

# RE/MAX RE/MAX LAKÁSPIACI KITEKINTŐ – 2023. II. negyedév

## Magyarország

### GAZDASÁGI MUTATÓSZÁMOK / MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

Az elemzői várakozások az előző negyedéveshez képest is jelentősen pozitívabbak. A Makronóm Intézet II. negyedévben kiadott előrejelzése szerint a magyar gazdaság teljesítménye még idén 0,7 százalékkal, 2024-re pedig 3,6 százalékkal növekedhet. Előrejelzésükben kiemelik, hogy a magyar gazdaság idén nagy valószínűséggel már elkerüli a recessziót és 2024-re már érdemben is növekedhet. A KSH adatai alapján 2023 II. negyedévében a GDP -2,4 százalékra tehető, ez negyedéves szinten 1,5 százalékos negatív változást jelent. A háztartások fogyasztási kiadásainak volumene az I. negyedévben 3,9 százalékkal csökkent, 2023 végére pedig további 1 százalékos mérséklődést várható. Ennek oka, továbbra is elsősorban a magas infláció hatására csökkenő reálbérekben keresendő.

Az infláció 2023 második negyedévében júniusra 20,1 százalékra csökkent, amely már érdemben elmarad a januári 25,7 százalékos csúcshoz képest. Év végére a várakozások szerint elérhető az egy számjegyű infláció. Elemzői álláspontok alapján, az effektív kamat szeptemberben érheti el az alapkamat 13 százalékos értékét, csak ezt követően kezdődhet el az alapkamat fokozatos csökkentése. 2023 végére az alapkamat szintjére 11 százalékot, míg 2024 végére 6 százalékot mutatnak az előrejelzések.

Továbbra is stabil a munkaerőpiaci helyzet, a munkanélküliségi ráta 2023 májusában 3,8 százalék volt, enyhén emelkedett a 3,3 százalékos mélyponthoz képest. A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra.

Az év második negyedévében a Forint összességében tovább erősödött. Január elején még 402 Ft/Eur körül mozgott az árfolyam, ez június végére már 371 Ft/Eur-ra mérséklődött.



**INFLÁCIÓ 20,1% GDP -2,4%**

### LAKÁSPIAC

Piaci tapasztalatok alapján, a lakáspiacra 2023 második negyedévében az erősödő aktivitás és az oldalazó árak voltak a jellemzőek. Az idei első félévben összesítve közel 44 ezer adásvétel történt a lakáspiacon. Három negyedév elteltével az országos árindex újra növekedést mutat. Várakozások szerint a 2024-re megváltozó lakástámogatási rendszer jelentősen befolyásolja a 2023 második felében megszülető vásárlói döntéseket, sok esetben előbbre hozhatja a vásárlói keresletet. \*

*\*Helyesbítés: Ezúton jelezzük, hogy a 2023. I. negyedéves RE/MAX Lakáspiaci Kitekintőben szereplő, I. negyedévre vonatkozó, összes tranzakció száma helyesen ~20.000 adásvétel volt, amiből a 8.000 a márciusi hónapra vonatkozott.*

### KERESLET / KÍNÁLAT / VOLUMEN

2023 második negyedévében több, mint 24 ezer tranzakció történt, amely körülbelül 20 százalékos emelkedést mutat az előző negyedévhez viszonyítva. A tranzakciószámokat tekintve, az idei évben, eddig május volt a legkiemelkedőbb, ebben a hónapban több, mint 10 ezer darab adásvétel történt. Áprilisban 6,8 ezer, júniusban 7,1 ezer ingatlan cserélt gazdát. Viszont az előző év azonos időszakához mérten, mindhárom hónapban jelentős, 30 százalék feletti tranzakció szám csökkenés látható. A féléves tranzakciószám összesítésben 2023, a 2020-as év azonos időszakához képest 26 százalékkal, 2021-es év első félévéhez képest 47 százalékkal, 2022 első félévhez képest pedig 41 százalékkal van elmaradva.

#### ■ Átlag méret

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2023 második negyedévében a főváros budai oldalán fele-fele arányban a 40-60 m<sup>2</sup> és a 60-80 m<sup>2</sup> közötti ingatlanok voltak, míg a pesti oldalon ez a méret jellemzően a 40-60 m<sup>2</sup> közötti.

#### ■ Átlagár

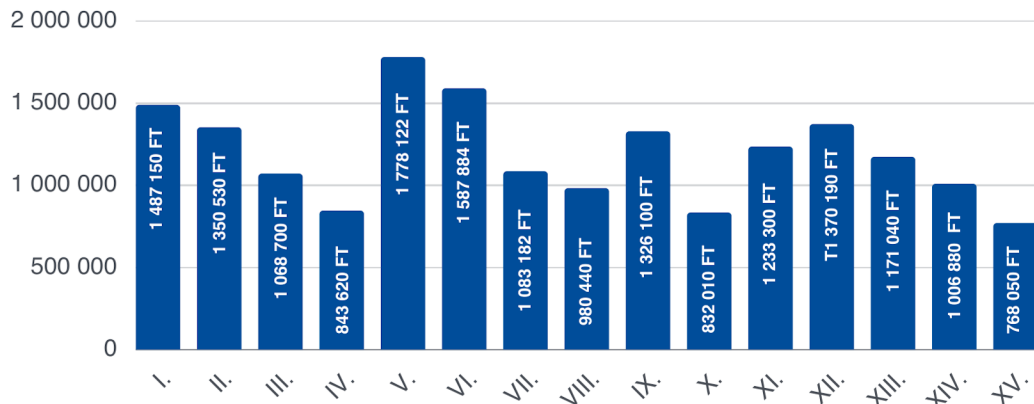
Lakáspiaci elemzések szerint, a 2023 második negyedévben Budapesten történt tranzakciók átlagos négyzetméterára 1,1 millió forint volt. Ez 9 százalékkal magasabb az előző év azonos időszakához képest, azonban 0,5 százalékos visszaesést mutat az előző negyedéves adatokhoz képest. A második negyedévben a legmagasabb átlagos négyzetméterár Budapest II. kerületében fordult elő, ahol átlagosan 1,44 millió forintot kell fizetni négyzetméterenként. Az V. kerületben ez az átlagos négyzetméterár 1,23 millió forint, a XIII. kerületben pedig 1,2 millió forint körül mozog.

A panellakások piacán az átlagos négyzetméterár 741 ezer forint körül alakult a második negyedévben, amely 1,1 százalékkal magasabb az előző év azonos időszakhoz képest. Negyedéves szinten mérve 0,8 százalékos csökkenés következett be a panellakás piacon.

A negyedév során, a használt házak vásárlása esetén négyzetméterenként átlagosan 647 ezer forinttal kellett számolnunk. Ez 7 százalékos emelkedést mutat negyedéves szinten, azonban az 1 évvel ezelőtti adatokhoz képest 7 százalékkal van lemaradva. A főváros budai oldalán átlagosan 926 ezer forintba kerültek négyzetméterenként a használt házak.

Az új lakások esetében 2023 második negyedévében az átlagos négyzetméterár Budapesten 1,6 millió forint volt négyzetméterenként. Az első negyedévhez képest ez enyhe, 1,3%-os emelkedést mutat.

A következő diagramm a RE/MAX által 2023 II. negyedévében értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterárát mutatja Budapesten.



**ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ 4 HÓNAP**

#### ■ Értékesítési idő

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 vesz igénybe.



**CSÖKKENŐ ALKU SZINT 5%**

#### ■ Alku nagysága

Az MNB riportja alapján, 2023 első felében a hirdetésekben szereplő lakás irányárak Budapesten 4, vidéken átlagosan 4,4 százalékkal lettek alacsonyabbak. Az átlagos piaci alkuszint 2023 második negyedévében az előző negyedévhez hasonlóan, 4-6% között alakult. Ugyanakkor a lecsökkent kereslet és a tranzakciószámok alacsony szintje, a rosszul árazott lakások esetében az alku további növekedését vetíti előre.

## BÉRLETI PIAC

A KSH-ingatlan.com lakbérindexe szerint a májusi albérleti díjak országosan 1,8 százalékkal, a fővárosban pedig 0,6 százalékkal nőttek egy hónap leforgása alatt. Éves távlatban országosan 15,6 százalékos, Budapesten pedig 16,5 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető. Budapesten a bérletre kínált lakások átlagos díja havi 230 ezer forintra tehető.



**ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ 3.000 - 4.000 Ft/m<sup>2</sup>**

## BEFEKTETÉS

2023 II. negyedévében a Budapesten történt lakásvásárlások 32 százalékát a befektetés célú vásárlás ösztönözte, a tavalyi azonos időszak adataihoz képest ez csak pár százalékkal maradt el. A legfőbb vevői motiváció a befektetés volt Budapesten, a befektetők átlagosan 51,8 millió forintot szántak lakásvásárlásra. Az ingatlan.com statisztikái alapján, Budapesten átlagosan 5,6 százalékos éves bruttó bevételarányos hozamot lehet elérni a jelenlegi átlagos négyzetméterárak és az átlagos lakberek alapján.



**HOZAMOK 5,6%**

## VÁRAKOZÁSOK

A 2024-től kezdődő lakástámogatási megszorítások, várhatóan előrehozott többlet keresletet fognak generálni 2023 második félévére vonatkozóan. A 2023 július elsejétől bevezetett befektetési formákat terhelő szociális hozzájárulási adó is az ingatlan vásárlás felé terelheti a befektetőket, ezáltal tovább növelve a keresletet.

A csökkenő gazdasági kockázatok év végére 1 számjegyre szoríthatják le az inflációt, ennek hatására fokozatosan elkezdődhet a banki alapkamat csökkentése, amely az ingatlanok hitelből történő vásárlását segíti elő. Ezek a hatások inkább 2023 végére, a 2024-es évre jelenthetnek erősebb pozitív változásokat az ingatlanpiac keresletét illetően.



**RE/MAX Magyarország**

1061 Budapest, Andrásy út 5. IV. em. 14.  
www.remax.hu

**Pápai Dorottya, MRICS**

Üzletfejlesztési Vezető  
M: +36 70 708 6505  
d.papai@remax.hu

**Gyenyisz Vilmos**

Elemző  
M: +36 20 477 4912  
v.gyenyisz@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 vállal.