

# Szlovákiában és Csehországban is többet kell dolgozni egy új lakás megvásárlásához, mint Magyarországon

Az Európai Unióban fekvő városok közül Párizsban és Münchenben a legdrágábbak az új lakások. 2022-ben a korábbi években tapasztalt drágulás lendülete több európai országban is megtört és éves összevetésben az új lakások ára Dániában és az Egyesült Királyságban is csökkent a Deloitte Property Index 27 európai országra kiterjedő felmérése szerint. Egy új lakás vásárlásához Szlovákiában és Csehországban kell a legtöbbet dolgozni, a visegrádi országok közül pedig továbbra is a magyar fővárosban lehet a legolcsóbban lakást bérelni – állapította meg a kutatás.

Az Ausztriában épült új lakások a legdrágábbak Európában. 2022-ben négyzetméterenként 4 925 euró volt az átlagos fajlagos ár. Ausztriát követi Németország (4 800 euró), Franciaország (4 639 euró) és Norvégia (4 204 euró). A legtöbb országban továbbra is emelkedtek az új lakások átlagárai, de az Egyesült Királyságban (-18,8%), Dániában (-9,7%) és Franciaországban (-0,2%) csökkenést tapasztaltak.

A legdrágább európai uniós városnak továbbra is Párizs számít, ahol 14 622 eurót kérnek el átlagosan egy új lakás négyzetméteréért. A második helyezett München (11 400 euró). A Budapesten tapasztalt 2 862 euró átlagos négyzetméterértől Prágában (4 942 euró) és Pozsonyban (3 965 euró) is jelentősen magasabbak a lakásárak.

"A korábbi években tapasztalt európai lakóingatlanpiaci áremelkedés a legtöbb országban és európai nagyvárosban 2022-ben is folytatódott. Az új lakások euróban számított árai 20 százalékot meghaladó mértékben Szarajevóban (+30,6%), Zágrábban (+30,3%), Vilniusban (+24,9%) és Brüsszelben (+24,0%) nőttek. Némileg eltérő kép rajzolódik ki, ha helyi valutában vizsgáljuk az árak változását. A Budapesten tapasztalt 21,2%-os drágulás tavaly Európában a harmadik legmagasabb volt. A következő 12 hónapban a legtöbb európai országban a lakásárak stabilizálódhatnak és néhány országban csökkenhetnek a lakásárak. A fenntarthatóság szempontjainak megfelelő és energiahatékony lakhatás mind jobban előtérbe kerül, és a jól tájékozott vásárlók elsősorban a kedvezőbb adottságú, hosszú távon értékálló lakásokat kereshetik." - vélekedett Kohári Gábor MRICS, a Deloitte Magyarország ingatlantanácsadási szakértője.

A régiós országokhoz viszonyítva az új építési engedélyek száma és az elkészült lakások számában elmarad Magyarország. Az új építési engedélyek száma Magyarországon ezer lakosra vetítve 3,62, miközben Lengyelországban 5,3 volt 2022-ben. Az elkészült lakások száma Magyarországon ezer lakosra vetítve csupán 2,12 volt, ami a vizsgált európai országok közül a negyedik legalacsonyabb adat, miközben Lengyelországban 6,31 volt, mely Franciaország után a második legmagasabb érték.

## Mennyi ideig kell dolgoznunk egy lakás megvásárlásához?

Annak megállapítására, hogy a lakásárak milyen mértékben terhelik meg egy-egy ország állampolgárait, a Deloitte Property Index megvizsgálta, hogy az átlagos bruttó fizetést alapul véve hány évet kell dolgozni egy átlagos, 70 négyzetméteres lakás megvásárlásához. Az elemzés alapján a saját lakás legkevésbé Szlovákiában fizethető meg, ott 14 évig kell dolgozni a saját lakásért, de a tavalyi első helyezett Csehországban sem sokkal jobb a helyzet, ahol valamivel több mint 13 év

szükséges. A tanulmány adatai szerint Magyarországon a tavalyi 9,6 évhez képest 2022-ben már hosszabb ideig, 10,2 évig kell a teljes éves bruttó átlagkeresetet félretenni, hogy saját lakást vásárolhassunk.

Európában a saját lakáshoz való hozzájutás lehetőségének romlásához a hitelfelvételek során tapasztalt növekvő kamatok is hozzájárultak. Bár Európa legtöbb országában az új lakáshiteleknél a hitelkamatok ezzel együtt is csupán 2-3% körülire nőttek, 2022-ben Magyarországon és Lengyelországban is rendkívüli mértékben, 9% körüli szintre ugrott az új lakáshiteleknél jellemző kamat.

"2022 harmadik negyedévében jelentős fordulatot láthattunk a magyar lakáspiacon és a lakások iránti kereslet jelentősen visszaesett. A vásárlók az igen magas, 9% körüli hitelkamatok és emelkedő európai energiaárak és kedvezőtlen európai gazdasági folyamatok láttán elbizonytalanodtak. A trendfordulót követően a vásárlást tervezők egy jelentős része a tervezett vásárlással kivár és egy részük a bérleti piacon jelent meg." - vélekedett Kohári Gábor.

## Európában lakást bérelni sem olcsó

A tanulmány a lakásbérleti díjak alakulását is feltérképezte. 2022-ben a legtöbbet Dublinban kellett fizetni a bérelt ingatlanokért, 2022-ben négyzetméterenként átlagosan 32,8 eurót. Figyelemre méltó, hogy Dublinban egy év alatt több mint duplájára nőttek a bérleti díjak. A 9,6 eurós budapesti érték a vizsgált 76 európai nagyváros közül a 28. legalacsonyabb és a régiós országok fővárosaitól rendre elmarad. Budapesthez hasonló fajlagos bérleti díjakat a linzi, a portói és a maribori lakáspiacon láthatunk.

"A saját lakáshoz való hozzájutás feltételeinek romlása a legtöbb európai országban és nagyvárosban a bérleti díjak növekedését és a bérlakás piac bővülését eredményezte. Ezzel hasonlóan a múlt év második felétől Magyarországon is a bérlakás piac bővülését és a bérleti díjak dinamikus növekedését tapasztaltuk. A bérlakások tekintetében a meglévő támogatási formák szélesítése és a megfizethető lakhatás biztosítása egyre fontosabb szempont lehet Magyarországon a következő időszakban." - vélekedett Kohári Gábor.

[Property Index 2023 letöltés \(.pdf\)](#)

Sajtókapcsolat:

- Kohári Gábor, igazgatóhelyettes
- Deloitte Magyarország
- gkohari@deloittece.com

Eredeti tartalom: Deloitte Magyarország

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/5631/szlovakiaban-es-csehorszagban-is-tobbet-kell-dolgozni-egy-uj-lakas-megvasarlasahoz-mint-magyarorszagon/>