



Európai lakáspiaci jelentés

Negyedéves piaci riport



Q2 2023

RE/MAX
Europe

Tartalom

- / Bevezetés: Michael Polzler** 3
- / Az európai ingatlanpiac új korszaka:
Az árváltozások kibontása** 4
- / A kereslet és kínálat változó
dinamikája** 8
- / Az európai építőipar csökken,
nemzetenként eltérő eredményekkel** 10
- / Új vásárlói magatartás és attitűdök** 12
- / Az ingatlanközvetítők változó szerepe** 13
- / A lehetőségek feltárása és
megragadása** 13

- / Mi a RE/MAX?** 15

Kedves Olvasó,

A RE/MAX Europe-nál figyelemmel kísérjük az európai lakáspiaci legújabb trendjeit és fejleményeit. Hálózatunkkal, amely 40 országban több mint 30 000 tanácsadóval van jelen az európai piacon, hatalmas területet fedünk le. Az alábbi kiadványban szereplő meglátásaink átfogó adatokból származnak Európa minden részéről. A mélyebb megértés érdekében, bizonyos adatokat egyes piacokra összpontosítva számoltunk ki.

Az alacsony kamatperiódus vége komoly hatással van az újépítésű lakáspiacra; és sok vevő számára a megfizethetőség jelenti a legnagyobb kihívást. A magasabb kamatlábak Európa-szerte kifejtik hatásukat, változatos árképzési trendeket eredményeznek.

Összességében megfigyeltük, hogy a piacon lévő hirdetések száma növekszik, míg a tranzakciók száma csökken. Ez az elmozdulás azt jelzi, hogy a vevők piaca visszatér, ez nagyobb választási lehetőséget és jobb alkupozíciót jelent. Ugyanakkor az ingatlanárak ország specifikus különbségei egyre érezhetőbbé válnak, ami megnehezíti az általános következtetések levonását a számunkra. Az egyes lokációkban ingatlanokat vásárló külföldi vevők hozzájárulnak az ingatlanárak növekedéséhez. Ez a tendencia a helyi fogyasztók számára nehezíti a megfizethetőséget, és arra kényszeríti őket, hogy a saját tulajdonú lakás helyett, a bérletet válasszák.

Az építőipar befolyását sem lehet alábecsülni. A lelassult fejlődés, vagy a helyi fellendülés mind az árakat, mind a rendelkezésre állást befolyásolja. A vevők magatartásában is változásokat figyelhetünk meg, az első lakásukat vásárlók életkora egyre kitolódik. A piac lassabban mozog, de továbbra mondható lassúnak. A kisbefektetők számára a bérbeadásra szánt ingatlanok vonzóak, a bérleti kereslet erősödésének köszönhetően. Sok esetben ez egyfajta nyugdíj megtakarítást jelent számukra.

A piacon lévő hirdetések száma növekszik, míg a tranzakciók száma csökken. Ez a változás azt jelzi, hogy visszatért a kínálati piac időszaka.



Azon lakástulajdonosok számára, akik hosszú távú jelzáloghitelt vettek fel, és sikerült megtakarítaniuk a költözési költségek fedezésére, a kissé alacsonyabb lakásárak lehetőséget kínálnak arra, hogy magasabb életszínvonalra cseréljenek anélkül, hogy a havi kiadásukat növekednének.

Ebben a dinamikus környezetben a tapasztalt befektetők a piaci ismereteik kihasználásával találnak jövedelmező lehetőségeket. Az ingatlanközvetítők továbbra is egyre fontosabb szerepet töltenek be, segítve a vevőket és az eladókat az összetett piaci körülmények között való eligazodásban. Szakértelmük jelentősen hozzájárul az európai ingatlanpiac kiegyensúlyozásához, és létfontosságú útmutatást nyújtanak a változások idején.

Az európai lakáspiaci továbbra is élénk és sokszínű, ami a kihívásokat és a lehetőségeket egyaránt magában foglalja. Az alacsony kamatperiódus vége, valamint az ország specifikus trendek, a külföldi hatások és a változó vásárlói magatartás egyedi és folyamatosan változó tájképet eredményeznek.

A RE/MAX Europe nagy rálátással rendelkező multinacionális szervezetként jó helyzetben van ahhoz, hogy ezen a dinamikus piacon minden érintettet támogasson. Az adatvezérelt meglátások és a szakértelem iránti elkötelezettségünk továbbra is biztosítja a vevők és az eladók számára a zökkenőmentes és sikeres ingatlanügyletek lebonyolítását.

Michael Polzler
CEO, RE/MAX Europe

Az európai ingatlanpiac új korszaka: Az árváltozások kibontása

A pénzügyi válság 2009-es vége óta az ingatlanárak Európa nagy részén folyamatosan emelkedtek. A jelentős áremelkedések gyakoriak voltak, és a lakóingatlanok iránti kereslet a múltban is nagyon rugalmas volt.

Az európai nagyvárosokban különösen nőtt a lakóövezetekre nehezedő nyomás az emberek beáramlása és az új építkezések hiánya miatt. Emellett egyre több (nemzetközi) magánbefektető ismerte fel a lakóingatlan piacban rejlő lehetőségeket. A gyors döntések kora azonban lejárt. 2022 második negyedéve óta új piaci helyzetet tapasztalunk, amely saját kihívásokkal, de új lehetőségekkel is jár mind a leendő vásárlók, mind az ingatlan-tulajdonosok számára. A RE/MAX Europe megvizsgálta a körülményeket és azonosította az ingatlanárak változását befolyásoló tényezőket az egész kontinensen, hogy előrejelezze a jövőbeli várható fejleményeket.

Az alacsony kamatozású szakasz vége

Az európai ingatlanpiac az infláció és a lakáshitel kamatok emelkedése miatt fokozott kihívásokkal néz szembe. 2023 júniusában az EU-ban a fogyasztói árak inflációja az előző évhez képest 9,6 százalékról 6,4 százalékra¹ csökkent, ami 2022 februárja óta a legalacsonyabb értéket jelenti, főként az energiaköltségek csökkenésének köszönhetően.

Lényeges azonban megjegyezni, hogy a maginflációs ráta, amely nem tartalmazza az olyan volatilis tételeket, mint az élelmiszerek és az energia, növekedést tapasztalt, ugyanebben az időszakban 4,59 százalékról 6,19 százalékra emelkedett. Ez egy mélyebb inflációs nyomásra utal, amely a piacra is hatással van.

Ráadásul ez a fejlemény olyan spekulációkhoz vezetett, hogy az Európai Központi Bank (EKB) döntéshozói az elkövetkező hónapokban további kamatemeléseket hajthatnak végre. Legutóbb az EKB a 2023. július 27-i ülésén világossá tette, hogy az infláció ellen csak úgy lehet fellépni, ha Európában is kamatemelést hajtanak végre, és felfelé módosította az irányadó refinanszírozási kamatlábat, amely így összességében 4,25 százalékon áll.² Ami a megtakarítók számára Európa-szerte jó hírek tűnik, az a lakásvásárlók, magánbefektetők és ingatlanfejlesztők számára kihívást jelenthet.

<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/>

[PRC_HICP_MANR_custom_3761882/bookmark/table?](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_MANR_custom_3761882/bookmark/table?lang=de&bookmarkId=4ad27e6f-358a-4a3d-82a0-587d69a833eb)

[lang=de&bookmarkId=4ad27e6f-358a-4a3d-82a0-587d69a833eb](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_MANR_custom_3761882/bookmark/table?lang=de&bookmarkId=4ad27e6f-358a-4a3d-82a0-587d69a833eb)

¹ <https://de.tradingeconomics.com/european-union/core-inflation-rate> und

² <https://www.euribor-rates.eu/de/ezb-leitzins/>

³ <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230705-3>

A kamatlábak hatásának megértése

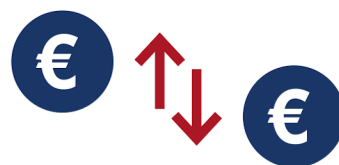
A jelzáloghitel-kamatlábakat figyelve a 2023. év eleji jelentős emelkedés után nyilvánvaló, hogy azok most stabilizálódnak. Erre a várható fejleményre az EKB képviselői már korábban is utaltak, és ennek következtében a jelenlegi kamatszint már figyelembe vette ezeket a tendenciákat.

Ha az EKB nem éri el a kívánt előrelépést az infláció elleni küzdelemben, kénytelen lehet a piac által jelenleg vártnál hosszabb ideig fenntartani a korlátozó irányvonalat. Ez a forgatókönyv jelenleg nincs beépítve a konstrukciós kamatokba - és ez további jelzálogkamat-emelések lehetőségét teremtené meg. Ha ez bekövetkezne, akkor őszre négy százalék feletti kamatok is lehetségesek lennének a tízéves jelzáloghitelek esetében.

2022 utolsó három hónapjában 30 negyedéves növekedést követően először csökkentek az ingatlanárak (-1,4 százalék). Ez a tendencia 2023 második negyedévében nagyrészt folytatódott kontinentális Európa nagy részén. Ennek eredményeként 2023 első negyedévében az EU-ban az árak 0,7 százalékkal csökkentek 2022 negyedik negyedévéhez képest.³

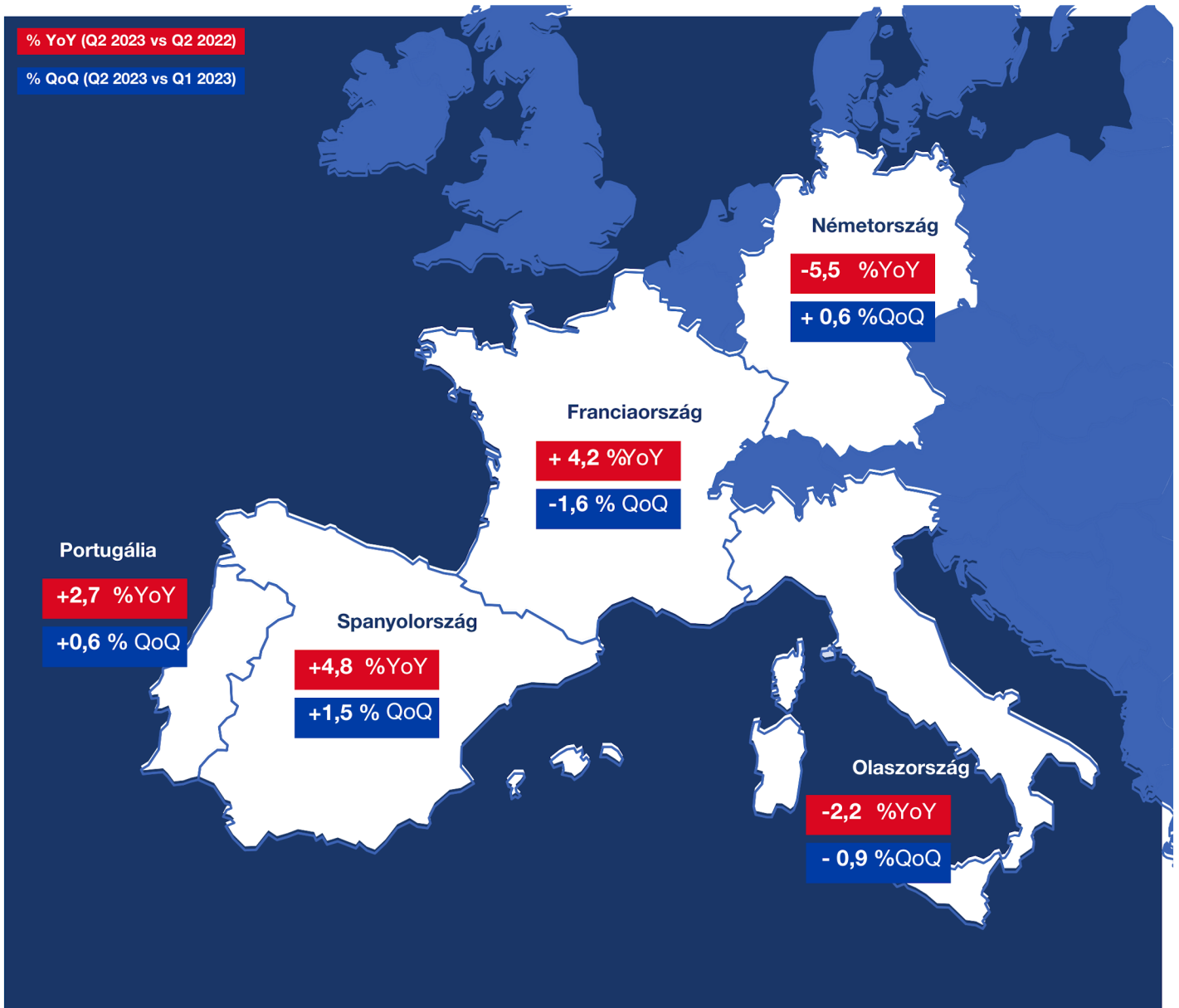
Ha azonban összehasonlítjuk a franciaországi, németországi, olaszországi, portugáliai és spanyolországi lakások és házak átlagos négyzetméterenkénti hirdetési árát, jelentős regionális különbségek mutatkoznak. A főbb európai nagyvárosokban a legfontosabb piacokon az ingatlanok hirdetési árát elemezve kiderül, hogy bár azok az előző évhez képest kismértékű, 0,7 százalékos csökkenést jeleztek, 2023 második negyedévében átlagosan 2,51 százalékos növekedést mutattak⁴.

Ez az ingadozás egy kissé volatilis piacot jelez, az eladások csökkenését a magas megélhetési költségeknek és az emelkedő jelzálogköltségeknek tulajdonítják.



% Átlagos árváltozás

Négyzetméterenként és országonként, házak és lakások együttléve



Nemzetek ellentéte - az uniós ingatlanárak közelebbi vizsgálata

Adataink az uniós tagállamok között ellentétes tendenciákat mutatnak. Egyes esetekben a házak és lakások hirdetési árai nemzeti szinten is eltérően alakulnak.

Az olasz ingatlanpiac stabil, a tavalyi évhez képest összességében enyhe, 2,2 %-os csökkenés tapasztalható. Ez a csökkenő tendencia különösen a lakásokat érinti.

Németországban a hirdetési árak összességében 5,5 %-kal csökkentek az előző évhez képest, a házak esetében 2023⁴ második negyedévében enyhe emelkedő tendencia figyelhető meg. Spanyolországban a piac a hirdetési árak emelkedését regisztrálta, ami a lakóingatlanok iránti erőteljes keresletet jelzi.

Hasonló tendencia figyelhető meg Portugáliában is, ahol a második negyedévben különösen a házak eladási árai emelkedtek. Franciaországban az ingatlanok hirdetési árai összességében emelkedtek a tavalyi évhez képest, de 2023 első két negyedévében az országban a lakások átlagos négyzetméterenkénti eladási árai 5,700 euróról 5,600 euróra csökkentek, ami a teljes piaci hirdetési árak csökkenését eredményezte.

Az átlagos négyzetméterenkénti hirdetési árakat az előző évhez viszonyítva Franciaországban, Portugáliában és Spanyolországban emelkedtek a lakásárak, míg Németországban csökkentek, Olaszországban pedig változatlanok maradtak.

Ez azt jelzi, hogy az ingatlaneladók felismerték az új forgatókönyvet, és hogy a 2022 elején még elérhető magas árajánlatok már nem mindenhol érhetőek el. Míg a korábbi években általános megállapításokat lehetett tenni az egész területre kiterjedő ár-emelkedések alapján, addig az elkövetkező hónapokban a mikro-környezetet és az ingatlanokat kell majd alaposabban megvizsgálni.

Még az országokon belül is vannak regionális különbségek, ahogy arról Răzvan Cuc, a RE/MAX Romania regionális tulajdonosa beszámol: "A nagyvárosok, például Bukarest, Kolozsvár és Brassó áralakulása jelentős növekedést mutat, ami a helyi tényezők összetett kölcsönhatását mutatja. Ezek közé tartozik a jól fizető munkahelyekkel rendelkező nagyvárosi területek jelenléte és a sajátos földrajzi adottságok, amelyek hozzájárulnak a jelentős áremelkedéshez ezekben a városi központokban."⁵

Ellentétes tendenciák figyelhetők meg a hirdetési árak alakulásában ebben a negyedévben például Németországban Hamburg (-2,2 százalék) és Berlin (+0,18 százalék), Franciaországban Párizs (-0,09 százalék) és Lyon (+1,24 százalék), vagy Portugáliában Lisszabon (+1,55 százalék) és Porto (-0,45 százalék) városokban.⁶

Helyi piacok, globális befektetők: Külföldi befolyás az európai ingatlanpiac dinamikájára

A nem európai befektetési célú vásárlók jelentős befolyása különösen a portugál ingatlanpiacon figyelhető meg, ahol jelenleg a tranzakciók 23 százalékát külföldi befektetők hajtják végre.⁷ Ez különösen az eladók számára kínál potenciált, akik továbbra is stabil szinten végzik az eladásokat. Míg a befektetők, különösen az Észak-Amerikából érkező befektetők jól járnak, a helyiek szenvednek a magas árnyomás miatt.

Ez a jelenség különösen a turisztikailag frekvenciáltabb területeken és a nagyobb városokban figyelhető meg. Dario Castiglia, a RE/MAX Italy regionális társtulajdonosa szintén a külföldről érkező befektetések növekedéséről számolt be: "Milánóban az elmúlt években megugrott a külföldi turisták és a leendő vásárlók és bérlők száma, elsősorban az Egyesült Államokból, annak ellenére, hogy a város megélhetési költségei viszonylag magasak."⁸



Az európai ingatlanpiac dinamikájára gyakorolt külföldi befolyás nagy lehetőséget kínál az eladóknak.

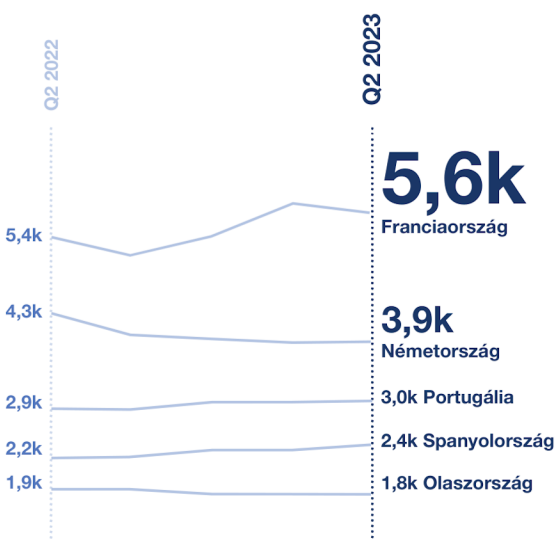


Lakások és házak árai

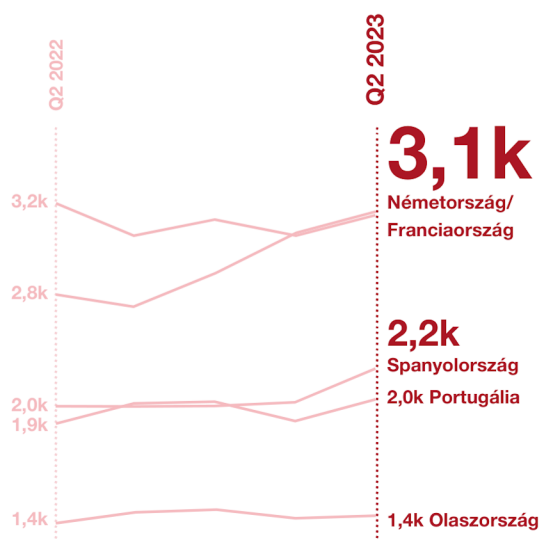
Négyzetméterenként és negyedévenként



Lakások
EUR négyzetméterenként



Házak
EUR négyzetméterenként



5 Răzvan Cuc, a RE/MAX Románia regionális tulajdonosa
6 Casafari

7 Manuel Alvarez, a RE/MAX Portugal regionális társtulajdonosa
8 Dario Castiglia, a RE/MAX Italy regionális társtulajdonosa
9 C asafari

Lakossági ingatlanok hirdetési árai

Négyzetméter ár főbb városok esetében (Q2 2022 vs Q2 2023)*



Barcelona

-0.4% change YoY price	+4.9% change YoY price
82 nm átlagos méret	200 nm átlagos méret
3,147.7 € négyzetméterár	2,785.4 € négyzetméterár
292,050.2€ irányár	626,393.6€ irányár
337,480.6€ átlagos irányár	



Berlin

+0.8% change YoY price	-5.3% change YoY price
73 nm átlagos méret	140 nm átlagos méret
6,028.9 € négyzetméterár	5,170.0 € négyzetméterár
553,347.9€ irányár	879,080.5€ irányár
665,608.2€ átlagos irányár	



Budapest

-18.9% change YoY price	-5.1% change YoY price
60 nm átlagos méret	201 nm átlagos méret
2,087.2 € négyzetméterár	2,542.0 € négyzetméterár
125,230.8€ irányár	510,977.2€ irányár
318,103.9€ átlagos irányár	



Lisbon

-0.3% change YoY price	+9.6% change YoY price
92 nm átlagos méret	180 nm átlagos méret
5,371.2 € négyzetméterár	5,564.5 € négyzetméterár
605,352.6€ irányár	1,300,536.6€ irányár
636,574.3€ átlagos irányár	



Lyon

+3.4% change YoY price	+1.6% change YoY price
68 nm átlagos méret	140 nm átlagos méret
5,770.3 € négyzetméterár	5,353.4 € négyzetméterár
414,568.4€ asking price	806,091.6€ irányár
430,134.7€ átlagos irányár	



Madrid

+8.6% change YoY price	+8.7% change YoY price
86 nm átlagos méret	260 nm átlagos méret
3,668.2 € négyzetméterár	2,897.5 € négyzetméterár
417,500.3€ asking price	935,759.7€ irányár
479,428.2€ átlagos irányár	



Milano

+4.6% change YoY price	+22.7% change YoY price
83 nm átlagos méret	177 nm átlagos méret
4,071.3 € négyzetméterár	3,306.4 € négyzetméterár
413,399.4€ irányár	726,165.6€ irányár
427,652.5€ átlagos irányár	



Munich

-9.1% change YoY price	-10.8% change YoY price
68 nm átlagos méret	150 nm átlagos méret
9,298.0 € négyzetméterár	9,568.1 € négyzetméterár
715,484.0€ irányár	1,812,698.9€ irányár
929,132.1€ átlagos irányár	



Paris

+1.7% change YoY price	+2.1% change YoY price
53 nm átlagos méret	145 nm átlagos méret
11,913.6 € négyzetméterár	8,919.9 € négyzetméterár
809,619.1€ irányár	1,757,930.9€ irányár
830,575.0€ átlagos irányár	



Porto

+15.8% change YoY price	+17.7% change YoY price
97 nm átlagos méret	235 nm átlagos méret
3,488.9 € négyzetméterár	2,940.2 € négyzetméterár
375,375.5€ irányár	708,454.4€ irányár
445,030.1€ átlagos irányár	



Rome

-4.0% change YoY price	-5.1% change YoY price
87 nm átlagos méret	130 nm átlagos méret
3,065.7 € négyzetméterár	2,148.3 € négyzetméterár
304,184.4€ irányár	335,980.2€ irányár
309,738.4€ átlagos irányár	

A kereslet és kínálat változó dinamikája

Hosszabb megbízási idő, a vevők uralta kínálati piacon

Az emelkedő kamatlábak és megélhetési költségek miatt egyre több családnak okoz nehézséget a lakásvásárlás. Ennek eredményeként az ingatlanok hosszabb ideig maradnak a piacon. Portugália arról számolt be, hogy a házak akár kilenc hónapig is a piacon vannak, ami a hirdetések kínálatának általános növekedéséhez vezet. Ez az osztrák ingatlanpiacon is megmutatkozik. "

A tranzakciók száma 2023 első három hónapjában csökkent 2022 azonos időszakához képest, 20 százalékkal kevesebb lakás és 15 százalékkal kevesebb családi ház került forgalomba. Az eladó ingatlanok száma azonban 2023 első negyedében 78 százalékkal nőtt. Ez a növekedés többek között annak tudható be, hogy az ingatlanok hosszabb ideig maradnak a piacon" - magyarázza Bernhard Reikersdorfer, a RE/MAX Austria regionális társtulajdonosa.¹⁰

Finnországban az ingatlanpiac szintén kihívásokkal teli első félévet élt meg, a tranzakciók 35 százalékkal csökkentek 2022 első félévéhez képest. "Mindazonáltal a stabilizálódás és a rugalmasság jelei mutatkoznak" - mondta Pasi Aalto, a RE/MAX Finland regionális társtulajdonosa. "Különösen a kis egy- vagy kétszobás lakások listázásának száma nőtt. Ezzel szemben a nyaralókkal kapcsolatos tranzakciók az elmúlt évben mintegy 25 százalékkal csökkentek, ami a befektetési trendek lehetséges elmozdulását jelzi."¹¹ Továbbá Romániából is csökkenésről számoltak be a tranzakciók terén.

Az emelkedő kamatlábak és a megélhetési költségek növekedése miatt az ingatlanok hosszabb ideig maradnak a piacon.

Visszatért a vásárlói piac?

Sok vásárló felismeri, hogy a lakástulajdonlás több mint befektetés. A személyes igényeket kielégítő ingatlanvásárlás életre szóló álmokat teljesít. Az új piaci helyzetnek köszönhetően a leendő vásárlók egy részének most lehetősége van arra, hogy a tavalyi évhez hasonló, sok érdeklődő közötti licitháború nélkül vásárolja meg álmai ingatlanát: A vevőknek gyakran ismét több ingatlan közül választhatnak.

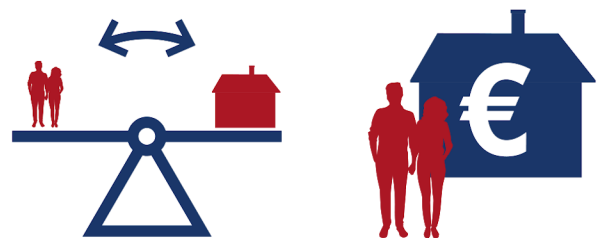
A lakóingatlanpiac kihívásai fokozódtak, de a piaci szereplők egyre inkább megbarátkoznak az új helyzettel. A kereslet egy része ennek következtében az alacsonyabb árak felé fog eltolódni, mivel a vevők egy része már nem tud majd ugyanabban az árkategóriában vásárolni, mint néhány hónappal ezelőtt. Olaszországban az ingatlanpiac az emelkedő kamatlábakra reagál, mivel az olaszok a megfizethető jelzáloghitelek éveit követően most alkalmazkodni kényszerülnek az új helyzethez.

Mindazonáltal a kereslet továbbra is erős, különösen a nagyvárosokban, például Milánóban és Rómában, ami azt jelzi, hogy a piac rugalmas, és a lakástulajdonlás erős kulturális hangsúlya is ezt támasztja alá.¹² Hollandiában a magasabb kamatlábak összességében az ingatlanügyletek enyhe csökkenéséhez vezettek. Úgy tűnik azonban, hogy a hollandok már alkalmazkodtak a változásokhoz, amit az alacsonyabb árú ingatlanok iránti növekvő kereslet is bizonyít.

A vevőknek jelenleg gyakran lehetőségük van több ingatlan közül választani.

A romániai ingatlanpiac saját kihívásokkal néz szembe, ismerteti Razvan Cuc: "A kereslet 20-30 százalékkal csökken 2023 első félévében, ami nyomást gyakorol az eladókra. Ahol van kereslet, az a modern és új építésű ingatlanok iránt van."¹³

Bár kedvezőnek tűnhet, hogy az ingatlanárak jelenleg tartósan magas szinten maradnak, a növekvő megfizethetőségi szakadék a lakosság egyre nagyobb részét zárja ki a lakástulajdonlásból. "A tranzakciók száma tavaly mintegy 25 százalékkal csökkent" - mondja Manuel Alvarez, a RE/MAX Portugal regionális társtulajdonosa.¹⁴



10 Bernhard Reikersdorfer, a RE/MAX Austria regionális társtulajdonosa

11 Pasi Aalto, a RE/MAX Finland regionális társtulajdonosa

12 Dario Castiglia, a RE/MAX Italy regionális társtulajdonosa

13 Razvan Cuc, a RE/MAX Romania regionális tulajdonosa

14 Manuel Alvarez, a RE/MAX Portugal regionális társtulajdonosa

Megfizethetőségi korlátok a helyi lakáspiacon

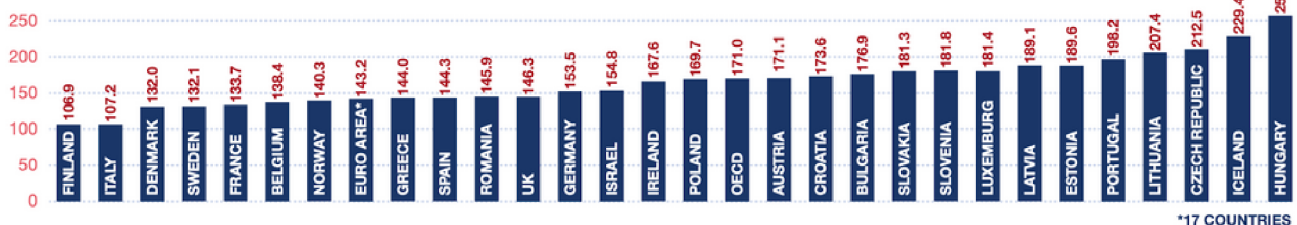
Ezek a változások azt jelentik, hogy a lakástulajdon az emberek többsége számára luxuscikké válik. Sok potenciális vásárlónak hosszabb ideig kell majd spórolnia, vagy további finanszírozási lehetőségeket kell igénybe vennie, hogy megbirkózzon az emelkedő ingatlanárakkal vagy a növekvő kamatlábakkal. Mások arra kényszerülhetnek, hogy elhasszák ingatlanvásárlási terveiket, vagy alternatív megoldásokat, például a bérletet fontolják meg. Az európai ingatlanpiacok az elmúlt 1,5 év során összetett kihívásokkal és fejleményekkel szembesültek. A beszerzési árak, az infláció és a bérszínvonal továbbra is jelentős hatással lesz az emberek lakásvásárlási döntéseire - változa Martijn Groot, a RE/MAX Hollandia regionális tulajdonosa.

Az elmúlt hét évben a fogyasztók ingatlanvásárlásának ár/jövedelem aránya 71 százalékkal nőtt az OECD összehasonlításban.¹⁵ Ez fokozza a fogyasztók pénzügyi terheit, megnehezíti a hitelezést és késleltetheti a vásárlási folyamatot. Csehországban 112 százalékos, Portugáliában 98 százalékos, Szlovéniában pedig 81 százalékos emelkedés is tapasztalható. "Portugáliában viszonylag alacsony a bérszínvonal. A 2015 és 2022 közötti időszakban azonban az ingatlanárak Portugáliában jelentősen emelkedtek a bérszínvonalhoz képest - ez az egyik legszembetűnőbb változás az európai kontinensen. Ennek következtében a lakáspiac egyre inkább elérhetetlenné válik a helyiek számára" - mondja Manuel Alvarez.¹⁶

Ausztria a 14. helyen áll a listán 71 százalék körüli értékkel. Bernhard Reikersdorfer szerint a közeljövőben árkorrekció várható a helyi ingatlanpiacon: "Ausztriában előrejelzésünk szerint a felújításra szoruló ingatlanok árai a következő évben akár 10 százalékkal is csökkenhetnek, ami különösen a középkategóriás szegmensben lévő ingatlanokat érinti majd. Ennek oka részben a középkategóriás ingatlanok iránti kereslet csökkenésére vezethető vissza, ami különösen a családi házakat érinti, amelyek ára a következő árkatégoriák között van 400 000 és 800 000 euró közötti összegeket. A kereslet csökkenése elsősorban a megemelkedett kamatlábakkal és a szigorúbb hitelkorlátozásokkal függ össze. A luxusszegmens azonban jelenleg ellenállóbbnak bizonyul, és arra számíthatunk, hogy az árak itt stabilak maradnak."¹⁷

Ár-bevétel arány

2023 első negyedéve alapján (OECD)¹⁵



*17 COUNTRIES

15 OECD

16 Manuel Alvarez, a RE/MAX Portugal regionális társtulajdonosa

17 Bernhard Reikersdorfer, a RE/MAX Austria regionális társtulajdonosa

18 Casafari

A bérlet választása: Egy új korszak

Az európai bérleti piacot vizsgálva, különösen az olyan országokban, mint Németország, Olaszország, Portugália és Spanyolország, egyértelmű, hogy a magasabb hitelköltségek és a megélhetési költségek általános növekedése a bérlet iránti kereslet erőteljes növekedéséhez vezetett. Ezt az elmozdulást mutatják a 2023 második negyedévére vonatkozó számok, ahol a magánszemélyek 36 százaléka bérel ingatlant, ami a 2022 második negyedévében regisztrált 33 százalékról emelkedett. Mivel a korábban ingatlanvásárlásban érdekelt potenciális vásárlók a finanszírozási feltételek uralkodó romlása miatt most a bérleti piac felé fordulnak, a bérleti piacon nagy a verseny.¹⁸

Ennek következtében a bérleti díjak továbbra is feltűnően magasak, különösen a nagyobb városokban. 2023 első negyed-évében a bérleti díjak az EU-ban mint egészében 0,9 százalékkal emelkedtek 2022 negyedik negyedévéhez képest. Az előző év első negyed-évéhez képest pedig akár 2,9 százalékkal is megugrottak.¹⁹ Néhány kulcsfontosságú piacot közelebbről megvizsgálva látható, hogy 2022 második negyedévéről 2023 második negyedévére különösen magas bérleti listaárak emelkedtek, többek között Olaszországban 67 százalékkal, Portugáliában 54 százalékkal, Spanyolországban 41 százalékkal, Németországban pedig 27 százalékkal. Ezek a dinamikák összetett helyzetet teremtenek mind a vevők, mind a bérlők számára az európai ingatlan-piacon.¹⁸

Olaszországban a bérleti piac is szűkült a rövid és közép- és hosszú távú bérleti platformok miatt. "A bérleti piac szűkülése a rövid távú bérleti platformok, például az Airbnb térnyerése miatt különösen olyan városokban érzékelhető, mint Milánó, Verona, Firenze, Velence és Róma.²⁰ Ezekben a metropoliszokban egyre nehezebb és drágább hosszú távú bérleményt találni" - írta le Dario Castiglia ezeket a fejleményeket.

A portugál kormány jelentős intézkedéseket hajtott végre az alacsony jövedelmű családok megsegítésére, akiknek növekvő jelzálogköltségekkel kell szembenézniük, és megfizethetőbb bérleti lehetőségeket keresnek. "Ezen intézkedések közé tartozik az aranyvízumok eltörlése, hogy csökkentsék a külföldi vásárlók által gyakorolt nyomást. Emellett a kormány ambivalens bérbe-adói szerepet fogadott el, amelynek célja a bérlők védelme a bérleti díjak szabályozásával, ugyanakkor a bérbeadók hozamának biztosítása" - magyarázza Manuel Alvarez a jelenlegi kihívások kezelésére irányuló kezdeményezést. Portugália azonban azt is példázza, hogy az új politikák hogyan vezethetnek a beruházástól való tartózkodáshoz. "Az alacsonyabb bérleti díjak előnyösek a családok számára, de kevésbé vonzóak a befektetők számára. Ennek ellensúlyozására a kormány adókedvezményeket és alacsonyabb kockázatokat kínál a bérbeadóknak.

Az ingatlanügynökök munkájának részévé vált, hogy támogassák a fogyasztókat abban, hogy eligazodjanak ezekben a kivételes piaci körülmények között" - nyilatkozta Manuel Alvarez az ingatlanügynökök mindennapi munkáját jellemezve.

19 <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230705-3>

20 Dario Castiglia, a RE/MAX Italy regionális társtulajdonosa

21 Manuel Alvarez, a RE/MAX Portugal regionális társtulajdonosa

Az európai építőipar csökken, nemzetenként eltérő eredményekkel

Az új építkezések kínálata lassulni fog

A makrogazdasági fejlemények közepette az építőipar kulcs-szerepet játszik az ingatlanpiac jelenlegi állapotának alakításában. Az EU egészében a mélyépítésben 3,0 százalékos növekedés, az épületek építésében pedig 0,9 százalékos csökkenés volt tapasztalható. Az építőipar azonban Európa-szerte eltérő irányban fejlődött az elmúlt évben.²² Bár számos európai országot érint az építőipari termelés csökkenése, ez a jelenség különösen Portugáliában figyelhető meg, ahol a nagy kereslet ellenére az elmúlt évtizedben csak kevés ingatlanprojekt készült el.

Manuel Alvarez szerint a jelenlegi portugáliai helyzet a növekvő népesség miatt óriási lakáshiányra utal. A növekvő kereslet ellenére az elmúlt évtizedben az ingatlanprojektek befejezése csekély volt, ami sok portugál lakástulajdont kereső személy számára további kihívásokat jelent. Ráadásul a szakképzett építőipari vállalatok és projektfejlesztők hiánya tovább súlyosbítja a lakosság lakásigényeinek kielégítését.

Portugália csak egy példa az építési tevékenység csökkenésére, amit a szakértők az országszerte zajló fejlesztések sebességének tulajdonítanak. Másol, más uniós országokban is csökkent az építkezések száma, nevezetesen az inflációs folyamatok, például az elmúlt években emelkedő anyag- és munkaerőköltségek, valamint a növekvő kamatlábak miatt. Számos projektet továbbra is késleltetnek a szigorodó finanszírozási feltételek.



Az építőipari tevékenység lassulása megakadályozza az árak csökkenését

A 2023. májusi és a 2022. májusi adatokat összehasonlítva olyan országok, mint Magyarország (-12,0 százalék), Olaszország (-6,5 százalék) és Svédország (-6,3 százalék) az elmúlt egy év során az építkezések befejezésének erőteljes csökkenését regisztrálták.²² Észak-Európa különösen küzdött, számol be Pasi Aalto:

"Az építőipari ágazatot súlyos csapás érte, és drámai visszaesés volt tapasztalható tavaly. Ez a visszaesés több vállalat csődjéhez vezetett". Hollandiát is érintik a lakáshiány okozta kihívások, amint arra Martijn Groot rámutatott. "A 330 000 lakás hiánya miatt az árak megugrottak, a piac pedig a korlátozott lehetőségek miatt stagnál." ²⁴

Ezenkívül Németországban 2023 áprilisában az előző évhez képest közel egyharmaddal kevesebb projektet hagytak jóvá építésre 2023 áprilisában. Ez annak ellenére van így, hogy a német szövetségi kormány elkötelezte magát az évi 400 000 lakóegység befejezésére. A közelmúlt épületenergetikai törvénnyel és annak lehetséges korszerűsítési követelményeivel kapcsolatos bizonytalanságok szintén hozzájárulnak az építési projektek költségbizonytalanságához az egész országban.

Ezzel szemben Szlovéniában (+24,6 százalék), Romániában (+10,6 százalék) és Spanyolországban (+7,1 százalék) nőtt az építőipari termelés.²²

Erős elvárások a felújításokkal és a fenntarthatósággal szemben

Miközben az új építkezések száma csökken, a meglévő épületek felújítása egyre nagyobb jelentőségre tesz szert. "Hosszú távon gondolkodva égető probléma az új házak iránti nagy kereslet az új építkezések alacsony volumene mellett, mivel a meglévő állomány minősége gyakran gyenge" - mondja Răzvan Cuc.²³

A meglévő szabványok komoly kihívást jelentenek, különösen a nagyfokú custo-misációval összefüggésben, ugyanakkor nagy lehetőségeket is rejtenek az építőipar számára, különösen Dél- és Kelet-Európában. "A romániai lakásállomány mintegy 75 százaléka a kommunizmus idején épült, gyakran a minőségi szabványok hiányában" - mondja Răzvan Cuc.²³

²² <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/4-19072023-bp>

²³ Răzvan Cuc, a RE/MAX Románia regionális tulajdonosa

²⁴ Martijn Groot, a RE/MAX Hollandia regionális tulajdonosa

A történelmi épületállományú Olaszországban a felújítási piac is fellendülőben van. "Ez a fellendülés az új szabályozásokra adott válasz, amelyek előírják, hogy 2035-ig minden ingatlan meg kell feleljen a D szintű hatékonysági előírásoknak, mielőtt eladható vagy bérebe adható lenne.²⁵ Ez egyértelműen a fenntarthatóság irányába tett lépés" - mondja Dario Castiglia.

Ez a tendencia Hollandiában is megfigyelhető. Ezzel kapcsolatban Martijn Groot rámutat, hogy "Hosszabb távon az épületek energiahatékonyságára helyezik a hangsúlyt, és a bankok csak az A, B vagy C energiahatékonysági osztályba tartozó ingatlanokat finanszírozzák."²⁴ A nagyobb kényelem, a jobb létesítmények iránti növekvő kereslet és az energiahatékonyság iránti igény miatt az építőipari vállalatok számára a meglévő állományhoz képest növekedni fognak a megrendelések.

Emellett az ágazatban egyre inkább a fenntartható építkezések irányába mutató tendencia figyelhető meg, ami a környezetvédelmi szempontok felé történő társadalmi és jogszabályi elmozdulást tükrözi. A holland kormány válasza a környezetvédelmi kihívásokra az, hogy a városi lakásépítésnek elsőbbséget ad a vidéki területeken történő további ingatlanok építésével szemben. Ez a megközelítés a vidéki házak hiányához vezethet, ami jelentős áremelkedést eredményezhet. Mivel a kormány egyidejűleg a városi lakásépítési projektek bővítésére összpontosít, úgy tűnik, hogy az ingatlanpiac átalakulóban van.

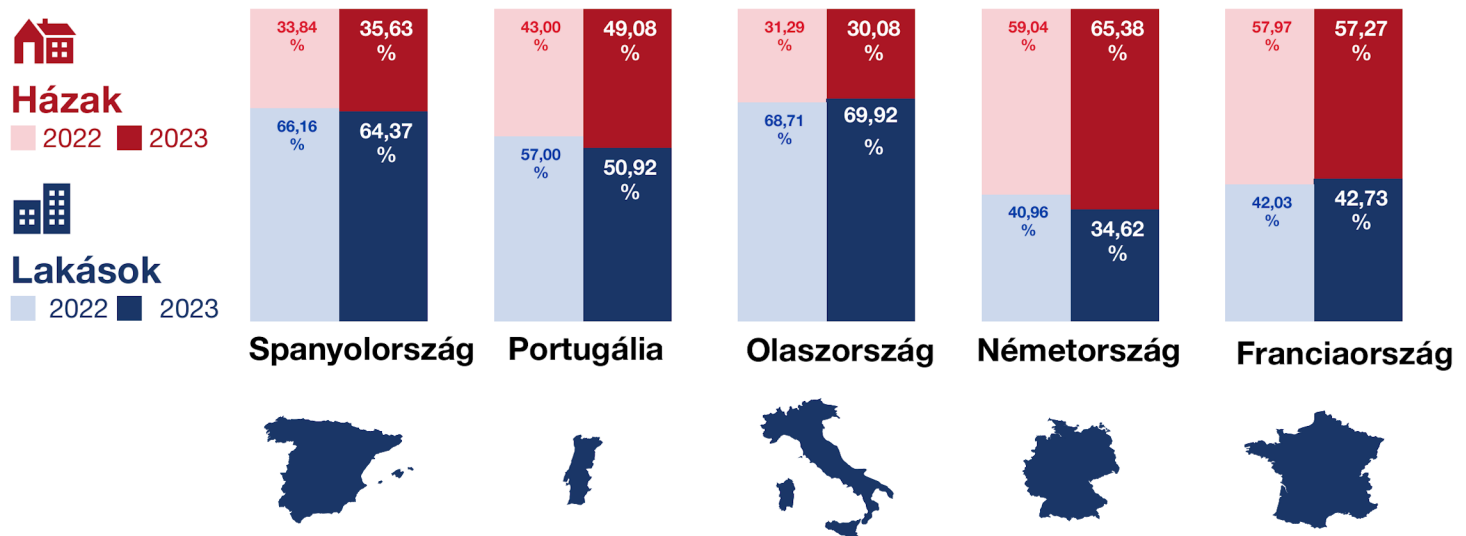
Változó preferenciák: Lakásból családi házba Németországban

Az európai lakásállomány majdnem egyenlő arányban oszlik meg a lakások (52,88 százalék) és a házak (47,12 százalék) között.²⁶ Érdekes módon Németországban és Franciaországban több ház van tulajdonban, mint lakás - a különbség különösen jelentős Németországban. Emellett Németországban az elmúlt évben egyértelmű elmozdulás volt tapasztalható a lakásokról a házakra: Míg 2022-ben a lakások aránya az ingatlanokon belül 40,96 százalékon maradt, addig 2023-ban már csak 34,62 százalékra²⁶ esett vissza - a házak aránya ennek megfelelően 59,04 százalékról 65,38 százalékra emelkedett.

Az olyan országokban viszont, mint Olaszország, Portugália és Spanyolország, a lakások sokkal népszerűbbek. A lakások mérete nem változik, legalábbis a legnagyobb európai nagyvárosokban. Az olyan városok lakói, mint Porto, Milánó vagy Hamburg átlagosan 80 négyzetméter körül laknak, ahogy tavaly is.

Számos európai országot érint az építőipari termelés csökkenése.

Ingotlantípusok országonként



²⁵ Dario Castiglia, a RE/MAX Italy regionális társtulajdonosa

²⁶ Casafari

Új vásárlói magatartás és attitűdök

Fiatal lakásvásárlók: növekvő életkor és saját tőke kihívások

Különösen a fiatalok továbbra is érdeklődnek a saját lakás vásárlása iránt. Első lakásvásárlóként elsősorban megfizethető lakásokat keresnek, ami a piac alacsonyabb árszegmensében növeli a keresletet. "Tekintettel a nagy kínálatra, különösen a kisebb lakások esetében, és az első lakásvásárlási hitelek növekvő népszerűségére, a lehetőségek bőségesek."²⁷ Meg kell azonban jegyezni, hogy az első lakásvásárlók egyre idősebbek, mivel több saját tőkére van szükségük" - mondja Pasi Aalto. Olaszországban a saját otthon birtoklása mélyen beivódott a kultúrába, és gyakran a szülők és a nagyszülők támogatására támaszkodik, ez a tendencia különösen megfigyelhető az országban.

Dario Castiglia kiemeli, hogy az emelkedő jelzáloghitelkamatlábak és a nagyobb saját tőke szükségessége miatt a családi támogatás nélkülözhetetlenné vált sok fiatal számára, akik Olaszországban a lakástulajdon megszerzésére törek-szenek.

A kormányzati támogatások általában a szigetelésre, a fűtésre és az energiahatékonyságra összpontosítanak, például Ausztriában és Németországban. Ezeket azonban sokan elégtelennek tartják, ami a fiatalabb generációk támogatását célzó további szakpolitikák kidolgozására szólít fel. Ez a helyzet Hollandiában is, ahol az olyan kormányzati kezdeményezések ellenére, mint például az új építésű lakások adókedvezménye és az első alkalommal vásárlókra kivetett telekátruházási adó eltörlése, az első alkalommal vásárlók egyre idősebbek: az első lakásvásárláskor az első vásárlók jelenleg 28 évesek, míg néhány évvel ezelőtt még 25 évesek voltak.²⁸



27 Pasi Aalto, a RE/MAX Finland regionális társtulajdonosa
28 Martijn Groot, a RE/MAX Hollandia regionális tulajdonosa

A gyakorlott befektetők kihasználják az aktuális piacot az optimális hozam érdekében

"Nemcsak az újonnan érkezők, hanem a tapasztalt befektetők is profitálnak a jelenlegi piaci helyzetből." Pasi Aalto rámutat, hogy a jelenlegi helyzetben jó kilátások vannak a befektetők számára, hogy kedvező üzleteket kössenek. ²⁹ Bernhard Reikersdorfer két csoportba sorolja a befektetőket: azok, akik az ingatlanra mindig is stabil befektetésként tekintettek, és továbbra is erre támaszkodnak, és azok, akik korábban alternatívák hiányában vásároltak ingatlant, de most más befektetési lehetőségeket vizsgálnak.

Bár az építkezések ismét növekedni fognak, a 2023-ban csökkenő építési aktivitás érdekes lehetőséget teremt a befektetők számára az EU különböző részein. "A fejlesztők befejezik a meglévő projekteket, de vonakodnak újakat indítani, ami a lakáskínálatban szűk keresztmetszetekhez vezet, amelyeket 2024/2025-ben fogunk érezni" - mondja Bernhard Reikersdorfer.

Következésképpen ez a fejlődés a rendelkezésre álló lakások hiányát eredményezheti, ami potenciálisan az árak általános emelkedéséhez vezethet.³⁰

Egyes országokban, például Hollandiában az alacsonyabb bérleti díjak a környezetvédelmi előírások és a befektetési célú ingatlanokra vonatkozó új szabályok miatt elriasztják a befektetőket, ami egyeseket a piacról való kivonulásra készítet. Emellett az olyan környezetvédelmi problémák, mint a környezetszennyezés, korlátozzák az új lakásépítéseket, ami tovább súlyosbítja a lakáshiányt.

A fiatalok elsősorban megfizethető lakásokat keresnek, ami a piac alacsonyabb árszegmensében növeli a keresletet.

29 Pasi Aalto, A RE/MAX Finland regionális társtulajdonosa

30 Bernhard Reikersdorfer, A RE/MAX Austria regionális társtulajdonosa

Előre tekintve: Lehetőségek feltárása és megragadása

Az ingatlanközvetítők változó szerepe

A hivatásos ingatlanközvetítők szerepe egyre fontosabbá válik a piac stabilizálásában és a tranzakciók megkönnyítésében. Legyen szó akár a portugáliai piac kiegyensúlyozásáról, akár arról, hogy Finnországban az ügynökök átveszik a közjegyzők által általában ellátott feladatokat, a professzionális ingatlan-tanácsadás fontosabb, mint valaha.

A potenciális ingatlanvásárlóknak és -eladóknak érdemes figyelembe venniük a hirdetési ár és a tényleges eladási ár közötti eltérést. Itt is kulcsfontosságú egy szakképzett ingatlanközvetítő útmutatása és támogatása. Még Hollandiában is, ahol a vevők egyre inkább lemondanak az ingatlanközvetítőkről, a szakmai tanácsadás szükségességét a piac folyamatos alkalmazkodása és fejlődése is hangsúlyozza.

"Ingatlanközvetítőink nagy szerepet játszanak a zöldebb épületek irányába történő változásban. Példának okáért útmutatást nyújtunk a lakástulajdonosoknak és a befektetőknek az energiahatékonyági intézkedésekkel kapcsolatban, lehetővé téve az energiacímkek javítását és megkönnyítve az ingatlanok jobb áron történő értékesítését. Segítséget nyújtunk a meglévő jelzáloghitelek kedvező feltételekkel történő átruházásában is, és tanácsot adunk további intézkedések végrehajtásával kapcsolatban, hogy növeljék a befektetésük értékét" - mondja Martijn Groot.

"A piaci dinamika megváltozásával a hirdetések pusztán mennyisége miatt jobban kell összpontosítani minden egyes potenciális vevőre. Az erős hálózatépítési képességek kialakítása és a szilárd adatbázis fenntartása kulcsfontosságúvá vált annak biztosításához, hogy a fogyasztók személyre szabott és tájékozott útmutatást kapjanak az ingatlankeresés során" - számol be Bernhard Reikersdorfer az iparági tapasztalatairól. Ennek eredményeképpen az osztrák ingatlanügynökök jól felkészültek arra, hogy a folyamatosan változó ingatlanpiaci környezetben képessé tegyék a fogyasztókat és optimalizálják befektetési döntéseiket.

A hirdetési ár és a tényleges eladási ár közötti eltérések hangsúlyozzák, hogy egyre fontosabb, hogy szakképzett ingatlanközvetítőhöz forduljunk.

Mivel az ingatlanközvetítők szerepe is fejlődik, várhatóan a következő évben nemzeti és európai szinten is szigorúbb irányelvekkel kell szembenéznük. "Finnországban az ingatlanközvetítők már most is döntő szerepet játszanak az ügyletekben, olyan feladatokat vállalva, amelyeket más országokban általában a közjegyzők látnak el. Ez a tulajdonság a finn ingatlanpiacot egyedülálló területé teszi mind a vevők, mind az eladók számára" - jellemzi a jelenlegi helyzetet Pasi Aalto.³¹

Ebben az összefüggésben a finn tanácsadók többek között olyan feladatokban működnek közre, mint a végleges ügyleti dokumentumok elkészítése és az ügyletek hivatalos hitelesítésének biztosítása. Összességében az európai ingatlanpiac jelentős fejlődésen megy keresztül a piac kiegyensúlyozása, az első vásárlók segítése, a befektetők vonzása és az eladóknak a határidőkkel, eljárásokkal és árakkal kapcsolatos tanácsadás érdekében.

Az európai ingatlanpiac kiegyensúlyozása

Összefoglalva, az ingatlanágazat dinamikus piaci viszonyai a kihívások és a nagyszerű lehetőségek lenyűgöző keverékét jelentik. A piac folyamatos fejlődése rengeteg lehetőséget nyit meg mind a vevők, mind az eladók számára, így izgalmas időszakot jelent a folyamatosan változó ingatlanpiac részese lenni.

A vásárlók számos ígéretes lehetőséget fedezhetnek fel, és bőséges ingatlanválasztékból választhatnak. Ez kiváló tárgyalási pozíciót biztosít számukra, lehetővé téve számukra, hogy a piacon elérhető legjobb ajánlatokat ragadják meg. Ezzel párhuzamosan az eladók kihasználhatják a fogyasztók bérbeadási ingatlanok felé irányuló preferenciáinak eltolódását, ami jövedelmező megtérülési lehetőségeket kínál. A piac fejlődése a lehetőségek tárházát nyitja meg minden érintett fél számára, így ez egy izgalmas és átalakuló időszak az európai ingatlanpiac számára.

A növekedés eme izgalmas szakasza közepette azonban a kormányzati politikák és a nemzetek közötti trendek piaci dinamikára gyakorolt hatása miatt kiigazítások vannak folyamatban. Az Európai Központi Bank (EKB) által a közelmúltban végrehajtott irányadó kamatláb-emelés azt jelzi, hogy az új építésű ingatlanok eladási árának volatilitása 2023 harmadik negyedévében is fennmarad. Ahogy az anyag- és energia költségek stabilizálódnak, és az ellátási láncok visszanyerik megbízhatóságukat, nyilvánvalóvá válik, hogy az építőiparban tapasztalható bizonytalanság fő mozgatórugója a folyamatban lévő kamatemelés.

E kihívások ellenére az ingatlanpiac rugalmas és rugalmasan reagál, és az európai ingatlanpiac jövőjét előkészítő lehetőségekhez való alkalmazkodás és azok kihasználása iránti vágy vezérli. A siker kulcsa a lehetőségek felkarolása és a változó környezetben való eligazodás lesz.

³¹ Pasi Aalto, a RE/MAX Finland regionális társtulajdonosa

A RE/MAX-ról





A RE/MAX Europe franchise-hálózat az egyik legnagyobb az iparágban. A márkát több mint 30 000 ingatlanszakember képviseli a kontinens 40 országának 2400 irodájában. Több mint 50 éves tapasztalatával a RE/MAX hatalmas globális vállalatná nőtte ki magát. A RE/MAX Europe soha nem pihen a múltbeli sikereken, és továbbra is az innováció történelmére épít, hogy átalakítsa az ingatlanok adás- vételének és értékesítésének módját az egész kontinensen.

Adatforrások

Az "European Housing Insights" (negyedéves piaci frissítés 2. negyedév 2023) ezen kiadása a RE/MAX Europe belső adataival, valamint a Casafari, az ingatlanpiaci szakemberek számára létrehozott, az online elérhető összes információt összesítő és központosító adatbázis külső piaci adataival támaszkodik. A szolgáltatott betekintések Európa-szerte átfogó adatokból származnak. A mélyebb megértés érdekében bizonyos adatokat konkrét piacokra összpontosítva számoltunk ki. A Casafari egy mesterséges intelligencia- és gépi tanuláson alapuló metakereső platformot kínál az ingatlanszakma számára, amely nyomon követi, összesíti és központosítja a lakóingatlanokkal kapcsolatban online elérhető összes információt Portugáliában, Spanyolországban, Olaszországban, Franciaországban és Németországban.

Megjegyzés: Bár a RE/MAX Europe a jelentésben szereplő információkat szorgalmasan és legjobb tudása szerint állította össze, a RE/MAX Europe nem vállal felelősséget az információk pontosságáért vagy az információk felhasználásából eredő károkért.

**További információért
lépjön kapcsolatba
velünk még ma!**

RE/MAX Europe

PMSCS Real Estate Franchising Inc. Alpenstraße 15
6302 Zug, Switzerland

E marketing@remax.eu
W remax.eu

RE/MAX
Europe