

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

Magyarország

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET



ÉVES ÁTLAGOS INFLÁCIÓ

17,6 %

A KSH adatai alapján, Magyarország októberre elérte a 9,9 százalékos inflációt. Novemberre ez tovább csökkent 7,9, decemberre pedig 5,5 százalékra. 2023-ban az éves átlagos infláció mértéke 17,6 százalék.

A GDP a tavalyi évhez képest jelentős változásokon ment keresztül, a 2023-as negyedévek adatai mind csökkentek a tavalyi év azonos időszakaihoz képest. A gazdasági növekedés 2023 negyedik negyedévében visszatért az egy évvel ezelőtti szinthez.

A munkanélküliségi ráta 4,2 százalékos magasságában volt, ami 0,3 százalékos növekedést jelent negyedéves szinten, éves szinten 0,4 százalékos. A foglalkoztatási ráta a negyedik negyedév végére 74,7 százalékos volt, egy év alatt ez 0,3 százalékos emelkedést jelent.

A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra. Az év negyedik negyedévében a Forint összességében kisebb mértékben, de erősödött. Október elején még 390 Ft/Eur körül mozgott az árfolyam, ez december végére már 383 Ft/Eur-ra csökkent.

LAKÁSPIAC

A tavalyi év decembere volt a harmadik legerősebb hónap az év során a tranzakció számokat tekintve. A 2023-as piac elmaradt mind tranzakciószámában, mind ár növekedésben a 2022-es ingatlanpiachoz képest. Az elemzők 2024-re emelkedést várnak az adásvételek és az ingatlan árak tekintetében, amely visszatérítheti az ingatlanpiacot a 2022-es éves növekedési szinthez. Ezt támasztja alá, hogy a harmadik negyedévi csökkenést követően a negyedik negyedévben a kereslet növekedése mellett, ismételt a lakásárak is enyhe emelkedést mutattak.

KERESLET / KÍNÁLAT / VOLUMEN

A 2023 IV. negyedévében összesen közel 24.500 tranzakció történt. Decemberben majdnem 8.000 tranzakcióval zárt az ingatlanpiac, ami több, mint 20 százalékos emelkedést jelent a megelőző év decemberéhez képest. Éves szinten 2023-ban a tranzakciók száma a MNB információi alapján 124 ezer köré tehető. Ez elmarad 2022-es tranzakció számhoz képest, ~20 százalékos visszaesést jelent éves szinten. A szakértők 2024-re 130 ezer körüli adásvételre számítanak, amely már hasonló lenne a 2022-es év eredményéhez.

■ Átlag méret

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2023-ban országosan a 40-60 m² között alakult. A fővárosban a pesti és budai oldalon egyaránt keresettek voltak a 60-80 m² közötti ingatlanok is.

■ Átlagos értékesítési idő



ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ 4-5 HÓNAP

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

■ Átlagár

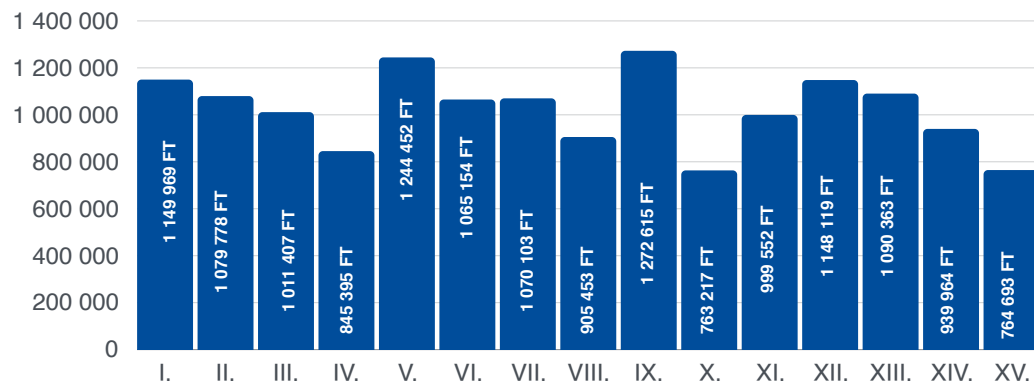
A 2023-as évet záró negyedév stagnálást, enyhe növekedést hozott az ingatlanárak tekintetében. Az MNB adatai alapján éves szinten mindössze 1 százalékos növekedés történt a lakáspiacon, amely jelentősen elmarad a 2021-ről 2022-re történt 20 százalékos növekedéshez képest.

Budapesten a használt téglalakások 2023 decemberére átlagosan 967 ezer négyzetméteres áron voltak kaphatók. Az év során a pesti oldalon a 600-800 ezer forint közötti négyzetméteres ingatlanok domináltak, a budai oldalon 1,2-1,4 millió forint közötti négyzetméteres cseréltek gazdát a lakások.

A családi házak négyzetméterára 2023 utolsó hónapjában 806 ezer forint körül alakult, a panellakások átlagos négyzetméterára átlagosan 818 ezer forintra tehető Budapesten.

Az újépítésű ingatlan projektek tekintetében nem történt nagyobb változás, még mindig a XIII., IX. és a XI. kerület kínálja a legtöbb újépítésű projektet. A IV. negyedévben 2.000-7.000 darabszám közé tehető ezen kerületek értékesítés alatt álló újépítésű ingatlanok száma. A fővárosban kínált újépítésű lakások kétharmadát szinte azonnal értékesítették. A legdrágább kerületek az újépítésű ingatlanpiacon II. XII., VI. és az V. kerület 2 millió forint feletti négyzetméterárral. Legolcsóbb négyzetméterár mellett a XXIII. és a XVII. kerület újépítésű ingatlanai közül választhatunk, ahol 800 ezer és 1 millió forint közötti négyzetméterárat kell fizetnünk ingatlanonként.

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



Alku nagysága



ALKU SZINT 5 %

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

BÉRLETI PIAC



ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ 240 000 FT / hónap

A negyedik negyedévben országosan 0,2 százalékkal, a fővárosban pedig 0,1 százalékkal nőttek a bérletidíjak. Éves szinten 12 százalékkal drágultak az országos bérleti díjak. Az MNB elemzése alapján 2023-ban lassult a bérleti díjak növekedési üteme, de meghaladta a lakásárakét. A budapesti lakások átlagos havi bérleti díja az előző negyedévhez képest nem nagyon változott, így ez még mindig 240 ezer forintra tehető. A legdrágább kerületek közé tartozik a I. kerület, ahol átlagosan 300 ezer forintot kell fizetni havonta egy ingatlan kibérlésére. A legolcsóbb kerület a bérleti piacon a XIII. kerület, ahol havonta átlagosan 180 ezer forintért is bérelhetünk ingatlant.

BEFEKTETÉS



HOZAMOK 5,6 %

2023 IV. negyedévében a Budapesten történt lakásvásárlások számának közel 30 százaléka befektetés céljából történt. A fővárosban átlagosan 48 millió forintot szántak a befektetők lakásvásárlásra.

A jegybanki alapkamat mértéke a negyedik negyedévben 10,75 százalékra csökkent. Az elemzők 2024 őszére 6 százalékra várják a banki alapkamatot, amely további csökkenést vetít előre 2024 során. Az egyre alacsonyabb banki alapkamatok beindíthatják a hitelpiacot és egyre többen fognak tudni kedvezőbb hitelkonstrukciók mellett ingatlant vásárolni.

Fontos megemlíteni, hogy az infláció csökkenésével az újonnan kibocsátott inflációkövető állampapírok is egyre kevésbé népszerűek. 2025 első negyedévében fizetnek először kamatot a 2023-as év éves inflációja után a legkedvezőbb inflációkövető állampapírok. Ezután várhatóan többen visszaváltják ezeket és jelentős tőkeállomány fog felszabadulni a befektetési piacon. A felszabaduló pénztömeg várhatóan diverzifikáltan, több befektetési szegmensben fog magának helyet találni. Hatására az ingatlanpiacon is növekvő számú befektetői célú vásárlásra számíthatunk, amelynek a kereslet növekedése mellett, az ingatlanárakra vonatkozóan is hatása lesz.

VÁRAKOZÁSOK

A 2023-as stagnálást/enyhe növekedést, 2024-ben várhatóan pozitív növekedés fogja követni. A gazdasági helyzet egyre erősebb stabilizálódásával, a hitelkonstrukciók javulásával a keresleti piac dominanciája csökkenhet és kiegyenlítődhet a kínálati és keresleti piac közötti különbség. Az elemzők véleménye megoszlik, 1-4% közötti árnövekedést várnak a különböző ingatlan szegmensekben.

2024-ben a nagyobb ingatlanpiaci árváltozások a kisebb településeken jelenhetnek meg először, amely a lakástámogatási elemek bővülésével és támogatás növekedésével magyarázható. (Falusi CSOK, CSOK, CSOK Plusz). A kisebb településeken a négyzetméterárak növekedése után, gyűrűzhet át ez a hatás a nagyobb településekhez és a fővároszhoz.



RE/MAX Magyarország
1061 Budapest, Andrassy út 5. IV. em. 14.
www.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.

© 2024 RE/MAX Magyarország
Minden jog fenntartva.

Jelen piaci tanulmányban megjelenő információk több, hitelesnek minősített forrásra 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.

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