

# RE/MAX LAKÁSPIACI KITEKINTŐ – 2022. II. negyedév

## Magyarország

### GAZDASÁGI MUTATÓSZÁMOK / MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

A kihívásokkal teli I. negyedév után, a II. negyedév sem alakult kevésbé eseménydúsan. Az egész régiót érintő emelkedő infláció és a folytatódó kamatemelési ciklus tetejébe, egyértelművé vált, hogy az orosz-ukrán háborús helyzet elhúzódik, így a gazdaságra is további csapásokat mér. Az infláció kezelésére a jegybankok, aktív monetáris eszközként, kamatemelésbe kezdtek. A FED és az EKB mellett, az MNB a február végi 3,40%-ról június végére, négy lépésben 7,75%-ra emelte az alapkamatot. Ez az emelés még júliusban is tovább folytatódott (07.27-én 10,75% volt).

A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra. Az év első negyedévében az MNB átlag Ft/Eur árfolyama 364 Ft/Eur volt, míg a második negyedéves árfolyamok átlaga már 386 Ft/Eur szintet ért el. A periódus végén 400 Ft/Eur körüli napi árfolyam volt jellemző.

### LAKÁSPIAC

A változó gazdasági helyzet jelentősen befolyásolja az ingatlanpiacot és így a lakóingatlan szektort is. Az előző évek folyamatosnak nevezhető növekedése mellett, az idén a lakáspiacra ható tényezők változatos következményeket generálnak. A fent részletezett hatások várhatóan fokozatosan fejtik ki hatásukat, így a 2022-es év egyes negyedévei során, akár egymástól eltérő eredményeket is prognosztizálunk. Míg a KSH alapján az I. negyedév során az árak 20,5%-kal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, addig a II. negyedév már összetettebb képet mutat.

A II. negyedévben a kereslet és a tranzakciószám csökkenése mellett a lakásárak növekedése volt megfigyelhető, azonban ennek mértéke lassult. A március-június közötti hónapok jellemző árnövekedését jelentős mértékben az okozta, hogy sokan előre hozták vásárlásaikat, ezáltal nőtt a kereslet, rövidült az értékesítési idő és magasabb tranzakciós árakat lehetett elérni. 2022 második felében ezen folyamatok tompulását várjuk.

**A lakáspiacra vonatkozóan, így az eddiginél jóval több tényező gyakorol egyszerre hatást, amelyek a következők:**

- Növekvő infláció;
- Alapkamat növelésével együtt járó bankközi kamatok növekedésének hatása a hitel piacra (lakás célú hitelek költségeinek a növekedése);
- Meredeken emelkedő energia árak, amely már a lakossági fogyasztókra is részben áthárított;
- Ellátási láncok megakadása, építőipari árak növekedése;
- Kedvezményes, 5%-os lakás ÁFA, illetve CSOK és Babaváró hitelek meghosszabbítása.

### KERESLET/KÍNÁLAT/VOLUMEN

A II. negyedév során nagyságrendileg 35.000 tranzakció történt. Ez a szám némileg elmarad az előző negyedév volumenétől (40.000) és az erre az időszakra vonatkozó tavalyi adatokhoz képest is gyengébb forgalmat mutat. Júniusban, májushoz képest több, mint 10%-os csökkenés figyelhető meg, ami részben a nyár beköszöntének, részben a romló gazdasági kilátásoknak tulajdonítható.

Az első félév tranzakciós adatait összevetve a tavalyi első féléves adatokkal, már látszik a piac lassulása (kb. -10% volumen szempontjából). A második félév során további mérséklődés és átrendeződés várható. Ennek egyik fő mozgatója az infláció és az emelkedő kamatok mellett, az Európát érintő energia piaci válság, amely immáron Magyarországon is közvetlenül érinti a lakossági fogyasztókat. Az eddigi rezsicsökkentett gáz és áramár 2022 második felétől már csak az átlagfogyasztás szintjéig él. Hatására előtérbe kerülhetnek a kisebb területű, az energia-takarékos rendszerekkel felszerelt (geotermikus fűtés, napelem rendszer, stb.) ingatlanok, a panellakások és az árammal is fűthető egységek.

#### ■ Átlag méret

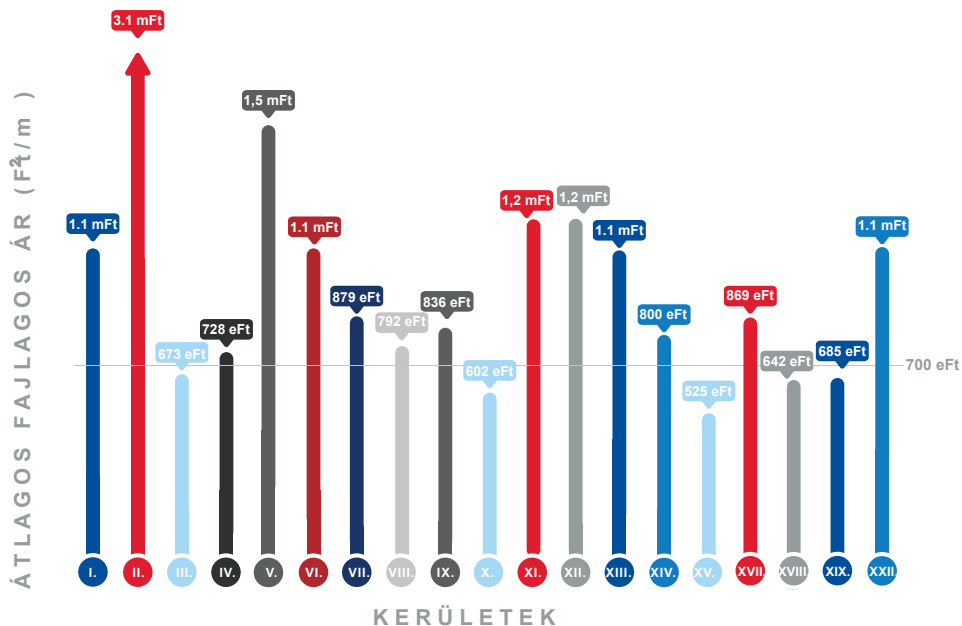
A legkeresettebb átlagos lakás méret 2022 második negyedévében, Budán és Pesten egyaránt jellemzően 40-60 m<sup>2</sup> között volt.

#### ■ Átlagár

2022 második negyedévében továbbra is az árak emelkedése jellemezte a piacot. A negyedéves adatok alapján a tranzakciók többségét, a használt lakóingatlanok esetében a 8-900 ezer forint közötti négyzetméteráron eladott ingatlanok teszik ki. A Budán eladott ingatlanok átlagára elérte a 900 ezer Ft/m<sup>2</sup> összeget, míg a Pesten jellemző nagyságrend a belső kerületek esetében 850 ezer Ft/m<sup>2</sup>, a külső kerületekben 700 ezer Ft/m<sup>2</sup>. Az újjépítésű ingatlanok piacát vizsgálva az átlagos négyzetméterár 1,2 millió forint körül mozog.

Országos szinten megfigyelhető, hogy az elmúlt negyedév során a panellakások drágultak a legjelentősebb (25-35% között) mértékben. Vidéken egy panellakás átlagos négyzetméterára 460 ezer Ft/m<sup>2</sup>, Budapesten 760 ezer Ft/m<sup>2</sup> volt a második negyedév során.

A következő diagram a RE/MAX által 2022. II. negyedévében értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterárát mutatja Budapesten.



### Értékesítési idő

A RE/MAX által kötött tranzakciók során, az átlagos értékesítési idő lakások esetében 4 hónap volt. Jellemzően a panellakások értékesítése gyorsabb, 2,5 hónap körül mozog, míg a téglalakások esetében ez 3-4 hónapnyi időt tesz ki.

### Alku nagysága

Az alku nagysága a COVID-19 járvány óta komolyabb átalakuláson ment keresztül. Míg 2010-ben akár 8-10%-os átlagos alku szintről is lehetett beszélni, addig ez mára 3-4%-ra, néhol 2%-ra mérséklődött.



ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ **3 HÓNAP**



CSÖKKENŐ ALKU SZINT **2-4%**

## BÉRLETI PIAC



ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ **4.000 - 5.500 Ft/m²**

Az elmúlt két év során, jelentősen megnőtt a hosszabb távra kiadó lakások kínálata Budapesten. Ennek hatására az albérleti árak csökkenése volt megfigyelhető 2022 elejéig, amikor egészen hirtelen változott meg ez a tendencia a makrogazdasági tényezők hatására. 2022 második negyedévében tovább folytatódott az első negyedév során megfigyelt drágulás. A júniusi átlagos nominális lakbérek átlagosan több, mint 20%-os emelkedést mutattak, a tavalyi évhez képest. Így a fővárosban a téglaeépítésű kiadó lakások bérleti díja 125-350 ezer Ft, a panellakásoké 130-290 ezer Ft között mozgott.

Az átlagos bérleti díj Budapest belső kerületeiben 4.000-5.500 Ft/m² között van a RE/MAX adatbázisa alapján.

## BEFEKTETÉS

Budapesten a legfőbb vásárlási ok 2022 második negyedévében, az előző negyedévhez hasonlóan, szintén a befektetés cél volt. A befektetők között, az átlagosan 50 négyzetméter körüli ingatlanok vásárlása volt a legjellemzőbb. Vidéken a legmeghatározóbb vásárlási cél a költözés volt.

A budapesti lakáspiacon elérhető hozamok a használt lakások esetében átlagosan 6% körül várhatóak, az új lakásoknál 5-5,5% között, 3%-os lakásár növekedés mellett, a Takarékos Index elemzése alapján. A következő hónapokban a hozamszint kapcsán is változások prognosztizálhatóak, a lakásárak/bérleti díjak és az egyéb makrogazdasági tényezők változásának függvényében.



HOZAMOK: HASZNÁLT LAKÁSOK **KB. 6%** ÚJ LAKÁSOK **KB. 5 - 5,5%**

## VÁRAKOZÁSOK

A RE/MAX a következő időszakban az egyes lakáspiaci szegmensek egymástól való eltérő mozgását prognosztizálja. A gazdasági folyamatok hatására, a piac általános lassulása eltérően fog megjelenni a különböző ingatlan típusok esetében.

Kínálati oldalról várhatóan előtérbe kerülnek a kisebb méretű és/vagy megújuló fűtési rendszerrel rendelkező ingatlanok, illetve a panellakások. Keresleti oldalról a készpénzes, illetve nagyobb önerővel rendelkező vásárlók kerülhetnek előnyösebb pozícióba.



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

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

www.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.

© 2022 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 vállalunk.