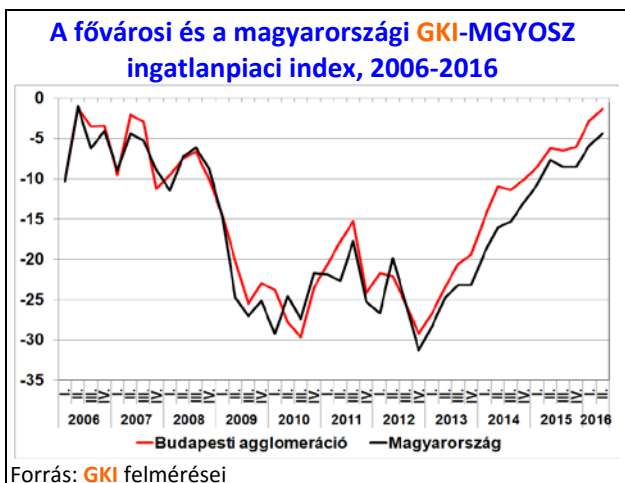


## A FŐVÁROSI LAKÁSPICAC TOVÁBB GYORSÍT, A VIDÉKI FÉKEZ (A GKI 2016. ÁPRILISI FELMÉRÉSÉNEK EREDMÉNYEI)

A **GKI-MGYOSZ** fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci index értéke 2016 áprilisában egyaránt csaknem 2-2 ponttal növekedett az egy negyedévvél ezelőttihez képest. Az egy évvel ezelőtti értékeket az előbbi 5, az utóbbi index 3 ponttal haladja meg. **A fővárosi jelzőszám esetében mindez 41, az egész országra vonatkozó index esetében 37 negyedévi csúcsot jelent.**



A **GKI** negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanokkal 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 105 ingatlanokkal foglalkozó cég illetve 1021 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.

**Lakáspiac: a főváros tovább szárnyal, a vidék kissé lassított**

**A fővárosi lakáspiaci index 2016 áprilisában csaknem 6, az országos mintegy 2 ponttal emelkedett** az idén januárhoz képest. Az ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások a következő 12 hónapban **Kelet-Magyarországon** az egy negyedévvél ezelőttihez képest **lényegében**

**változatlan, Nyugat-Magyarországon kissé romló, míg a fővárosban és környékén tovább élénkülő piacot** várnak.

**A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások kissé tovább erősödtek.** A biztos szándékú körben (tehát, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) ugyan enyhe, 4%-os csökkenés, a valószínű szándékú körben viszont erős, 22%-os növekedés következett be a januári felméréshez képest. Vélhetően a lakáspolitikai intézkedéscsomag nagy médiahatása miatt a januárinál jóval többen foglalkoznak új lakhatási megoldás gondolatával, de döntő elhatározásra még nem jutottak többen, sőt. Az e kérdésre adott válaszok egyenlege újabb, ezúttal **30 negyedéves csúcsra jutott.**



A használt lakások **várható áremelkedésével kapcsolatban Budapesten kissé lehültek a januárban még magas fokon égő várakozások**: a fővárosban a következő egy évben várt átlagos árnövekedés 5,8%-ról 2,5%-ra csökkent. Keleten a várható áremelkedés mértéke kismértékben nőtt (3,2%-ra), nyugaton minimálisan csökkent az előző megkérdezéshez képest (3,3%-ra).

A jelen felmérés alkalmával is teszteltük a **lakáspolitikai intézkedések lehetséges piaci hatásait**. A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó cégek nagy többsége szerint a **csak lakásépítésre kifejtett hatása egyértelműen pozitív**: 38% szerint jelentősen, 46% szerint kissé növeli azt, s mindössze 16%-uk szerint nem lesz érdemi hatása. A januári felmérés esetében ez a három arány 36, 43 és 21% volt – tehát a csak kedvező hatásának értékelése kissé még erősödött is. **A csak kiterjesztése** a válaszadók többsége szerint **élénkíti a forgalmat a használt lakások piacán**. Így vélekedik 62%-uk, ugyanakkor nem vár érdemi

hatást 32%-uk s mindössze 6%-uk szerint csökken emiatt a forgalom. A januárban mért arányok rendre 66, 27 és 7%. A felmérés résztvevőinek döntő többsége (70%-a) arra számít, hogy **a csak hatására emelkednek a lakásárak**, 27%-uk nem vár érdemi hatást ebben az összefüggésben. Ugyanez a két arány egy negyedévvvel ezelőtt rendre 80 és 11% volt.

A **nemzeti otthoneremtési közösség (nok)** létrehozása **a csak-énál jóval kisebb hatásokkal járhat**. A nok lakásépítésre gyakorolt pozitív hatását a megkérdezettek egyharmada tartja valószínűnek, kétharmaduk nem vár érdemi hatást. A használt lakások forgalmára kifejtett élénkítő hatást 30% tartja valószínűnek, míg a lakásárak emelkedésére kifejtett pozitív hatást csak egynegyedük vár.

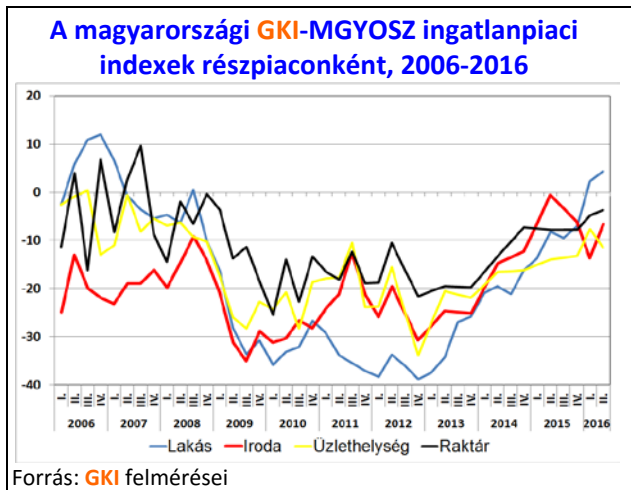
### Építési telekpiac: kétszámjegyű áremelkedés

A kilátások a jelen felmérés során **tovább javultak**, bár korábban sem voltak éppen visszafogottak. Az ingatlanokkal foglalkozó cégeknek a következő egy évre vonatkozó várakozásai mindhárom régióban kedvezőbbé váltak. Immár minden vizsgált térségre számottevő túlkereslet jellemző. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások is erőteljesebbé váltak. A válaszadók immár **minden vizsgált körzetben kétszámjegyű áremelkedést várnak** a következő egy évben: Budapesten 15, a vidéki területeken 10% körüli áremelkedésre számítanak.

### Irodapiac: pozitív korrekció

Budapesten és környékén az elmúlt két évben **a kihasználtság felmérésről-felmérésre javul**. A budapesti átlag 2016. első negyedévében 84,6%, ami bő 2 százalékponttal magasabb az egy negyedévvvel korábbinál. A vidéki területeken 2010 körül volt a mélypont, azóta jelentős hullámmás mellett enyhén pozitív a trend. Kelet-Magyarországon az egy negyedévvvel ezelőtti 70%-os kihasználtság 74%-ra nőtt, míg Nyugat-Magyarországon 72%-ról 69%-ra csökkent. A **kilátások** – az előző három negyedév negatív fejleményei után – **az áprilisi felmérés során javultak**: az irodapiaci index a fővárosra vonatkozóan 3, az ország egészére vonatkozóan csaknem 7 ponttal nőtt. Az **ingatlanokkal foglalkozó cégek** várakozásai a fővárost illetően enyhén, a keleti régióban számottevően javultak. Ugyanakkor Nyugat-Magyarországon némi romlás volt regisztrálható. Az **irodabérelti díjak** terén az egy negyedévvvel ezelőttihez képest a növekedési kilátások mérséklődtek. Mindez különösen igaz a fővárosi agglomerációra. Az összesített számszerű

prognózisok alapján átlagosan 1,5-3% közötti díjemelkedésre lehet számítani.



### Üzlethelyiség-piac: bizonytalanság prolongálva

A kilátások januári komoly javulása után a jelen felmérés során **negatív korrekció** következett be. A fővárosi index 3, az ország egészére vonatkozó jelzőszám csaknem 5 ponttal csökkent januárhoz képest. Az üzlethelyiség-piaci kilátások tehát továbbra is jelentős **óvatosságot tükröznek**. Az **ingatlanokkal foglalkozó cégek** válaszadói csak a keleti országrészt illetően lettek kissé optimistábbak, a fővárosi agglomerációban és nyugaton némileg romló piaci helyzetre számítanak. A gazdálkodó szféra képviselői sem lettek derülátóbbak. A **bérelti díjak** a következő egy évben csak a fővárosban emelkedhetnek érdemben (5% körül), vidéken 1-3% lehet a növekedés mértéke, jelentős szórás mellett.

### Logisztikai ingatlanpiac: szerény javulás

A raktárpiacon is **nő a kihasználtság**: a fővárosi agglomerációban 85, a nyugati országrészben 90, a keleti régióban 75%-os a raktárak kihasználtsága. Egy negyedévvvel ezelőtt ugyanez a három adat rendre 82, 83 és 67% volt. A következő egy évre vonatkozó **kilátások csak nagyon-nagyon szerényen javultak**, az ország egészére és a fővárosi piacra vonatkozó raktárpiaci index értéke is csak 1-1 ponttal emelkedett. Az ingatlanos cégek várakozásai az egy negyedévvvel ezelőtti megkérdezéshez képest csak Kelet-Magyarországon javultak. A **gazdálkodó szféra** képviselői viszont minden régióban a bérelt raktárak iránti igények emelkedését vetítik előre. Budapesten és környékén a következő egy évben átlagosan 3% körüli **bérelti díjemelkedés** várható. A nyugati országrészben akár 7%-ot is elérő növekedést sem tartanak kizártnak, míg keleten továbbra is a stagnálás lehet az alaptendencia.