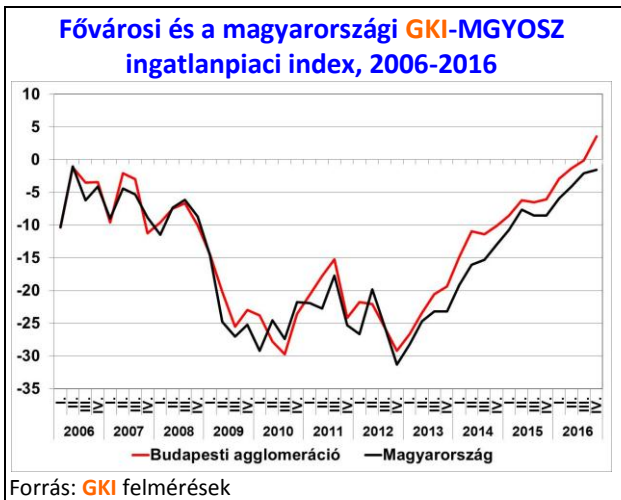


## Budapesten tovább javultak az ingatlanpiaci kilátások

(A GKI 2016. októberi felméréseinek eredményei)

A GKI-MGYOSZ fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci index értéke 2016 októberében +4 illetve -2. A fővárosi index csaknem 4 ponttal magasabb az egy negyedévvvel ezelőttinél, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám gyakorlatilag megegyezik a júliusi számmal (hibahatáron belül javulás következett be). Az egy évvel ezelőtti értékeket az előbbi 10, az utóbbi 7 ponttal haladja meg.



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 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1279 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 panel lett a sláger

A fővárosi lakáspiaci index 2016 októberében 2 ponttal nőtt, míg az országos mutató értéke gyakorlatilag nem változott az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. **Budapesten** a pesti belváros és zöldövezet valamint a panellakások esetében

következett be a kilátások javulása. **Kelet-Magyarországon** a családi házak kivételével kissé javultak a várakozások, ugyanakkor a **nyugati országrészben** a panellakások kivételével kedvezőtlen irányú változás volt tapasztalható.

**A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások alig változtak** az előző felméréshez képest. A biztos szándékú körben (tehát, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 16%-os csökkenés, a valószínű szándékú körben 8%-os növekedés következett be. Ez a kisebb elbizonytalanodás egyfajta negatív korrekciót jelent, a korábbi, jelentős lelkesedés kicsit csökkent, de a pozitív tendencia továbbra is érezhető. Az egy évvel ezelőttihez viszonyítva imponáns a növekedés: az előbbi kör 23, az utóbbi is 62%-kal bővült. A lakásvásárlási hajlandóság **8 éves csúcson áll** – hasonlóan kedvező adatok 2008 végén voltak regisztrálhatók. **A lakásfelújításra és korszerűsítésekre vonatkozó kilátások** esetében elég komoly visszaesés következett be az egy negyedévvvel ezelőtti felmérés eredményeihez képest. Az ilyen akciókra biztosan vállalkozók aránya 28, a valószínűleg vállalkozóké 2%-kal csökkent. Éves visszatekintésben az előbbieket száma 24%-kal csökkent, az utóbbiaké viszont 25%-kal növekedett – azaz összességében még így is pozitív a kép.



A használt lakások **várható áremelkedési ütemét** illető várakozások **Budapesten lényegében megegyeznek az egy negyedévvvel ezelőttivel**. Áremelkedésre felmérést követő 12 hónapban a válaszadók 28%-a, kisebb-nagyobb árcsökkenésre pedig 19%-uk számít. A főváros egészét jellemző, a következő egy évre várt átlagos árnövekedés

továbbra is 1% körüli. Érdeminek mondható, 2% körüli vagy feletti áremelkedés a budai oldalon illetve a pesti belvárosban divatos részein valószínű. A keleti országrészben a következő egy évben 2, míg nyugaton átlagosan 3% körüli áremelkedés valószínű, az erős területi differenciák fennmaradása mellett.

