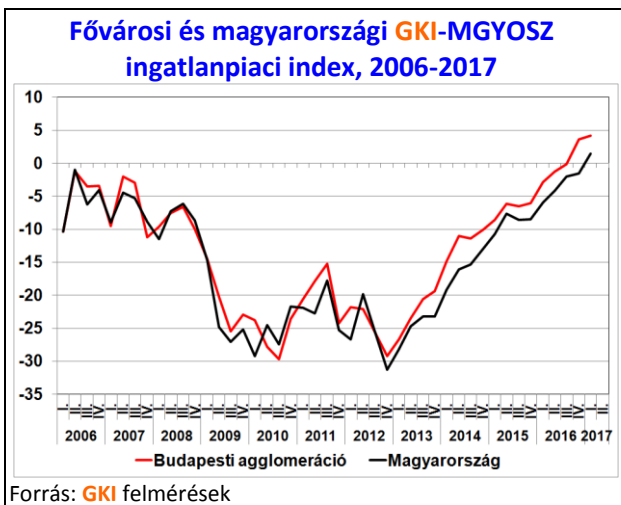


A lakáspiacon továbbra is Budapest mutatja az irányt, az üzleti ingatlanpiacon felzárkózik a vidék

(A GKI 2017. januári felméréseinek eredményei)

A GKI-MGYOSZ fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci index értéke 2017 januárjában +4 illetve +2. A fővárosi index az előző negyedévhez képest csak hibahatáron belül változott (minimálisan nőtt), míg az ország egészét jellemző 3 ponttal magasabb az egy negyedévvél ezelőttinél. Az egy évvel ezelőtti értékeket mindkét mutató 7-7 ponttal haladja meg.



A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanl foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. 2016-tól 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 949 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 raktárpiac) **következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet adnak az ingatlanpiaci kilátásokról.

Lakás piac: a fővárosi piac tovább szárnyal

A lakáspiaci index (ami az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke a jelen felmérés során Budapestre vonatkozóan mintegy 2 ponttal javult, míg az ország egészére vonatkozóan gyakorlatilag nem

változott (hibahatáron belül romlott) tavaly októberhez képest. Az egy évvel ezelőttinél a fővárosi index 7, az országos 4 ponttal van feljebb. A budapesti index értéke utoljára 2006-ban állt ilyen magasan, ami **11 éves csúcsot jelent**. A vidéki körzetekben kisebb elbizonytalanodás volt tapasztalható, de a kilátások továbbra is alapvetően derűlátók.



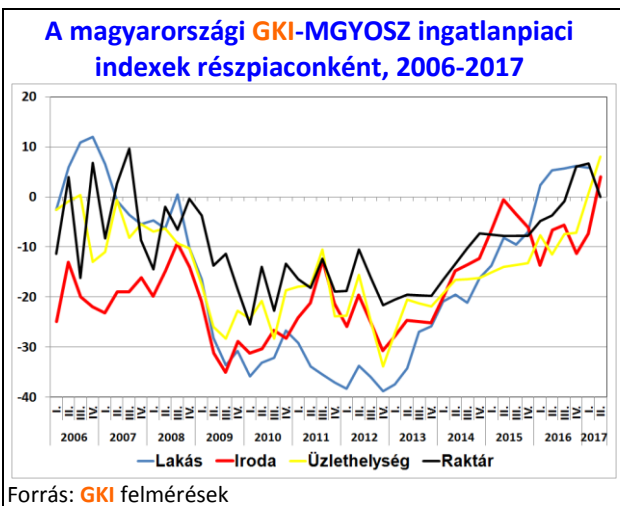
A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások nem sokat változtak az előző felméréshez képest. A biztos szándékú körben (tehát, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) ugyan némi elbizonytalanodás volt érezhető, de a valószínű szándékú körben határozott az emelkedés. Az egy évvel ezelőttihez viszonyítva szignifikáns a növekedés: ugyan az előbbi körben némi csökkenés, de az utóbbiban ennél jóval nagyobb bővülés következett be. **A lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások** az egy negyedévvél és az egy évvel ezelőttihez képest is gyengültek.

