

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

Magyarország

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET



INFLÁCIÓ 3,6 %

2024 első negyedévéét a lassabb ütemben csökkenő infláció jellemezte. Januárban 3,8 százalékról induló infláció március végére 3,6-ra csökkent. Az inflációs mértéknek 2024-re átlagosan 5 százalékot jósolnak. Ez megnövelheti a reálbér emelkedéseket és csökkentheti az óvatos költsékezést. Az alapkamat csökkenése a beruházások növekedését vetíti előre.

A foglalkoztatási ráta februárban 74,6 százalékon zárt. A munkanélküliségi ráta 2024 I. negyedéve során tovább emelkedett, február végére 4,6 százalékon állt.

A GDP 2024 I. negyedévében 1,1 százalékkal növekedett az előző negyedévhez képest. A tavalyi évvel ellentétben az elemzők 2024-ben 3 százalékos gazdasági növekedést várnak.

A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra. Az év első negyedévében a Forint összességében gyengült. Január elején még 382 Ft/Eur körül mozgott az árfolyam, ez március végére 393 Ft/Eur-ra nőtt.

LAKÁSPIAC

2024 I. negyedéve emelkedő ütemben záródott a tranzakció számokat tekintve. A tavalyi év azonos időszakához képest több mint 50 százalékkal emelkedtek a tranzakciószámok, ami az ingatlanpiac felélénkülését jelezheti a 2024-es évre.

A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitelszerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplájára emelkedett, áll az MNB elemzésében. A dezinflációs folyamatokkal javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthonteremtési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében.

Utóbbi az átlagos hitelösszegek megugrásához is hozzájárult, ugyanis az első negyedévben megkötött CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege 25,4 millió forint volt, ami érdemben magasabb, mint a CSOK Plusz kiszűrésével a használt lakásra felvett hitelek 15 millió forintos átlagos hitelösszege 2024 februárjában.

KERESLET / KÍNÁLAT / VOLUMEN

Az I. negyedévben közel 30.000 ingatlan adásvétel történt, hónapról hónapra nőttek a tranzakciószámok az első negyedévben. Januárban 8.000, februárban 10.500, márciusra pedig elérte a 11.000 darabot a megkötött adásvételek száma. Az előző év azonos időszakához képest ez 30 százalékos emelkedést jelent. A növekvő tranzakciószámok erősítik a 2024-es évre prognosztizált 110-130 ezer összes ingatlan adásvétel számát. Ez a 2022-es éves volumenhez lenne hasonló, ami a tavalyi visszaeséshez képest, a piac javulását mutatná.

■ Átlag méret



ÁTLAGOS MÉRET 40 - 80 m²

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2024 I. negyedévében Budapesten a 40-60 négyzetméter közötti volt. A budai oldalon keresettek a nagyobb, 60-80 négyzetméter 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

2024 első 3 hónapjában mind a téglalakások, mind a panel lakások árak emelkedtek. Az MNB lakáspiaci jelentése alapján azonban 2024 első felében a reál lakásárak csökkenése várható. Éves összevetésben reál értelemben 0,4 százalékkal csökkentek a lakásárak az első negyedévben. Az elemzők 2024 második negyedévére további mintegy 2,3 százalékos csökkenést várnak éves szinten.

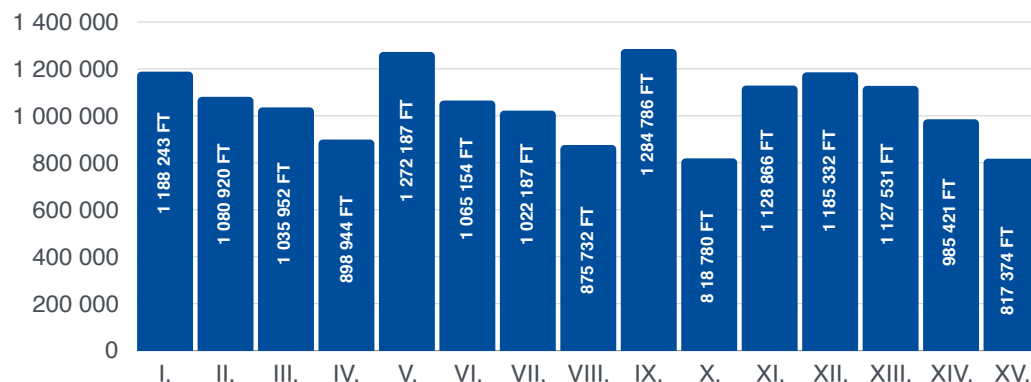
A fővárosban átlagosan 600-800 ezer forint közötti négyzetméter áron kelt el a legtöbb téglalakás az I. negyedévben. Az átlagos lakás négyzetméter ár Budapesten 1.000.000 forint körül mozog.

A családi házak átlagos négyzetméter ára 800 ezer forint Budapesten, amely az előző negyedévhez képest jelentősen nem változott.

A panellakások átlagos négyzetméter ára 840 ezer forint körül alakult 2024 I. negyedévében, 2023 decemberéhez képest egy enyhébb áremelkedés volt megfigyelhető.

A legtöbb újépítésű projekt, az előző negyedévekhez hasonlóan a XIII. kerületben található, itt több mint 7.000 darab újépítésű lakásból lehet választani. A XIII. kerület mellett, Újbudán és Ferencvárosban helyezkedik el a legtöbb újépítésű projekt. Az újépítésű otthonok esetében Budapesten 1,47 millió forint az átlagos négyzetméter ár. Az újépítésű lakások átlagos négyzetméter árát az I., II. és a XII. kerület vezeti 2 millió forint feletti négyzetméter árral. Legolcsóbban a XV., XIV. és a XXIII. kerületben vásárolhatunk újépítésű lakást, átlagosan 800 ezer – 1 millió forint közötti négyzetméter áron.

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



Alku nagysága



ALKU SZINT 4 %

Az átlagos alkuszint 2024 első negyedévében 4 százalék volt. A kínálati piac visszaerősödése érezhető. A tulajdonosok az előző negyedévekhez képest már kevesebbet, átlagosan 3-4 százalékos irányár változás mellett, 4 százalékot engednek a lakások árából.



ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJ 250.000 FT / hónap

BÉRLETI PIAC

Budapestben az átlagos bérleti díj 2024 február végére 250 ezer forintra emelkedett. Ez éves szinten 11,3 százalékos drágulást jelent.

Az azóta eltelt időszakban a bérleti díjak drágulásának lassulását figyelhetjük meg, az éves drágulás üteme már kevesebb, mint az év elején prognosztizált 20 százalék.

A bérleti díjak emelkedését az átlagkereset növekedésével magyarázzák. Budapesten legrágóbban a II. kerületben lehet lakást bérelni, ahol az átlagos havi bérleti díj 335 ezer forint. A legolcsóbb kiadó lakások a X., XV., XX., és a XXI. kerületben találhatóak, ahol az átlagosan havi bérleti díj 170-192 ezer forint között mozog.

BEFEKTETÉS



HOZAMOK 5,6 %

2024 I. negyedévében a lakóingatlanok egy harmadát vásárolták befektetési céllal. A befektetők átlagosan 55 millió forintot költöttek ingatlanonként, melyek közül átlagosan az 55 négyzetméteres alapterületű ingatlanok voltak a legkelendőbbek. Éves szinten nagyjából 10 százalékos visszaesés látható a befektetési célú ingatlan tranzakciók tekintetében.

VÁRAKOZÁSOK

A mérséklődő inflációnak köszönhetően hónapról hónapra javulnak a lakás hitel konstrukciók, melyek az ingatlanpiac felgyorsulását eredményezhetik. A jegybanki alapkamat csökkenésére is sor került az I. negyedévben, amely március végére 8,25 százalékra csökkent.

Várakozások alapján az idei év végére 5,5, míg 2025 végére 4,3 százalékra csökkenhet az alapkamat.

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

A kormány további két évvel meghosszabbította a kedvezményes lakásafát. A döntés értelmében 2026. december 31-ig az új építésű lakásokat és családi házakat 5 százalékos áfakulcs terheli. A kedvezményes adókulcs akár 2030 végéig is alkalmazható az olyan ingatlanok esetében, amelyekhez az építési engedélyre vonatkozó kérelmet 2026 végéig benyújtották.

A 2024-es évre összefoglaltan a kereslet visszaerősödése prognosztizálható, amelyet a javuló hitelkonstrukciók, stabilizálódó gazdasági feltételek és az otthontámogatások erősítenek.



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

Gyenyisz Vilmos
Elemző
M: +36 20 477 4912
v.gyenyisz@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 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.