

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

Magyarország

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET



INFLÁCIÓ 12,1%

A várakozások alapján egyre valószínűbb, hogy Magyarország az év végére elérheti az egyszámjegyű inflációt. A szeptemberi hónap végére már 12,1 százalékra esett az infláció, ez a júniusi értékhez képest (20,1%) jelentős csökkenést jelent. Az előző negyedévekben prognosztizált gazdasági növekedési kilátások azonban romlottak, az elemzők év végére 0,2 százalékos visszaesést, 2024-re 3,8 százalékos gazdasági növekedést várnak. A munkanélküliségi ráta jelenleg 3,9%, ez 2023-ban már nem nagyon fog várhatóan csökkeni, azonban 2024-re kisebb javulásra (3,6%) számítanak az elemzők.

Az ideai magas infláció jelentős hatással bírt a reáلبérekre, ezek átlagosan 1,9 százalékkal csökkenhetnek 2023-ban. A reáلبérek pozitív alakulása szintén a jövő évre várható, 2024-ben akár 5,7 százalékos reáلبér növekedésre is számíthatunk. 2024-re helyre állhat a fogyasztói bizalom és elindulhat a bővülés.

Az irányadó kamat cél 2023 végére 11 százalék, amely 2024 végére a 6,4 százalékot is elérheti. Az év harmadik negyedévében a Forint összességében kisebb mértékben, de gyengült. Július elején még 373 Ft/Eur körül mozgott az árfolyam, ez szeptember végére már 390 Ft/Eur-ra emelkedett.

LAKÁSPIAC

A lakáspiac aktivitása a harmadik negyedévben is szinten maradt a megelőző hónapok trendfordulóját követően. Az idei hónapok közül szeptemberben történt a legenyhébb változás, az éves szinten nézett tranzakciós adatok szempontjából. Az országos lakásárindex alapján megállt az emelkedés, inkább stagnálás jellemzi az árakat. A fővárosban a téгла- és a panellakások árait tekintve enyhe csökkenés következett be. Várakozások szerint, a 2024-re bejelentett lakástámogatási rendszer (CSOK Plusz) jelentősen befolyásolja az ideai vásárlói döntéseket, sok esetben a jövő évre tolhatja a vásárlói keresletet.

KERESLET / KÍNÁLAT / VOLUMEN

2023 harmadik negyedévében több mint 22 ezer tranzakció történt, amely 9 százalék körüli csökkenést mutat tranzakciószámában az előző negyedévhez képest, éves szinten pedig 20 százalékos esést jelent. Idén a második legkiemelkedőbb hónap a tranzakciószámokat tekintve, május után augusztus volt, 8.200 körüli tranzakciószámmal.

Az elemzők 2023 utolsó negyedévére várják a tranzakciószámok tavalyi utolsó negyedévi szintjéhez való visszatérést. Ezt a csökkenő inflációval és kamatszinttel magyarázzák, amely visszaállíthatja a fogyasztói bizalmat és a hitelfeltevő képességet is elősegíti.

■ Átlag méret

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2023 harmadik negyedévében a főváros budai oldalán a 60-80 m² közötti, míg a pesti oldalon továbbra is a 40-60 m² közötti lakások voltak.

■ Átlagos 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, 3 hónap körül mozog, míg a téгла lakások esetében ez 4 hónapnyi időt vesz igénybe.

■ Átlagár

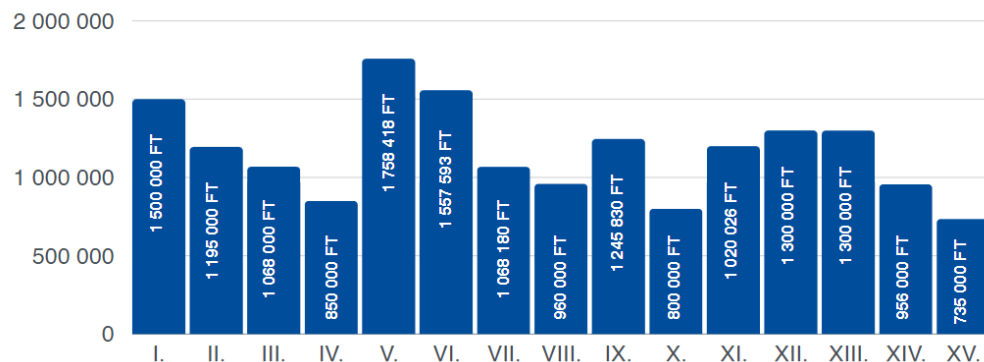
A budapesti használt téгла lakások esetében 0,1 százalékos csökkenés történt az előző negyedévhez képest. Átlagosan 953 ezer forintos négyzetméteráron lehet használt lakáshoz jutni Budapesten. A legdrágább az V. kerület, ahol átlagosan 1,75 millió forint a négyzetméterár, a legolcsóbb a XX. kerület 673 ezer forintos négyzetméterárral.

A családi házak esetében a vevőknek 2023 szeptemberében átlagosan 800 ezer forintot kellett fizetniük négyzetméterenként Budapesten.

A budapesti panellakások négyzetméterárában enyhe csökkenés tapasztalható, 2023 harmadik negyedévére átlagosan 1 százalékkal csökkentek az árak negyedéves szinten, az átlagos négyzetméter ár 786 ezer forintra tehető.

Budapesten legtöbb kerületében az újépítésű négyzetméterárak 1 millió forint felett vannak. A harmadik negyedévben a legdrágább kerület a budai II. kerület, ahol elérték a 2,6 millió forintot az az újépítésű otthonok átlagos árai. Összességében a harmadik negyedévben Budapestnek 16 kerületében az újépítésű otthonok átlagos négyzetméterára meghaladta az 1 millió forintot. Ez az első negyedévhez képest nem mutat jelentős árbeli változást.

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



Alku nagysága



NÖVEKVŐ ALKU SZINT 8%

Az átlagos alkuszint 2023 harmadik negyedévében átlagosan 5 százalék volt. Azonban a vevői piac erőssége miatt a tulajdonosok sokszor az irányár 6-7 százalékos változása mellett, 8 százalékot is engedtek az alku során

BÉRLETI PIAC



ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ 3.000 - 4.000 Ft/m²

2023 szeptemberében megállt a drágulás az albérllet piacon. Az átlagos bérleti díjak Budapesten 0,3 százalékkal csökkentek. Éves szinten az emelkedés még mindig kétszámjegyű, 2022 szeptembere óta átlagosan 12 százalék. Az átlagos havi bérleti díj a fővárosban 240 ezer forintra nőtt, azonban a szeptemberben bekövetkezett bérleti díj stagnálás csökkenést vetíthet előre az elkövetkezendő hónapokra. A drágább kerületeket az V. és a II. kerület vezeti átlagosan 350 ezer és 340 ezer forintos havi bérleti díj nagysággal.

BEFEKTETÉS



HOZAMOK 5,6%

2023 III. negyedévében a Budapesten történt lakásvásárlások 41 százaléka történt befektetés céljából, ez a tavalyi év hasonló időszakával szinte megegyező nagyságrend, átlagosan 57,6 millió forintot költöttek befektetés céljából lakásokra.

Az irányadó banki kamatok csökkenésével a nem infláció követő állampirok hozama negyedévről negyedévre csökken. A 2023 július 1-én bevezetett, az egyes befektetési formákat terhelő szociális hozzájárulási adó és a 2024 január elsejétől, a felmondott amerikai kettős adóztatásról szóló egyezmény jelentősen megváltoztatja a tengeren túli befektetések volumenét, így ez várhatóan a külföldi és a hazai befektetésekre is hatással lesz.

Az elkövetkező időszak keresettebb hazai befektetési szegmensei az inflációkövető állampapír és az ingatlanpiac lehet. Az ingatlanpiaci befektetések növekedéséhez még jobban stabilizálódnia kell a gazdasági helyzetnek, a lakosság számára elérhető kedvezőbb hitelezési konstrukciókat ki kell várni. A 2023 végére tervezett 11 százalékra csökkentett banki alapkamat ennek a folyamatnak az első lépése lehet.

VÁRAKOZÁSOK

A 2024 január elsejétől igénybe vehető CSOK Plusz jelentős hatással lesz a lakáspiacra vonatkozóan. Fontos megjegyezni, hogy az eredeti CSOK konstrukcióhoz képest, ez egy kamattámogatott hitel, amelyhez az igénylőknek megfelelő jövedelemmel kell rendelkezniük. Ez várhatóan csökkenteni fogja a potenciális igénylők körét, ugyanakkor jelentős volumennövekedést hozhat. A program hatására, a gazdasági helyzet stabilizálódásának, a hitelkonstrukciók javulásának és a fogyasztói bizalom visszaerősödésének a következményeként, jelentős lakáspiaci kereslet növekedést várunk.



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

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

Gyenyizse Vilmos
Elemző
M: +36 20 477 4912
v.gyenyizse@remax.hu

A RE/MAX a világ egyik legnagyobb nemzetközi franchise rendszer- ben 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.