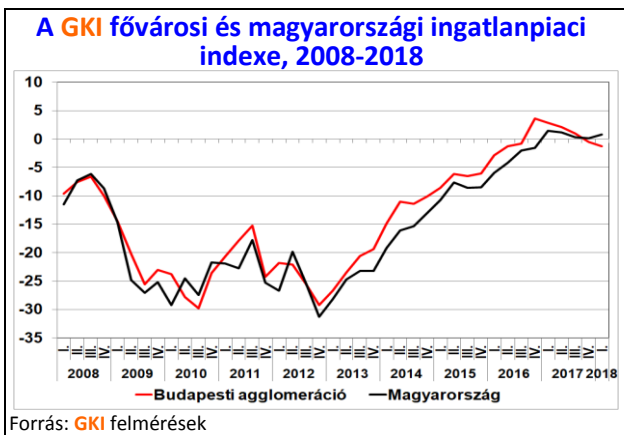


A vidék menti meg a lakáspiaci fellendülést (A GKI 2018. januári felmérésének eredményei)

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexeinek értéke 2018 januárjában -1 illetve 1. A fővárosi index hibahatáron belül csökkent, míg az országos 1 ponttal emelkedett az előző (tavaly októberi) felméréshez képest. Az egy évvel ezelőtti értékeket az előbbi mutató 4, míg az utóbbi 1 ponttal múlja alul. A fővárosi ingatlanpiaci kilátások tetőzése 5 negyedévvvel ezelőtt következett be, azóta nagyon lassú ereszkedésnek vagyunk tanúi. Az országos index lokális csúcsa egy évvel ezelőttre datálódik, a mostani indexérték ennek közelében található.



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 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1231 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 részipiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) **következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról.

Lakáspiaci: a vidék lesz a lokomotív

A **fővárosi lakáspiaci index** (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) **értéke nem változott** az egy negyedévvvel ezelőttihez képest – azaz a kilátások összességében változatlanok. Ezzel szemben az országos index értéke **7 ponttal nőtt**. A lakáspiaci lokomotív szerepét tehát a vidéki körzetek veszik át. Mindez megfelel a korábbi tapasztalatoknak: általában minden változásra a fővárosi piac reagál elsőként, a vidéki piacok némi késéssel követik az eseményeket. A **válaszadó ingatlanokkal**

foglalkozó vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások a fővárosi agglomerációban az egy negyedévvvel ezelőttihez képest kissé romlottak. A keleti és nyugati régióban egyértelmű javulás volt érezhető.



A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** az egy negyedévvvel ezelőttihez képest **nem változtak érdemben**. Tavaly októberhez képest a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 7 százalékpontos a növekedés, míg a valószínű szándékú körben 3 százalékpontos csökkenés következett be. A lakossági várakozások egy évvel ezelőtt erőteljesebbek voltak: míg a biztos szándékú körben éves alapon nem történt változás, addig a valószínű körben 28%-os csökkenés következett be. A **lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások viszont határozottan javultak** az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. Ugyan a valószínű körben nem történt lényeges változás, de a biztos szándékú körben 50%-os bővülés valósult meg.

A lakásárak következő 12 hónapban várható változása, 2018. január (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

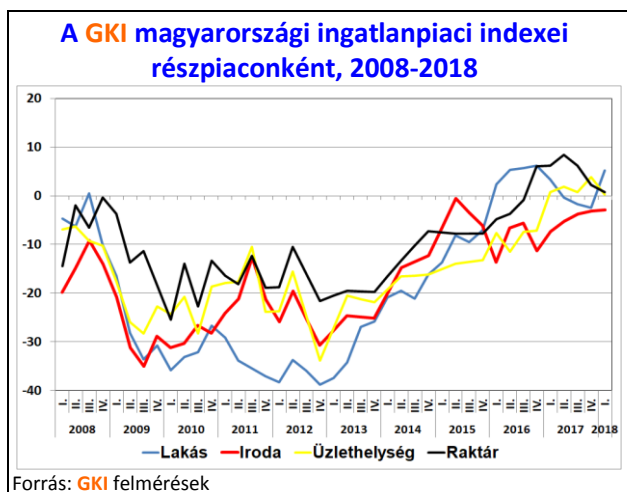
Nem panel társasházi lakások	
Budai zöldövezet	4 (8)
Egyéb Buda	4 (6)
Pesti belváros	5 (5)
Pesti zöldövezet	3 (6)
Egyéb Pest	2 (4)
Panellakások - Észak-Pest	1 (2)
Panellakások – Dél-Pest	1 (1,5)
Panellakások – Buda	2 (4)
Családi házak – Pest	1 (2)
Családi házak – Buda	4 (4)
Budapest összesen	2,7 (4,3)

Zárójelben az előző – 2017. októberi - felmérés adatai.
Forrás: GKI felmérések

A használt lakások várható áremelkedési üteme Budapesten összességében csökkent az egy negyedévvél ezelőttihez képest (4,3-ról 2,7%-ra). A vidéki régiókban viszont emelkedett, keleten 0,7-ről 4,3%-ra, nyugaton 2,5-ről 4%-ra. Az **új építésű lakások** esetében 2-5%-os áremelkedésre lehet számítani.

Építési telkek: elbizonytalanodás

A kilátások az elmúlt két évben nem sokat változtak, enyhén hullámoztak. A jelen felmérés során országos átlagban kisebb romlás volt tapasztalható (-2 pont), de **a Budapestet érintő várakozások visszaesésének mértéke figyelemre méltóan nagy** (-17 pont). Az új lakások kedvezményes áfa-kulcsa 2019. december végéig hatályos. Az ezt követő időszak jelenleg bizonytalansággal terhes, s ez a telkekkel kapcsolatos várakozásokra egyértelműen hat. Az építési telkek **ára** várhatóan 2-5%-kal nőhet a következő egy évben.



Irodapiac: visszapattnás

A fővárosi irodapiac a fellendülés időszakát éli. A bérlői kereslet növekvőben van, s a fejlesztési kedv is régen látott mértékű. Mindemellett a vidéki körzetekben is pozitív folyamatok figyelhetők meg. Az irodák **kihasznáaltsága** Budapesten és környékén 2017. negyedik negyedévében kissé a 90%-ot is meghaladta, ami szignifikánsan magasabb az egy negyedévvél és az egy évvel korábbinál is (egyaránt 86%). Kelet-Magyarországon a tavaly októberben mért 80%-os kihasználtság idén januárra 84, míg Nyugat-Magyarországon a tavaly októberi 85%-os mutató 89%-ra emelkedett. A fővárosi **irodapiaci index** az

előző felméréshez képest 4 ponttal emelkedett, míg az ország egészére vonatkozó mutató lényegében változatlan maradt. Éves összevetésben Budapesten 1, az ország egészében 4 pontos emelkedés következett be. Az **irodabérlési díjakban** Budapesten és környékén valamint a nyugati országrészben a közeljövőben 7-8% körüli emelkedés várható.

Üzlethelyiség-piac: a lehetőségek keresése

A magyar piacon több, nagyobb kiskereskedelmi lánc is terjeszkedni szeretne, a dinamikus forgalom-bővülés pedig új szereplőket vonz a piacra. Ezt a szegmenset illető kilátások az elmúlt két évben enyhe hullámozást mutattak, határozott tendencia nélkül. A jelen megkérdezés során **az üzlethelyiség-piaci index a fővárosi agglomerációra vonatkozóan 3, az ország egészére vonatkozóan 4 ponttal csökkent** az egy negyedévvél ezelőttihez képest. Csaknem ugyanekkora emelkedés volt regisztrálható a tavaly októberi felmérés alkalmával. A **bérlési díjak** esetében Budapest lehet az élenjáró (+5%), de a vidéki körzetekben is lehet némi emelkedés (2-3%-os) – nyilván komoly területi különbségekkel.

Raktárpiaac: óvatosság

A logisztikai ingatlanok **kihasznáaltsága** érezhetően emelkedett. A kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban a tavaly októberi 85-ről idén januárra 89%-ra, Nyugat-Magyarországon 83-ról 91%-ra, a keleti régióban 82-ről 86%-ra nőtt. A **raktárpiaaci indexek** egymás után három negyedévben is csökkentek. Januárban a fővárosi index csaknem 5, míg az ország egészére vonatkozó 3 ponttal mérséklődött az előző felméréshez képest. A válaszadók között minden körzetben a stagnáló **bérlési díjakra** számítók vannak többségben. A következő egy évben 1-2%-os díjemelkedés valószínű.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2018. január (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

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

Zárójelben az előző – 2017. októberi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések