

Kétszer annyian keresnek zártkerti ingatlanokat

Július 1-jén életbe lépett az ingatlannyilvántartási törvény módosítása, amely új lehetőséget biztosít a zártkerti ingatlanok tulajdonosainak. Az új szabályozásnak köszönhetően az érintett telkek művelési ág alól kivett területként kerülhetnek nyilvántartásba, ha azt az adott település önkormányzata azt rendeletben engedélyezi. Ez a lépés nemcsak a jogi státusz és a tényleges használat összehangolását, hanem a piaci forgalom élénkülését is segíti a Duna House szerint.

„A jogszabályi változás mérföldkő a zártkerti ingatlanok piacán, ugyanis megnyitja az utat az eddig elérhetetlen finanszírozási lehetőségek és támogatások előtt. Adataink szerint a zártkerti és üdülőövezeti ingatlanok forgalma 2023 óta folyamatosan élénkül” – emelte ki Szegő Péter, a Duna House vezető elemzője.

A keresleti adatok alapján 2025 nyarán kétszer annyian érdeklődnek zártkerti ingatlanok iránt, mint egy évvel korábban, ami erős jelzése a szabályozás élénkítő hatásának.

2024-ben az adásvételek száma 64%-kal haladta meg az előző évit, 2025-ben pedig már az év első hónapjaiban elértük a tavalyi teljes éves szintet. Ez azt mutatja, hogy a szektor iránt erős a kereslet, amelyet a jelenlegi törvénymódosítás tovább fokoz majd.

Jelentős regionális különbségek

Az átlagos eladási ár megyénként nagy eltérést mutat. Budapesten egy zártkerti ingatlan átlagosan 82,7 millió forintért kelt el, míg Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében mindössze 14,4 millió forint volt az átlagár. A legmagasabb értékeket Hajdú-Biharban regisztrálták, ahol az átlagár közel 100 millió forintot tett ki.

Országosan az átlagos négyzetméterár 467 ezer forint körül alakult.

Meghosszabbodó értékesítési idők

Bár évről évre egyre több zártkerti és üdülőövezeti ingatlan jelenik meg a piacon, az értékesítési idő folyamatosan hosszabbodik. 2023-ban átlagosan 109 nap alatt talált gazdára egy ilyen típusú ingatlan, 2024-ben már 160 napra volt szükség, 2025-ben pedig közel 200 napra nyúlt a folyamat.

Ez arra utal, hogy bár a kereslet stabil, a bővülő kínálat miatt a vevők körültekintőbben választanak, így az eladóknak reális árazással és tudatos stratégiával érdemes megjelenniük.

A törvénymódosítás piaci hatása

A művelési ág alóli kivonás lehetősége több ponton is kedvező változásokat hozhat a tulajdonosoknak és a piacnak, továbbá a befektetői céllal vásárlóknak is:

- Megnyílhat az út a lakáshitelek és állami támogatások előtt.
- Gyorsabbá és egyszerűbbé válhat az adásvétel, mivel megszűnnek a földforgalmi törvény előírásaihoz kötődő kötelezettségek.
- Nem keletkezik földvédelmi járulékfizetési kötelezettség.

- A zártkerti ingatlanok piaci értéke várhatóan növekedni fog, különösen ott, ahol az önkormányzatok gyorsan reagálnak a szabályozásra.

*„A zártkerti ingatlanok régóta fontos, de nehezebben kezelhető szegmensét jelentették a hazai piacnak. A mostani változás áttörést hozhat, hiszen valódi választ ad a szereplők igényeire. Az adatok alapján a kereslet valós. Amint az önkormányzatok élnek a lehetőséggel, a zártkerti ingatlanok a következő időszak egyik ingatlanpiaci nyertesei lehetnek, ami hatással lesz az árakra és az értékesítési időre is” – **tette hozzá Szegő Péter.***

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=25097>