

Árplafonhoz érkezett az ingatlanpiac, tovább erősödött a jelzáloghitelpiac

A 2025 májusi adatok alapján az ingatlanpiac lendülete megtorpant, az év eleji élénk kezdést követően második hónapja folytatódik a kereslet visszaesése. A Duna House becslése szerint országosan 10 262 lakóingatlan-adásvétel történt, ami 1,5%-kal kevesebb áprilishoz, és 6,5%-kal kevesebb az előző év májusához képest. Ezzel párhuzamosan viszont a jelzáloghitelpiac tovább erősödött: a Credipass adatai szerint májusban 139 milliárd forintnyi lakáshitel realizálódott, ami 9%-kal meghaladja az áprilisi volument, és 7%-kal magasabb a tavaly májusinál.

A tranzakciószámok csökkenése az árak emelkedésével egyértelmű ingatlanpiaci konszolidációt jelez, hiszen az árak szintje több szegmensben is elérte azt a határt, ahol már a vevői kereslet megtorpan: ez különösen jól látható Budapesten, ahol a pesti panellakások 39%-os éves drágulással már megközelítették a budai árszintet. Budán az átlagos panelnégyzetméterár meghaladta az 1,1 millió forintot, míg Pesten átlépte az 1 millió forintot. A téglalapítványú lakásoknál szintén erős növekedés volt: Pesten 18%-os, Budán 16%-os áremelkedést mért a Duna House. Eközben az alkuk mértéke minimális maradt: a panelek esetében Budapesten mindössze 1-2%, vidéken is csupán 3% körül alakult.

Vidéken is hasonló tendencia érvényesült: a kisebb alapterületű ingatlanok továbbra is népszerűek, de a 100-120 m²-es ingatlanok aránya is nőtt. A nyugati megyékben a panelek átlagára 720 ezer, keleten 586 ezer forint volt négyzetméterenként.

A kereslet enyhülését a Duna House Keresletindex is tükrözi: az áprilisi 76 pontról májusban 73 pontra csökkent az érték. A kerületi érdeklődésben a 12., 13., 14., valamint a 8. és 9. kerületek iránt nőtt meg leginkább az érdeklődés, míg néhány külső kerületben stagnálás vagy enyhe csökkenés volt megfigyelhető.

A vevői preferenciák továbbra is a jó állapotú és azonnal költözhető ingatlanok felé tolódnak. Lakóhelytől függően a vásárlók 28-40%-a ilyen típusú lakásokat keresett. A teljes felújítást igénylő ingatlanok kereslete mérsékelte, Budapesten és Pest vármegyében mindössze 8-11 százalék.

A kereslet és tranzakciószámok mérséklődése ellenére az ingatlanok forgási sebessége továbbra is gyors. A budai panellakások átlagosan 1,5 hónap alatt keltek el, míg a vidéki panellakások értékesítése 2-3 hónapot vett igénybe. A használt téglalakások és házak eladásához vidéken 3-4 hónapra, a fővárosban 3 hónapra volt szükség.

A fővárosi eladók körében a 40-50 és 50-60 év közöttiek (28-28%) voltak a legaktívabbak. Az értékesítés fő motivációja 44%-ban a korábbi befektetés realizálása, 24%-ban örökölt ingatlan, míg 19%-ban nagyobb ingatlanba költözés volt. Vidéken az eladók 29%-a 60 év feletti volt, és az örökölt ingatlanok értékesítése (31%) vezette a motivációs listát, amit a korábbi befektetések realizálása (27%) követett.

Összegzésként elmondható, hogy a piac jelenleg egy kifeszített ár-kereslet egyensúlyi helyzetben van. Az árak már korlátozzák a vásárlói mozgásteret, ugyanakkor a hitelpiac erősödése arra utal, hogy a finanszírozási háttér stabilizálódik. A vásárlók tudatosabbak, fókuszuk az élhető, azonnal használható ingatlanokon van. A következő hónapokban a piac iránya várhatóan az árkorrekciók, illetve a kereslet élénkítését célzó ösztönzők felé mozdulhat.

Kiemelkedő érdekességek

- A pesti panellakások ára 39%-os éves drágulással megközelítette a budai panelek árszintjét
- Az ingatlantranzakciók száma csökkent, a lakáshitel-felvétel viszont nőtt
- A helyesen árazott ingatlanok továbbra is gyorsan gazdára találnak, a túlárázottak tartósan beragadnak

Sajtókapcsolat:

- Szegő Péter, PR és elemzési szakértő
- 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/?p=23240>