

Javuló makrogazdasági fundamentumok mellett élénkül a lakáspiac

A hazai lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok 2023 második felétől érdemben javultak, ami élénkülést eredményezett a lakáspiaci tranzakciók számában és a lakáshitelezésben egyaránt. 2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, és 2024 első negyedében is tovább folytatódhatott az áremelkedés. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége az elmúlt egy évben 12 százalék körül stagnált. A CSOK Plusz bevezetése a nagy értékű, így többek között a fővárosi használt lakások esetében javítja érdemben a lakásvásárlás elérhetőségét. A 2023-ban átadott újépítésű lakások száma 9 százalékkal, a kiadott építési engedélyek száma pedig 39 százalékkal csökkent éves összevetésben, és a lakásépítések száma várhatóan idén is tovább fog mérséklődni.

2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsulhatott 7,2 százalékra. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben.

A 2023-ban megvalósult – különösen az év első felére jellemző – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám 21 százalékkal maradt el a 2022. évhez képest. A lakáspiaci forgalom 2023. év végétől már élénkült, 2024 első negyedében pedig országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszakához képest. A bérleti díjak 12,6 százalékkal, a lakásárakat meghaladó mértékben emelkedtek, így az éves bérbeadási hozam is nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitel-szerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplájára emelkedett. A dezinflációs folyamatokkal javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthonteremtési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. Utóbbi az átlagos hitelösszegek megugrásához is hozzájárult. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2024 első negyedében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, ugyanakkor az első lakásvásárlókra vonatkozó magasabb HFM-limitet többen is érvényesítették. Előretekintve a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel kereslet további élénkülésével számolnak. Volumen alapon a 2024 februárjában megkötött lakáshitel-szerződések 83 százalékát a 7,3 százalékos THM-plafon alatt szerződték a bankok. A CSOK Plusz bevezetése a nagy értékű, így többek között a fővárosi használt lakások esetében javítja érdemben a lakásvásárlás elérhetőségét. Új gyermeket nem vállaló kétgyermekes családok számára azonban lényegesen romlott az elérhetőség.

A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti. A lakásépítési költségek lassuló ütemben, de EU-s összehasonlításban továbbra is kimagasló mértékben emelkedtek. A 2023-ban használatbavételi engedélyt kapott új építésű lakóingatlanok 18,6 ezres száma 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és a 2022. év

végi lakásállomány 0,41 százalékanak felelt meg. Ezzel a hazai megújulási ráta érdemben elmarad a régiós országok 1,05 százalékos átlagától. A kiadott építési engedélyek száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedévében is tovább folytatódott. A fővárosi újlakáspiac forgalma 2024 első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi mélypontra lévő eladásokat 84 százalékkal meghaladta. Az élénkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent.

<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/13537/javulo-makrogazdasagi-fundamentumok-mellett-elenkul-a-lakaspiac/>