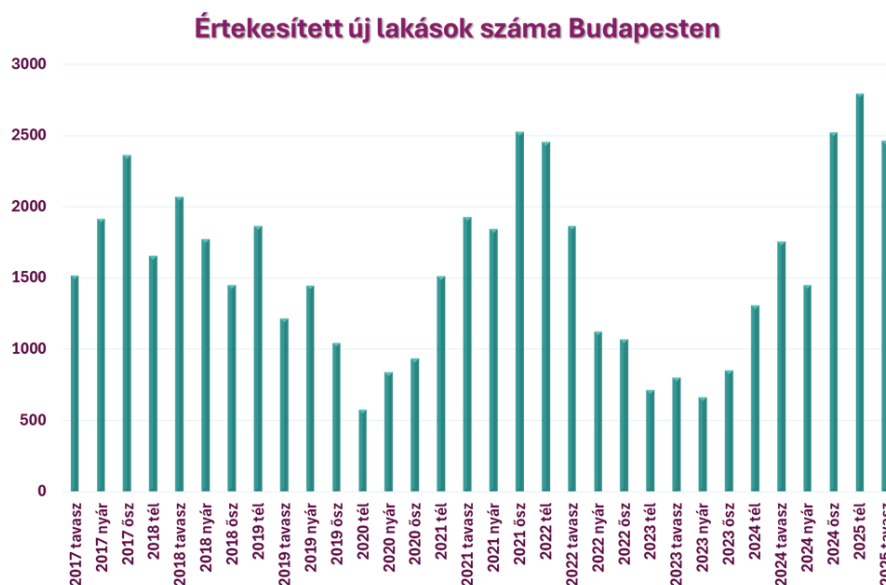


A budapesti újlakás-piac beruházói szemmel

Általános piaci áttekintés

Jelentősen nőtt a kereslet

A 2023-as mélyponthoz képest már 2024 is élénkülést hozott az új lakások piacán Budapesten. Míg 2023-ban az eladott társasházi (legalább 4 lakásos projektben található) lakások száma negyedévente 660 és 860 között mozgott, és így az egész év során a fejlesztők által értékesített lakások száma összesen alig lépte át a 3000 darabot, addig 2024 első három negyedévében 1300 és 1760 között mozgott a három hónap alatt elelt ingatlanok száma, ami a korábbi többszörösét jelentette. 2024 utolsó három hónapjától pedig nemcsak a használtlakás-piacon mutatkozott még jelentősebb élénkülés, de az újlakás-piacon is nagy vásárlói érdeklődés volt tapasztalható. A tavalyi év utolsó három hónapjában már a 2500-at is átlépte az értékesített új, társasházi (legalább 4 lakásos projektben található) lakások száma a fővárosban, amelyhez hasonló magas értékre legutóbb 2021 őszén volt példa.



1. ábra: Az adott negyedévben értékesített új társasházi lakások száma (Forrás: ELTINGA Budapesti Lakáspiari Riport; a társasházi, vagyis legalább 4 lakásos fejlesztések körében)

A jelentős érdeklődés az idei év elején is folytatódott, az első negyedévben új rekord született az eladott társasházi lakások számát illetően, csaknem 2800 ingatlan talált gazdára (legalább 4 lakást tartalmazó projektekben). Bár 2025 teléhez képest tavaszra némileg csökkent a megvásárolt lakások száma, ugyanakkor az értékesítések még ezzel együtt is kiemelkedően magasak maradtak, a megvásárolt társasházi lakások száma csaknem 2500 volt. A Budapesti Lakáspiari Riport történetében a 2016-os indulás óta nem volt olyan három negyedév, amikor kétezer felett alakult az értékesített, új társasházi lakások száma Budapesten.

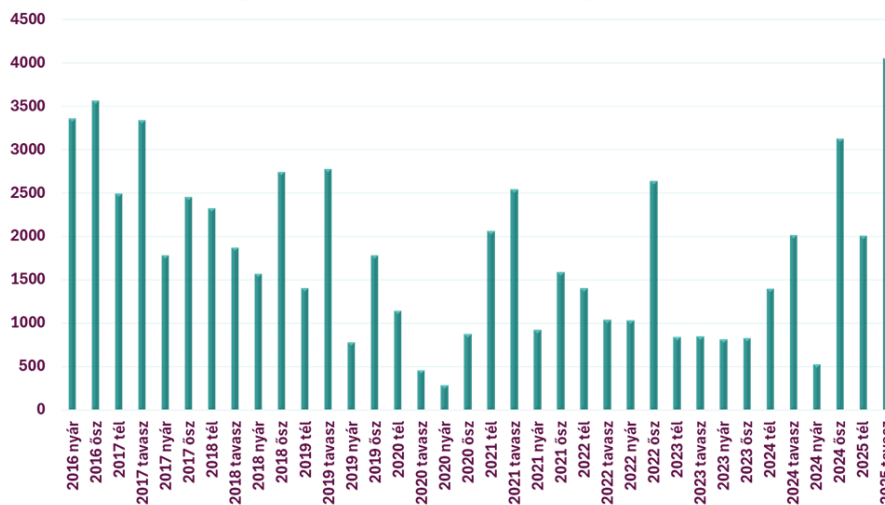
A jelentős értékesítés a lejáró állampapírok okozta keresleti hullám mellett részben összekapcsolódhatott a nagy volumenben indított új projektekkel is, egy-egy új beruházás piacra kerülését a nagyobb választéknak köszönhetően mindig nagyobb értékesítési számok jellemzik. A 2025 tavaszát jellemző nagyobb érdeklődés abban is tetten érhető volt, hogy 12 olyan projekt volt a fővárosi piacon, ahol több mint 50 lakást értékesítettek három hónap alatt, a 12 projekt közül hét projekt 2025 tavaszán került a piacra.

A jelentős keresletnövekedésben a befektetői érdeklődés élénkülése kiemelkedő szerepet játszhatott, amit jól mutat, hogy 2025 tavaszán az értékesített lakások több mint a fele 50 négyzetméternél kisebb lakás volt.

A fejlesztők is nagyobb volumenben indították el projektjeiket

Nem csak a kereslet volt élénk az új lakások piacán az elmúlt negyedévekben: az érdeklődések növekvő számát látva a fejlesztők is nagyobb volumenben indították el projektjeiket. Már 2024 őszén több mint 3000 társasházi lakás jelent meg újonnan a kínálatban Budapesten, amely szám magas szintjét mutatja, hogy legutóbb 2016-ban és 2017 elején kezdték meg ennyi (legalább 4 lakásos projektben található) lakás értékesítését egy negyedév alatt. 2025 elején 2000 társasházi lakás értékesítése indult el a fővárosi piacon, majd 2025 tavaszán minden eddigi rekordot megdöntött a piacra kerülő új lakások száma, több mint 4000 társasházi lakás értékesítése vette kezdetét egy negyedév alatt. Ennek köszönhetően a korábbi nagy kereslet miatt lecsökkent kínálat növekedett 2025 június elején, a vásárlók 7500 szabad társasházi (legalább 4 lakásos projektben található) lakás közül tudtak választani, ami 14 százalékos növekedést jelentett 2024 azonos időszakához képest.

Az egyes negyedévekben értékesítésre meghirdetett új projektek lakásszáma Budapesten



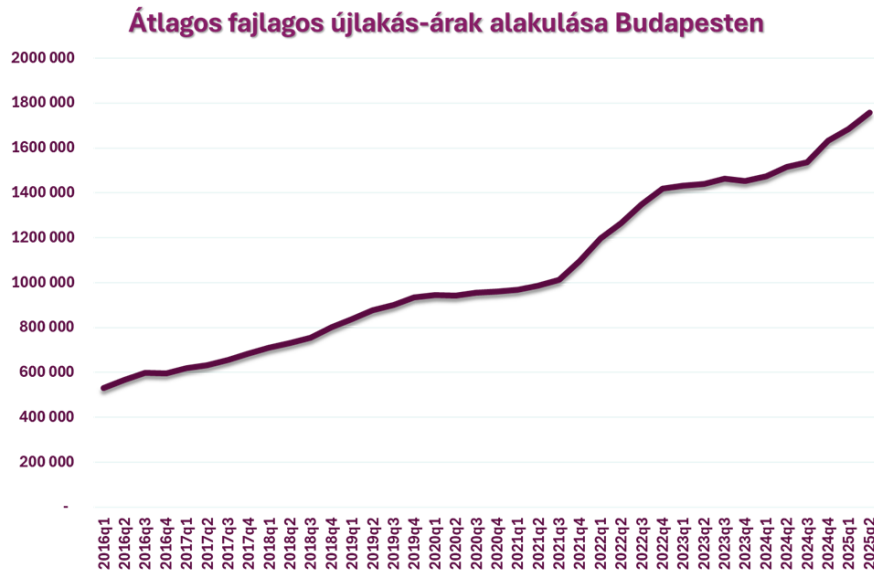
2. ábra: Az adott negyedévben piacra kerülő társasházi projektekben található lakások száma Budapesten (Forrás: ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport; a társasházi, vagyis legalább 4 lakásos fejlesztések körében)

A szabad lakások száma ugyanakkor ennél valamivel több lehet, inkább közelítheti a 8500-at, a sok induló fejlesztésben ugyanis gyakori, hogy bizonyos lakásokat, egyes ütemeket nem dobnak a piacra rögtön a beruházók, hanem visszatartják őket, hogy a jobb minőségű lakásokból is maradjon a portfóliójukban. Másrészt a visszatartott lakásokat később akár magasabb áron is értékesíthetik, ahogy a projekt halad. A fejlesztői gyakorlatok különbözőek, több minden befolyásolhatja, közrejátszhat például, ha valaki részben projekthitelből finanszírozza a fejlesztést. Ebben az esetben mérföldkő lehet egy bizonyos értékesítési szint elérése, így az első értékesített lakások ára még alacsonyabb lehet, mint a későbbiekben alkalmazott árszintek. De a visszatartott lakások csökkentik a fejlesztési kockázatokat is, a beruházás előrehaladtával még inkább látszanak a várható költségszintek, amelynek esetleges időközbeni változását a későbbi piacra kerülő lakások árában le tudja reagálni a fejlesztő, másrészt kihasználhatja a dráguló piacon az árak növekedéséből eredő hasznokat.

A 2025 júniusi adatok szerint az értékesítés alatt álló budapesti társasházi (legalább 4 lakásos projektben található) lakások között körülbelül 600 esetében az építkezés már befejeződött, illetve további 1300 olyan lakás volt még megvásárolható, ahol az átadás 2025-re várható. Ebből tehát látszik, hogy a budapesti kínálat jelentős részét a későbbi átadású ingatlanok adják, a még szabad társasházi lakások közül több mint 3000 átadási dátuma 2027-2028.

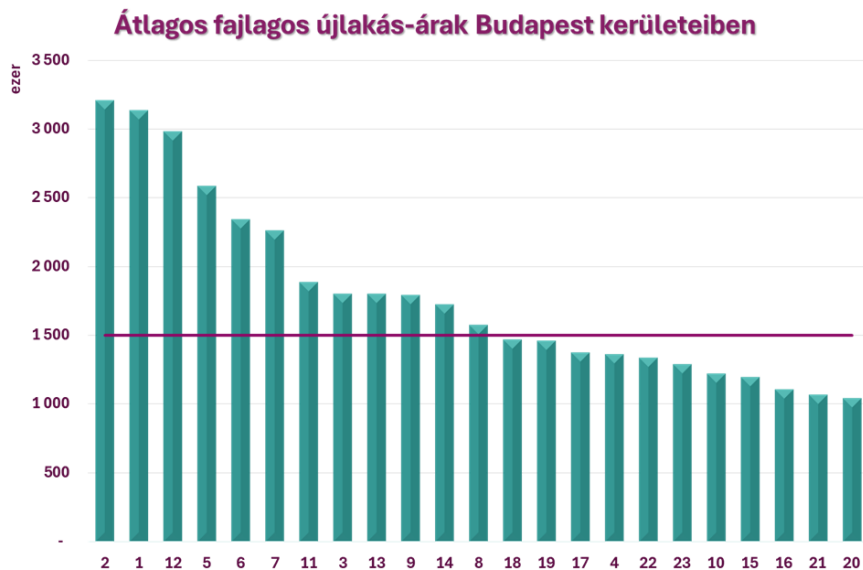
A külsőbb kerületekben kedvezőbbek az árak

A 2023-as átlagos szinthez képesti 2024-es 6,3 százalékos új, társasházi lakásokat jellemző fajlagos lakásár-növekedést 2025 első felében lényegesen nagyobb követte a fővárosban. 2025 második negyedévére 2024 azonos időszakához képest az átlagos négyzetméterárak közel 16 százalékkal emelkedtek, 2024 utolsó negyedévéhez képest pedig két negyedév alatt 7,7 százalékos drágulás volt jellemző. (A legalább 4 lakást tartalmazó projektek adatai alapján.)



3. ábra: A budapesti, társasházi átlagos fajlagos újlakás-árak alakulása (Forrás: ELTINGA Budapesti Lakáspiari Riport; a társasházi, vagyis legalább 4 lakásos fejlesztések körében)

A legmagasabb árak az 1., a 2. és a 12. kerületet jellemezték Budapesten, ahol csaknem 3 millió forintot vagy még többet kellett fizetni átlagosan négyzetméterenként az új lakásokért. A pesti belső kerületekben 2 és 3 millió forint közötti összeget kértek el a társasházi lakásokért. Másfél millió forint alatt a külső kerületekben maradtak az átlagos négyzetméterárak, 11 ilyen kerület volt a 2025 júniusi adatok szerint (a legalább 4 lakásos projekteket figyelembe véve), de mindenhol átlépte az 1 millió forintot az átlagár.

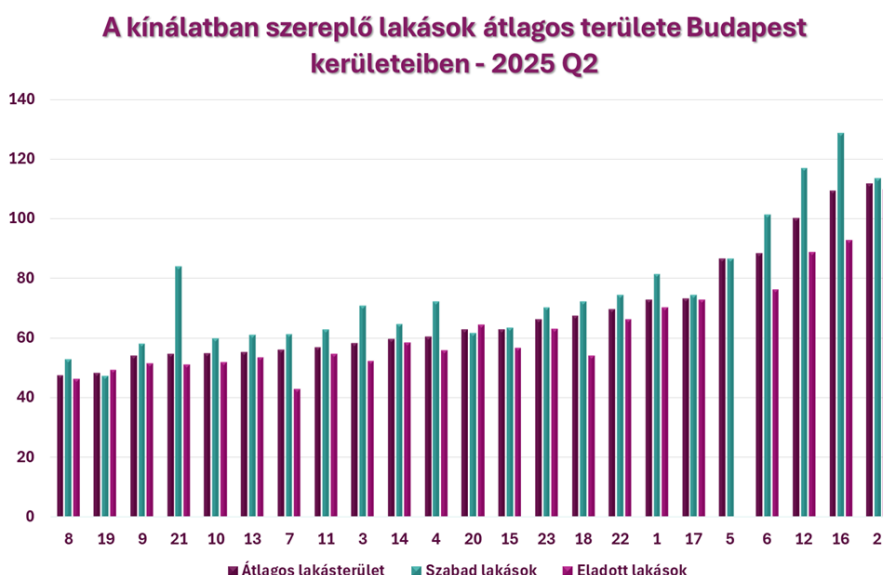


4. ábra: A társasházi átlagos fajlagos újlakás-árak Budapest egyes kerületeiben 2025 júniusában (Forrás: ELTINGA Budapesti Lakáspiari Riport; a társasházi, vagyis legalább 4 lakásos fejlesztések körében)

Mekkora lakások közül lehet választani?

A kínálatban szereplő lakások mérete jelentős eltérést mutat az egyes kerületek között. A fejlesztők igyekeznek a megcélzott vásárlói kör igényeihez igazítani a lakások nagyságát. A befektetési vásárlókat vagy a fiatal vevőket célzó fejlesztésekben nagyobb arányban épülnek kisebb lakások, míg az inkább családok körében népszerű vagy prémium helyszíneken tágasabb lakások kapnak helyet. Jellemző, hogy 2024 végén és 2025 elején a befektetők adták a legaktívabb vásárlói csoportot, amelynek hatására a szabad lakások között a kisebb méretű, 1 és 2 szobás ingatlanok aránya lecsökkent a korábbi években jellemzőhöz képest.

A különböző kerületek közül a még értékesítés alatt álló, legalább 4 lakásos projektekben a 8. kerületben volt a legkisebb átlagos lakásméret 2025 júniusában: az épülő lakások átlagos alapterülete (erkély és terasz nélkül) kevesebb mint 48 négyzetméter volt, de 50 négyzetméter alatt maradt az átlagos méret a 19. kerületben is. Szintén a kisebb lakások domináltak a 9., a 21., a 10., a 13. és a 7. kerületekben, ahol az átlagos lakásméret nem érte el az 57 négyzetmétert. Az ellenpólust a budai vagy pesti családi házas kerületek jelentik, a legnagyobb átlagosan a 2. kerületben volt az értékesítés alatt álló projektek lakásainak mérete, amit a 16. és a 12. kerület követett, mind a három kerületben meghaladta a 100 négyzetmétert egy átlagos ingatlan területe. Szinte minden kerületre jellemző, hogy az értékesített projektek átlagos lakásméretéhez képest a még megvásárolható, szabad lakások átlagos mérete nagyobb, míg az értékesített lakásoké kisebb, vagyis a kisebb lakások gyorsabban fogytak, mint a nagyobbak.



5. ábra: A társasházi átlagos fajlagos újlakás-árak Budapest egyes kerületeiben 2025 júniusában (Forrás: ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport; a társasházi, vagyis legalább 4 lakásos fejlesztések körében)

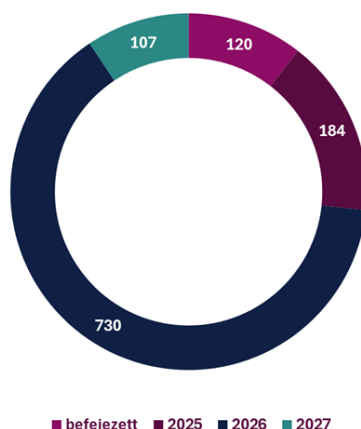
Otthon Start program

Szeptemberben indul az Otthon Start program, amely jelentős segítséget jelenthet az első lakásukat megvásárolni szándékozók számára.

A szabályok szerint a hitel nem lesz gyermekvállaláshoz kötött, illetve az igénylőkkel szemben nem támasztanak korra vonatkozó követelményt, valamint a hitelt 10 százalékos önerő mellett lehet igényelni, annak, akinek nincs nagyobb arányú lakástulajdona, mint 50%. Az igénylőknek 2 éves tb-jogviszonnyal kell rendelkezniük, illetve nem lehet köztartozásuk. A lakás teljes vételára nem haladhatja meg a 100 millió forintot (házak esetén a 150 millió forintot), valamint fajlagos ára nem lehet magasabb, mint 1,5 millió forint.

Az utóbbi korlátok miatt a budapesti új lakások kisebb részének megvásárlása esetén nyílhat lehetőség az Otthon Start hitel felvételére, mert a négyzetméterárak több helyen meghaladják az 1,5 millió forintot. A júniusi adatok szerint valamivel több mint 1100 olyan társasházi (legalább 4 lakásos projektben található) lakás volt a kínálatban, amely megfelel az árakra vonatkozó feltételeknek, további valamivel több mint 180 elkészülése még idén volt várható, míg 2026-os dátummal körülbelül 730 rendelkezett.

A legfeljebb 100 millió forintba kerülő, 1,5 M Ft/m² alatti áron kínált szabad otthonok száma a budapesti újlakás-piacon 2025 júniusában



6. ábra: Az Otthon Start program árra vonatkozó követelményeit teljesítő, szabad, társasházi lakások száma Budapesten 2025 júniusban (Forrás: ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport; a társasházi, vagyis legalább 4 lakásos fejlesztések körében)

A területi eloszlásukat nézve a külsőbb kerületekben az alacsonyabb árazás miatt nagyobb esély lehet az Otthon Start programnak megfelelő új lakást találni, ugyanakkor érdemes alaposan körülnézni a piacon, mert szinte minden kerületben hirdetnek olyan lakást, ami megfelelhet a korábban ismertetett feltételeknek. Budapesten kívül az Otthon Start programban résztvevők nagyobb sikerrel nézhetnek körül az új lakások piacán is, itt az árak nagyobb arányban esnek bele a meghatározott sávba.