

Meglepetés: Budapesté az egyik legmegfizethetőbb lakáspiac a régiós fővárosok közül

- Az elmúlt háromnegyed év lakásdrágulásának ellenére még mindig Budapest számít az egyik legmegfizethetőbbnek a régiós fővárosok közül. Egy 50 négyzetméteres használt lakás megvásárlásához kevesebb mint 8 évnyi átlagfizetésre van szükség a fővárosban.
- Prága a legdrágább, a cseh fővárosban majdnem 12 évre jutó mostani átlagkeresetre van szükség. Varsóban közel 10, Pozsonyban 9 év alatt jöhet össze az adott lakás. Bukarest pedig a legolcsóbb, a 6,5 éves mutatójával.
- Az albérletárak aránya már más képet mutat. Prága, Budapest és Bukarest lényegében holtversenyben van, mivel egy 50 négyzetméteres lakás átlagos bérleti díja 44-46 százalékát fedi le az adott városra jellemző átlagkeresetnek. Varsóban és Pozsonyban viszont 50 százalék felett van ez a mutató.

Bár a budapesti lakásárak érezhető áremelkedésen mentek keresztül az elmúlt időszakban, ennek ellenére a régiós fővárosok között nem számít drágának - derül ki az ingatlan.com legfrissebb elemzéséből, amely azt nézte meg, hogy 2024 végén a cseh, lengyel, szlovák és román fővárosban hány havi átlagfizetésből jött ki egy 50 négyzetméteres használt lakás ára. Valamint azt, hogy az adott fővárosban a lakberek az ottani nettó átlagbér hány százalékát tették ki.

“Budapesten a használt társasházi lakások átlagos négyzetméterára már 2024 második felében átlépte az 1 millió forintos lélektani határt a KSH adatai alapján. Azóta pedig fokozatos drágulás jellemezte a budapesti lakáspiacot. Az ingatlan.com lakásárindexe szerint márciusban 18 százalékkal emelkedtek a fővárosi lakásárak éves összevetésben. Sokakat meglephet, hogy a jelentősnek mondható drágulás ellenére a budapesti lakásárak a régiós fővárosok mezőnyében viszonylag olcsónak számítanak” - mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

Prága a legdrágább, Bukarest a legolcsóbb

A régiós országok statisztikai hivatalainak, illetve nemzeti bankjainak 2024/4. negyedéves adatai alapján árat nézve Prága a legdrágább, forintra átszámolva 2,2 milliós átlagos négyzetméterárával. Majd Varsó következik 1,5 milliós összeggel, utána pedig Pozsony közel 1,4 milliós átlaggal. A budapesti alig több mint 1 millió forintos középértéket csak a bukaresti 850 ezer forintos átlag múlja alul, utóbbival a román főváros a legolcsóbb.

Az adott fővárosra jellemző átlagfizetéseket nézve is relatíve olcsónak mondható Budapest. “A magyar fővárosban a múlt év utolsó negyedévében az átlagfizetés meghaladta az 553 ezer forintot, így 7,7 év alatt jönne ki egy 50 négyzetméteres lakás ára. Ezzel szemben Prágában 11,7 évre jutó átlagbérből lehet megvásárolni egy ekkora lakást. Így ebben az összevetésben is a cseh főváros a legdrágább” - tette hozzá a szakember. A második Varsó, ott 10 évnyi átlagbérré van szükség egy ekkora lakás megvásárlásához, míg Pozsony 9 évvel a harmadik. Budapestnél csak Bukarest olcsóbb, a román fővárosban 6,5 év alatt összejöhet a példalakás ára.

Régiós fővárosok lakáspiaca 2024/4. negyedévben

Főváros	Használt társasházi lakások átlagos négyzetméterára (Ft)	50 m ² -es használt lakás ára (millió Ft)	Havi nettó átlagfizetés (forintban)	Hány évnyi nettó átlagfizetés szükséges a vásárláshoz?
Prága	2 200 500 Ft	110	782 400 Ft	11,7
Pozsony	1 357 670 Ft	67,9	573 202 Ft	9,9
Varsó	1 499 869 Ft	75	695 398 Ft	9,0
Budapest	1 030 000 Ft	51,5	553 126 Ft	7,8
Bukarest	849 567 Ft	42,5	542 916 Ft	6,5

forrás: nemzeti statisztikai hivatalok és nemzeti bankok adatai

A bérleti díjknál más a kép

Az ingatlan.com a régiós fővárosok albérletárait is összehasonlította egymással. A hirdetési portál szakemberei megvizsgálták, hogy a különböző fővárosokban egy szintén 50 négyzetméteres lakás átlagos bérleti díja hogyan aránylik a helyi nettó átlagkeresethez.

Az eredményeket ismertetve Balogh László közölte, hogy Budapest, Prága és Bukarest lényegében holtversenyben végzett. A cseh fővárosban az átlagfizetés 44 százaléka elég egyhavi lakbérre. Budapesten 45 százalékos, Bukarestben pedig 46 százalékos ez a mutató. Drágábbnak mondható Varsó, ahol az átlagbér 53 százalékát viszi el a lakbér. A nettó átlagkeresetek legnagyobb részét Pozsonyban kell kifizetni a kiadó lakásokért. A szlovák fővárosban havonta a nettó átlagbér 57 százalékát kell kifizetni egy 50 négyzetméteres kiadó lakásért.

Régiós fővárosok albérletpiaca 2024/4. negyedévben

főváros	50 m ² -es lakás havi átlagos bérleti díja (forintban)	Havi nettó átlagfizetés (forintban)	A nettó átlagfizetés mekkora részét teszi ki egy 50 m ² -es lakás átlagos bérleti díja?
Pozsony	327 544 Ft	573 202 Ft	57,14%
Varsó	367 227 Ft	695 398 Ft	52,81%
Bukarest	248 524 Ft	542 916 Ft	45,78%
Budapest	246 900 Ft	553 126 Ft	44,64%
Prága	346 375 Ft	782 400 Ft	44,27%

Balogh László szerint figyelemre méltó, hogy a közép-európai fővárosok albérletpiacain a fizetések legalább felét elviszik a lakhatási költségek. Az átlagfizetés 45-57 százalékát kitevő bérleti díjakon felül ugyanis a rezsi- és a közös költségek is a bérletet terhelik.

“Az a tény, hogy a régiókban a jövedelmek jelentős részét viszik el a bérleti díjak és lakhatási költségek, hozzájárulnak ahhoz is, hogy a közép-európai országokban az emberek túlnyomó többsége a saját tulajdonú ingatlanában lakik” - tette hozzá az ingatlan.com szakértője.

Megjegyzés: A fenti összeállításban szereplő átlagkeresetekre és lakásárakra vonatkozó adatok a cseh, román, szlovák, illetve lengyel statisztikai hivatal és jegybank statisztikáin alapulnak.

Sajtókapcsolat:

- Balogh László, vezető gazdasági szakértő
- ingatlan.com
- balogh.laszlo@ingatlan.com

Eredeti tartalom: ingatlan.com

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/21192/meglepetes-budapest-az-egyik-legmegfizethetobb-lakaspiac-a-regios-fovarosok-kozul/>