

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

Magyarország

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET



INFLÁCIÓ 4,6 %

Az inflációt 2024 IV. negyedévében összességében növekedés jellemezte. Októberben 3,2 százalékra emelkedett, amely decemberre tovább, 4,6 százalékra nőtt. A GDP 2024 IV. negyedévében 0,4 % on áll, ez 1,2 %-os növekedést jelent az előző negyedéves adatokhoz képest.

A foglalkoztatási ráta a IV. negyedév során jelentősen nem változott, október elején 75,2 %-ról december végére 74,9 %-ra csökkent. A munkanélküliségi ráta enyhén csökkent a október eleji 4,5 %-os szintről 4,3 százalékra december végére.

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 december végére már 410 Ft/Eur-ra emelkedett.

LAKÁSPIAC

A lakáspiac 2024-ben összességében dinamikusan növekedett, hiszen a teljes éves tranzakciószám közel 20%-kal haladta meg a 2023-as értékeket, 2024-ben ~125.000 tranzakció történt. Ez a fellendülés részben a stabilizálódó gazdasági környezetnek, részben pedig a lakásvásárlást ösztönző hiteleknek és támogatásoknak köszönhető.

KERESLET / KÍNÁLAT / VOLUMEN

2024 utolsó negyedévében a hazai ingatlanpiac erőteljes aktivitást mutatott, és az év végéig kitartott a lakásvásárlók érdeklődése. Decemberben több mint 10 ezer adásvétel történt, ami az előző hónaphoz képest enyhe, 9%-os visszaesést jelentett, azonban az egy évvel korábbi adatokhoz viszonyítva jelentős, 31%-os növekedést mutatott. A teljes év során a legnagyobb forgalmat a nyári hónapok hozták, különösen július, amikor az adásvételek száma meghaladta a 11 ezret.

■ Átlag méret



ÁTLAGOS MÉRET 40 - 80 m²

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2024 IV. negyedévében Budapesten továbbra is a 40-60 m² közötti volt. A budai oldalon keresettek a nagyobb, 60-80 m² közötti ingatlanok is.



ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ 4 HÓNAP

■ Átlagos 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 4 hónapnyi időt vesz igénybe.

■ Átlagár

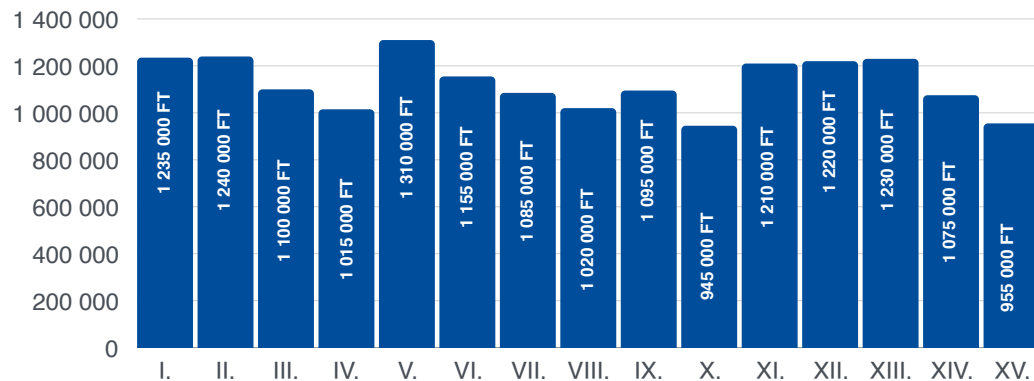
A budapesti használt téglalakások átlagos négyzetméter ára 1,1 millió forint körül mozog. Budán 1,25 millió, Pest belső kerületeiben 1,1 millió, a külsőbb kerületekben a 850 ezer forintos átlagos négyzetméterár a jellemző.

A panellakások átlagos négyzetméter ára a negyedik negyedévben Pesten 825 ezer, Budán 900 ezer forintra tehető.

A XII., VI., II. és I. kerületekben az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára meghaladta a 2 millió forintot. Budán a XI., Pesten a VII. és IX. kerületekben átlagosan 1,5-2 millió forint közötti négyzetméterár jellemző az új otthonokra. Pest északi, keleti és déli kerületeiben átlagosan 1-1,5 milliós négyzetméterárú újépítésű projektek vannak folyamatban. 1 milliós forintos négyzetméter ár alatt már csak Pesten a XV. kerületben található újépítésű lakásokat.



A következő diagramm a 2024 IV. negyedében értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterárát mutatja Budapesten.



Alku nagysága



ALKU SZINT 3 %

Az átlagos alkuszint 2024 negyedik negyedében mind a panelek és téglák lakások esetében 3 százalék körül alakult.



ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ 241.000 FT / hónap

BÉRLETI PIAC

2024 decemberében Budapesten az átlagos havi bérleti díj 241 ezer forint volt. Az albérletárak éves szinten 9,6%-kal emelkedtek, különösen a kisebb lakások esetében volt jelentős a drágulás.

Az egyszobás lakások átlagosan 178 ezer forintért, míg a hámszobások 326 ezer forintért voltak bérelhetők. A panellakások továbbra is kedvezőbb árú alternatívát jelentettek, átlagosan 200 ezer forintos havi bérleti díjjal.

BEFEKTETÉS



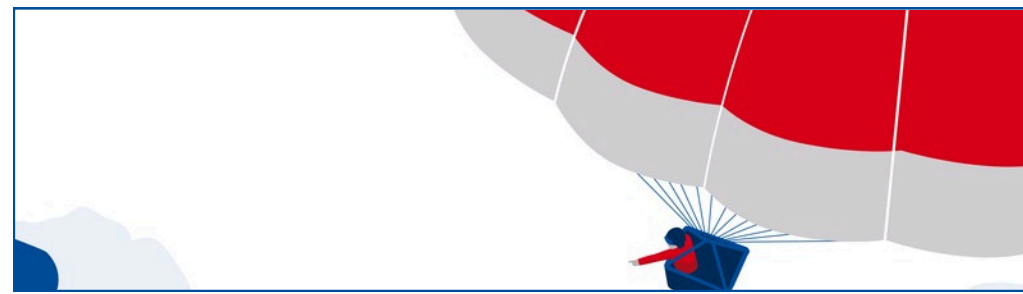
HOZAMOK 5,1 %

2024 negyedik negyedében a tranzakciók közel felét vásárlók befektetési céllal. Ez éves szinten körülbelül 10%-kal több ilyen típusú tranzakciót jelent. Leggyakrabban a 68 millió forint feletti és 60 négyzetméter körüli ingatlanokat választották a befektetők erre a célra.

VÁRAKOZÁSOK

A 2025-ös évben az ingatlanpiac további bővülése várható, amit elsősorban az élénk kereslet és a kedvező finanszírozási feltételek támogatnak. A várakozások szerint mind a tranzakciók száma, mind az ingatlanárak 10-20%-kal emelkedhetnek. A lakáshitelezés is növekedhet, akár 10%-os bővülés is elképzelhető, amit az állami támogatások, különösen a CSOK Plusz iránti stabil érdeklődés is elősegíthet.

A befektetők továbbra is aktívan jelen lesznek a piacon, miközben a vásárlók egyre nagyobb számban kereshetnek elérhetőbb árú vagy akár felújítandó ingatlanokat. Az erősödő kereslet az árakat is felfelé hajthatja, különösen az ország keleti területein, ahol az ipari fejlesztések és a befektetői aktivitás is hozzájárulhat az értéknövekedéshez.



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

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

Gyenzse Vilmos
Elemző
M: +36 20 477 4912
v.gyenzse@remax.hu

A RE/MAX a világ egyik legnagyobb nemzetközi franchise rendszer- be 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 10 országában működik.

© 2025 RE/MAX Magyarország
Minden jog fenntartva.

Jelen piaci tanulmányban megjelenő információk több, hitelesnek minősített forráson (MNB, GKI, KSH-ingatlan.com) 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 vállalunk.