

### Makrogazdasági környezet

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 csökkenni, azonban 2024-re kisebb javulásra (3,6%) számítanak az elemzők.

Az ideai magas infláció jelentős hatással bírt a reálbérekre, ezek átlagosan 1,9 százalékkal csökkenhetnek 2023-ban. A reálbérek pozitív alakulása szintén a jövő évre várható, 2024-ben akár 5,7 százalékos reálbér 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.

### INGATLANPIACI SZEGMENSEK

#### Irodapiac

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 4.344.580 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.546.390 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található.

A 2023-as év harmadik negyedévében az üresedési ráta elérte a 13,2%-ot. Ez 0,6 százalékpontos növekedést jelent az előző negyedévhez képest, és 2,2 százalékpontos emelkedést az előző év azonos időszakához viszonyítva. Ebben a negyedévben a legalacsonyabb üresedési rátát a Buda Központi alpiacán rögzítették, 7,3%-kal, míg a legmagasabbat továbbra is az agglomerációban mérték, 36,9%-kal.

A teljes modern irodapiaci kínálatra vonatkozó átlagos bérleti díj 14,2 euró volt négyzetméterenként havonta, ami 1,8%-os éves növekedést jelent. Az „A” kategóriás irodák esetében ez az ár 16,5 euró volt, ami 0,7%-os növekedést jelent az előző évhez képest. (MNB)

**Várakozások:** A tervezett átadási volumenek és a mérsékelt kereslet miatt a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható. Érdeemi volumenben már nem indultak új fejlesztések. Az épülő irodák átlagos előbérleti szintje 38%

**Hozamszint:** Prime hozam 6,5%, következő negyedéves várakozások szerint 7%.

### Logisztikai / ipari ingatlanpiac

A negyedév végén a teljes modern ipari/logisztikai állomány 5.047.330 m<sup>2</sup>-t tett ki országosan. Az üresedési ráta 2023 harmadik negyedévének képest nőtt, jelenleg 10%-on áll, éves szinten 5,1 százalékkal növekedett. A negyedév végén összesen 345.870 m<sup>2</sup> ipari-logisztikai terület állt üresen.

2023. első félévében 177 ezer m<sup>2</sup> ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely rekordnak számít az első félévi átadások tekintetében. Az első félévben újonnan piacra érkezett területek ötöde talált az átadásig bérlőre. 2023. második félévben még közel 220 ezer m<sup>2</sup> átadása várható.

A jellemző kínálati bérleti díjak 2023. második negyedév végén a 4,95–5,60 euro/ m<sup>2</sup>/hó sávban mozogtak.

**Várakozások:** 2023-ban országosan 2,7 millió m<sup>2</sup> (+17%) új terület átadása várható. Az épülő fejlesztések 85%-a saját használatra készül, a keleti országrészben jelentős bővülés várható. Az épülő fejlesztések előbérleti aránya 49%.

**Hozamszint:** Prime hozam 7%, következő negyed éves várakozások szerint 8%.

### Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A reálbérek csökkenésével a kiskereskedelmi forgalom volumene is csökkent, szinte valamennyi üzletfajtában, amely a kiskereskedelmi ingatlanok piacára is hatással van.

A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos bérleti díj szintje 70-90 euro/m<sup>2</sup>/hó, a bevásárló utcák jellemző kínálati bérleti díja 80-110 euro/m<sup>2</sup>/hó és a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja 30 és 50 euro/ m<sup>2</sup>/hó közötti szinten van.

A regionális városok bevásárlóközpontjainak kínálati bérleti díjaiban a díjsáv teteje emelkedett 35-ről 40 euro/m<sup>2</sup>/hó szintre. 2023. első félévben kihasználatlanság tekintetében a regionális városok bevásárlóközpontjai esetén történt emelkedés, a 2022. év végi 5,5 százalékos szintről 9 százalékra. A budapesti bevásárlóközpontok esetén stagnálás, az elsődlegeseknél enyhe csökkenés mutatkozott a kihasználtsági szintben.

**Várakozások:** A kiskereskedelmi piac szoros kapcsolatban áll a háztartások fogyasztásával. Amennyiben a jövő év során az infláció tovább fog mérséklődni, várható a fogyasztás növekedése, így ezáltal a bérleti díjak és a kihasználtsági szint enyhe növekedése.

**Hozamszint:** Prime hozam 7%, következő negyedéves várakozások szerint 7,25%.

## Szállodapiac

A 2023-as év első nyolc hónapjában, az országos szintű kereskedelmi szálláshelyek vendégéjszakáinak száma enyhén, 0,4 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Ebben a kontextusban a belföldi vendégéjszakák száma – amit a reálbérek csökkenése befolyásolt – 8 százalékkal esett vissza, míg a külföldi vendégéjszakák száma kiemelt nemzetközi események hatására 11 százalékkal nőtt. A kereskedelmi szálláshelyek, különösen a szállodák, bevétele a 2023. január-augusztusi időszakban 28 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakát, miközben a szállodai vendégéjszakák száma 1 százalékkal növekedett.

**Várakozások:** Országszerte a szállodai szektorban 3.500 új szállodai szoba építése volt folyamatban 2023 júniusának végén, ezek átadását a következő másfél-két évre tervezik, bár az átadások időpontja bizonytalan, és a korábbi évekhez hasonlóan késések várhatóak. A CEE-ben található szállodák foglaltsága 2023 első felében tovább javult, a 2019-es járvány előtti szintekhez képest már csak 6,5 százalékpontos a lemaradás a régió átlagában.

**Hozamszint:** Bérleti szerződéses működési konstrukció esetén 7-7,25%, menedzsment szerződés esetén 8-8,5%.

## Termőföldek

A termőföld-piac tavaly látványosan szűkült. 2022-re 19%-kal 40,8 ezerre csökkent az adásvételek száma. Mindeközben az árak továbbra is növekedett, a NAV adatai alapján, 2022-re 1,994 millióra, azaz 3,2 százalékkal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára.

Tavaly a legnagyobb mértékben az erdő- és szántóterületek drágultak, 7,3 százalékkal, a kertgyümölcsös kategóriában az árak 1,7 százalékkal emelkedtek, ezt a szőlők és gyepterületek minimális, 0,1-0,2 százalékos árnövekedése követte. A legdrágább vármegye 2022-ben Győr-Moson-Sopron volt, 2,51 millió forintos hektárral.

Az árak művelési áganként a következőképpen alakultak a NAV adatai alapján:

- szántó – 2,189 millió Ft/ha
- erdő-fásított – 1,213 millió Ft/ha
- gyepterület – 1,177 millió Ft/ha
- kertgyümölcsös – 3,75 millió Ft/ha
- szőlő – 4,25 millió Ft/ha

**Várakozások:** A magas infláció miatt 2022-ben a termőföldek esetében 10% körüli reálár-csökkenés, volt látható. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan 3,2-szeresére növelte árát 2022-re, amely egyértelműen tükrözi az eszköz gazdasági folyamatoknak történő ellenállását.

## Lakáspiac

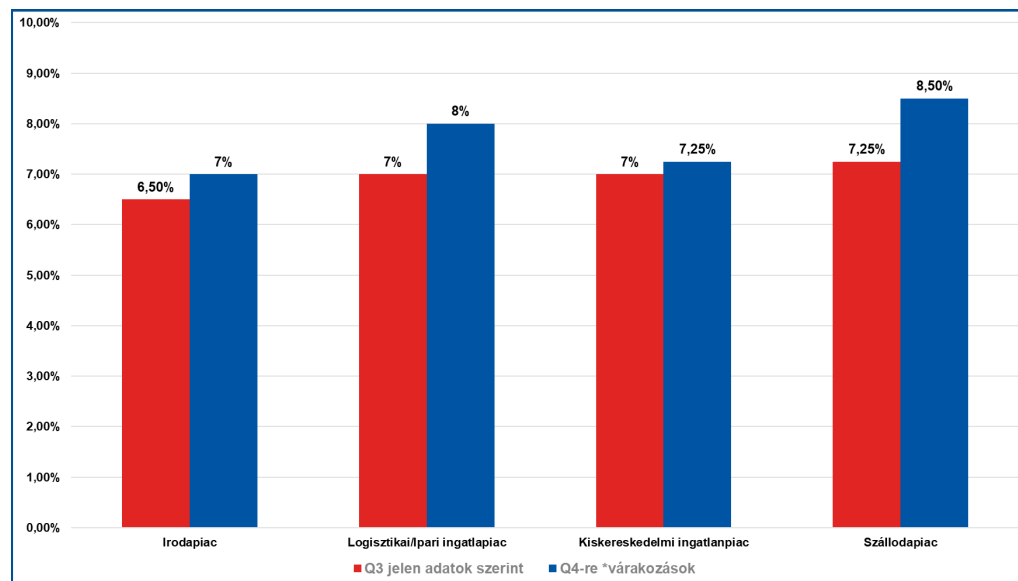
2023 harmadik negyedévében több mint 22 ezer tranzakció történt a lakóingatlan piacon, az első 9 hónapban összesen 66 ezer. Az elemzők az utolsó negyedévre várják a tranzakciószámoknak a tavalyi utolsó negyedévi szintjéhez való visszatérését.

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2023 harmadik negyedévében a főváros budai oldalán a 60-80 m<sup>2</sup> közötti, míg a pesti oldalon továbbra is a 40-60 m<sup>2</sup> közötti lakások voltak. A budapesti használt téglalakások árában 0,1 százalékos csökkenés történt az előző negyedévhez képest, átlagosan 953 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t jelent. A legdrágább az V. kerület, ahol átlagosan 1,75 millió forint a négyzetméterár, a legolcsóbb a XX. kerület 673 ezer forintos négyzetméterárral. Az átlagos értékesítési idő lakások esetében 4 hónap, az alkuszint 5 százalék.

**Várakozások:** A 2024 január elsejétől igénybe vehető CSOK Plusz jelentős hatással lesz a lakáspiacra vonatkozóan. A program hatására, a gazdasági helyzet stabilizálódásának, a hitelkonstrukciók javulásának és a fogyasztói bizalom visszaerősödésének a következményeként, jelentős lakáspiaci kereslet növekedést várunk.

**Hozamszint:** Budapesten átlagosan 5,6 százalékos éves bruttó a bevételarányos hozamszint.

## Prime hozamok alakulása az ingatlanpiaci szegmenseken belül



### RE/MAX Magyarország

1061 Budapest, Andrássy út 5.  
www.remax.hu

### Pápai Dorottya, MRICS

Üzletfejlesztési Igazgató  
M: +36 70 708 6505  
d.papai@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 forrásból 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.

Összefoglalónk készítése során, a RE/MAX belső adatbázisain felül, a következő forrásokat használtuk fel: KSH, MNB, GKI, BRF, OTP Termőföld Értéktérkép.