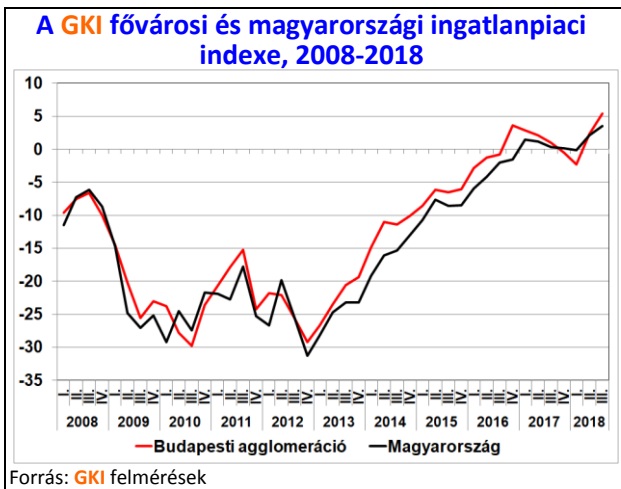


## Eufória a lakáspiacon: a kereslet és az árak is tovább emelkedhetnek

(A GKI 2018. júliusi felméréseinek eredményei)

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2018 júliusában 5, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 4. A fővárosi index 3, míg az országos csaknem 2 ponttal emelkedett az előző (idén áprilisi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 4-4 ponttal emelkedett, s ezzel historikus csúcsokra emelkedtek, azaz a korábbi felmérések során az ingatlanpiac egészét illetően még sosem voltak ennyire derűlátók a piaci szereplők.

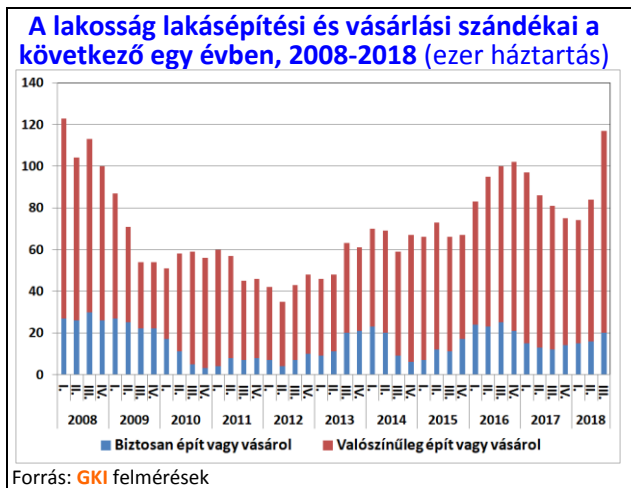


A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanokkal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1122 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: tovább növekvő kereslet és árak

A **fővárosi és országos lakáspiaci indexei** (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) a jelen felmérés során egyaránt 11-11 ponttal nőttek. Mindkét index historikus csúcsra ért, azaz a felmérés történetében még sosem lehetett ilyen magas indexértékekkel találkozni. Azaz a lakáspiaci szereplők immár derűlátóbbak, mint a válság előtt voltak. A válaszadó **ingatlanokkal foglalkozó**

**vállalkozások** körében a következő 12 hónapra vonatkozó kilátások mindhárom vizsgált körzetben (azaz Közép-, Kelet- és Nyugat-Magyarországon is) kisebb-nagyobb mértékben javultak.



A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** az egy negyedéssel ezelőttihez képest nagyon jelentősen élénkültek. Áprilishoz képest a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 25, míg a valószínű szándékú körben 43 százalékpontos növekedés következett be. **Ennyire derűlátó a lakosság utoljára 2008 elején volt**, azaz a lakossági kilátások 10 éves csúcsra emelkedtek. A **lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások** is számottevően javultak az egy negyedéssel ezelőttihez képest. A valószínű körben 24, a biztos szándékú körben 33 százalékpontos bővülés valósult meg. Mindez éves alapon rendre 71 és 56 százalékpontos emelkedést jelent.

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

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

Zárójelben az előző – 2018. áprilisi - felmérés adatai.

