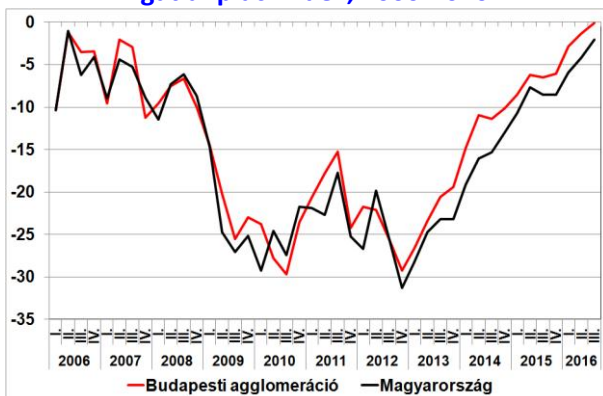


LASSÍTOTT AZ INGATLANPIACI EXPRESSZ, DE ROBOG TOVÁBB (A GKI 2016. JÚLIUSI FELMÉRÉSÉNEK EREDMÉNYEI)

A **GKI-MGYOSZ** fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci index értéke 2016 júliusában 1 illetve 2 ponttal növekedett az egy negyedéves elelőttihez képest. Az egy évvel ezelőtti értékeket mindkét mutató 6-6 ponttal haladja meg. **Az országos jelzőszám esetében ez 42, a fővárosi index esetében 48 negyedéves csúcsot jelent.** Azaz hasonlóan magas értékekkel több, mint tíz illetve tizenkét évvel ezelőtt találkoztunk.

A fővárosi és a magyarországi GKI-MGYOSZ ingatlanpiaci index, 2006-2016



Forrás: GKI felmérések

A **GKI** negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlan foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. Az idei évtől a legnagyobb hazai munkaadói érdekvédelmi szervezet, a **Munkaadók és Gyáriparosok Országos Szövetségének (MGYOSZ)** támogatásával valósulnak meg a felmérések. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég illetve 1266 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci indexek egy-egy számba sűrítik az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiacnak) **következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet adnak az ingatlanpiaci kilátásokról.

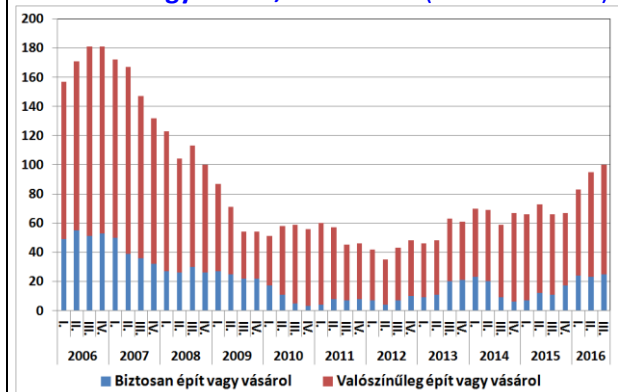
Lakás piac: a kilátások csak Nyugat-Magyarországon javultak

A fővárosi lakáspiaci index 2016 júliusában 3 ponttal csökkent, míg az országos mutató értéke lényegében nem változott az egy negyedéves elelőttihez képest. Egyedül a **nyugat-**

magyarországi régióban javultak a közeljövőre vonatkozó kilátások.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások tovább erősödtek. A biztos szándékú körben (tehát, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 8, a valószínű szándékú körben 4%-os növekedés következett be az egy negyedéves elelőttihez képest. Az egy évvel ezelőttihez viszonyítva az előbbi kör több mint megduplázódott, de az utóbbi is 36%-kal bővült. A lakásépítést ösztönző kormányzati intézkedéscsomag erős médiahatása, illetve a sok éven át elhalasztott kereslet piacra lépése egyaránt magyarázza e komoly élénkülést. A lakásvásárlási hajlandóság újabb, **31 negyedéves csúcsra jutott** – hasonlóan kedvező adatokat 2008 végén regisztráltunk. **A lakásfelújításra és korszerűsítésekre vonatkozó kilátások** is erősödtek az előző felméréshez képest. Az erre biztosan vállalkozók aránya 5, a valószínűleg vállalkozóké 10%-kal növekedett.

A lakosság lakásépítési és vásárlási szándékai a következő egy évben, 2006-2016 (ezer háztartás)



Forrás: GKI felmérések

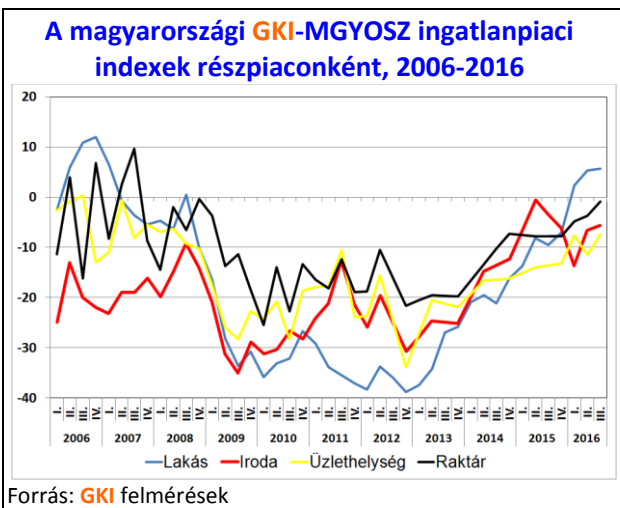
A használt lakások **várható áremelkedési ütemét** illető várakozások Budapesten - április után - **júliusban is csökkentek.** A fővárosban a következő egy évre várt átlagos árnövekedés 2,5%-ról a szimbolikus mértékű 1%-ra csökkent. A keleti országrészben a következő egy évben várhatóan megáll az áremelkedés, míg nyugaton átlagosan csaknem 5%-os emelkedés valószínű.

A jelen felmérés alkalmával is teszteltük a **lakáspolitikai intézkedések lehetséges piaci hatásait.** A **csok szerepét a lakásépítés élénkítésében áprilisban a válaszadók nagyobbak ítélték, mint júliusban:** a jelen felmérés során 10% szerint jelentősen, 53% szerint

kissé növeli ezt, 37%-uk szerint viszont nem lesz érdemi hatása. Az áprilisi felmérés esetében ez a három arány 38, 46 illetve 16% volt.

Építési telekpiac: negatív korrekció

A telekpiacra vonatkozó kilátások az elmúlt időszakban folyamatosan javultak és idén áprilisra igen magas szintet értek el. A jelen felmérés eredményei szerint júliusban **némi negatív korrekció** következett be, de a telekpiaci várakozások **még így is derűlátók**, hiszen továbbra is jelentős keresleti túlsúlyt jeleznek. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások „szelídültek” az egy negyedéssel ezelőttihez képest, azaz minden körzetben érdemben csökkent a várt áremelkedés. A válaszadók **a következő 12 hónapban 3-8% áremelkedést várnak a telekpiacra.**



Irodapiac: óvatos derűlátás

Budapesten és környékén az elmúlt két évben a **kihasználtság** felmérésről-felmérésre javult. A jelen megkérdezés során nem folytatódott a kedvező tendencia: 2016. második negyedévében az átlagos kihasználtsági ráta 84,5% volt, ami lényegében megegyezik az egy negyedéssel korábbival. A keleti régióban az egy negyedéssel ezelőtti 74%-os kihasználtság 75%-ra, míg a nyugatban az áprilisban mért 69%-os mutató 81%-ra nőtt.

Az irodapiaci kilátások egy negyedéssel ezelőtt, 2016 áprilisában számottevően javultak. Az akkori javulást most lényegében stagnálás követte. A **GKI irodapiaci indexeinek értéke** a fővárosra és az ország egészére vonatkozóan sem változott jelentősen, mindkét esetben 1-1 ponttal nőtt. Ezek hibahatáron belüli változások. Éves összevetésben mindkét index esetében 2-2 százalékpontos a „deficit”. Budapesten és környékén a következő

egy évben a **bérelti díjak** átlagosan 2%-os emelkedésére, vidéken stagnálására lehet számítani.

Üzlethelyiség-piac: határozott javulás

A kiskereskedelem forgalmi adatai látványosan javulók, a várható eladási kilátások is kedvezőek. A külföldi tulajdonú üzletláncok közül akár több is beléphet a hazai piacra, illetve bővítheti magyarországi jelenlétét. Az erős verseny miatt azonban ez a szegmens sem tisztán sikeres. A túlfeljesztettség egyelőre keveseket ösztönzött új kapacitások létrehozására és ez várhatóan a közeljövőben sem változik jelentősen. Mindazonáltal az ingatlanpiac szereplőinek kilátásai 2016 júliusában érezhetően javultak. **A fővárosi agglomerációra vonatkozó üzlethelyiség-piaci index 7**, az ország egészére vonatkozó jelzőszám 4 ponttal emelkedett az előző felméréshez képest. A **bérelti díjak** érdemi (3% körüli) emelkedése a fővárosban illetve a nyugati régióban valószínű, a kelet-magyarországi lokációk esetében inkább a stagnálás lehet az alaptendencia.

Logisztikai ingatlanpiac: vidéken javuló kilátások

A logisztikai ingatlanpiacon is élénkül a kereslet, s ezzel párhuzamosan a kihasználtság hosszabb ideje emelkedik, de azért még érződik a korábbi túlfeljesztés hatása. **A fővárosi agglomerációban 85, a nyugati országrészben 86, a keleti régióban 80%-os a raktárak kihasználtsága.** Idén áprilisban ugyanez a három adat rendre 85, 90 és 75% volt. A **GKI raktárpiaci indexe** a fővárosra vonatkozóan nem változott, az ország egészére vonatkozóan 3 ponttal emelkedett az előző felméréshez képest. A fővárosi agglomerációban illetve a nyugati régióban várható **a bérelti díjak** emelkedése (3-4%-kal), míg a keleti országrészben tovább tarthat a stagnálás.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2016. július (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	1 (2,5)	-1 (3,2)	4,7 (3,3)	1,6 (3)
Új lakás	5 (5,5)	3 (7)	3 (7)	3,6 (6,5)
Iroda	2 (3)	0 (1)	0 (2)	0,7 (2)
Üzlethelyiség	2,3 (1)	2 (2)	4 (2)	2,8 (1,8)
Raktár	4,5 (3,5)	0 (1)	5 (5)	3,2 (3,2)
Építési telek	3 (15)	4 (10)	8 (10)	5 (12)

Zárójelben az előző – 2016. áprilisi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések