

# RE/MAX RE/MAX AGGLOMERÁCIÓS RIPORT – 2024. I. félév

## Magyarország

### MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET



INFLÁCIÓ 3,7 %

2024 II. negyedévében az infláció emelkedett a márciusi adatokhoz képest. Míg márciusban 3,6 százalékra csökkent az infláció, áprilisa 3,7 százalékra, májusra 4 százalékra emelkedett. Júniusban pedig újra elérte a 3,7 százalékos szintet. A GDP 2024 I. negyedévéét már pozitívan, 1,1 százalékkal zárta. A tavalyi évvel ellentétben az elemzők 2024-ben 3 százalékos gazdasági növekedést várnak.

A foglalkoztatási ráta a 2024-es év elején 74,3 százalékon állt, de áprilisa tovább növekedett 75,1 százalékra. A munkaerőpiaci helyzet stabilnak mondható, munkanélküliségi ráta érdemben sokat nem változott 2024 januártól áprilisig 4,5 százalékról 4,4 százalékra csökkent.

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 június közepére már 398 Ft/Eur-ra emelkedett.

### LAKÁSPIAC

Az MNB lakáspiaci jelentése alapján az országosan az éves nominális lakásár-dinamika 2023 év végére 5,8 százalékra gyorsult, azonban reál értelemben 1,8 százalékot esett. 2024 első negyedévéét mérésékelt lakás áremelkedés jellemezte. országosan 7,1 százalékra, Budapesten 6,1 százalékra emelkedett a lakásár dinamika éves szinten.

2024- ben Budapest agglomerációjában az ingatlanpiacon fordulóponthoz vezetett be, a kereslet és az árak fokozódásával éves szinten 8 százalékos áremelkedés történt az agglomerációs gyűrűben. Az emelkedés után 640 ezer forintra tehető az átlagos négyzetméterár. Az ingatlanvásárlás átlagosan 10 millió forinttal drágult ezeken a területeken, mint egy évvel korábban.

Az agglomeráció településeire összességében elmondható, hogy a vásárlók körében hatalmas előnyt jelent a jól kiépített infrastruktúra, emellett érték növelő hatással is bír az ilyen területen elhelyezkedő ingatlanok esetében. A fővárosból történő kiköltözés főbb indikátorai között olyan tényezők szerepelnek, mint: zöldebb, egészségesebb környezet, a fővárosnál olcsóbb kerttel rendelkező otthonok, stb.



ÁTLAGOS MÉRET 90 - 120 m<sup>2</sup>

### ■ Átlag méret

A vásárlók körében a legkeresettebb alapterület a 90-120 négyzetméteres ingatlanok. Jellemzően a fővárosból kiköltözők a zöldövezeti családi házakat preferálják. Lakásvásárlás esetén, szintén fontos tényező a környezet és hogy a lakás terasszal/erkéllyel rendelkezzen.



ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ 6 HÓNAP

### ■ Átlagos értékesítési idő

A RE/MAX által kötött tranzakciók során, az átlagos értékesítési idő családi házak esetében 6 hónap volt.

### ■ Átlagár

2024 I. negyedévére 10 százalékkal, 502 ezer forintra nőttek Budapest agglomerációjában a használt családi házak átlagos négyzetméterára a 2023-as féléves adatokhoz képest.

A járási ingatlanpiacát jelentős árkülönbségek jellemzik. A használt családi házak esetében a legdrágább a Váci, Budakeszi és Szentendrei járás. A járási átlagok között a sorban a déli Érdi és északi Dunakeszi járás, ahol átlagosan 620 ezer forintba kerül egy családi ház négyzetmétere. A Budapesttől távolabb eső térségek tartoznak a legolcsóbb agglomerációs területek közé. Cegléden és Nagykőrösön már 291 ezer és 255 ezer forintos átlagos négyzetméterárral is találkozhatunk.

Általános tapasztalat, hogy Budapest agglomerációjában a vevők inkább az árra érzékenyek, mint az alapterületre. A drágább ingatlanok jóval több ideig maradnak a piacon a jelen gazdasági helyzetben. A szakértők a 70-80 millió forintos felső határra becsülik a vevők vásárlási hajlandóságának mértékét. A legdrágább régió az agglomeráció nyugati és északi szektora, ezen belül pedig a budai térség számít a legdrágábbnak.

### ■ Alku nagysága



ALKU SZINT 3-4 %

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.

### ■ Újépítésű ingatlanok piaca

Az újépítésű ingatlanok piaca az agglomerációban a tavalyi évhez hasonlóan nagyon visszafogott. Piaci elemzések alapján, tavaly az agglomerációban eladott ingatlanok 6,5 százaléka 10 millió forintnál alacsonyabb áron talált gazdára, 2,7 százalékuk pedig 30 négyzetméternél kisebb alapterületű volt. Az idei értékesítések körében a vásárlók majdnem egy ötöde (18,3) a 20-30 millió forintos ár sávot részesítették előnyben, melyet a 30-40 milliós ár sáv követett 15, 5 százalékkal.

## AGGLOMERÁCIÓK

### ■ Északi agglomeráció (Szentendre, Göd, Dunakeszi)

Az északi szektorban a legalacsonyabbak a négyzetméterárak 2024 I. negyedévéét tekintve. Ingatlan vásárlás esetén 544 ezer forintot kell fizetnünk négyzetméterenként ezeken a területeken. A keresletben bővelkedik ez a terület, a vevők széles körben választhatnak a különféle ingatlantípusok közül. Azonban a magas ingatlanárak és üzemanyagárak mellett sokan inkább a fővárosban vásárolnak ingatlant. Ebben a szegmensben az ingatlanok kínálati ára szorosan együtt mozog a fővárosi árakkal, az értékesítési árak azonban átlagosan 10 százalékkal alacsonyabbak. A lakások esetében 700-800 ezer, a családi házak terén 500-700 ezer forintot kell fizetnünk egy négyzetméterért. Legdrágábban Szentendrén vehetünk lakást átlagosan 910 ezer forintért négyzetméterenként. Családi házak esetében átlagosan 920 ezer forintba kerül egy négyzetméter. Gödön 820 ezer forint a lakások átlagos négyzetméterára, a családi házak esetében ez 790 ezer forint. Dunakeszin 920 ezer forint az átlagos négyzetméterár lakások esetében, családi házak terén ez 910 ezer forint köré tehető.

### ■ Nyugati agglomeráció (Budakeszi, Budaörs, Törökbálint)

A nyugati agglomerációban 824 ezer forintos átlagos négyzetméterárral számolhatunk ingatlanvásárlás esetén. Az egyéb agglomerációs szektorok közül ez a legjobban kiemelkedő négyzetméter árakat tekintve. Ez a tavalyi évhez képest 19 százalékos áremelkedést jelent. A legdrágább agglomerációs településnek számít Budakeszi, Budaörs és Törökbálint. Lakások esetében ezeken a területeken az átlagos négyzetméterár, 870 ezer, 1 millió 89 ezer és 963 ezer forint. Családi házak terén pedig, 880 ezer, 960 ezer és 860 ezer forint.

### ■ Keleti agglomeráció (Csömör Erdőkeres, Gödöllő)

A keleti agglomerációs területeken nem történt jelentős árváltozás éves szinten. Csömörön, Erdőkeresén, Gödöllőn továbbra is 653 ezer forint köré tehető egy ingatlan négyzetméterára. Gödöllőn a lakások átlagos négyzetméter ára 805 ezer forint, a családi házaknak 735 ezer forint. Csömörön és Erdőkeresén a családi házak átlagos négyzetméter ára 835 ezer és 670 ezer forint köré tehető.

### ■ Déli agglomeráció (Diósd, Szigetszentmiklós, Dunaharaszti, Tököl)

A továbbra is népszerű déli szektorban enyhébb áremelkedés volt megfigyelhető 2024-ben. 2 százalékos éves növekedés következett be, az átlagos négyzetméter ár 600 ezer forintra emelkedett. Ebben a szegmensben a legtöbb vevő általában családi házak esetében 50-60 millió forintig, lakások esetében 30 millió forintig hajlandóak vásárolni. Családi házakat tekintve ebbe a kategóriába a 80-as években épült kisebb felújításra szoruló ingatlanok esnek. Diósdon, Szigetszentmiklóson, Dunaharasztiiban, Tökölön a családi házak átlagos négyzetméterára 910 ezer, 700 ezer, 760 ezer, 610 ezer forint. Lakások esetében ez 900 ezer, 730 ezer, 860 ezer, 650 ezer forint.

## 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 júniusban végére 7 százalékra csökkent. Várakozások alapján az idei év végére 5,5, míg 2025 végére 4,3 százalékra csökkenhet az alapkamat.

2024 júniusában indult 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 lakásáfat. 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 otthonátmozgatások 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.