Budapestet illetően nőttek az áremelkedési várakozások. Tavaly októberben a válaszadók 28%-a számított emelkedő árakra, most 47%-uk. A stagnáló árakra számító aránya ugyanakkor 53-ról 45%-ra csökkent. A főváros egészét jellemző, a következő egy évre várt átlagos árnövekedés megközelítette a 3%-ot. A budai oldalon illetve a divatos pesti lokációk esetében 3-4%-os árnövekedés valószínű. A **keleti régióban** minimális (1% körüli), **nyugaton** 3%-ot közelítő dinamika valószínű. Az **új építésű lakások árai** esetében továbbra is az emelkedést várják

szignifikáns többségben (62%), számszerűen 4-6%-os emelkedés valószínű

Építési telekpiac: derűre ború

A GKI telekpiaci indexeinek értéke **idén januárban a fővárosra vonatkozóan 5, az ország egészét illetően 11 ponttal csökkent** az előző felméréshez képest. A fővárosi index értéke visszatért a fél évvel ezelőtti szinthez, az ország egészét jellemző pedig az egy évvel korábbi szinthez. A felmérés résztvevői tehát a korábbinál valamivel enyhébb „pörgésre” számítanak a közeljövőben. A válaszadók szerint **2016-ban** az előző évhez képest átlagosan 8%-kal emelkedtek a telekárak. A fővárosban ennél is gyorsabb, 12% körüli áremelkedést érzékeltek. Az ingatlanokkal foglalkozó cégek szerint **következő 12 hónapban 4-6% közötti áremelkedés valószínű a telekpiacra.**



Irodapiac: szerény javulás

Az elmúlt években a **kihasznátság** Budapesten és környékén szinte folyamatosan emelkedett. A jelen felmérés eredménye szerint 2016 negyedik negyedévében az átlagos kihasználtság 85,5% volt, ami csaknem két ponttal magasabb az egy negyedévvél és majdnem 3 ponttal nagyobb az egy évvel korábbinál. A vidéki területeken is érezhető egyfajta emelkedő tendencia, igaz, ezt visszaesések is tarkítják. Kelet-Magyarországon az egy negyedévvél ezelőtti 71%-os kihasználtság 76%-ra, míg Nyugat-Magyarországon 76%-os mutató 80%-ra emelkedett.

2017 elején a **GKI irodapiaci indexeinek értéke a fővárosra vonatkozóan 1, az ország egészére vonatkozóan csaknem 3 ponttal növekedett.** Éves összevetésben az előbbi esetében 5, az utóbbiban 6 pontos emelkedés volt regisztrálható. Mindkét esetre igaz, hogy bár a közelmúltban a jelenleginél

magasabb értékeket mértünk, a jelenlegi kilátások egyáltalán nem borúlátók, sőt.

Az **irodabérleti díjak** terén a stagnálásra számítók vannak többségben (országos átlagban 61%), bár a növekedést előre vetítők aránya sem elhanyagolható (35%). A számszerű prognózisok arra utalnak, hogy Budapesten és környékén 3% körüli díjemelkedésre lehet számítani, vidéken, különösen a keleti országrészben ennél jóval kisebb lehet a növekedés mértéke.

Üzlethelyiség-piac: felzárkózik a vidék

Miközben új bevásárlóközpontot évek óta nem adtak át, a diszkontláncok egységeinek száma folyamatosan emelkedik. A kiskereskedelmi forgalom várhatóan a közeljövőben is dinamikus marad, számítani lehet újabb be- és kilépésekre. A jelen felmérés során a fővárosi agglomerációra illetve a Magyarország egészére vonatkozó üzlethelyiség-piaci indexek **közötti „olló” némileg zárult.** Az előbbi értéke ugyanis 1, míg ez utóbbi 8 ponttal növekedett. Az egy évvel ezelőtti szintet mindkét index 8-8 ponttal haladja meg. A **bérleti díjak** nagy szórással, de átlagosan 1-2%-kal nőhetnek, a keleti országrészben még ennyivel sem.

Logisztikai ingatlanpiac: negatív korrekció

A **GKI raktárpiaci indexe a fővárosra vonatkozóan 4, az ország egészére vonatkozóan szűk 1 ponttal csökkent** az előző felméréshez képest. Éves összevetésben az előbbi 4, az utóbbi 11 pontos növekedést jelez. A Budapest környéki elbizonytalanodás hátterében a kínálat bővülése állhat. A jelenlegi indexértékek nem sokkal maradnak el a korábbi csúcstól, azaz a kilátások továbbra is optimisták. A **raktárak kihasználtsága** a fővárosi agglomerációban 85, a nyugati országrészben 82, a keleti régióban 80%-os. Tavaly októberben ugyanez a három adat rendre 85, 82 és 76% volt. A **bérleti díjak** a következő egy évben várhatóan 2-4%-kal emelkednek, leggyorsabban a fővárosban és környékén.

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

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

Zárójelben az előző – 2016. októberi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések