

RE/MAX LAKÁSPIACI KITEKINTŐ – 2022. III. negyedév

Magyarország

GAZDASÁGI MUTATÓSZÁMOK / MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

Az elmúlt hónapokban globálisan folytatódott a makrogazdasági várakozások romlása. A hazai makrogazdasági kilátások érdemben rosszabbodtak, amiben kulcs szerepet játszik, a gazdaság rendkívül magas energia igénye. A hazai energiatermelés alacsony, így az ország gazdaságának a működéséhez, jelentős import szükséges, amely európai összehasonlításban is magasnak számít. A háborús helyzet a III. negyedévre is kifejtette hatását, amely megjelent az infláció növekedésében, az ezt fékezni próbáló jegybanki alapkamat emelésben, illetve a bérek reál értéken elkezdődött csökkenésében. A KSH adatai alapján 2022 III. negyedévében az infláció tovább növekedett, szeptember végére elérte a 20,1 százalékot. A munkanélküliségi ráta szeptemberben 3,8% volt. A hazai GDP 6,5 százalékon áll. Az MNB az alapkamatot 13 százalékra emelte szeptember végén.

A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra. Az év első negyedévében az MNB átlag Ft/Eur árfolyama 364 Ft/Eur volt, míg a második negyedéves árfolyamok átlaga már 386 Ft/Eur szintet ért el. A harmadik negyedévben a Forint tovább gyengült, az MNB adatai alapján a periódus végére elérte a 420 Ft/Eur körüli napi árfolyamot is.

LAKÁSPIAC

A gazdasági helyzet jelentősen befolyásolja az ingatlanpiacot és így a lakóingatlan szektort is. A második negyedévtől érezhető gazdasági lassulás a harmadik negyedévben is tovább folytatódott. A rezsinövekedés miatti változások további bizonytalanságot és kivárást okoznak mind vevői, mind eladói oldalon egyaránt. Az árakat és az ingatlanpiaci forgalmat tekintve, ezek a hatások kihatással lehetnek 2022 negyedik negyedévére és 2023-ra is.

Az év első felében a kereslet és a tranzakciószám csökkenése mellett a lakásárak növekedése volt megfigyelhető, azonban ennek mértéke lassult. 2022 második felében ezen folyamatok tompulását várjuk. Az MNB publikációi alapján, a lakáspiac túlértékeltisége még mindig magas, jelenleg 18%-kal vagyunk az egyensúlyi szint felett. A várakozások alapján a lakásárak nominálisan továbbra is emelkednek, reálértékben, vagyis az inflációhoz képest viszont már erős lassulás látható.

A lakáspiacra vonatkozóan, így az eddigénél jóval több tényező gyakorol egyszerre hatást, amelyek a következők:

- Növekvő infláció;
- Növekvő munkanélküliség;
- Alapkamat növelésével együtt járó bankközi kamatok növekedése (az átlagos kamatszint jelenleg 6-7%-kal magasabb, mint tavaly ilyenkor);
- Meredeken emelkedő energia árak;

- Ellátási láncok megakadása, építőipari árak növekedése;
- Kedvezményes, 5%-os lakás ÁFA, illetve CSOK és Babaváró hitelek részbeni meghosszabbítása, illetve annak a bizonytalansága, hogy 2023-ban több támogatási forma kieshet (falusi CSOK, otthonfelújítási támogatás).

KERESLET/KÍNÁLAT/VOLUMEN

A III. negyedév során nagyságrendileg 28.000 tranzakció történt. Ez a szám elmarad az előző negyedév volumenétől (35.000) és az erre az időszakra vonatkozó tavalyi adatokhoz képest is gyengébb forgalmat (19%-os visszaesés) mutat.

Az első félév tranzakciós adatait összevetve a tavalyi első féléves adatokkal, már látszik a piac lassulása. A második félév során további mérséklődés és átrendeződés várható. Ennek egyik fő mozgatója az infláció és az emelkedő kamatok mellett, az Európát érintő energia piaci válság. Piaci szakemberek tapasztalatai és a Portfolio elemzése alapján a kereslet szeptember eleje óta az ország egész területén jelentősen visszaesett, nagyságrendileg 37 százalékkal. A piacra kerülő eladó lakóingatlanok száma ugyanakkor növekedni kezdett, átlagosan 12 százalékkal, a megelőző hónapokhoz képest. A legnagyobb fordulat Pest megyében látszik, ott átlagosan 45 százalékos keresletcsökkenést és 18 százalékos kínálatnövekedést érzékelnek a közvetítők. A családi házak iránti kereslet mindenhol csökkent, de különösen a főváros külső kerületeiben. Hasonló folyamatok figyelhetők meg az építési telkek esetében is, amelyek iránt szintén csökkent a kereslet.

■ Átlag méret

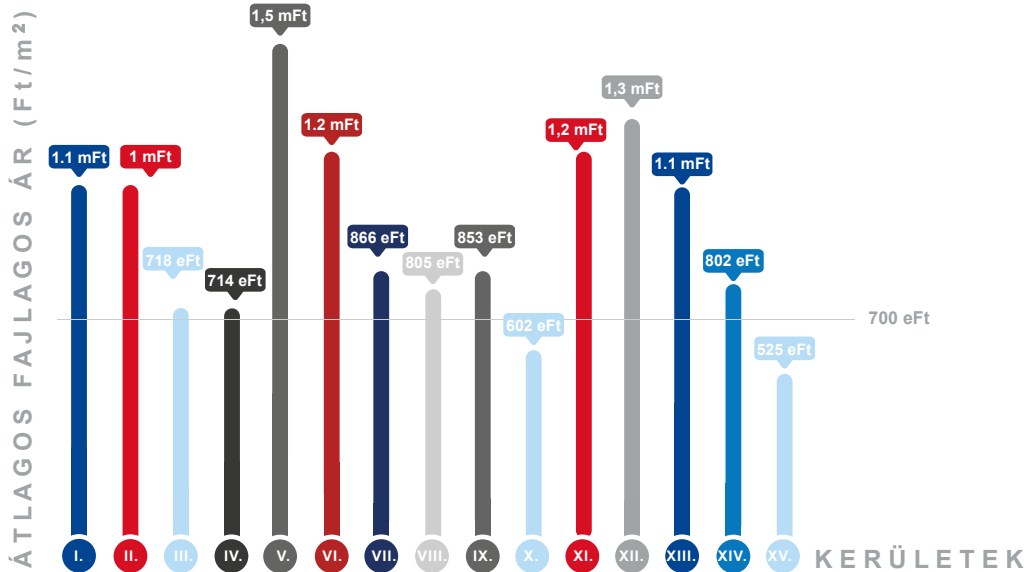
A legkeresettebb átlagos lakás méret 2022 harmadik negyedévében, Budán és Pesten egyaránt jellemzően 40-60 m² között volt.

■ Átlagár

2022 harmadik negyedévében továbbra is az árak emelkedése jellemezte a piacot. A negyedéves adatok alapján a tranzakciók többségét, a használt lakóingatlanok esetében a 8-900 ezer forint közötti négyzetméteráron eladott ingatlanok teszik ki. A Budán eladott ingatlanok átlagára elérte a 900 ezer Ft/m² összeget, míg a Pesten jellemző nagyságrend a belső kerületek esetében 850 ezer Ft/m², a külső kerületekben 700 ezer Ft/m².

Az átlagos négyzetméter ár a fővárosi új lakások tekintetében 1,2 millió forint, a legdrágább az I. kerület, ahol az újépítésű ingatlanok négyzetméter ára megközelíti a 3 millió forintot. Országos szinten megfigyelhető, hogy az elmúlt negyedév során a panellakások drágultak a legjelentősebb mértékben. Vidéken egy panellakás átlagos négyzetméterára 480 ezer Ft/m², Budapesten 770 ezer Ft/m² volt a harmadik negyedév során.

A következő diagramm a RE/MAX által 2022. III. negyedévében értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterárát mutatja Budapesten.



Értékesítési idő



ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ **3 HÓNAP**

A RE/MAX által kötött tranzakciók során, az átlagos értékesítési idő lakások esetében 4 hónap volt. Jellemzően a panellakások értékesítése gyorsabb, 2,5 hónap körül mozog, míg a téglalakások esetében ez 3-4 hónapnyi időt tesz ki.

Alku nagysága



CSÖKKENŐ ALKU SZINT **3-4%**

Az alku nagysága a COVID-19 járvány óta komolyabb átalakuláson ment keresztül. Míg 2010-ben akár 8-10%-os átlagos alku szintről is lehetett beszélni, addig ez mára 3-5%-ra, néhol 2%-ra mérséklődött.

BÉRLETI PIAC



ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ **4.000 - 5.500 Ft/m²**

2022 harmadik negyedévében tovább folytatódott a második negyedév során megfigyelt drágulás. A fővárosban a téglalapítású kiadó lakások bérleti díja 125-350 ezer Ft, a panellakásoké 130-290 ezer Ft között mozgott. Piaci szakértők egybehangzó véleménye alapján, az új fejlesztések fenntartásához a bérleti díjak emelése elengedhetetlen lesz a következő időszakban. Az átlagos bérleti díj Budapest belső kerületeiben 4.000-5.500 Ft/m² között van a RE/MAX adatbázisa alapján.



HOZAMOK: **KB. 5,6 %**

BEFEKTETÉS

A kereskedelmi ingatlan befektetési piacon határozott elmozdulás látható a külföldi és a hazai befektetők között. Az elmúlt hónapokban, az utóbbiak felé történt jelentős eltolódás, az idei tranzakciók 74 százaléka hazai befektetőkhez kötődött.

A lakóingatlan piacon jelenleg Budapesten minden harmadik, országosan minden negyedik lakás tranzakciója történik befektetési céllal.

A budapesti lakáspiacon a bérleti díjakhoz hasonlóan a hozamoktól is emelkedést várnak a szakértők. A mai 5,6%-os prémium hozamok tekintetében enyhe emelkedés várható.

VÁRAKOZÁSOK

Az elmúlt 2-3 évben több komoly hatás érte az ingatlan piacot, pozitív és negatív értelemben is. Míg a COVID megjelenése a forgalom és árak rövid ideig tartó korrekcióját hozta, addig 2022 folyamán nagy eséllyel elértük a kilenc éve tartó emelkedő ingatlan piaci ciklus fordulóját, áll a Portfólió elemzésében. Ez elsőként a tranzakciószám csökkenésében jelent meg. Az elemzések szerint a tavalyi évhez képest, idén 15-20 százalékos forgalmi visszaesés várható és érdemi emelkedés 2023-ban sem fog bekövetkezni. Ezt az is alátámasztja, hogy a fejlett gazdaságokra vonatkozó 2023. évi növekedési várakozások lényegében zéró környékére csökkentek, az egy éven belüli recesszió valószínűsége megnövekedett.

Ennek kapcsán a RE/MAX a következő időszakban az egyes lakáspiaci szegmensek egymástól való eltérő mozgását prognosztizálja. A gazdasági folyamatok hatására, a piac általános lassulása eltérően fog megjelenni a különböző ingatlan típusok esetében.

Kínálati oldalról várhatóan előtérbe kerülnek a kisebb méretű és/vagy megújuló fűtési rendszerrel rendelkező ingatlanok, illetve a panellakások. Keresleti oldalról a készpénzes, illetve nagyobb önerővel rendelkező vásárlók kerülhetnek előnyösebb pozícióba.



RE/MAX Magyarország
1061 Budapest,
Andrássy út 5.
IV. em. 14.
www.remax.hu

Pápai Dorottya, MRICS
Üzletfejlesztési Vezető
M: +36 70 708 6505
d.papai@remax.hu

www.remax.hu
A RE/MAX a világ egyik legnagyobb nemzetközi franchise rendszerben működő ingatlan ügynöksége, amely nevét a Real Estate Maximums kifejezés rövidítéséből kapta. A céget 1973-ban alapították az Egyesült Államokban és mára több mint, 140.000 ingatlan tanácsadóval a világ 120 országában működik.

© 2022 RE/MAX Magyarország
Minden jog fenntartva.
Jelen piaci tanulmányban megjelenő információk több, hitelesnek minősített forráson és a RE/MAX saját adatbázisán alapulnak. A közölt információk ettől függetlenül tartalmazhatnak hiányosságokat, amelyek következtében a publikált jelentés alapján hozott üzleti döntésekben okozott veszteség és kár esetén felelősséget nem vállalunk.