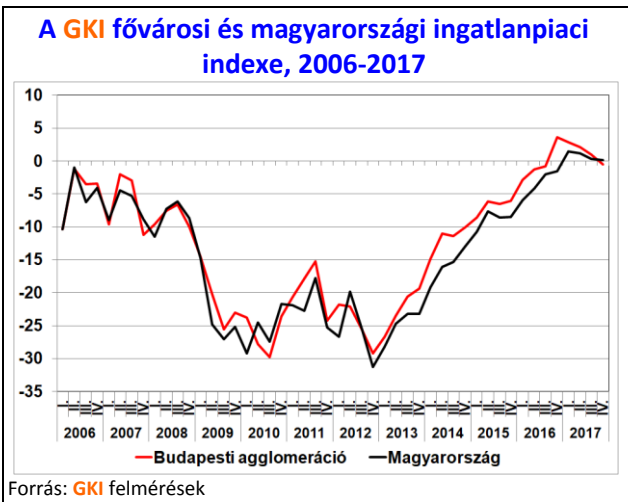


Stabil kilátások és ketyegő árbomba az ingatlanpiacon

(A GKI 2017. októberi felméréseinek eredményei)

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci index értéke 2017 októberében -1 illetve 0. A fővárosi index 2 ponttal csökkent, az országos nem változott az előző felméréshez képest. Az egy évvel ezelőtti értékeket az előbbi mutató 4 ponttal múlja alul, míg az utóbbi 2 ponttal haladja meg. Az ingatlanpiaci kilátások tetőzésén már kb. egy évvel túl vagyunk, de még a jelenlegi várakozások is derűlátóak.



A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 101 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1325 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 divatos helyeken nem áll le az áremelkedés

Ugyan 2017 eddig eltelt részében nem nőtt a lakáspiaci forgalom az előző évhez képest (sőt, valójában enyhén csökkent), a divatos lokációk esetében fennmaradt az erőteljes pörgés, ami az árak folyamatos emelkedését is magával hozza. A – jó helyen lévő - lakás, mint befektetési célpont továbbra is komoly vonzerőt gyakorol, hiszen az alacsony kamatok korában alig lehet ésszerű és nem túl kockázatos pénzügyi instrumentumokat

találni. A jelen felmérés során a lakáspiaci indexek (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke a fővárost illetően csaknem 2, az ország egészéről illetően 1 ponttal csökkent. Az egy évvel ezelőttnél a budapesti index 7, az országos 9 ponttal lejjebb. Az **ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások** körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások a fővárosi agglomerációban és Nyugat-Magyarországon az egy negyedévvvel ezelőtthez képest kissé romlottak. A keleti régióban ugyanakkor némi pozitív változás volt érezhető.



A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások az egy negyedévvvel ezelőtthez képest nem sokat változtak**. Az előző negyedévhez képest a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 16 százalékpontos a növekedés, a valószínű szándékú körben 12 százalékpontos csökkenés következett be. Így összességében enyhe visszaesés volt regisztrálható. A **lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások** intenzitása csökkent valamelyest az egy negyedévvvel ezelőtthez képest.

A **használt lakások** várható áremelkedési ütemére vonatkozó várakozások Budapesten összességében emelkedtek az egy negyedévvvel ezelőtthez képest (2,5-ről 4,3%-ra). A divatos lokációk esetében akár 6-8%-os további áremelkedés is elképzelhető a következő 12 hónapban. A keleti régióban 1% alatti, a nyugati országrészben 2,5%-os várható emelkedés valószínű. Az **új építésű lakások** árai esetében 4-7%-os áremelkedésre lehet számítani.

