

RE/MAX RE/MAX LAKÁSPIACI KITEKINTŐ – 2024. II. negyedév

Magyarország

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET



INFLÁCIÓ 3,7 %

2024 II. negyedévében az infláció emelkedett a márciusi adatokhoz képest. Míg márciusban 3,6 százalékra csökkent az infláció, áprilisra 3,7 százalékra, májusra pedig 4 százalékra emelkedett, ezután júniusban újra 3,7 százalékra mérséklődött.

A GDP 2024 II. negyedévét 1,5 százalékkal zárta, amely 0,4 százalékos emelkedést jelent negyedéves szinten. A tavalyi évvel ellentétben, az elemzők 2024-ben 3 százalékos gazdasági növekedést várnak.

A foglalkoztatási ráta a 2024-es év elején 74,3 százalékon állt, júniusra tovább növekedett 75,4 százalékra. A munkaerőpiaci helyzet stabilnak mondható, munkanélküliségi ráta érdemben sokat nem változott, 2024 áprilisi 4,5 százalékról júniusra 4,2 százalékra csökkent.

A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra. 2024-ben a Forint összességében gyengült. Január elején még 382 Ft/Eur körül mozgott az árfolyam, ez június végére már 395 Ft/Eur-ra emelkedett.

LAKÁSPIAC

2024 II. negyedévére 40 százalékkal emelkedtek a tranzakciószámok éves szinten. A nyár beköszöntével 15 százalékkal mérséklődtek az adásvételek havi szinten, azonban ezen a téren az idei júniusi hónap még mindig 13 százalékkal több tranzakcióval zárult, mint egy évvel korábban.

KERESLET / KÍNÁLAT / VOLUMEN

A II. negyedévben közel ugyanannyi tranzakció történt, mint az előző negyedévben. 2024 első fele körülbelül 60.000 ingatlan adásvétellel zárult. A pesti oldalon az ingatlan tranzakciók átlagosan 600-800 ezer forintos négyzetméteráron kötöttek meg.

Volumen tekintetében a 40-60 millió forintos lakások voltak a legkeresettebbek. Budán átlagosan 900 ezer és 1 millió forint közötti négyzetméteráron kelt el a legtöbb ingatlan, az átlagos eladási ár 70 millió forint körül mozgott otthononként.

■ Átlag méret



ÁTLAGOS MÉRET 40 - 80 m²

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2024 II. negyedévében Budapesten a 40-60 m² közötti volt. A budai oldalon keresettek a nagyobb, 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, 3 hónap körül mozog, míg a téglalakások esetében ez 4 hónapnyi időt vesz igénybe.

■ Átlagár

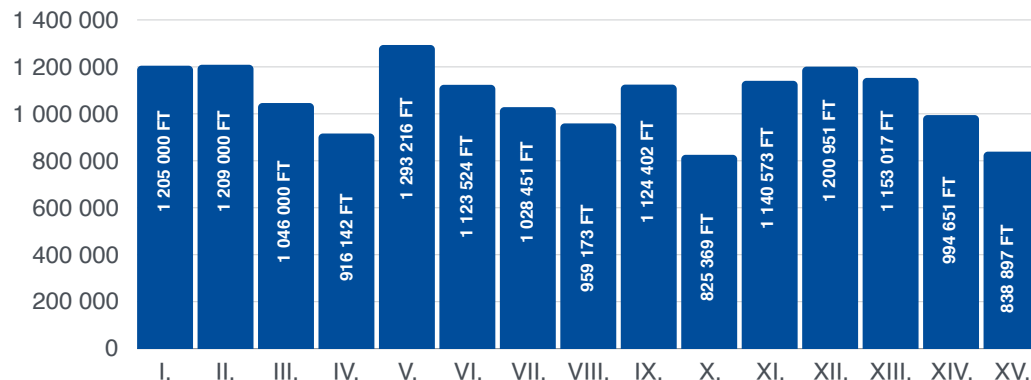
A téglalakások átlagos négyzetméterára a belvárosban 1 millió forint körül alakult a II. negyedévben is. Pesten ennél olcsóbban átlagosan 800 ezer forintos négyzetméteráron vehettünk téglalakást. Budán drágábban, átlagosan 1,1 millió forintos négyzetméteráron vehettünk új otthont.

A családházak átlag négyzetméterárában nem történt jelentősebb változás negyedéves szinten, Budapesten átlagosan 830 ezer forintért vehettünk meg egy négyzetmétert a II. negyedévben.

A panellakások idén az eddigi legkeresettebb ingatlantípusnak számítanak. Ebben közre játszhat az is, hogy átlagosan 20-30 százalékkal alacsonyabb áron kerülnek eladásra, mint a téglalakások. A II. negyedév végére az átlagos panellakás négyzetméterára 847 ezer forint körül alakult.

A legtöbb újépítésű projekt az előző negyedévekhez képest a XIII. kerületben található, közel 8.000 db otthonnal. A második legtöbb újépítésű projekttel Újbuda büszkélkedhet, több mint 4.000 db ingatlannal. A II. negyedévre Budapesten az újépítésű lakások átlépték az átlagos 1.500.000 forintos négyzetméterárát.

A következő diagramm a RE/MAX által 2024 II. negyedévében értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterárát mutatja Budapesten.



Alku nagysága



ALKU SZINT 3 %

Az átlagos alkuszint 2024 második negyedévében mind a panelek és téglalakások esetében is 3 százalékkal alakult.



ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ 250.000 Ft / hónap

BÉRLETI PIAC

Budapesten még mindig 250 ezer forint köré tehető az átlagos lakás bérleti díj. A II. negyedévben országosan 0,7 százalékkal, Budapesten 1,4 százalékkal nőttek a bérleti díjak.

Májusban Budapest összes kerületében emelkedtek a bérleti díjak. Budán a hegyvidéki részen enyhébben 0,5 százalékkal, Buda egyéb területein 3,3 százalékkal drágulás következett be. Pest belső kerületeiben 1,8 százalékos növekedés volt megfigyelhető.

Éves szinten a fővárosban 10-13 százalékkal drágultak a lakás bérleti díjak. Legdrágábban a XI. és XIII. kerületben találunk kiadó lakásokat, ahol átlagosan 260 ezer forintot kell fizetünk havonta a lakhatásért.

BEFEKTETÉS



HOZAMOK 5,1 %

2024 II. negyedévében a tranzakciók egy harmadát befektetési céllal vásárolták, ami szinte megegyezik az egy évvel ezelőtti szinttel. A befektetők átlagosan 65,6 millió forintot költöttek ingatlanonként, melyek átlagos alapterülete 65 négyzetméter volt.

VÁRAKOZÁSOK

A mérséklődő inflációnak köszönhetően hónapról hónapra javulnak a lakás hitel konstrukciók, melyek az ingatlanpiacra is pozitív hatással vannak. Erre további hatással van az év során folyamatosan csökkentett alapkamat.

A 2024 júniusában elindult otthon felújítási program a felújítandó családi házak körében növeli a keresletet, melynek keretében ingatlanonként 6 millió forint támogatást lehet igénybe venni, speciális feltételek teljesülése mellett.

A bérleti piacra a következő időszakban hatással lehet, ha a Terézvárosban betiltják a lakások AirBnB hasznosítását. Erről a szeptember elején kezdődő népszavazáson fognak dönteni a kerületi lakosok.



RE/MAX Magyarország

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

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

Gyzenyse Vilmos
Elemző
M: +36 20 477 4912
v.gyzenyse@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.

© 2024 RE/MAX Magyarország
Minden jog fenntartva.

Jelen piaci tanulmányban megjelenő információk több, hitelesnek minősített forrásból és a RE/MAX saját adatbázisán alapulnak. A közzétett információk ettől függetlenül tartalmazhatnak hiányosságokat, amelyek következtében a publikált jelentés alapján hozott üzleti döntésekben okozott veszteség és kár esetén felelősséget nem vállal.