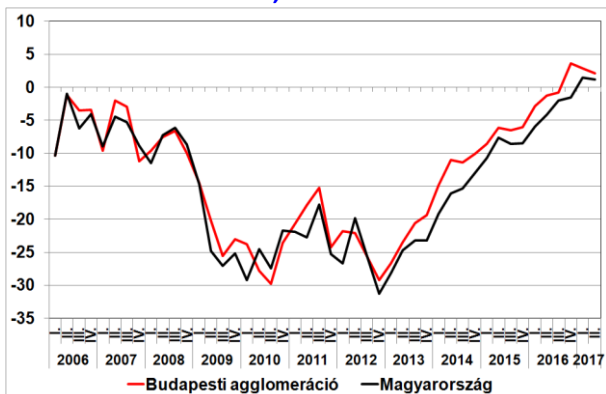


## A lakáspiaci kilátások romlása húzta le az ingatlanindexeket

(A GKI 2017. áprilisi felméréseinek eredményei)

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci index értéke 2017 áprilisában +2 illetve +1. A fővárosi index értéke minimálisan, bő 1 ponttal mérséklődött, az ország egészére vonatkozó mutató hibahatáron belül változott (minimálisan csökkent) januárhoz képest. Az egy évvel ezelőtti értékeket mindkét mutató 3-3 ponttal haladja meg.

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexe, 2006-2017



Forrás: GKI felmérések

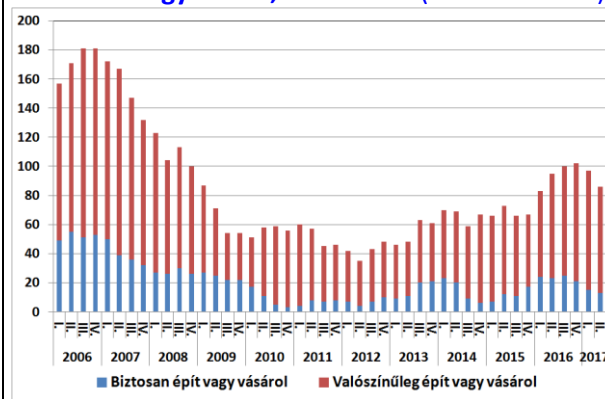
A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1139 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: ennyi volt a csok?

A GKI lakáspiaci indexe (ami az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke a jelen felmérés során **Budapestre vonatkozóan mintegy 7, míg az ország egészére vonatkozóan 4 ponttal csökkent** idén januárhoz képest. Az egy évvel ezelőttnél a fővárosi index 9, az országos 6 ponttal került lejjebb. A kilátások javuló tendenciája ugyan megtört, de a jelenlegi várakozások **még mindig valamivel kedvezőbbek**, mint amilyenek ezek a lakáspiaci intézkedés-

csomag bejelentése (az új lakások áfájának csökkentése, illetve a csok kibővítése) előtt voltak. Budapesten a **divatos lokációk** esetében nem romlottak a kilátások, ezeken a területeken továbbra is élénk forgalom várható. A külső pesti területek esetében viszont érezhetően romlottak a várakozások, emellett a panelpiacon is jórészt kedvezőtlen irányú változás következett be.

A lakosság lakásépítési és vásárlási szándéka a következő egy évben, 2006-2017 (ezer háztartás)



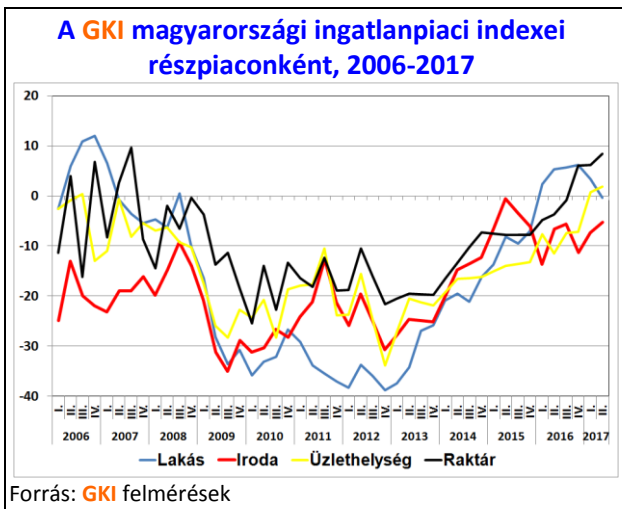
Forrás: GKI felmérések

A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** kissé romlottak az előző felméréshez képest. E negatív fejlemény megfigyelhető a biztos szándékú körben (tehát, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) és a valószínű szándékú körben egyaránt. Az egy évvel ezelőttihez viszonyítva csak a biztos szándékú körben volt regisztrálható a csökkenés. A **lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások** az egy negyedévvvel ezelőttivel lényegében megegyeznek, de az egy évvel ezelőttnél valamivel kevésbé erőteljesekek.