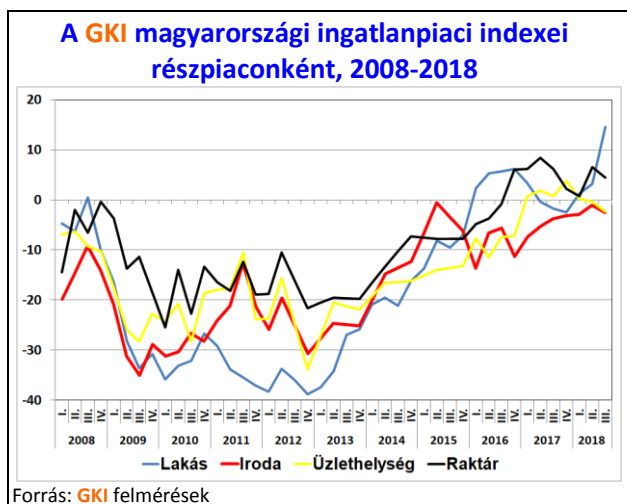
Forrás: GKI felmérések

**A használt lakások** várható áremelkedési üteme Budapesten összességében kissé emelkedett az egy negyedévvél ezelőttihez képest (3,3-ről 4,5%-re). A vidéki régiókban nem változtak a várakozások, keleten 3, nyugaton 4-5%-os emelkedés várható.

Az **új építésű lakások** esetében a következő egy évben 3-6%-os áremelkedésre lehet számítani.

### Építési telek: az új lakások kedvezményes áfa-kulcsának vége letörte a kilátásokat

Az országos **telekpiaci index** negyedéves alapon 10, a budapesti 20 ponttal csökkent. Az indexek az előbbi esetben 2, az utóbbi esetben 4 éves mélypontra estek vissza. Az építési telek **ára** várhatóan 3-6%-kal nőhet a következő egy évben.



### Irodapiac: Budapesten minden szép és várhatóan még szebb lesz

Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén 2018. második negyedévében enyhén emelkedett, s ezzel kissé meghaladja a 91%-ot, ami éves alapon 5 százalékpontos emelkedést jelent. Kelet-Magyarországon az áprilisban mért 86%-os kihasználtság júliusra 84%-ra csökkent, míg Nyugat-Magyarországon az áprilisi 89%-os mutató júliusra 90%-ra növekedett. A fővárosi **irodapiaci index** az előző felméréshez képest 5 ponttal emelkedett, míg az ország egészére vonatkozó mutató 2 ponttal csökkent. Az **irodabérleti díjakban** Budapesten és környékén a következő egy évben 3% körüli, a vidéki régiókban legfeljebb „jelképes” emelkedés várható.

### Üzlethelyiség-piac: kissé romló kilátások

A kereskedelmi ingatlanpiacot illető kilátások az elmúlt két évben viszonylag szűk sávban mozogtak, s bár idén júliusban negatív fejlemények voltak regisztrálhatók, ez most sincs másként. Az **üzlethelyiség-piaci index** a fővárosi agglomerációra vonatkozóan 5, az ország egészére vonatkozóan 3 ponttal csökkent a legutóbbi felméréshez képest. Az egy évvel ezelőtti szintet mindkét jelzőszám 3-3 ponttal múlja alul. A **bérleti díjak** esetében Budapest lehet az élenjáró (a következő egy évben 4%-os díjemelkedés várható), vidéken csak szerény emelkedés valószínű.

### Raktárpac: a fővárosban és környékére vonatkozóan nőtt a derűlátás

A logisztikai ingatlanok **kihasználtsága továbbra is magas**, a kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 91%, a nyugati országrészben 92%, míg a keleti régióban pedig 85%. A jelen felmérés eredményei szerint a fővárosi **raktárpaci index** tovább emelkedett (negyedéves alapon 3 százalékponttal), míg az ország egészére vonatkozó kissé csökkent (2 ponttal). A **bérleti díjakra** vonatkozó várakozások áprilishoz képest megugrottak, a válaszadók a következő egy évben 3-5%-os díjemelkedésre számítanak.

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

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

Zárójelben az előző – 2018. áprilisi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések