



Az ingatlanpiac a tavalyi évben az újlakásoktól zengett, mert a szegmensben felütötte a fejét a munkaerőhiány, ami az átadások csúszásához és plusz költségekhez vezetett.

Közben a használt lakások átlagárai elértek egy határt, legalábbis erre utal a tavalyi év utolsó negyedében tapasztalható visszafogott változás.

Ennyivel drágulhatnak az újlakások

A kiadott építési engedélyek száma 2017-ben mintegy 20%-kal haladta meg az előző éves adatokat, a [lakásépítések](#) pedig 44%-kal emelkedtek egy év alatt. Ezt a hirtelen megugrást azonban az építőipar nem tudta lekövetni, a kapacitáshiány, valamint az építőanyagok drágulása a legkisebb és a legnagyobb társasházakat egyaránt sújthatja.

Mindez azt jelenti, hogy vannak olyan esetek, amikor a kivitelezők jogosan tarthatnak attól, hogy a projektek nem készülnek el 2020-ig. Ez pedig gond, mert a jelenlegi kedvezményes, 5%-os áfa csak 2019 végéig van érvényben, ezután visszatér az eredeti kulcs, amely a végleges árakban 20%-ot meghaladó drágulás formájában csapódhat le.

Az agglomerációt is elérte a hullám

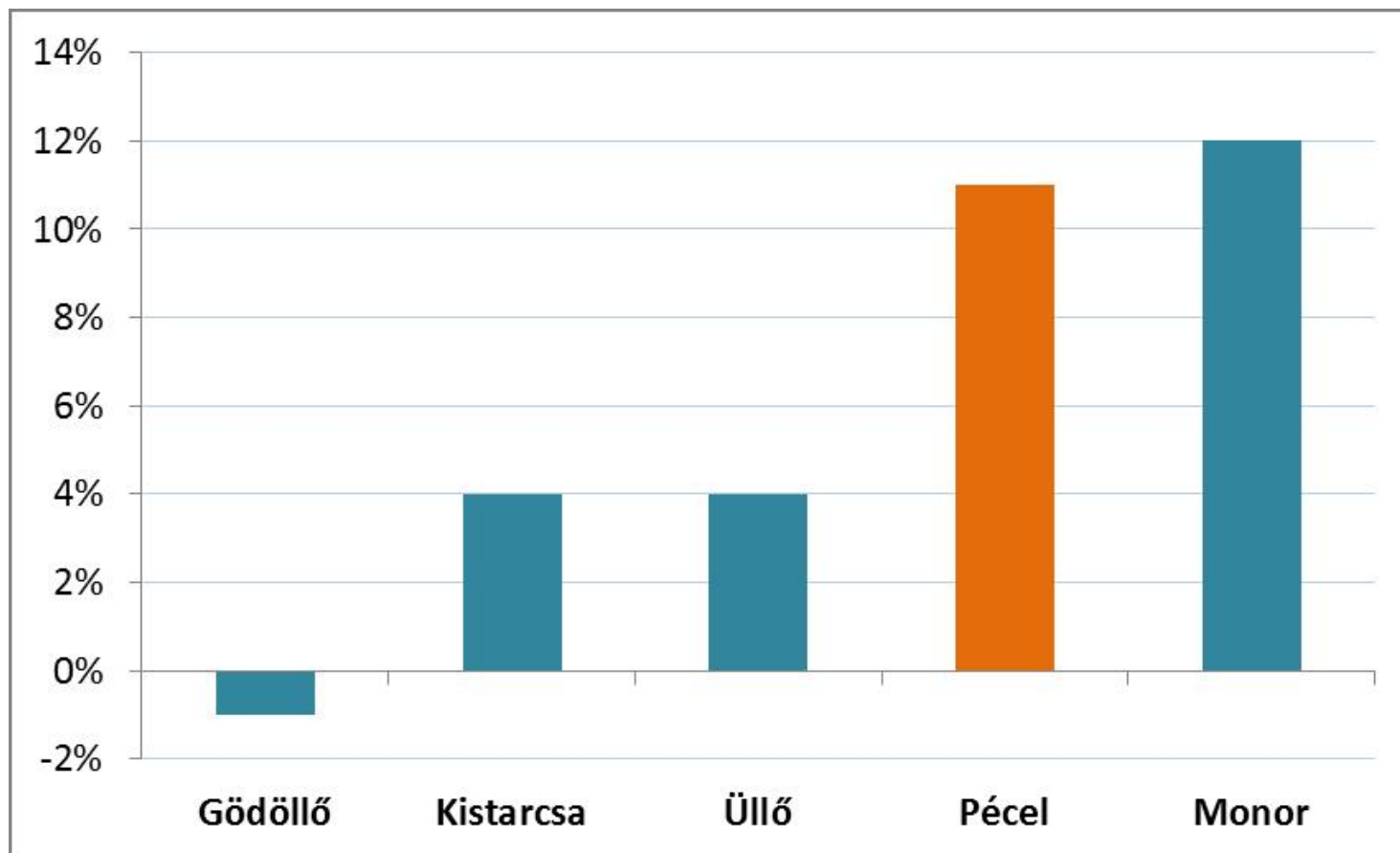
A lakáspiac pozitív tendenciája eleinte a fővárosban érvényesült, innen terjedt át fokozatosan az ország más területeire. A változás a budapesti agglomeráció települései közül elsősorban az északi, illetve a keleti részeket érintette.

Északon mintegy 19%-kal bővültek az átlagárak 2017-ben 2016-hoz képest, ez azonban még mindig kevés volt ahhoz, hogy utolérjék a környék olyan felkapott településeit, mint Budakeszi, Budaörs vagy Szentendre. Érden, Dunaharaszti, Gyömrőn, illetve Üllőn átlagosan 10%-kal emelkedtek az átlagárak, ennek ellenére itt találkozhatunk a legkedvezőbb árszínvonallal.

Mit mutatnak a számok?

Az árváltozás idén sem állt meg, a mértéke azonban településenként eltérő méreteket öltött.

Gödöllőn 1%-kal csökkentek, Üllőn és Kistarcsán 4%-kal, Pécelen, valamint Monoron 11-12%-kal emelkedtek az átlagos négyzetméterenkénti árak december óta.



Az átlagos ingatlanárak változása néhány agglomerációs városban (2017. december és 2018. február között)

Az ingatlanpiaci szereplőket természetesen jobban érdeklik az ingadozás mögött álló árak. Ebben a kérdésben érdemes külön figyelmet szentelnünk az egyes típusoknak. A kiemelt városok közül a családi házak szegmensében Pécel vezet a listát, 280 ezer Ft/m² átlagárral, de a Vecsésen és Kistarcsán meghirdetett társaik is meghaladják a 250 ezer Ft/m² árszínvonalat.

Ilyen ingatlanárakra lehet számítani Budapest közvetlen közelében

2018. április 17. kedd, 06:38

