

Mérséklődött az új építésű lakások áremelkedése a fővárosban

A budapesti új építésű lakások iránt továbbra is élénk az érdeklődés, bár a tavaszi hónapokhoz képest enyhe lassulás látszik – derül ki az ELTINGA legfrissebb, 2025 harmadik negyedévére vonatkozó lakáspiaci jelentéséből. A Duna House kapcsolódó elemzése szerint a kereslet még mindig erős, miközben a kínálat is fokozatosan bővül, ami középtávon stabilizálhatja a piacot.

A harmadik negyedévben **2 224 új lakás** talált vevőre Budapesten, ami **6%-kal** kevesebb, mint tavasszal, de továbbra is jóval az elmúlt évek átlaga felett van. Az elmúlt tizenkét hónapban **összesen 9 611 új építésű otthon kelt el**, ami az elmúlt tíz év legmagasabb éves száma volt.

A **szabad lakások száma jelenleg körülbelül 7 500**, ami **14%-kal több**, mint egy évvel ezelőtt, 2024 harmadik negyedévében, amikor alig haladta meg a **6 200 darabot**. A mostani kínálati szint ugyanakkor lényegében megegyezik az előző, 2025 második negyedévben mért adattal, így a piac a tavaszi rekordbővülés után **stabilizálódni látszik**.

A kínálatbővülését elsősorban az új értékesítési ütemek és korábban szüneteltetett fejlesztések újraindulása magyarázza. 2025 harmadik negyedévében **körülbelül 2 000 új lakás** értékesítése indult el, míg az előző negyedévben még több mint **4 000 új lakás** került piacra. A projektadatbázis mérete így **25 693 lakásra és 357 fejlesztésre** bővült, ami 2%-kal több, mint három hónappal korábban, és **mintegy 30%-kal haladja meg** az egy évvel korábbi szintet.

A kínálat földrajzilag is kiegyensúlyozottabb lett: míg korábban a belső-pesti kerületek domináltak, mostanra **Külső-Pesten és a XI. kerületben** is több nagy projekt indult.

*„Az új építésű lakások **átlagos négyzetméterára elérte az 1,77 millió forintot**, ami **1%-os** emelkedés negyedéves szinten és **15,5%-os** éves drágulásnak felel meg. Az árnövekedés tehát jóval mérsékeltebb az év első felében mértnél. Az **átlagos lakásár most 128,2 millió forint**, ami kis mértékben, **3 millióval** alacsonyabb az előző negyedévinél. Ennek oka, hogy a piacon most több kisebb alapterületű, így kedvezőbb árú lakás szerepel” – mondta Szegő Péter, a Duna House vezető elemzője.*

A fejlesztők óvatosan reagáltak a változásokra: a lakások **60%-ánál** nem módosult az ár, és ezúttal enyhe többségben voltak az **áremelkedmények**. Ezek többsége pármilliós mértékű korrekció volt, a nagyobb, tízmilliós csökkentések inkább ritkák.

Kerületi különbségek és vásárlói igények

Továbbra is a **kétszobás lakások** a legkeresettebbek, ezek adják az eladások **45%-át**. A garzonok iránti érdeklődés visszaesett, a háromszobás lakásoké viszont nőtt. Területileg **Külső-Pesten** volt a legnagyobb elmozdulás, ahol az eladások aránya **35%-ra** emelkedett. Ezt főként a rozsdáövezeti, 5%-os áfával értékesíthető fejlesztések húzták.

Egy év távlatában: újra növekedési pályán

2024 harmadik negyedében a piac még visszafogottabb volt: az átlagos négyzetméterár **1,53 millió forint**, a szabad lakások száma pedig **6 200** körül mozgott. A mostani adatok így egyértelmű növekedést mutatnak mind az árakban, mind a kínálatban.

Az árazási gyakorlat is kiegyensúlyozottabbá vált: míg egy éve a fejlesztők **37%-a** módosított árakat, addig idén már kisebb arányban, de tudatosabban igazítanak a piaci környezethez.

Új irány a külső kerületekben

Az **Otthon Start Program** (OSP) hatása a fővárosi újlakás-piacon egyelőre korlátozott: jelenleg a kínálat **14-23%-a** felel meg a támogatás feltételeinek. A program által érintett projektek főként Külső-Pesten találhatók, viszont ott már most érzékelhető a keresletbővülés.

*„A kormányzati lakástámogatások, köztük az OSP, új lendületet adhatnak a nagyobb, lakónegyed jellegű fejlesztéseknek, amelyek középtávon növelik a kínálatot, miközben a támogatott vásárlói rétegek megjelenése tartós keresletet biztosíthat” – **tette hozzá Szegő Péter**, aki szerint mindez egy kiegyensúlyozottabb, fenntarthatóbb növekedési pályát vetít előre a fővárosi új építésű lakások piacán.*

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=26137>