

MBH Elemzési Centrum: jövőre fordulat várható a lakáspiacon

Átfogó elemzést közölt az MBH Bank a hazai ingatlanpiacról

Az MBH Bank Elemzési Centruma a hazai ingatlanpiac szinte teljes vertikumát lefedő, átfogó elemzést tett közzé. A tanulmány szerint a tavalyi év második felében a gazdasági körülmények változása, az infláció hatásai, valamint a monetáris kondíciók szigorítása fordulóponthoz vezetett a lakáspiaci folyamatokban. A tendencia mind az adásvételek számának visszaesésében, mind a lakásárak megtorpanásában tetten érhető volt. Az inflációs környezettel összefüggésben mérséklődött a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelem, melynek hatására az egész évben jellemző marad az alacsony kereslet. A makrogazdasági környezet jövőre várhatóan érdemben javulni fog, így 2024-ben az ingatlanpiac trendjei is új fordulatot vehetnek.

Folytatódott a lakásépítések, illetve a kiadott építési engedélyek számának csökkenése

A tendenciákat tekintve folytatódott a lakásépítések és a kiadott építési engedélyek számának csökkenése: 2023 I-III. negyedévében 10 808 új lakás épült, 21%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. A kiadott engedélyek és bejelentések alapján, az épülő lakások száma 14 894 volt, ez 43%-kal alacsonyabb, mint 2022 azonos időszakában. Mivel **az építkezések átfutási ideje miatt jövőre is kevés lakást fognak átadni, az építőiparnak ebben a szegmensében várhatóan lassabb lesz a kilábalás.**

Idén 100 ezer alatti adásvétel szám valószínűsíthető

2023 harmadik negyedévében több mint 22 ezer tranzakciót becsül a Duna House, ami éves alapon – 20%-os különbség tavalyhoz képest. A trendek alapján az alacsony bázis és a növekvő aktivitás miatt az utolsó negyedévben visszatérhet az ingatlanpiac a tavalyi szintre. **A CSOK Plusz elindítása az idejéhez képest akár 10-20 ezerrel több lakástranzakciót eredményezhet 2024-ben a piacon – azonban az árakat várhatóan ez sem befolyásolja majd jelentősen.**

A lakóingatlanok árai nominálisan nem változtak, reál értelemben viszont mérséklődtek

2023-ban a lakóingatlanok árai nominálisan nem változtak: a KSH adatai alapján az első negyedévhez képest 1%-os árcsökkenés, a megelőző év azonos negyedévéhez képest pedig éppen 1%-os árnövekedés volt megfigyelhető. Az MNB szerint ugyanakkor egy év alatt reál értelemben 18,5%-kal mérséklődtek a lakásárak. **2024 őszéig sem érdemes jelentős áremelkedésre számítani**, jóllehet a felújított lakások ára jobban követheti az inflációt, mint a rosszabb állapotú ingatlanoké.

A bérleti díjak emelkedése stabil volt nyár végéig

Amíg a lakásárak stagnáltak, addig **a bérleti díjak emelkedése nyár végéig stabilnak bizonyult**. A KSH-ingatlan.com budapesti lakbérindexe éves szinten 12%-kal (szeptemberi adat) ment feljebb nominálisan. Az elmúlt évben a gazdasági helyzet nyomán erősebb volt a bérlői kereslet a piacon, mint a vevői, és ez vezetett a bérleti díjak további emelkedéséhez. Ez az emelkedés azonban nem

tartott lépést az inflációval.

A lakáspiac jelenlegi helyzetéhez képest a jövő évben várható gazdasági változások – úgymint a hitelkamatok mérséklődése, a fogyasztói bizalom javulása, a reálbérek emelkedése, illetve az újonnan bevezetett támogatások – hozhatnak fordulatot.

[Lakáspiaci elemzés Q3-MBH Elemzési Centrum](#)

Sajtókapcsolat:

- sajto@mbhbank.hu

Eredeti tartalom: MBH Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/8821/mbh-elemzesi-centrum-jovore-fordulat-varhato-a-lakaspiacon/>