

RE/MAX RE/MAX LAKÁSPIACI KITEKINTŐ – 2023. I. negyedév

Magyarország

GAZDASÁGI MUTATÓSZÁMOK / MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

A Makronóm Intézet várakozásai szerint a magyar gazdaság elkerüli a recessziót; és az infláció az év végére akár egyszámjegyre is csökkenhet. Ezt az MNB inflációs jelentése is megerősíti, miszerint az év második felében felgyorsul a dezinflációs folyamat, a szigorú monetáris politika, csökkenő globális nyersanyagárak és a mérséklődő hazai fogyasztás árszorító hatása révén. A GDP-t tekintve 0,8 százalékos éves növekedésre számíthatunk, ami 2024-re akár 3,2 százalékra is ugorhat.

A gazdasági mutatószámok enyhébben, de tovább romlottak 2023 I. negyedévében. Az infláció 2023 januárjában tovább emelkedett 2022-hez képest, 25,7 százalékra. Ez márciusra némileg csökkent 25,2 százalékra. A munkanélküliségi ráta enyhe emelkedést mutat 2022 IV. negyedévéhez képest, míg 2022 decemberében 3,8 százalék volt, 2023 februárjára már elérte a 4 százalékos szintet. A GDP negyedéves változása -1,3 százalék volt, 2022 végéről 2023 I. negyedévére -0,9 százalékra változott.

A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra. Az év első negyedévében a Forint összességében erősödött. Január elején még 402 EUR/HUF körül mozgott az árfolyam, ez március végére mérséklődött 381 Ft/Eur-ra.

LAKÁSPIAC

2022-es év végi kereslet oldali lassulás és az árcsökkenés folytatódott 2023 I. negyedévében is. Az elmúlt 10 év leggyengébb első negyedévet mutatja a hazai ingatlan piac 2023-ban, minden területen komoly visszaesés tapasztalható. A kereslet bezuhanásának hatására a kínálati piac kénytelen volt átalakulni, ami az árcsökkenés formájában figyelhető meg. Az elmúlt negyedévekre jellemzően mind a keresleti és kínálati oldalon a kivárást tapasztalható. A lakosság főleg a kisebb értékű ingatlanokat keresi.

KERESLET/KÍNÁLAT/VOLUMEN

2023 I. negyedévet tekintve, éves szinten megfeleződött a lakáspiaci kereslet, Budapesten 47, míg vidéken 45 százalékkal maradt el az eladó lakóingatlanok iránti kereslet, áll az MNB lakáspiaci jelentésében. 2022 év végén érte el az eladó lakóingatlanok iránti érdeklődés a mélypontját. Azóta enyhébb és folyamatos javulás figyelhető meg ezen a téren. Elemzések alapján a tranzakciószámbeli negyedéves mélypont ellenére januártól márciusig hónapról hónap-ra emelkedett a tranzakciószám, márciusra már 25 százalékos tranzakciószámbeli emelkedés történt az előző hónaphoz képest. 2023 első negyedévében országos becslés alapján mintegy 8.000 adásvétel történt, ez kb. 45 százalékos visszaesést mutat a tavalyi évhez képest.

Az árérzékenység hatására az agglomerációban a használt lakások iránti kereslet 80-100 millió forintról 70 millió forintra esett. A budapesti ingatlanok tekintetében ez a mérséklődés 80-100 millió forintról 50-80 millió forintra tehető.

Az újépítésű lakások keresletét az elmúlt időszakban az állami támogatások jelentősen növelték, ideértve az áfakedvezményt, CSOK-ot és a babaváróhitelt. Viszont 2023 eleje óta keresleti oldalon jelentős megtorpanás figyelhető meg az újépítésű lakások keresletének tekintetében. A kereslet inkább a használt ingatlanok felé tolódott el, mivel csökkent a hitelből vásárlók száma. Akik hitelképesek, jobban meggondolják, hogy érdemes-e jelenleg hitelt felvenni, vagy helyette kisebb lakást, vagy albérletet választani.

■ Átlag méret

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2023 első negyedévében a főváros budai oldalán a nagyobb 60-80 m², míg a pesti oldalon a 40-60 m² közöttiek voltak.

■ Átalagár

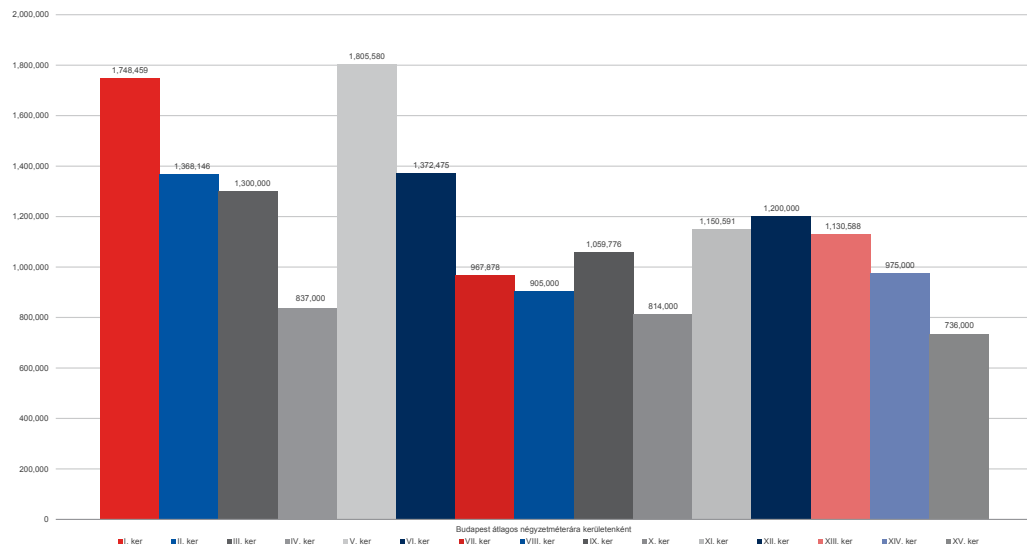
2023 első három hónapját tekintve Budapesten a használt lakások négyzetméterára még mindig meghaladja az 1 millió forintot, körülbelül átlagosan 1,017 millió Ft/ m². A legmagasabb négyzetméterárak Budapesten az I. és az V. kerületekben találhatóak, a legalacsonyabbak a külső pesti kerületekben, ahol az átlagos négyzetméterár 787 ezer forint köré tehető. Országosan a téglalakásoknak a múlt negyedévhez képest 8 százalékkal, az előző év azonos időszakához képest pedig 24 százalékkal növekedett az ára. A fővárosban az előző negyedévhez képest 5,6 százalékkal nőtt a négyzetméterár, az előző év azonos időszakához képest pedig 20 százalékkal emelkedtek az ingatlanárak.

Budapesten a panellakások átlagos négyzetméterára 747 ezer forint volt az első negyedévben. Országos szinten ez 619 ezer forintos négyzetméterára tehető, ami az egy évvel ezelőtti azonos időszakhoz képest 21 százalékos emelkedést jelent.

A családi házak országos szinten átlagosan 359 ezer forintos négyzetméteráron keltek el, az előző negyedévhez képest ez 8 százalékos emelkedést jelent. Éves viszonylatban viszont 4 százalékos csökkenést mutat. A fővárost tekintve, az átlagos 604 ezer forintos négyzetméterár az előző negyedévhez képest 18 százalékot csökkent, a szegmens jelentős változása az energiaválsággal magyarázható.

Budapesten az első negyedévben érdemben csökkent az eladott újlakások száma, ez visszafogta az áremelések mértékét is. Az átlagos áremelkedés 0,7 százalék volt, ami jelentős csökkenést jelent a negyedik negyedévben mért 3,6 százalékhoz képest. A fővárosban az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 20 százalékos éves növekedés után 1,42 millió forintra emelkedett, olvashatjuk az MNB jelentésében.

A következő diagramm a RE/MAX által 2023 I. negyedévében értékesített ingatlanok – jellemzően használt téglalakások - átlagos négyzetméterárát mutatja Budapesten.



Értékesítési idő



ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ 4 HÓNAP

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

Alku nagysága



CSÖKKENŐ ALKU SZINT 6-9%

Az alku nagysága a COVID-19 járvány óta komolyabb átalakuláson ment keresztül. 2010-ben akár 8-10%-os átlagos alku szintről is lehetett beszélni. A mai alkuszint újra kezd közeledni ehhez a szinthez, 2023 első negyedévében 6-9% között alakult. A csökkenő kereslet és alacsony tranzakciós számok szintje az alku további növekedését és még jobban csökkenő irányokat vetít előre.

BÉRLETI PIAC

Az ingatlan.com jelentéséből kiderül, hogy Budapesten már tavaly ősszel meghaladta az átlagos havi bérleti díj összege a 200 ezer forintot. Ez az érték 2023 márciusában tovább emelkedett, átlagosan 210 ezer forintra. Budapesten a havi lakásbérleti díjakat tekintve a legdrágább az V. kerület 320 ezer forinttal, míg a legolcsóbb a XX. kerület 139 ezer forinttal. Várhatóan a bérleti díjak fogják legjobban követni az inflációt az elkövetkezendő évben. Negyedévenként 3 százalékkal, 2024 tavaszára pedig 8-9 százalékkal fog várhatóan emelkedni a bérleti díj az ingatlanpiacon, a jelenlegi helyzethez képest.

BEFEKTETÉS

2023 I. negyedévében a Budapesten történt lakásvásárlások 40 százalékát befektetési célú vásárlás ösztönözte, ez csak pár százalékkal marad el a tavalyi azonos időszaki adatokhoz képest. A befektetési célból vásárolt házak és lakások értéke átlagosan 50,7 millió forint volt, átlagosan 54 négyzetméteres nagysággal. Az MNB lakáspiaci jelentése alapján a bérbeadással elérhető hozamokat meghaladó állampapírpiazi hozamok mérsékelhetik a befektetési keresletet. Az elmúlt hét évben országos átlagban 26-38 százalékos, Budapesten pedig 23-33 százalékos bruttó hozamot lehetett elérni a bérbeadás és az értéknövekedés együttes figyelembevételével a vásárlást követő egy évben. 2022-re viszont az állampapírok, jellemzően a lakossági állampapírok kamata elérte, illetve Budapesten meg is haladta a bérbeadással elérhető bruttó hozamokat. Ez összeségében a befektetési célú lakáskereslet mérséklődése irányába mutat.

VÁRAKOZÁS

A már több mint egy éve tartó háborús konfliktus, az energiaválság, a negatív gazdasági hatások és a kedvezőtlen banki hitelkörnyezet, jelentősen megnehezítik az ingatlan vásárlást és eladást. A lakás vásárlók és eladók nehezebben szánják rá magukat egy nagyobb vagyontárgy, jelen esetben ingatlan megvételére, vagy nem kedvező feltételek melletti eladására. Erre mind csak ránehezít a kedvezőtlen banki hitel környezet, amely még jobban a kivárára biztat. A Magyar Nemzeti Bank és a Makronóm Intézet év végére egyaránt egyszámjegyű inflációt jósol. Ez azt jelentheti, hogy a jegybanki alapkamatot is mérsékelten, de csökkenteni lehet 11 százalékra év végére, 2024-re pedig akár már 6 százalék környékére is. A lakhatási célra fordítható hitelek érdemben jövőre lesznek várhatóan olcsóbbak. Addig is, a 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. 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.



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.

© 2023 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.