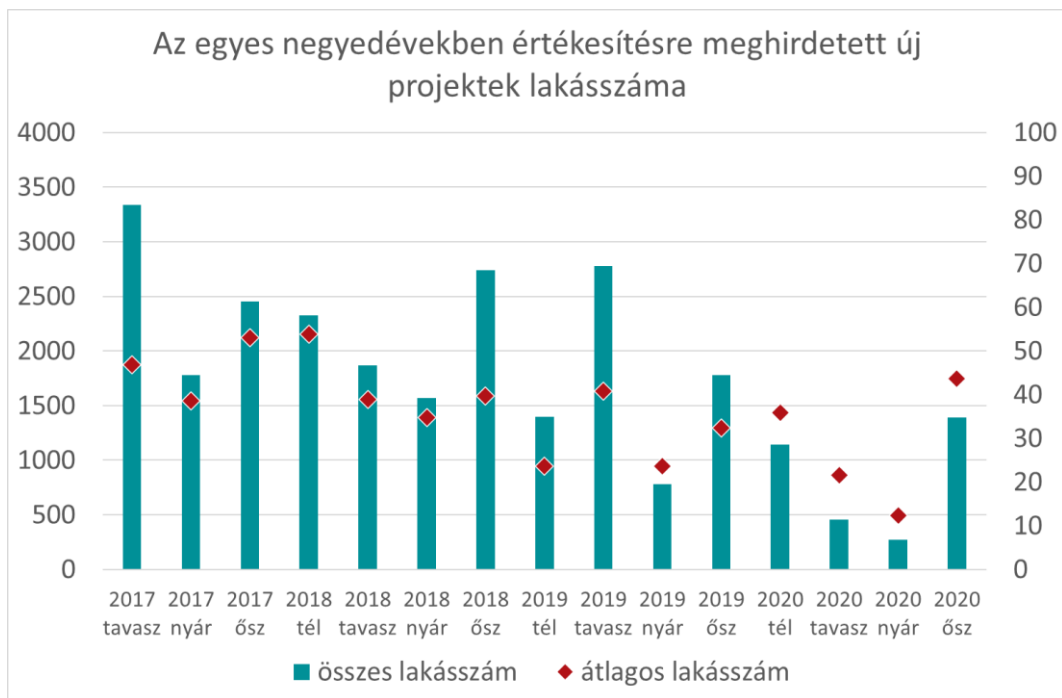
Azon lakások összehasonlítása, amelyek az előző fordulóban is eladók voltak

	2020. nyár	2020. ősz
projektek száma	421	
összes szabad lakás	5236	
szabad lakások száma, aminek van alapterület adata	5236	
szabad lakások átlagos (medián) alapterülete (m ²)	63,9 (60,4)	
szabad lakások száma, amiről mind a két fordulóban rendelkezünk árinformációval	4074	
lakások átlagos (medián) ára (MFt)	69,1 (58,5)	69,1 (58,1)

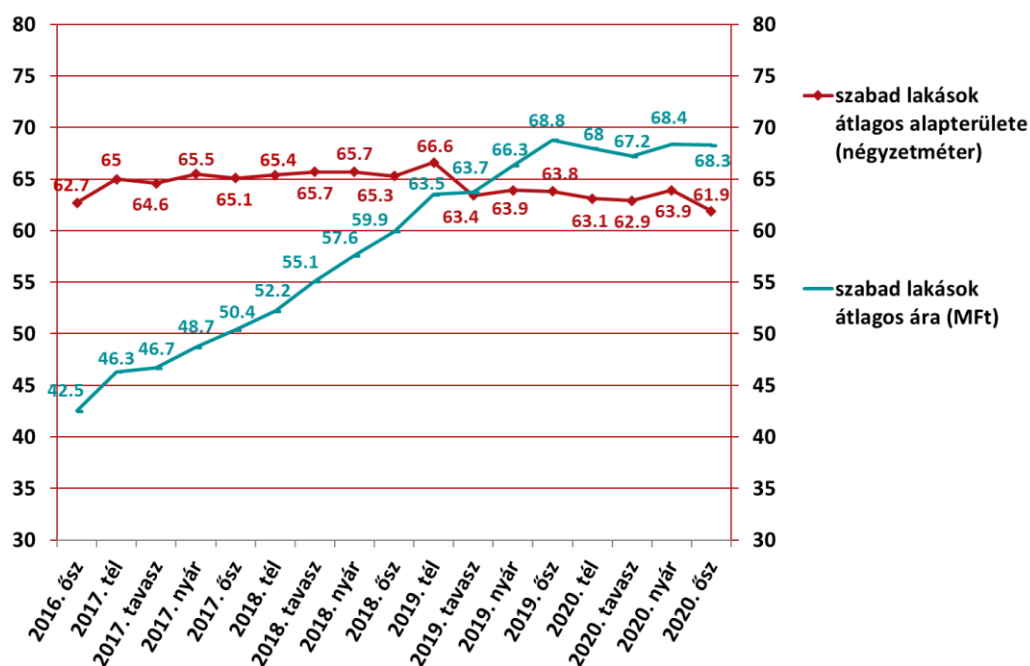
Szabad lakások darabszáma az adatbázisban



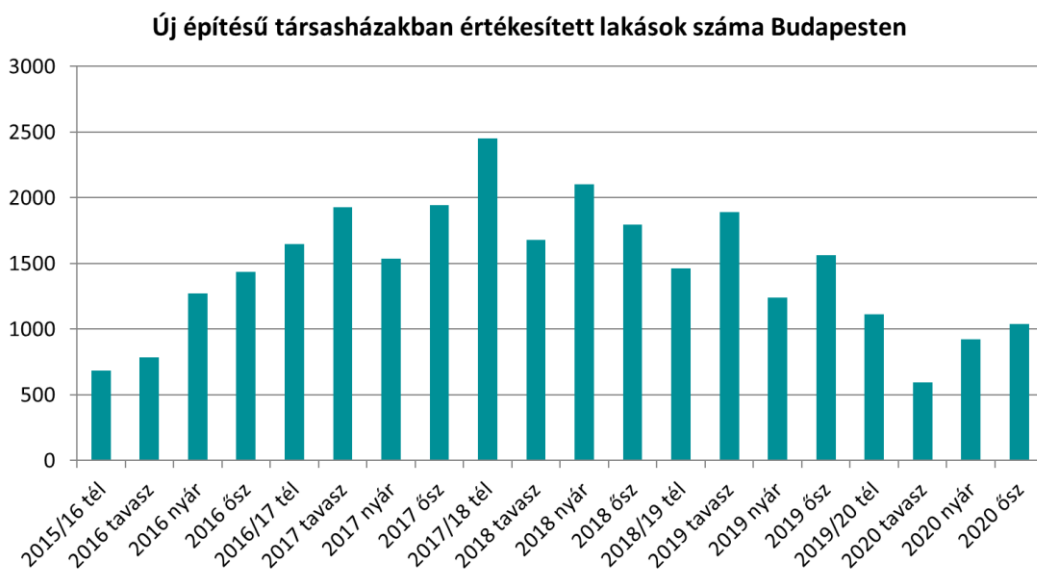
Meghirdetett új lakások



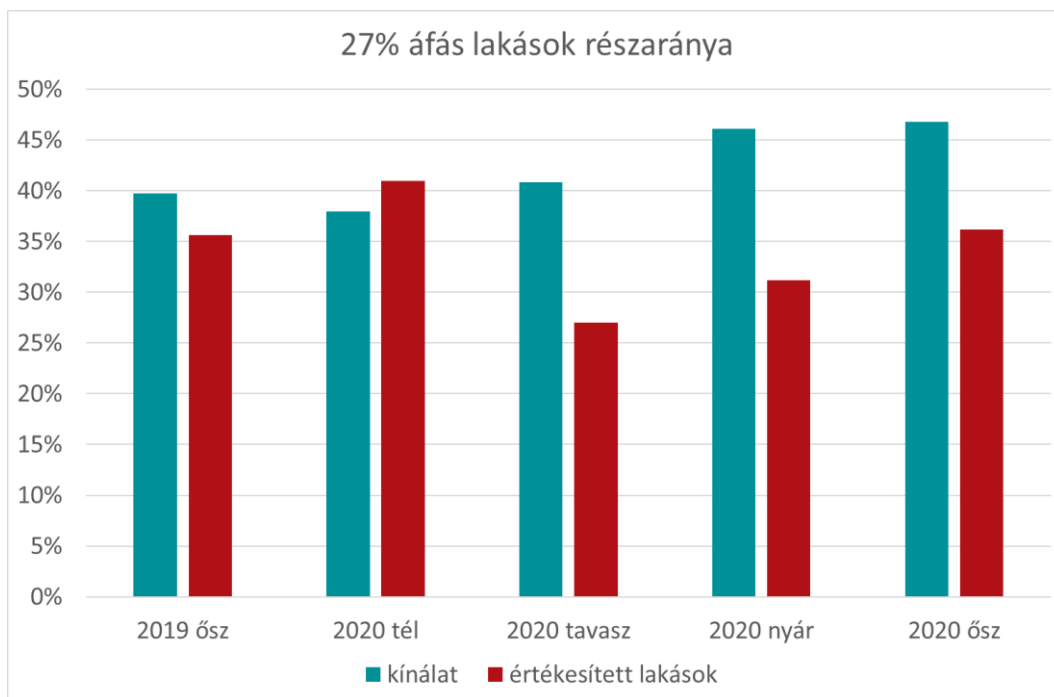
Szabad lakások jellemzői az adatbázisban



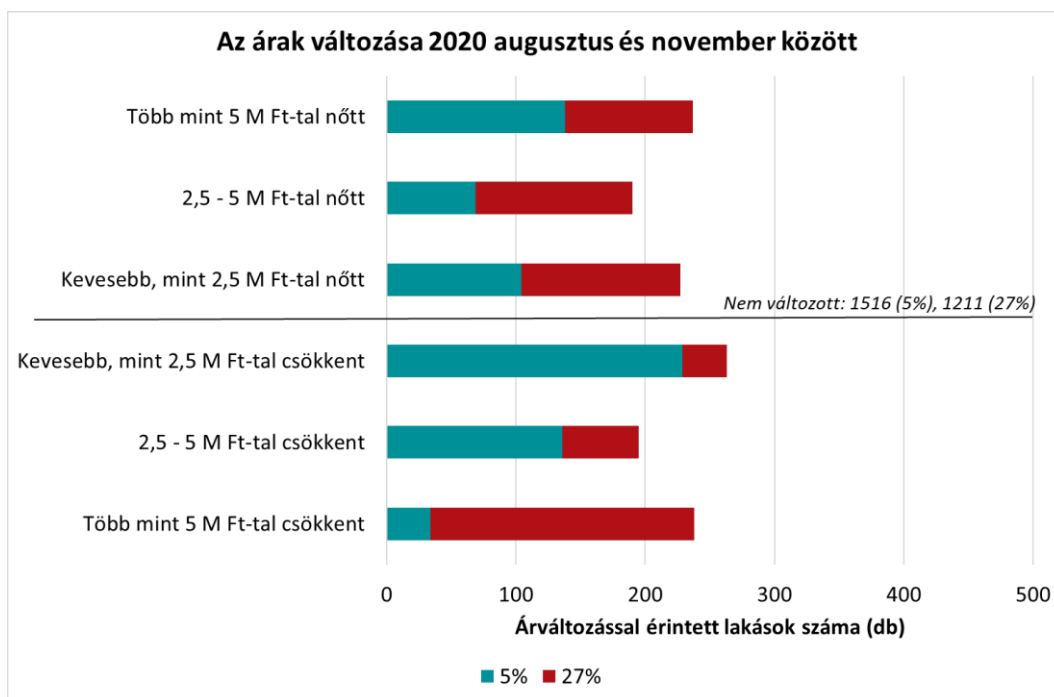
Az eladott lakások számának megoszlása az egyes negyedévekben



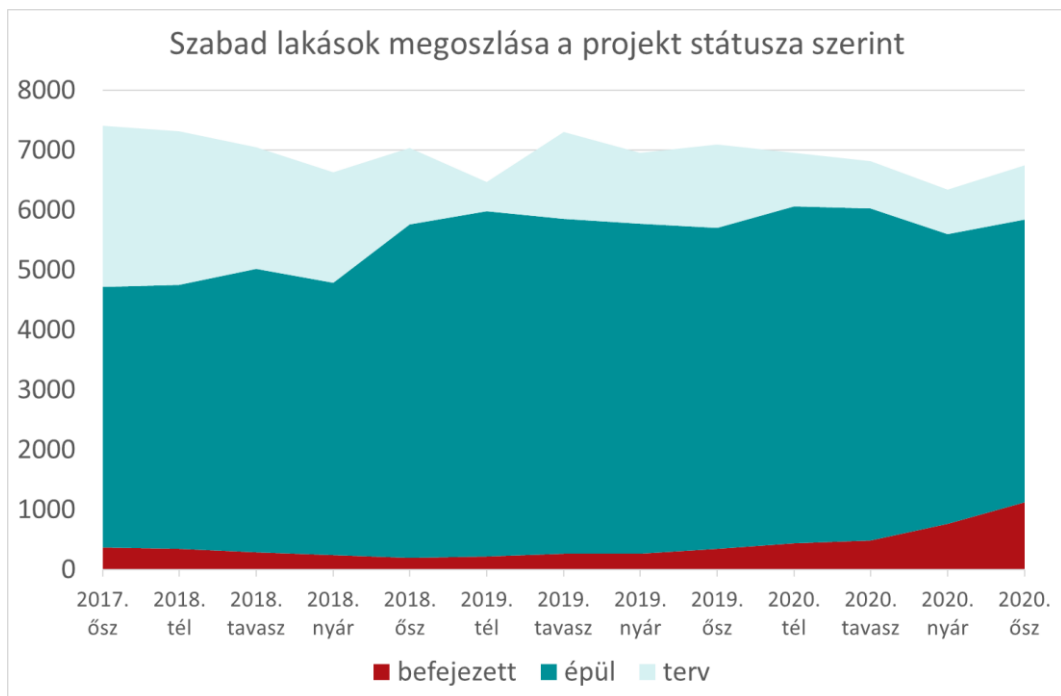
A 2020. január 1-től 27 százalékos áfával értékesíthető lakások részesedése a kínálatból és az értékesítésből



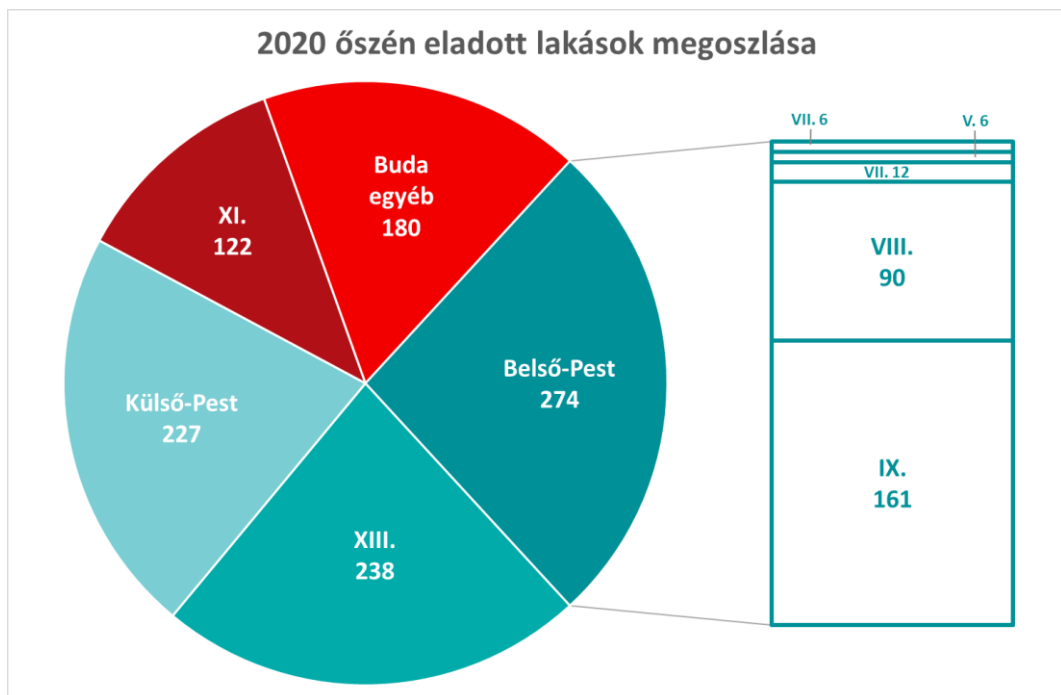
Az eladó lakások negyedéves átváltozása



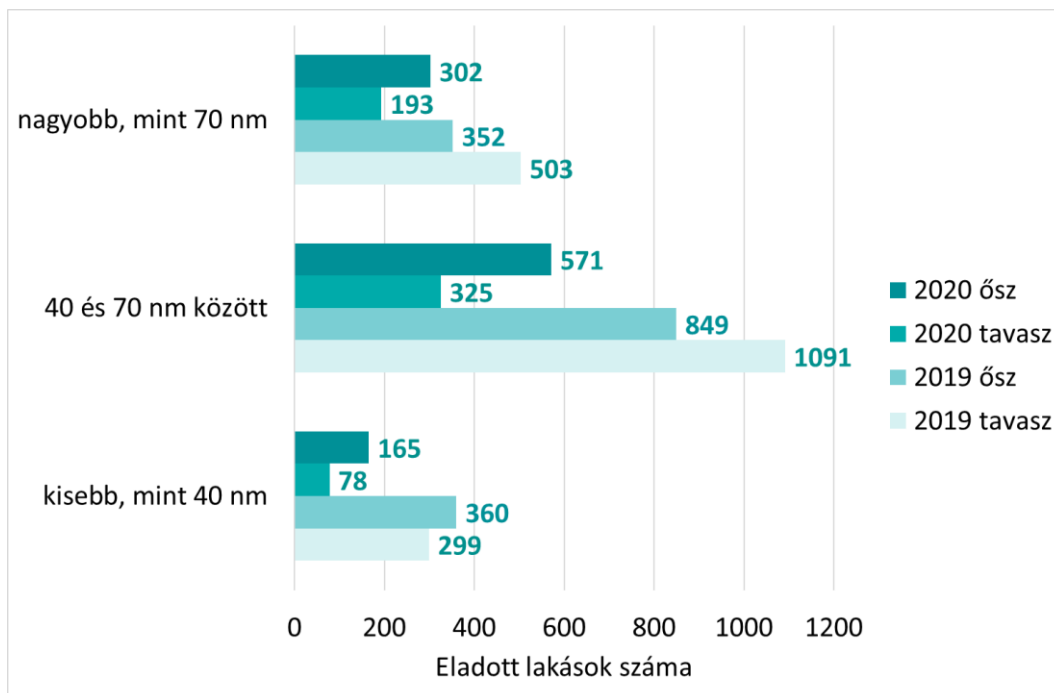
A szabad lakások megoszlása a projekt státusza szerint



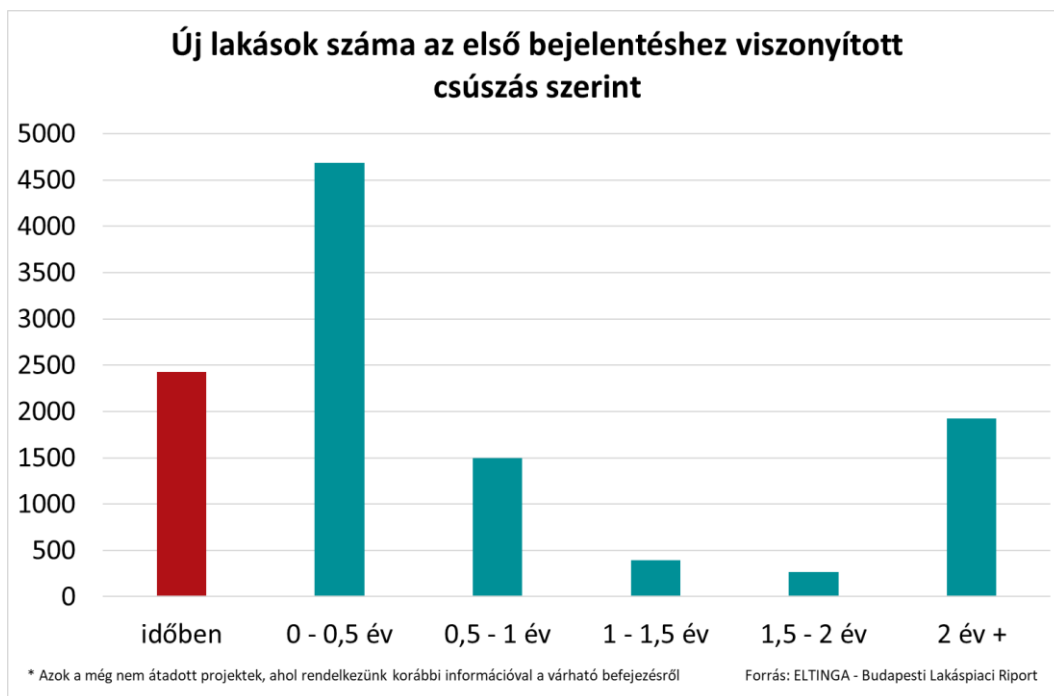
Az eladott lakások számának megoszlása kerületek szerint



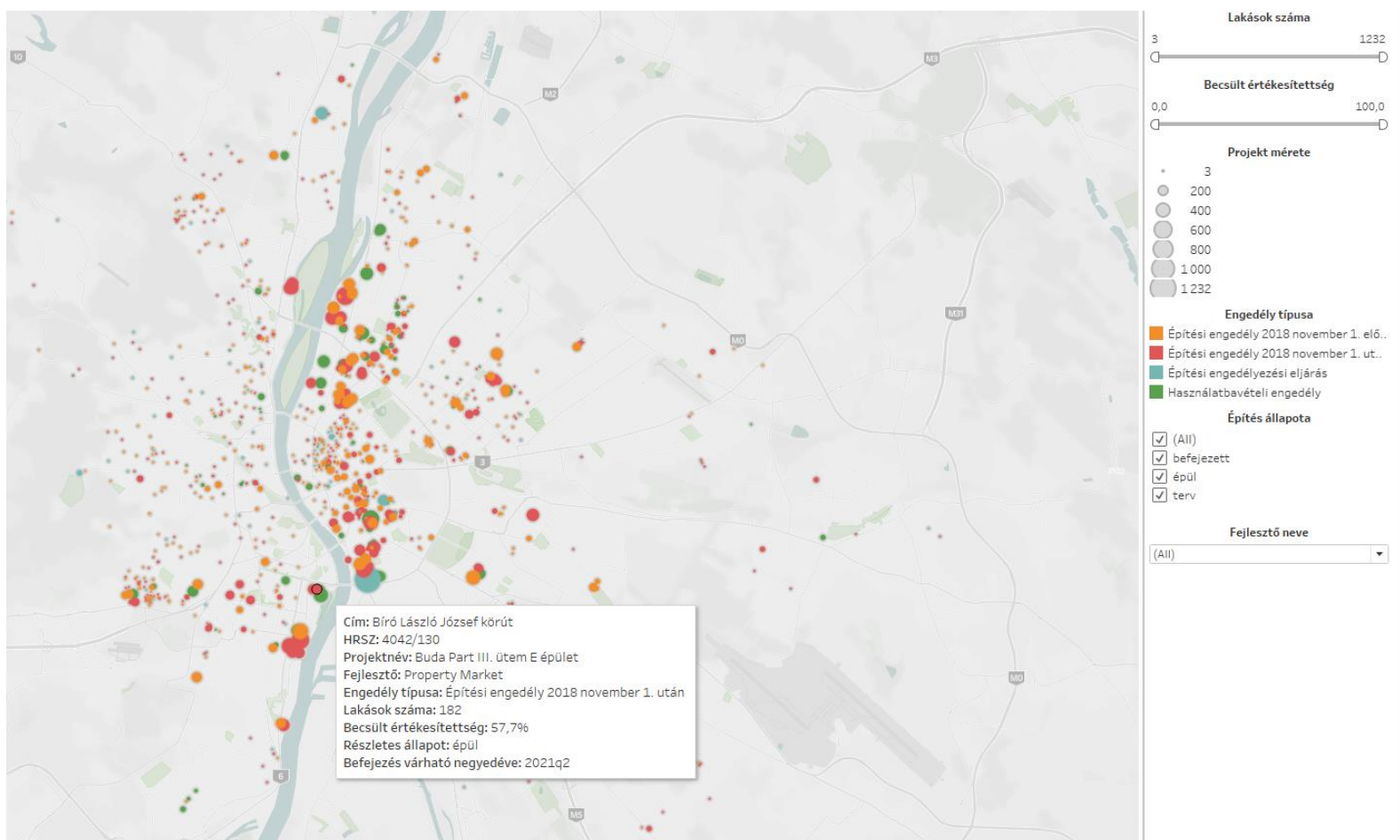
Az eladott lakások megoszlása alapterület szerint



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, adat alapú 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 garázssal 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