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

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

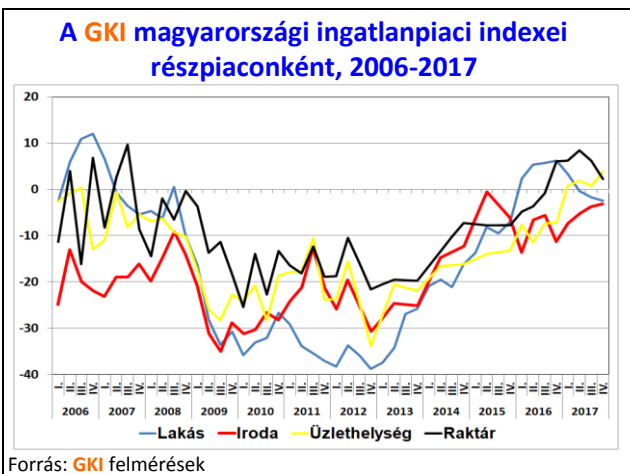
Nem panel társasházi lakások	
Budai zöldövezet	8 (3)
Egyéb Buda	6 (3)
Pesti belváros	5 (4)
Pesti zöldövezet	6 (3)
Egyéb Pest	4 (2)
Panellakások - Észak-Pest	2 (2)
Panellakások – Dél-Pest	1,5 (1,5)
Panellakások – Buda	4 (2,5)
Családi házak – Pest	2 (3)
Családi házak – Buda	4 (1,5)
Budapest összesen	4,3 (2,5)

Zárójelben az előző – 2017. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések

Építési telek: veszik, mint a cukrot

A telekpiaci kilátások az elmúlt két évben jelentős stabilitást mutattak. 2016 első negyedéve óta csak kisebb hullámváltozás érezhető, a jelen felmérés során éppen némi javulás: a telekpiaci indexek értéke a fővárosra és az egész országra vonatkozóan is 6-6 ponttal emelkedett. Az építési telek **ára** várhatóan 5-10%-kal nőhet a következő egy évben, a leggyorsabb növekedés a fővárosi agglomerációban várható.



Irodapiac: fővárosi elbizonytalanodás

A fővárosi irodapiacra a bérlői aktivitás emelkedőben van. Tavaly és idén a belépő kapacitások nagysága a korábbinál jóval magasabb, így a kínálat is növekszik. E kétfajta hatás eredményeként a kihasználtság lényegében stagnál. Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén az egy negyedével ezelőtti 87-ről 86%-ra csökkent. Kelet-Magyarországon a júliusban mért 78%-os kihasználtság októberre 80%-ra nőtt, míg Nyugat-Magyarországon változatlanul 85% e mutató értéke. A GKI fővárosi irodapiaci indexe 6 ponttal

csökkent, az országos csak hibahatáron belül (azaz kevesebb, mint 1 ponttal) romlott az egy negyedével ezelőtthez képest. Éves összevetésben Budapesten 3 pontos csökkenés, az ország egészében 8 pontos emelkedés következett be. Az **irodabérleti díjaknál** vidéken a stagnálásra számítók, de ezen belül Nyugat-Magyarországon az emelkedést előre vetítők vannak többségben. Budapesten és környékén valamint a nyugati országrészben akár 5%-os díjemelkedés is megvalósulhat a következő egy évben.

Üzlethelyiség-piac: javuló kilátások

A kereskedelmi ingatlanpiacon egyértelműen nőtt a derűlátás: a jelen felmérés során az üzlethelyiség-piaci indexek értéke a fővárosi agglomerációra és az ország egészére vonatkozóan is 3-3 ponttal emelkedett. Az egy évvel ezelőtti szintet az előbbi jelzőszám 1, az utóbbi 11 ponttal haladja meg. A **bérleti díjak** esetében továbbra is inkább csak Budapesten és környékén lehet érdemi növekedésre számítani (4-5%-osra).

Raktárpiac: folytatódó negatív trend

A kihasználtság az egy negyedével ezelőtthez képest alig változott: a fővárosi agglomerációban jelenleg 84-ről 85%-ra, a nyugati országrészben 84-ről 83%-ra, a keleti régióban pedig 82-ről 80%-ra. A raktárpiaci indexek 2017 októberében a korábbinál kissé alacsony derűlátást jeleznek. A fővárosra vonatkozó index 2, míg az ország egészére vonatkozó 4 ponttal csökkent az előző felméréshez képest. Éves összevetésben az előbbi 7, az utóbbi 4 pontos visszaesést jelez. A válaszadók többsége vidéken stagnáló, Budapesten és környékén emelkedő **értékesítési árakra** számít a következő 12 hónapban. A **bérleti díjaknál** is hasonló a helyzet, csak a fővárosban és környékén várnak érdemi díjemelkedést (8% körül).

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2017. október

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

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

Zárójelben az előző – 2017. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések