

Élénkülhet idén a lakás piac

MBH Index: országos szinten 4-8 százalékos áremelkedés várható a lakóingatlanok piacán 2024-ben

A javuló gazdasági kilátások és a mérséklődő kamatszintek hatására idén többen dönthetnek lakásvásárlás mellett – derül ki az MBH Indexből, az MBH Jelzálogbank által végzett elemzésből. 2024-ben a kamatszintek csökkenésével a hitelezési piac is aktívabb lehet, és az igénybe vehető állami támogatások révén is változást hozhat az idei év: a jobb elhelyezkedésű, falusi CSOK igénybevételének lehetőségével, illetve a stabil munkaerőpiaccal rendelkező településeken jobban nőhet a kereslet. A növekvő kereslet az árak emelkedésének irányába hathat, ez az árnövekedés pedig nagymértékben befolyásolhatja, hogy milyen hozamot eredményezhet az ingatlanbefektetés. A szakértők 4-8 százalékos nominális áremelkedésre számítanak ebben az évben. Az ingatlanpiaci kínálat is szélesebbé válhat a javuló kamatkörnyezet hatására, és a kedvezményes áfa jövőre várható kivezetése is serkentheti a bővülést.

Csökcent az építési kedv tavaly

2023-ban a tavaly előttihez képest 21 százalékkal kevesebb új építésű lakást adtak át Magyarországon. A csökkenés mértéke nagyobb volt a megyeszékhelyeken (37 százalék) és Budapesten (29 százalék), mint a kisebb városokban és a községekben, ahol 8-9 százalék közötti volt a visszaesés. Az építési kedv mérséklődésével párhuzamosan csökkent a kiadott engedélyek száma is: a harmadik negyedévre a 15 ezret sem érte el, ami 43 százalékos visszaesést jelent 2022 azonos időszakához képest.

Idén az eddig bejelentett és értékesítés alatt álló projektek adatai alapján hozzávetőleg 6200 társasházi lakást adhatnak át a fővárosban, ebből valamivel több mint 2500 lakás még eladásra várt 2023 végén. 2025-re egyelőre kevesebb mint 2600, 2026-ra pedig 1500 ingatlant jelentettek be. A vidéki piac tekintetében visszafogottabbak az építési tervek a korábban vártnál, és kevesebb társasházi lakás átadása várható idén: 2023 harmadik negyedévében kevesebb mint 10 ezer lakás épült, amelyek közül 6600 darab volt szabadon.

A javuló gazdasági környezet kedvezhet az adás-vételeknek

A tavalyi GDP-visszaesést idén növekedés követheti, az MNB 2023. decemberi inflációs jelentése szerint 2,5 és 3,5 százalék között lehet a gazdasági növekedés mértéke Magyarországon. Ennek fényében 2024-ben ismét növekedhet a lakosság reáljövedelme, aminek mértéke 2,8 és 3,7 százalék közötti lehet. Pozitív fejlemények várhatók a lakáshitelkamatok tekintetében is, hiszen az idei év jelentősen alacsonyabb lakáshitel-kamatszintekkel kezdődött az önkéntes THM-plafonnak köszönhetően. Ezért idén a hitelezési piac aktívabb lehet, mint tavaly, a 6 százalékos kamatszintek már beindíthatják a hitelezést az MBH Index elemzői szerint.

A befektetők aránya 2023 első felében jelentősen visszaesett a vásárlók között. Vidéken egész évben megfigyelhető volt a visszaesés, de tavaly júniusra Budapesten is 31 százalékra csökkent a befektetési céllal vásárlók háromhavi átlaga a 2023 eleji több mint 40 százalékhoz képest. Bár 2023 második felében némileg aktívabbá váltak a befektetők a lakáspiacon, a 2022-es szintnél továbbra is alacsonyabb volt az arányuk.

„A korábban nagy népszerűségnek örvendő Prémium Magyar Állampapírt (PMÁP) 2024. február 6-ig még az első kamatperiódusra 9,9 százalékos évesített kamattal is meg

lehetett vásárolni, így még mindig versenytársa lehetett a lakásbefektetéseknek ez a fajta befektetés. A lakáspiaci hozam jelentős részét a lakásárak változásából adódó hozamrész teszi ki, ezért a 2024-ben várt áremelkedés erőteljesen befolyásolja, hogy milyen teljes hozamot jelent az ingatlanbefektetés, és mikor érdemes a lakáspiacra lépni befektetőként” – mondta Dr. Nagy Gyula, az MBH Jelzálogbank vezérigazgatója.

Összességében a tavalyi drasztikus keresletcsökkenés után idén a lakáspiac élénkülésére számítanak az MBH Index elemzői. A javuló gazdasági kilátások, illetve a mérséklődő kamatszintek lehetővé tehetik, hogy többen döntsenek a lakásvásárlás mellett. A tranzakciószámok tehát várhatóan magasabbak lesznek, mint 2023-ban. A 2021-es szintet ugyanakkor vélhetően nem éri majd el, inkább a 2020-as és a 2022-es szinten mozoghat majd a gazdát cserélő ingatlanok száma.

Jelentős változás a lakásvásárláshoz elérhető támogatásokban

2024. január 1-től a CSOK és a CSOK-hitel helyét a CSOK Plusz hitelprogram vette át, amely a további gyermeket vállaló házaspárok számára nyújt kedvezményes hiteligénylési lehetőséget. Az új konstrukcióban a már meglévő és további vállalt gyermekek együttes száma szerint változó összegben igényelhetik a kedvezményes hitelt a családok. A gyermeket tervező házaspárok számára a babaváró hitel is elérhető maradt, amelynek összege 10 helyett 11 millió forintra nőtt, ugyanakkor a feltételek szigorodtak. A gyermekeseknek változatlanul lehetőségük nyílik a preferált kistelepüléseken a falusi CSOK igénybevételére, amelynek támogatási összege 2024-től használt lakás vásárlására és bővítésére vagy korszerűsítésére igényelhető.

„Az MBH Bank jelentős keresletet vár a CSOK Plusz hitelprogram bevezetésétől. 2024-ben országos szinten a hitelfelvevő családok száma elérheti a 12 ezret – átlagosan 25 millió forintos hitelösszeggel számolva csak ebből a hiteltípusból 300 milliárd forint új hitelt folyósíthatnak a bankok. Hitelintézetünk a jogszabályban meghatározott 3 százalékos támogatott kamathoz képest még kedvezőbb, 2,89 százalékos kamattal nyújtja a CSOK Plusz hitelt, hogy ezzel is segítsük a családok otthonteremtési céljainak elérését és a lakáspiac élénkítését” – mondta Soós Csaba, az MBH Bank lakossági üzletfejlesztési ügyvezetője.

Az ingatlanárak tekintetében 2023-ban az első negyedév kivételével szinte egyhelyben topogtak az árak, a reál lakásárakban pedig 14,3 százalékos visszaesés volt tapasztalható. Idén a növekvő kereslet az árak emelkedésének irányába hathat, hiszen a CSOK Plusz hitelprogram nem tesz különbséget a használt és az új lakások között, így a magas összegű kedvezményes hitelösszegek a használt lakások esetében is elérhetőek lettek, ami egyes vásárlókat a használt lakások piaca felé terelhet. Szintén erősödhet a kereslet a falusi CSOK igénybevételét lehetővé tevő preferált kistelepülések ingatlanpiacán a gyermekes, de további gyermeket nem tervező családok körében – mutattak rá az MBH Index szakértői.

2024-ben az MBH Index elemzőinek várakozásai szerint így a jobb elhelyezkedésű, falusi CSOK igénybevételével, illetve a stabil munkaerőpiaccal rendelkező településeken várható nagyobb növekedés a keresletben és az árakban. Összességében országos szinten erre az évre az elemzők 4-8 százalékos körüli nominális áremelkedést valószínűsítene a lakóingatlanok piacán. Az MBH Jelzálogbank által végzett MBH Index elemzés részletei ezen a linken érhetőek el:

https://www.mbhindex.hu/sw/static/file/01_2024_MBHIndex_Prognosis_elemzes.pdf

Sajtókapcsolat:

- sajto@mbhbank.hu

Eredeti tartalom: MBH Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/11307/elenkulhet-iden-a-lakaspiac/>