Élénkült a lakáspiaci kereslet márciusban, Budapesten fordulat történt

- 2025 első negyedévében 7 százalékkal erősödött az eladó lakóingatlanok iránti kereslet az előző év azonos időszakához képest, de az országon belül számottevő eltérések láthatóak. A kereslet a legnagyobb mértékben Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád és Vas vármegyékben élénkült márciusban.
- A budapesti használt lakások piacán összességében stagnált a kereslet márciusban éves összevetésben, az új lakások esetében viszont több mint 40 százalékos élénkülés történt. A kereslet kerületi eloszlása alapján látszik, hogy a befektetők a korábban megszokottnál aktívabbak a fővárosi lakáspiacon, de az intenzitásuk már csökkenő tendenciát mutat.
- A fővárosi agglomeráció szintén népszerűvé vált márciusban, ami a tempósan emelkedő budapesti árakkal magyarázható. A befektetői kereslet kezdődő lecsengése miatt a lakásdrágulás üteme csökkenhet a fővárosban.
- A tulajdonosok és ingatlanközvetítők márciusban 37 ezer lakóingatlan-hirdetést adtak fel, ami közel 15 százalékkal több mint egy évvel ezelőtt. 2025-ben hónapról hónapra nőtt a friss kínálat, ami alapján élénk tavaszra számíthatunk a lakáspiacon. 2025-ben akár 155 ezer adásvételre is sor kerülhet, ami már a Covid-járvány előtti szintet közelíti.

Érdekes lett az országos lakáspiac első negyedéves bizonyítványa. A piac élénkülése egyértelmű, a befektetői kereslet intenzitása már csökken, helyüket a saját célra vásárló vevők tölthetik be - derül ki az ingatlan.com márciusi kereslet-kínálati összesítőjéből. Márciusban az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 10 százalékkal erősödött, az első negyedévben 7 százalékos volt a növekedés.

> „A részletes adatok alapján felemás a kép. A legtöbb vármegyében 4-41 százalékkal nőtt a márciusi kereslet éves összevetésben. Az egyedüli kivétel Csongrád-Csanád vármegye, ahol stagnált az eladó lakások és házak iránti telefonos érdeklődések száma, ami a dinamikus tavalyi évkezdetnek köszönhető. 2024 elején ugyanis 60 százalékos bővülés történt a BYD-beruházás hírére, ezért tétéves összevetésben még így is jelentős keresletnövekedés láthatón a vármegyében. A főváros szintén kivétel, ahol márciusban összességében stagnált a kereslet éves szinten, de a befektetők vadászterületének számító belvárosi kerületekben és újlakás-piacon pezsgés tapasztalható.” – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

Kiugró kerületek a fővárosban

A fővárosban teljesen átalakult a piac 2024 elejéhez képest. A múlt év első hónapjaiban a keresletet azok pörgették, akik saját célra vásároltak lakóingatlant. Több ezer vásárló pótolta be a 2023-ban elhalasztott adásvételeit, amiben az újonnan indult CSOK Plusz is segítette őket. 2025 első hónapjaiban viszont a befektetési célú vásárlók vették át az irányítást. Erre utal, hogy miközben a használt lakóingatlanok iránti kereslet összességében stagnált Budapesten, a belső kerületekben 6-20 százalékkal nőtt az érdeklődések száma. A befektetők kedvencének számító új lakások esetében pedig több mint 40 százalékkal élénkült a fővárosi kereslet. Érdekes, hogy a befektetők egyik kedvencének számító VI. kerület, keresleti szempontból alulteljesít a belvárosi lokációkhoz képest, amiben szerepe lehet a nemrég megszavazott airbnb korlátozásnak is.

Balogh László közölte azt is, hogy a saját célra vásárló vevők a legolcsóbbnak számító külső kerületeket vették célba, ahol szintén bővült a telefonos érdeklődések száma az eladó lakások és

házak iránt. “Ennek a folyamatnak a nyertesei a XVIII., XX., XXI. és XXIII. kerületek voltak. Továbbá az agglomeráció is nagyon népszerűnek mondható” – tette hozzá a szakember.

A Pest vármegyei eladó lakóingatlanok márciusban 19 százalékos, az első negyedévben 11 százalékos keresletélénkülést könyvelhettek el. Ez pedig azt mutatja, hogy a fővároshoz mért árkülönbségek miatt a vevők ismét felkapták az agglomerációs településeket. A legnagyobb mértékű keresletélénkülés Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád és Vas vármegyékben volt megfigyelhető márciusban, ahol 35-41 százalékkal nőtt éves összevetésben az érdeklődések száma.

Lassult a befektetők intenzitása, lépéskényszerbe kerülhetnek az eladók

Balogh László szerint bár a befektetők pörgették a budapesti lakáspiacot az év elején, az aktivitásuk lassulni kezdett. Márciusban ugyanis havi szinten csak az V. kerületben nőtt a kereslet a fővárosban, és az éves növekmény mértéke februárhoz képest is lassult a belvárosi kerületekben.

> „Ez összhangban van azzal a várakozással, hogy az év első felében az állampapíros befektetésekből átnyergelő befektetői mozgások lecsengenek az ingatlanpiacon. A befektetők intenzitását csökkentik a tempósan emelkedő ingatlanárak is, mert minél magasabbak az árak, az annál rosszabb beszállópontot jelent az ingatlanbefektetőknek” – fogalmazott a szakértő.

Ha viszont lecseng a befektetői hullám, akkor az eladók lépéskényszerbe kerülnek. A visszafogottabb kereslet ugyanis lassítani fogja a drágulás mértékét, így nehéz helyzetbe kerülhetnek, akik spekulatív módon a jelenlegi piaci árszint felett kínálják eladásra a lakásukat vagy házukat. Ha nem találnak vevőre, akkor az eladók sem tudnak belátható időn belül továbbköltözni.

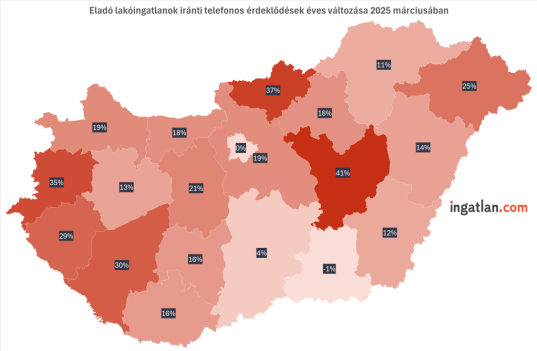
Az eladási kedvre nem lehet panasz

A kínálat alakulásáról Balogh László elmondta, hogy márciusban 37 ezer lakóingatlan-hirdetést adtak fel a tulajdonosok és ingatlanközvetítők, ami közel 15 százalékkal több mint egy évvel ezelőtt. Ráadásul a friss kínálat bővülési üteme hónapról hónapra nő, ami élénk lakáspiacot vetít előre idén tavasszal is. A legtöbb hirdetést Somogy, Hajdú-Bihar és Csongrád-Csanád vármegyékben adták fel, ahol 29-43 százalékkal bővült a friss kínálat. Budapesten is 20 százalékkal több lakás és ház hirdetése került fel az ingatlan.com oldalára márciusban éves összevetésben. Országszerte összesen már több mint 210 ezer ajánlatból válogathatnak a keresők, amiből az eladó lakóingatlan-hirdetések száma meghaladja a 130 ezret.

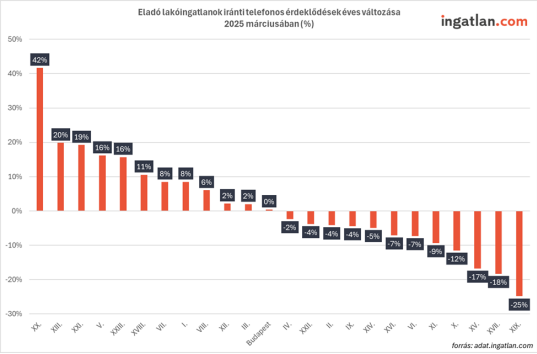
Az ingatlan.com szakértője szerint az élénkülő keresletnek és kínálatnak köszönhetően 2025-ben az adásvételek száma elérheti a 155 ezret, ami már megközelíti a koronavírus-járvány előtti lakáspiaci forgalmat.

Sajtókapcsolat:

- Balogh László, vezető gazdasági szakértő
- ingatlan.com
- balogh.laszlo@ingatlan.com



© ingatlan.com
Eladó lakóingatlanok iránti telefonos érdeklődések éves változása 2025 márciusában - megyei adatok.



© ingatlan.com
Eladó lakóingatlanok iránti telefonos érdeklődések éves változása 2025 márciusában - budapesti adatok.

Eredeti tartalom: ingatlan.com

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:
https://hellosajto.hu/20845/elenkult-a-lakaspiaci-kereslet-marciusban-budapesten-fordulat-tortent/