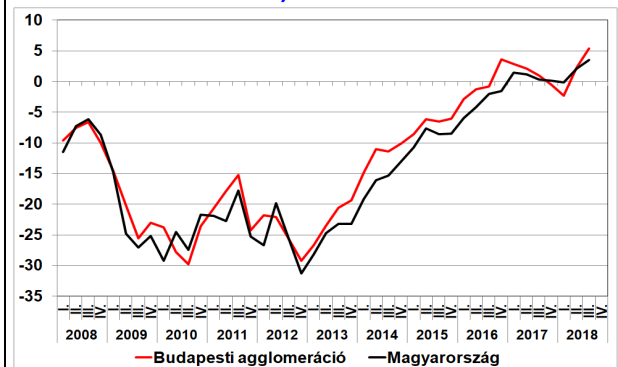


Az ingatlanpiaci fellendülés várhatóan töretlen marad

(A GKI 2018. októberi felméréseinek eredményei)

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2018 októberében 11, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 7. A fővárosi index 5, míg az országos 4 ponttal emelkedett az előző (idén júliusi) felméréshez képest. Az országos index éves alapon 7, a fővárosi 11 ponttal emelkedett, s ezzel mindkét mutató újabb historikus csúcsára emelkedett. A ingatlanpiaci szereplők továbbra is optimisták, s derűlátásuk a korábbihoz képest még tovább emelkedett. Mindez egyáltalán nem meglepő, hisz a magyar gazdaság „jó passzban” van, a gazdasági növekedés üteme csúcsra járt az idei második negyedévben, s az egyéb szektorokban mért üzleti és a lakossági várakozások is sokéves csúcsuk közelében járnak.

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexe, 2008-2018



Forrás: GKI felmérések

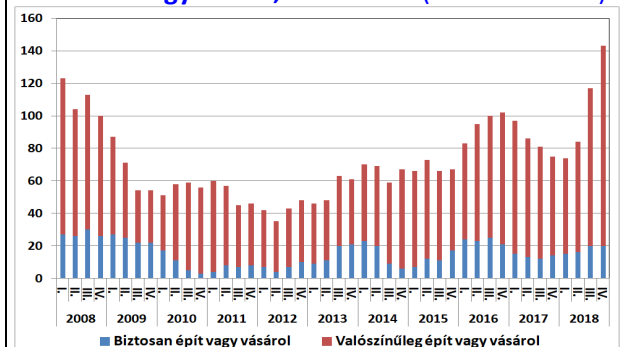
A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanokkal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1164 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.

A lakáspiac tovább száguld

A GKI fővárosi és az országos lakáspiaci indexek (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) a jelen

felmérés eredményei alapján **9 illetve 5 ponttal nőttek** az előző megkérdezéshez képest. Mindkét index újabb historikus csúcsra jutott, azaz a felmérés történetében még sosem lehetett ilyen magas indexértékekkel találkozni. A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások a **fővárosi agglomerációt** illetően határozottan **javultak**, de a vidéki körzetekben valamelyest romlottak.

A lakosság lakásépítési és vásárlási szándékai a következő egy évben, 2008-2018 (ezer háztartás)



Forrás: GKI felmérések

A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** az egy negyedévvél ezelőttihez képest jelentősen élénkültek. Júliushoz képest ugyan a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) nem történt változás, de a valószínű szándékú körben 27 százalékpontos növekedés következett be. A lakossági kilátások meghaladták 10 éves csúcsukat. A **lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások is számottevően erősödtek** az egy negyedévvél ezelőttihez képest. A valószínű körben 24, a biztos szándékú körben 22 százalékpontos bővülés valósult meg.

A lakások következő 12 hónapban várható változása, 2018. október

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

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

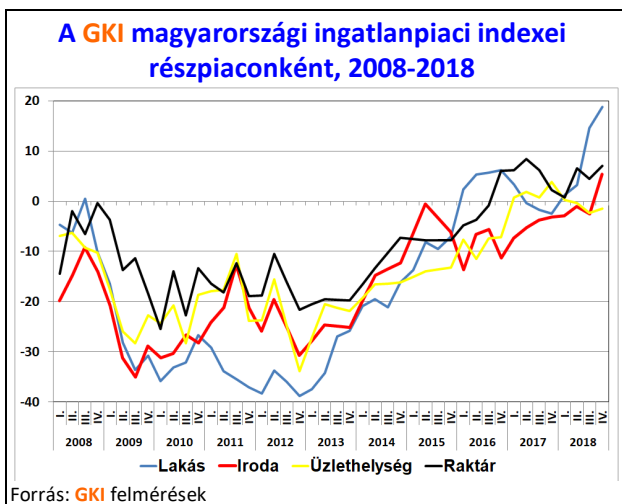
Zárójelben az előző – 2018. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

A **lakásárak növekedésére várhatóan a közeljövőben is számítani lehet.** Aki a csúcson szeretne kiszállni a befektetéséből, még ne készüljön lakása eladására. A használt lakások várható áremelkedési ütemét illető várakozások júliushoz képest alig változtak (a következő egy évben 2-5% közötti emelkedés valószínű). Az **új építésű lakások árai** 2-3%-kal emelkedhetnek.

Építési telekpiac: volt jobb

A GKI országos és a fővárosi **telekpiaci indexe** júliusban nagyot esett, októberben csak a budapesti korrigált pozitívan (negyedéves alapon 10 ponttal), az országos tovább csökkent (3 ponttal).



Irodapiac: tartós fellendülés

Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén 2018. harmadik negyedévében enyhén tovább emelkedett (92%ra). Kelet-Magyarországon a júliusban mért 84%-os kihasználtság októberre 82%-ra csökkent, Nyugat-Magyarországon a júliusi 90%-os mutató októberre nem változott. A **GKI irodapiaci indexei** az előző felméréshez képest **a fővárosra vonatkozóan 3, az ország egészére vonatkozóan 7 ponttal emelkedtek.** Éves összevetésben a fővárosi indexnél 15, az országosnál 8 pontos növekedés következett be. Mindkét index értéke historikus csúcsra emelkedett. A kapott válaszok alapján a következő egy évben 2-3% körüli **bérleti díjemelkedés** várható.

Üzlethelyiség-piac: a főváros viszi a prímet

Rég látott javulás valósult meg a fővárosi piacot illető kilátások esetében, míg vidéken kisebb romlás volt tapasztalható. Az **GKI üzlethelyiség-piaci indexe** a fővárosi agglomerációra vonatkozóan 10, az ország egészére vonatkozóan alig 1 ponttal emelkedett a legutóbbi felméréshez képest. (Ez utóbbi változás hibahatáron belüli.) A **bérleti díjak** esetében 2-3%-os emelkedés várható a következő egy évben.

Raktárpiac: csaknem változatlan kilátások

Az élénk gazdasági növekedés a logisztikai ingatlanok kihasználtságát magasan tartja. A kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 90% (ami negyedéves alapon ugyan 1 százalékpontos csökkenést, de éves alapon 5 pontos emelkedést jelent), a nyugati országrészben 93%, a keleti régióban pedig 87%. A fővárosi raktárpiaci index az előző felméréshez képest nem változott. Az ország egészére vonatkozó index bő 2 ponttal emelkedett, ami lényegében kompenzálta a júliusi csökkenést. A **bérleti díjakra** vonatkozó várakozások 2-4%-os emelkedést valószínűsítenek a következő egy évben.

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

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

Zárójelben az előző – 2018. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések