

Kivételesen erős évkezdett az ingatlanpiacon, de az árak már fékezik a keresletet

Növekvő tranzakciószám, új árrekordok és folyamatos aktivitás jellemezte az ingatlanpiac 2025-ös első negyedévét. A tranzakciószámok fokozatos emelkedése a tavalyi trenddel ellentétben ezúttal márciusban is kitartott: a hónapra becsült 12 200 adásvétel az előző hónap eredményeit 7%-kal haladja meg, az előző év azonos időszakához hasonlítva pedig 10%-kal több adásvételt jelent.

Az árak meredek emelkedése ugyanakkor már érezhetően visszavetette a keresletet március második felében. A drágulás miatt a kereslet további csökkenése prognosztizálható az elkövetkező hónapokra. A kereslet növekedése 2025 első két hónapjában még kitartott, de a csökkenő értékeket mutató március már egyértelműen trendfordulót jelez.

A Duna House országos lakásárindexe nominál értéken 34 pontos növekedés után 345 ponton zárt, míg reálértéken 12 ponttal lett magasabb, mint az előző negyedévben. A fokozott keresletnek és az áremelkedésnek köszönhetően az országos panel és téglá árindex is mindenkorai csúcsra került. A panel árindex 57 pontos ugrást követően 421 ponton áll, reál értelemben 191 pontot mutat. A téglá árindex is nagyot nőtt, nominál értelemben jelenleg 280 ponton áll, reál értelemben pedig elérte a 127 pontot.

Érdekes folyamatok zajlanak az újépítésű lakások piacán is. Budapesten meghaladta az 1,6 millió Ft-ot ilyen lakások átlagos négyzetméterára. A legdrágább a II. kerület (3 millió Ft/m² felett), míg a legnagyobb kínálat továbbra is a XIII. kerületben található.

Most először fordul elő, hogy Budapest egyik kerületében sem kínálnak már 1 milliós négyzetméterár alatti új lakásokat. A meghirdetett lakások kétharmada pedig ennek ellenére szinte azonnal elkelt.

Budapesten eközben tovább erősödött a befektetői jelenlét: a vásárlások közel 45%-a e célból történt, vidéken pedig minden harmadik tranzakció mögött befektetési szándék állt. Első lakás vásárlására a fővárosban 67 millió, vidéken 38,7 millió forintot fordítottak. Érdekesség, hogy a fővárosban a legtöbb eladó a 60 év feletti korosztályból került ki, a leggyakoribb motiváció pedig a nagyobb otthonba költözés volt.

Tovább nőtt a nagy alapterületű, 80 m²-nél nagyobb lakások iránti kereslet, míg a 40-60 m²-esek forgalma csökkent. Budán és Pesten is emelkedett a 70 millió Ft feletti ingatlanok részesedése. Az országos értékesítési idő panellakásoknál 2-3 hónap, téglalakásoknál 4 hónap körül alakult.

A jelzáloghitelpiaci volumenben is bővülés látható: a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkája, a Credipass magyarországi adatai alapján a jelzáloghitelpiacon idén márciusban 125 milliárd forint szerződéses összegben realizálódott lakáscélú jelzáloghitel, ami 28%-os növekedés 2024 azonos időszakához képest. Az átlagos hitelösszeg Budapesten 31,5 millió Ft-ra emelkedett, vidéken 21 és 22 millió Ft között alakult.

A kelet-magyarországi ügyletek között jelentkezett a legnagyobb arányban a CSOK Plusz: az igénylők közel negyede élt a kamattámogatott hitel lehetőségével.

Kiemelkedő érdekességek

- A budai panellakások négyzetméterára 1,1 millió Ft-ra nőtt
- Először fordul elő, hogy Budapest egyik kerületében sem kínálnak 1 millió forintos négyzetméterár alatti új lakásokat
- Meredek áremelkedést hozott az első negyedév: mindenkori csúcson az árindexek

A teljes elemzés ezen a [linken](#) érhető el.

Sajtókapcsolat:

- Szegő Péter, PR- és elemző munkatárs
- Duna House
- szego.peter@dh.hu

Eredeti tartalom: Duna House

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/21196/kivetelesen-eros-evkezdett-az-ingatlanpiacon-de-az-arak-mar-fekeznek-a-keresletet/>