

Repülőrajtot vett a tavalyi második fél évben a budapesti újlakás-piac

OTP Budapesti Újlakás Értéktérkép 2025/1

A fő keresleti és kínálati mutatók alapján tavaly kilőtt a fővárosi újlakás-piac, ráadásul a lendület idén több új, a keresletet és részben a kínálatot támogató tényező hatására minden bizonnyal kitart – derül ki az OTP Jelzálogbank legfrissebb, publikus beruházói és értékesítési adatokból összeállított Budapesti Újlakás Értéktérképéből.

2024 második fél évében tovább folytatódott az év elején megindult élénkülés a fővárosi újlakás-piacon, mind a kereslet, mind az új kínálat volumene nagyobb fokozatra kapcsolt.

„Az általánosan javuló keretfeltételek következtében az első fél évi 3500 után júliustól decemberig már 5300 kétlakásosnál nagyobb házban épült lakást értékesítettek. Az egy év alatt eladott 8800 lakás közel háromszorosa a 2023-as mennyiségnek, és 2017 óta a legnagyobb értékesítési volumen” – mondja **Valkó Dávid, az OTP Jelzálogbank vezető elemzője.**

A kereslet megugrását pedig látványos bővüléssel az új kínálat is azonnal lekövette. A tavalyi második fél évben 111 új, kétlakásosnál nagyobb projekt értékesítése indult el Budapesten, melyek keretében mintegy 5200 lakás épül. Az év egészében elindított 208 projekt mintegy 17%-os, az ezek keretében megépülő 8200-as új lakásmennyiség viszont közel 2,5-szeres növekedés a megelőző évihez képest, azaz az átlagos projektméret is kétszeresére, 39 lakásosra nőtt. Mindezek a 2021-es év számait idézik, amikor a frissen bevezetett Zöld Otthon Programhoz kapcsolódó kedvező hitellehetőség pörgette az új lakások keresletét, s adott kellő motivációt új lakásprojektek elindításához.

A beruházói aktivitás továbbra is a XIII. kerületben a legélénkebb. Angyalföld piaci részesedése toronymagas: a 8200 újonnan piacra került lakás harmada, mintegy 2660 itt épül meg. A XI. kerület 1420 új otthonnal a második, míg némi meglepetésre a dobogó közelébe már régen jutó X. kerület a harmadik, ahol 890 lakás értékesítése indult el öt társasházban (ebből 830 ráadásul egy fővárosi szinten is gigantikusnak számító beruházás első ütemében). Ha a projektek darabszámát nézzük, kissé más a kép. 35 új beruházás értékesítése indult a XI. kerületben, 27 a III.-ban és 21 a XIII. kerületben. Míg azonban a két budai városrészben mindössze 20-40 lakásos az átlagos projektméret, a XIII. kerületben 127 lakásos egy tipikus új társasház. Új projekt értékesítése minden kerületben indult tavaly, azonban az I., az V. és a XXI. kerületben csak 1-1 beruházás keretében. A lakásépítők növekvő magabiztosságát mutatja, hogy míg 2023-ban összesen 16 ötvenlakásosnál nagyobb projekt értékesítését kezdték meg újonnan a fővárosban, amelyből kilenc haladta meg a 100 lakásos volumet, tavaly már 29 nagy beruházás került piacra, amelyek közül 21 éri el a 100 lakásos méretet.

Az OTP Jelzálogbank mintegy 318 értékesítés és további 94 előkészítés alatt álló, kétlakásosnál nagyobb projektet (s az ezek keretében megépülő, összesen 34,5 ezer lakást) tartalmazó adatbázisa szerint 2024-ben az egy évvel korábbihoz hasonlóan 5700 új társasházi lakás került átadásra Budapesten¹. Ennek harmada, 1850 a XI. kerületben készült el, amit 1430 lakással a XIII., majd ettől jócskán lemaradva, 490 lakással a III. kerületek követnek. Minden kerületben volt lakásátadás, ám a X., XVIII. és XXI. kerületekben egyenként csak bő egytucatnyi. Az, hogy 2025-ös tervezett átadási dátummal jelenleg csupán 4800 (s 2026-ra további 5600) lakásról van információnk mutatja egyrészt a kínálat tehetetlenségét, azaz a kereslet növekedésére való lassabb reagálását, emellett az utóbbi

években a nagy projekteknel is gyakori, hogy az értékesítést csak az építkezés előre haladott fázisában kezdik meg, azaz a publikusan hirdetteknel több helyszínen zajlik most is a kivitelezés, a lakások viszont csak az év előre haladtával kerülnek piacra.

„Az idénre tervezett átadások számából, 1400 lakással mintegy 29%-os a XIII. kerület részesedése. Ezt követik 550-650 közötti átadással a III., IX. és XIV. kerületek. Adatbázisunk aktuális tartalma alapján 2026-ban is a XIII. kerületre vetülhet a fókusz, ahol az átadni tervezett 2400 lakás a fővárosban megépült mennyiség 44%-át adná” – sorolja a kínálati adatokat **az OTP Jelzálogbank vezető elemzője**.

A kereslet volumenében, azaz a tavalyi évben eladott új lakások számában nagyjából 3360 lakással (közel 40%-os piacrészesedéssel) szintén a XIII. kerület az első, melyet a XI. és a XIV. kerület követ 1200, illetve 730 lakással. Mindezek mellett a III., IX. és X. kerületekben volt élénkebb a piac, itt egyenként 5-700 új lakás talált gazdára. A hat kerület összesített részesedése a keresletből 80%-os volt 2024-ben. Az, hogy tavaly a kereslet meghaladta az új kínálatot, pozitív hatással volt az eladatlan lakáskészletre. A 2025. január elején elérhető, azonnal költözhető 820 darabos új lakás jelentős csökkenés az egy évvel korábbi 1200-hoz képest. Aki rögtön költözne, a XI. kerületekben találhat legkönnyebben ingatlant, itt 240 lakásból válogathat jelenleg, majd 170 darabbal a XIII. kerület a sorban következő. Építés alatt állóbból további 4900 darabos a fővárosi eladatlan készlet, ebből közel 30%-os a XIII. kerület részesedése.

Bár vannak kiszámíthatatlan gazdasági, politikai kockázatok hazai és globális szinten is, az idei évre nem nehéz pozitív várakozásokat megfogalmazni az új lakások piacával kapcsolatban. Összességében a lakáspiac egészéhez hasonlóan ebben a szegmensben is az általános gazdasági peremfeltételek tavalyihoz mért javulásához tudjuk kötni várakozásainkat. Emellett az idén lejáró állampapírokból, illetve részben az önkéntes nyugdíjpénztári számlákról felszabaduló pénzek, valamint energiahatékony ingatlanok vásárlásakor igénybe vehető kedvezőbb hitelkonstrukciók erősítik mind a saját részre, mind a befektetési céllal vásárlók keresletét. A kínálatot mindeközben részben állami támogatással indított új lakásépítési program élénkítheti. Optimista várakozásainkat ugyanakkor egyelőre 2026 elejéig tartjuk, az országgyűlési választások utáni kilátásokat egyelőre nehéz megbecsülni.

Jelenleg építés alatt álló, 2025-ös átadású lakásokra szűrve az OTP Jelzálogbank adatbázisát mintegy 1,59 millió Ft/m² átlagár adódik Budapesten. Ha 2026-os átadással nézzük, ez az átlagár 1,61 millióra nő (noha ez még sok esetben tervsztralról történő vásárlást feltételez, s az építkezés során törvényszerűen emelkedik az ár).

„Jelen piaci helyzetben egyértelműen az árak további növekedésére számítunk. A pesti oldal – jó értelemben vett – tömegpiacán, a IX. és XIII. kerület keresett, de nem Duna-parti területein 1,5-1,7 millió, Budán, a XI. kerület egykori rozsdáövezeti részein 1,6-1,9 millió közötti, a Duna mellett 2 millió feletti, a legnagyobb presztízsű hegyvidéki projektekben gyakran 4 millió forintnál is magasabb árakkal találkozunk, míg Pest peremi kerületeiben is elhagytuk már a hatszámjegyű minimumárakat” – ad gyors körképet **Valkó Dávid**.

¹ Ez a házak megépülését jelenti, és nem ugyanaz a statisztika, mint amit a KSH használatba vételi engedélyként közöl.

- OTP Bank
- kommunikacio@otpbank.hu

Eredeti tartalom: OTP Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=18643>