

A javuló makrogazdasági fundamentumok és az új támogatások adhatnak lendületet a lakáspiacnak

A hazai lakáspiacon a keresleti tényezők kedvezőtlenül alakultak, így az adásvételek és a kihelyezett lakáshitelek szintje országosan alacsony maradt. A visszafogott kereslet hatására a lakásárak 2023 második negyedévében éves szinten 0,8 százalékkal mérséklődtek. Az átalakuló támogatások keresletcsökkentő hatását a CSOK Plusz kedvezményes hitel 2024-től tompítja, és a reáljövedelmek emelkedésével együtt támogathatja a lakáspiacot. A hazai építőipar számára a termelés legfőbb korlátja az elégtelen kereslet, de a felépült kapacitások fenntartása is komoly kihívást jelent a szektornak. Az újlakásépítések száma országosan csökkent, ugyanakkor Budapesten az építési engedélyt megszerzett, de még el nem indított újlakás-projektek magas száma növekedési tartalékot jelent középtávon.

A nemzetgazdaságban a foglalkoztatottság historikusan erős, és a rendszeres átlagkeresetek éves összevetésben 18 százalékkal emelkedtek 2023 második negyedévében. Ugyanakkor a magas infláció okozta reálbér-csökkenés és az alacsony fogyasztói bizalom érdemben visszavetette a keresletet a lakáspiacon. A folytatódó dezinfláció 2024-től a lakosság reáljövedelmének emelkedésével, a várhatóan kedvezőbb hitelkondíciókkal és az újonnan bejelentett otthonteremtési támogatások segítségével fokozatosan növekvő pályára állíthatják a lakáspiaci aktivitást.

A lakásárak 2023 második negyedévében éves szinten 0,8 százalékkal mérséklődtek. Az árak év/év csökkenésére 9 év óta nem volt példa, ugyanakkor a harmadik negyedévben kismértékben újra emelkedhettek a lakásárak. Településtípus szerint a második negyedévben a községekben volt megfigyelhető érdemi, 8,1 százalékos nominális éves csökkenés, míg Budapesten és a vidéki városokban átlagosan rendre 4,9 és 1,1 százalékkal nőttek a lakásárak egy év alatt. 2022 második felétől országosan érdemben enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékeltsége, szintje azonban a korábbi évekkal összevetve továbbra is magasnak számít.

A 2023 harmadik negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 11 százalékkal csökkent éves összevetésben, azonban az előző negyedévhez képest már 10 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A továbbra is alacsony aktivitás hozzájárult a kínálati árak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. A kiadó albérletek kínálata éves összevetésben stagnált. A lakásárakkal ellentétben a bérleti díjak tovább emelkedtek, ugyanakkor már alacsonyabb, 13 százalékos éves ütemben.

A bankok 2023 harmadik negyedévében már élénkülő keresletet tapasztaltak a lakáshitelek iránt, előretételek pedig döntő többségük az élénkülés folytatódásával számol, ugyanakkor az új hitelszerződések volumene még 41 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakától. A városi CSOK kivezetése és a babaváró kölcsön igénybe vevői körének szűkítése 2024-től a lakáshitel-kereslet csökkenése irányába hat, ugyanakkor e hatást tompíthatja az október végén bejelentett CSOK Plusz program, amely 2024-től a gyermeket vállaló házaspárok számára teszi lehetővé kedvezményes kamatozású hitel felvételét. Az idei év hátralevő részében a CSOK Plusz 2024-es indulása és a falusi CSOK támogatási összegének jövő évi emelése kivárással ösztönözhet a programokra jogosultak körében. Budapesten a kétgyermekes háztartások számára 2023 folyamán javult, vidéken viszont kedvezőbb színtről ugyan, de romlott az új lakások hitelből történő megvásárlásának elérhetősége. A gyermeket nem vállaló háztartások számára az új lakások elérhetősége alacsony szinten tartózkodott a fővárosban és vidéken is.

A hazai építőipar számára a termelés legfőbb korlátja továbbra is az elégtelen kereslet. Az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson van, melynek fenntartása komoly kihívást jelent a szektor számára. A 2023 első három negyedévében használatbavételi engedélyt kapott lakások száma éves összevetésben ötödével csökkent, a fővárosi újlakásátadások száma pedig ugyanezen időtávon 29 százalékkal esett vissza. Budapesten továbbra is alacsony számban adtak el újlakásokat a harmadik negyedévben, az előző év azonos negyedévi eladásokhoz képest 41 százalékkal kevesebbet. A fővárosi újlakás-fejlesztéseken belül bővült azon építési engedélyt szerzett projektek lakásszáma, ahol a kivitelezés és értékesítés még nem kezdődött el, ami növekedési tartalékot jelenthet a kereslet élénkülése esetén.

<http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes>

Sajtókapcsolat:

- +36 1 428 2600
- sajto@mnb.hu

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/8586/a-javulo-makrogazdasagi-fundamentumok-es-az-uj-tamogatasok-adhatnak-lenduletet-a-lakaspiacnak/>