

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

Magyarország

MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET



INFLÁCIÓ **3,0 %**

Az inflációt 2024 III. negyedévében összességében csökkenés jellemezte. Júliusban 4,1 százalékra emelkedett, azonban szeptemberre 3 százalékra csökkent. A GDP 2024 III. negyedévében -0,8 %-on állt, ez 2,3 %-os csökkenést jelent az előző negyedéves adatokhoz képest.

A foglalkoztatási ráta a III. negyedév során jelentősen nem változott, július elején 75,3 %-ról szeptember végére 75,2 %-ra változott. A munkanélküliségi ráta enyhén emelkedett a július eleji 4,3 %-os szintről 4,5 százalékra szeptember végére.

A gazdasági és politikai folyamatok továbbra is jelentős hatást gyakorolnak a Forintra. 2024-ben a Forint összességében gyengült. Július elején még 393 Ft/Eur körül mozgott az árfolyam, ez szeptember végére már 397 Ft/Eur-ra emelkedett.

LAKÁSPIAC

2024 III. negyedévben a tranzakciók száma szinte megegyező az előző negyedéssel, mindössze 0,3 százalékkal több adásvétel történt a II. negyedévhez képest. Ennek ellenére még így is 30 százalékkal meghaladja az egy évvel ezelőtti negyedévben történt tranzakciók számát.

KERESLET / KÍNÁLAT / VOLUMEN

A III. negyedévben közel ugyanannyi tranzakció történt, mint az előző negyedévben, körülbelül 30.000 ingatlan kelt el. A pesti értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterára 600-800 ezer forint közé tehető, átlagosan 40-50 millió forint közötti áron kötött meg a legtöbb adásvétel ezen a területen. Budán az átlagos értékesített négyzetméterár 1,2-1,4 millió forint volt, az értékesített ingatlanok többsége a 70 millió forint feletti kategóriából került ki.

■ Átlag méret



ÁTLAGOS MÉRET **40 - 80 m²**

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2024 III. 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 4-5 hónapnyi időt vesz igénybe.

■ Átlagár

A budapesti használt téglalakások átlagos négyzetméter ára 1 millió forint körül mozog. Budán 1,2 millió, Pest belső kerületeiben 1-1,1 millió, a külsőbb kerületekben a 800-900 ezer forintos átlagos négyzetméterár a jellemző.

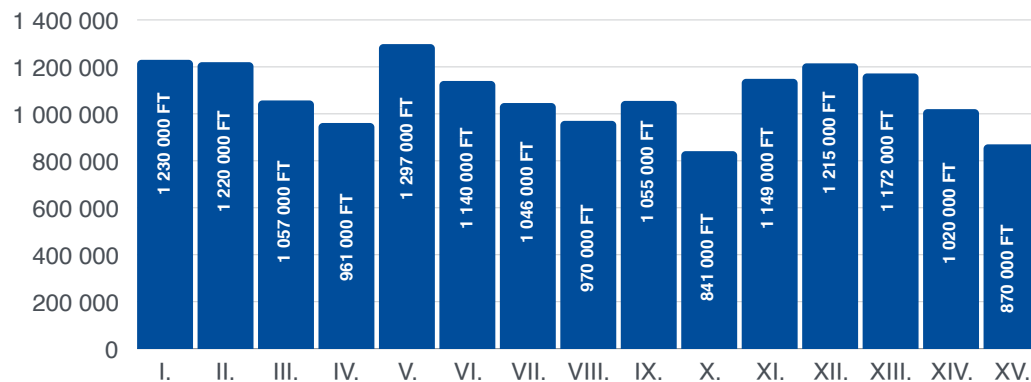
A családi házak átlagos négyzetméterára 1,5 százalékot növekedett negyedéves szinten, Budapesten átlagosan 843 ezer forintért vásárolhatunk meg egy négyzetmétert.

A panellakások átlagos négyzetméter ára a harmadik negyedévben Pesten 822 ezer, Budán 940 ezer forintra tehető.

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



A következő diagramm a 2024 III. negyedévében értékesített ingatlanok átlagos négyzetméterárát mutatja Budapesten.



Alku nagysága



Az átlagos alkuszint 2024 harmadik negyedévében mind a panelek és téglalakások esetében 4 százalék körül alakult.

BÉRLETI PIAC



A szokásos nyár végi bérleti piac élénkülés idén elmaradt, illetve lassabb ütemű volt, mint az előző években. Ennek oka, hogy a frissen felvett egyetemisták kivártak az ingatlan bérlettel, aminek az oka, az utóbbi időszakban megnövekedett bérleti díj emelkedés volt. Az átlagos bérleti díj az előző negyedévekhez képest nagyságrendileg nem változott, továbbra is havi 250 ezer forintra tehető.

A legnagyobb kínálatot a XIII., XI. és a VII. kerület nyújtja, átlagosan 250, 270 és 240 ezer forintot áron havonta. Pest belső és a budai kerületekben találkozhatunk havi 250 ezer forint feletti átlagárral. Jellemzően Pest külső kerületiben olcsóbban, a XXI., XIV., XVII., XIX., XV. átlagosan 180-200 ezer forintért bérelhetünk lakást.

BEFEKTETÉS



HOZAMOK 5,1 %

2024 harmadik negyedévében a tranzakciók kicsit több, mint egy harmadát vásárolták befektetési céllal. Ez éves szinten körülbelül 10%-kal kevesebb ilyen típusú tranzakciót jelent. Leggyakrabban a 44 millió forint és 50 négyzetméter körüli ingatlanokat választották a befektetők erre a célra.

VÁRAKOZÁSOK

Idén eddig 85-90 ezer tranzakció valósult meg a szakértők szerint. Az egész 2024-es évre prognosztizált 110-130 ezres tranzakciószám, ez alapján igaznak bizonyulhat. Ennek mentén az előző negyedévekhez viszonyítva, az elemzők nem várnak kimagasló eltérést a IV. negyedévben történt tranzakciók esetében.

A mérséklődő inflációnak köszönhetően hónapról hónapra javulnak a lakáshitel konstrukciók, melyek az ingatlanpiacra is pozitív hatással vannak. Erre további hatással van az év során folyamatosan csökkentett alapkamat, illetve az NGM által bejelentett, Új Gazdaságpolitikai Akcióterv, amely számos elemet tartalmaz a lakhatással kapcsolatos lehetőségekre.

Ezek közül a piaci várakozások olyan részekre a legintenzívebbek, mint az Airbnb szigorítása, a Vidéki Otthonfelújítási Program, az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások lakáscélú felhasználásának a lehetősége, a Széchenyi Kártyára érkező juttatások részbeni felhasználása lakásfelújításra, az 5%-os lakáshitel plafon bevezetése és az új lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó 5%-os kedvezményes ÁFA fenntartása 2026 végéig.

A bérleti piac átstrukturálódása is várható, az állami intézkedések mellett, a VI. kerület már megszavazta, hogy 2026 elejétől a kerületben nem lehet lakásokat rövid távú bérbeadással hasznosítani.



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- 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.

Jelen piaci tanulmányban megjelenő információk több, hitelesnek minősített forrásra (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.