### Építési telekpiac: felpattanás

A GKI telekpiaci indexeinek értéke októberben a fővárosra vonatkozóan 4, az ország egészét illetően 5 ponttal emelkedett az előző felméréshez képest. Így az országos index csaknem visszatért a fél évvel ezelőtti szinthez, a fővárosi még kissé elmarad attól. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások nem sokat változtak. A kapott válaszok alapján a következő 12 hónapban 3-6% áremelkedés valószínű a telekpiacra.



### Irodapiac: elbizonytalanodás

Budapesten és környékén 2014-től 2016 közepéig a kihasználtság felmérésről-felmérésre javult. Júliusban stagnálás, a jelen felmérés során némi visszaesés volt tapasztalható. A válaszadók szerint 2016 harmadik negyedében az átlagos kihasználtság 83,6% volt, ami csaknem egy ponttal kisebb az egy negyedéssel, de 3 ponttal magasabb az egy évvel korábbinál. Kelet-Magyarországon az egy negyedéssel ezelőtti 75%-os kihasználtság 71%-ra, míg Nyugat-Magyarországon a júliusban mért 81%-os mutató 75%-ra csökkent.

Az irodapiaci kilátások az elmúlt két évben elég hullámzóan alakultak, nincs határozott tendenciájuk. 2016 októberében a GKI irodapiaci indexeinek értéke a fővárosra vonatkozóan gyakorlatilag nem változott, az ország egészére vonatkozóan viszont 4 ponttal csökkent. Éves összevetésben az előbbi esetben 2, az utóbbiban 4 pontos csökkenés volt regisztrálható. Az

irodabérleti díjak terén a stagnálásra számítók vannak jelentős többségben. Budapesten és környékén illetve a keleti országrészben átlagosan 2%-os díjemelkedésre lehet számítani. Nyilván lokációnként nagyon eltérő mértékben.

### Üzlethelyiség-piac: a fővárosban érezhető javulás

A kiskereskedelem várhatóan a jövőben is bővülő forgalmat produkál, de a verseny továbbra is kiélezett. Mindez pezsgésben tarthatja ezt a területet. A közeljövőben csak néhány új belépőre és terjeszkedőre lehet számítani, de ezek is inkább a már meglévő kapacitásokat fogják hasznosítani. A jelen felmérés során elváltak egymástól a fővárosi agglomerációra illetve a Magyarország egészére vonatkozó üzlethelyiség-piaci indexek. Az előbbi értéke ugyanis 4 ponttal nőtt, míg ez utóbbi lényegében nem változott. Az egy évvel ezelőtti szintet e két index rendre 14 illetve 6 ponttal haladja meg. A felmérés válaszadói nem számítanak a bérleti díjak érdemi emelkedésére a következő esztendőben.

### Logisztikai ingatlanpiac: erőteljes derűlátás

A GKI raktárpiaci indexe a fővárosra és az ország egészére vonatkozóan is 7-7 ponttal emelkedett az előző felméréshez képest. Az egy évvel ezelőttnél a fővárosban és az ország egészében is 14-14 ponttal magasabb a jelen felmérés során kapott indexérték. A logisztikai ingatlanpiacon az elmúlt időszakban érezhető a bérlői kereslet élénkülése (kisebb hullámzásokkal), de egyelőre inkább csak a fővárosi és az ezt övező területeken. A fővárosi agglomerációban 85, a nyugati országrészben 82, a keleti régióban 76%-os a raktárak kihasználtsága. Idén júliusban ugyanez a három adat rendre 85, 86 és 80% volt. Budapesten és környékén illetve a nyugati régióban várható a bérleti díjak emelkedése (2-4%-kal), míg a keleti országrészben stagnálás valószínű.

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

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

Zárójelben az előző – 2016. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések