

Történelmi fordulópont a fővárosi lakáspiacon

Drágulás minden kerületben: milliós átlagár alatt sehol sincs új lakás

2025 első negyedévében már alig érhető el újjépítésű lakás 1 millió forint alatti négyzetméteráron – derül ki a Duna House legújabb ingatlanpiaci elemzésből. Ezzel új korszakba lépett a főváros ingatlanpiaca, amely a vásárlók lehetőségeit és döntési szempontjait is új irányba fogja terelni.

Budapesten jelenleg a legolcsóbb újjépítésű ingatlanokat a XV. és a XX. kerületekben találjuk, négyzetméterenként 1 millió forintos átlagáron. A legmagasabb árszinteket a II. kerületben mérték, ahol az átlagos négyzetméterár már 3,4 millió forint fölé emelkedett. Az I., V. és XII. kerületek szintén 2 millió forint feletti négyzetméterárat mutatnak.

Az újjépítésű lakások négyzetméterárai 2024 első negyedévéhez képest 2025 első negyedévére Budapesten átlagosan jelentősen emelkedtek, de a növekedés mértéke erőteljesen eltér kerületenként.

„A legnagyobb drágulás a II. kerületben történt, ahol az árak 56 %-kal nőttek, ezt a XVIII. kerület követi 51, majd a VII. kerület 40 százalékkal. Látványos emelkedés volt továbbá a XIX., XII. és XIII. kerületekben is, 20 százalék feletti növekedéssel. A legkisebb növekedést a belső pesti kerületek egy része mutatta: a IX., X., XIV. és XVI. kerületekben 4-6 százalék közötti bővülés történt. Összességében a drágulás ott volt a leglátványosabb, ahol korábban elérhetőbb árak voltak, de az utóbbi évben erősödő kereslet, korlátozott kínálat és jobb infrastrukturális fejlesztések hatására hirtelen felértékelődtek az újjépítésű projektek” – mondta Szegő Péter, a Duna House PR és elemzési szakértője.

Ebből fakadóan nem túlzás azt állítani, hogy újjépítésű lakást ma leginkább már csak a tehetősebbek tudnak vásárolni: egy 60 négyzetméteres lakás ára a legolcsóbb kerületekben is eléri a 60 millió forintot, míg a belvárosban vagy a budai hegyvidéki részekben ennek akár a háromszorosa is lehet. Mindez igencsak leszűkítette a vevőkört, vagyis főként csak a komolyabb saját forrással (vagy jó hitelképességgel) rendelkezők vásároltak újjépítésű lakást.

A Duna House elemzői szerint ár-érték arányban jelenleg a XIV., XIX. és XX. kerületek kínálnak kiegyensúlyozott megoldást: ezek a városrészek még relatíve elérhető áron kínálnak újjépítésű lakásokat, miközben infrastruktúrájuk, közlekedésük és a szolgáltatások is fejlettek.

Befektetési szempontból pedig továbbra is figyelemre méltó a VIII. és IX. kerület, ahol a bérbeadási hozam és a hosszú távú értéknövekedési potenciál kombinációja kedvező. Emellett nagy lakásszámú fejlesztései révén még a XIII. kerület mutat stabil keresletet a bérlők körében.

Mérsékelt növekedés, területi szóródással

A Duna House előrejelzése szerint 2025 második felében az újjépítésű lakások négyzetméterárai országos szinten enyhe, Budapesten viszont továbbra is 3-7%-os növekedést mutathatnak, különösen ott, ahol szűkebb a kínálat.

„Míg a belvárosi prémiumlokációkban csak mérsékelt emelkedés várható, addig a külső pesti kerületekben és a budapesti agglomerációban az árak meredekebben fognak emelkedni. Ezért azok a vásárlók kerülnek most előnybe, akik rendelkeznek tőkével, és emiatt gyorsan tudnak dönteni. A kivárás a hazai ingatlanpiacon tehát még inkább drága mulatsággá vált, különösen újjépítésű ingatlanok esetében” – tette hozzá Szegő Péter.

Sajtókapcsolat:

- Szegő Péter, PR és elemzési szakértő
- Duna House
- szego.peter@dh.hu

Eredeti tartalom: Duna House

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=21633>