A **használt lakások várható áremelkedési ütemét** illető várakozások Budapesten átlagosan nem sokat változtak az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. Idén januárban a válaszadók 47%-a számított emelkedő árakra, most 44%-uk. A stagnáló árakra számító aránya ugyanakkor 45-ről 50%-ra emelkedett. A **főváros egészét jellemző**, a következő egy évre várt átlagos **árnövekedés most is a 3%-ot közelíti**. A budai oldalon illetve a divatos pesti lokációk esetében ennél gyorsabb, 5% körüli árnövekedés valószínű. A keleti régióban az összesített prognózis kissé emelkedett, míg a nyugati országrészben valamelyest csökkent. Az **új lakások ára** várhatóan 5-7%-kal emelkedik.

## Építési telekpiac: stabil derülítés

A telekpiaci kilátások 2015 első felében vettek lendületet, majd 2016 elején – nyilván nem függetlenül a bejelentett kormányzati intézkedésektől – ismét erősen javultak. Azóta magas szinten stabilizálódtak a várakozások. A **GKI** telekpiaci indexeinek értéke a jelen felmérés során a fővárosra vonatkozóan 7, az ország egészét illetően 6 ponttal emelkedett az előző felméréshez képest. Az építési telkek **ára** várhatóan 3-8%-kal emelkedik a következő egy esztendőben.



## Irodapiac: általános jókedv

A **kihasznátság** a hazai piacon 2015 óta lényegében folyamatosan emelkedik. Budapesten 2017. első negyedévében az átlagos kihasznátság 87% volt, ami másfél ponttal magasabb az egy negyedévvél és majdnem 3 ponttal nagyobb az egy évvel korábnál. Kelet-Magyarországon az egy negyedévvél ezelőtti 76%-os kihasznátság 83%-ra emelkedett, míg Nyugat-Magyarországon most is 80% e mutató értéke. 2017 áprilisában a **GKI irodapiaci indexének értéke** (ami az ingatlanos cégek illetve a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) **a fővárosra és az ország egészére vonatkozóan is 2-2 ponttal emelkedett** az egy negyedévvél ezelőttihez képest. Mindez éves összevetésben a budapesti jelzőszám esetében 5, az ország egészére vonatkozóan 1 pontos emelkedést jelent. A **GKI** ugyan korábban a jelenlegieknél magasabb értékeket is mért, a mostani kilátások azért még mindig meglehetősen optimisták. Budapesten és környékén a **bérleti díjak 3-4% körüli emelkedésére** lehet számítani a következő egy évben, míg vidéken ennél csak kisebb lehet a növekedés mértéke.

## Üzlethelyiség-piac: zárult az olló

Az élelmiszerkereskedelemre egyre súlyosabban nehezedik a kormányzati nyomás. Nagyobb fejlesztések nem, de a meglévő kapacitások korszerűsítése és felújítása több helyszínen is napirenden van. A jelen felmérés során a fővárosi agglomerációra illetve a Magyarország egészére vonatkozó üzlethelyiség-piaci indexek közötti „olló” mostanra bezárult. Az előző negyedévhez képest az előbbi **3 ponttal csökkent**, míg ez **utóbbi 1 ponttal emelkedett**. Éves összevetésben 9 és 13 pontos a növekedés. A **bérleti díjak** várhatóan 3% körüli mértékben nőhetnek a következő egy évben.

## Logisztikai ingatlanpiac: tízéves csúcson az index

A logisztikai ingatlanok **kihasznátsága** mind a három vizsgált területen enyhén emelkedett az egy negyedévvél ezelőttihez képest. A kihasznátsági ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 86% (egy negyedévvél ezelőtt 85%-os volt), a nyugati országrészben 84% (januárban 82%-os volt), a keleti régióban pedig 83% (januárban 80%-os volt). Egy évvel ezelőtt ez a három adat rendre 85, 90 és 70% volt. A **GKI raktárpiaci indexei** a jelen felmérés során kisebb-nagyobb mértékben emelkedtek: a budapesti 5, míg az ország egészére vonatkozó csaknem 2 ponttal nőtt az előző felméréshez képest. Éves összevetésben az előbbi 8, az utóbbi 12 pontos növekedést jelez. A **bérleti díjak** a következő egy évben várhatóan 2-3%-kal emelkedhetnek.

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

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	2,9 (2,7)	2,2 (1,3)	2 (2,8)	2,4 (2,3)
Új lakás	6 (4)	7 (5)	5 (6)	6 (5)
Iroda	4,5 (2,5)	3 (0)	3 (0,7)	3,5 (1)
Üzlethelyiség	5 (1,5)	1 (0)	3 (0,5)	3 (0,7)
Raktár	2 (3)	3 (0,5)	3 (3)	2,7 (2,2)
Építési telek	4 (4)	8 (6)	3 (5)	5 (5)

Zárójelben az előző – 2017. januári - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések