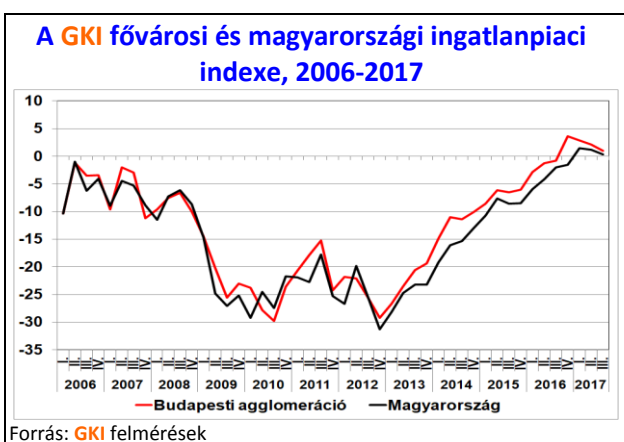


Túl a csúcson az ingatlanpiaci kilátások

(A GKI 2017. júliusi felméréseinek eredményei)

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci index értéke 2017 júliusában +1 illetve 0. Mindkét esetben enyhe, 1 pontos csökkenés következett be az előző felméréshez képest. Az egy évvel ezelőtti értékeket mindkét mutató 2-2 ponttal haladja meg. Az ország egészét figyelembe véve a kilátások egyedül az irodapiacra javultak az egy negyedéssel ezelőttihez képest. Ugyanakkor a másik három vizsgált szegmens egyikében sem következett be drámai változás. Az ingatlanpiaci kilátások kissé túl vannak a csúcson, de még mindig alapvetően derülést tükröznek.



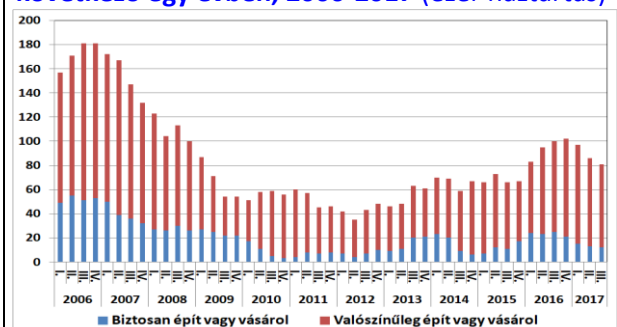
A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanos foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanos foglalkozó cég és 1073 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci index egy számba sűríti az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) **következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról.

Lakáspiac: a vidéki lendület megtört

A jelen felmérés során a **lakáspiaci indexek** (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) a fővárost és az ország egészét illetően ellentétes irányba mozdultak el áprilishoz képest. Míg a budapesti index csaknem 3 ponttal emelkedett, az ország egészére vonatkozó mutató bő 1 ponttal csökkent. Az egy évvel ezelőttnél a budapesti index 3, az országos 7 ponttal került lejjebb. Az országos index **7 negyedéves mélypontra** jutott. A válaszadó ingatlanos foglalkozó vállalkozások

körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások a fővárosi agglomerációban és a nyugati régióban javultak, a keletiben viszont romlottak. Budapesten csaknem minden lokáció esetében javultak a várakozások. Keleten csak a panellakások esetében nem történt romlás, nyugaton csak a családi házaknál volt pozitív elmozdulás.

A lakosság lakásépítési és vásárlási szándéka a következő egy évben, 2006-2017 (ezer háztartás)



A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** – január és április után – júliusban is romlottak valamelyest. Az előző negyedévhez képest mind a biztos (tehát, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót), mind a valószínű szándékú körben is csökkenés következett be. Ezek a várakozások **7 negyedéves mélypontjukra** estek vissza. A lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások intenzitása is csökkent némileg az egy negyedéssel ezelőttihez képest. Ez utóbbi téren a kivárás a meghatározó.

A lakásáraknak a következő 12 hónapban várható változása, 2017. július

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

Nem panel társasházi lakások	3 (3,6)
Budai zöldövezet	3 (5)
Egyéb Buda	3 (5)
Pesti belváros	4 (5)
Pesti zöldövezet	3 (2)
Egyéb Pest	2 (1)
Panellakások - Észak-Pest	2 (1)
Panellakások – Dél-Pest	1,5 (1)
Panellakások – Buda	2,5 (2)
Családi házak – Pest	3 (1,5)
Családi házak – Buda	1,5 (3)
Budapest összesen	2,5 (2,9)

Zárójelben az előző – 2017. áprilisi - felmérés adatai.

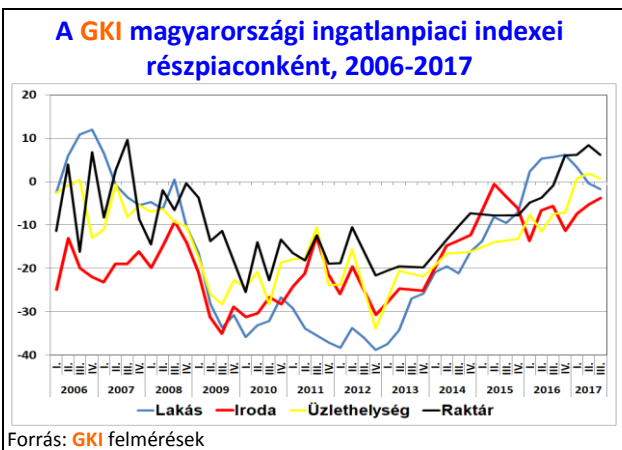
Forrás: GKI felmérések

A **használt lakások várható áremelkedési ütemét** illető várakozások Budapesten nem sokat csökkentek az egy negyedéssel ezelőttihez képest.

Idén áprilisban a válaszadók 47%-a számított tovább emelkedő árakra, most 38%-uk. A stagnáló árakra számító aránya ugyanekkor 50-ről 59%-ra emelkedett. A főváros egészét jellemző, a következő egy évre várt átlagos árnövekedés most is a 2-3% közötti sávban helyezkedik el. A keleti és nyugati régióban a várható áremelkedés üteme gyakorlatilag nem változott (most is mindkettő 2% körüli).

Építési telekpiac: dinamikus áremelkedés

A telekpiaci kilátások 2016 első negyedéve óta viszonylag keskeny sávban hullámoztak, s határozott derülést tükröztek. Mindez a júliusi felmérés során sem változott érdemben: a jelenlegi várakozások lényegében megfelelnek a hat hónappal ezelőttieknek. A **GKI** telekpiaci indexeinek értéke a jelen felmérés során a fővárosra vonatkozóan 4, az ország egészét illetően 7 ponttal mérséklődött az előző felméréshez képest. Az építési telkek **ára** várhatóan 6-7%-kal emelkedik a következő egy esztendőben.



Irodapiac: a jókedv fennmaradt

Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén 2017. második negyedévében megközelítette a 87%-ot, ami csaknem megegyezik az első negyedével, éves alapon pedig 2 pontos emelkedést jelez. Keleten az áprilisban mért 83%-os kihasználtság júliusra 78%-ra csökkent, míg nyugaton 80-ról 85%-ra nőtt e mutató értéke. 2017 júliusában a **GKI irodapiaci indexeinek** értéke a fővárosra vonatkozóan hibahatáron belül (azaz kevesebb, mint 1 ponttal), az ország egészére vonatkozó mutató bő 1 ponttal emelkedett az egy negyedével ezelőttihez képest. Éves összevetésben a budapesti jelzőszám 4, az országos 2 ponttal nőtt. Az irodapiacra tehát fennmaradt, sőt icipicit emelkedett a derültség. Budapesten és környékén a **bérleti díjak 6% körüli**

emelkedésére lehet számítani a következő egy évben, míg vidéken nem várható díjemelkedés.

Üzlethelyiség-piac: business as usual

A magyar kiskereskedelmi üzlethálózat alapterülete 2012 óta folyamatosan csökken. Az elmúlt hat évben csak 4 új bevásárlóközpontot adtak át. A kiskereskedelmi forgalom az elmúlt években dinamikus bővült és a várható kilátások is kedvezőek. Az erős verseny illetve a kormányzat kereskedelmi láncok korlátozására irányuló újra és újra erőre kapó tervei lényeges piacformáló tényezők. A jelen felmérés során az **üzlethelyiség-piaci indexek** értéke a fővárosi agglomerációra vonatkozóan lényegében nem változott, míg az ország egészét jellemző mutató 1 ponttal csökkent. Az egy évvel ezelőtti szintet az előbbi jelzőszám 5, az utóbbi 8 ponttal haladja meg. A **bérleti díjak** Budapesten várhatóan 4%-kal nőhetnek, vidéken inkább stagnálásra lehet számítani.

Logisztikai ingatlanpiac: negatív korrekció

A logisztikai ingatlanok **kihasználtsága** az egy negyedével ezelőttihez képest nem változott érdemben. A kihasználtságot jellemző ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 84% (egy negyedével ezelőtt 86% volt), a nyugati országrészben 84% (áprilisban is ugyanennyi volt), a keleti régióban pedig 82% (áprilisban 83% volt). Egy évvel ezelőtt ez a három adat rendre 85, 86 és 80% volt. A bérlői érdeklődés óvatos emelkedése a fejlesztési tervek jó hatással van, a következő 2-3 évben a korábbinál nagyobb léptékű raktárberuházások kerülhetnek tető alá. A **GKI raktárpiaci indexei** az előző felmérés során tízéves csúcsra jutottak, a mostani eredmények negatív korrekcióra utalnak: a budapesti 7, az ország egészére vonatkozó csaknem 2 ponttal csökkent áprilishoz képest. Éves összevetésben az előbbi 1, az utóbbi 7 pontos növekedést jelez. A **bérleti díjak** a következő egy évben várhatóan 3-4%-kal emelkedhetnek.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2017. július (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	2,5 (2,9)	2,3 (2,2)	2 (2)	2,3 (2,4)
Új lakás	6 (6)	4 (7)	6 (5)	5 (6)
Iroda	3 (4,5)	2 (3)	1 (3)	2 (3,5)
Üzlethelyiség	4 (5)	1 (1)	1,5 (3)	2,2 (3)
Raktár	3 (2)	4 (3)	4 (3)	3,7 (2,7)
Építési telek	7 (4)	6 (8)	6 (3)	6,3 (5)

Zárójelben az előző – 2017. áprilisi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések