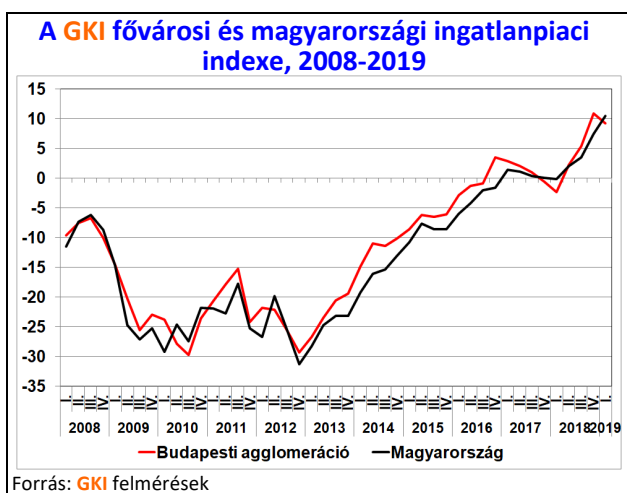


Fékezés nélkül robot tovább az ingatlan-expressz

(A GKI 2019. januári felméréseinek eredményei)

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2019 januárjában 9, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 11. A fővárosi index csaknem 2 ponttal csökkent, míg az országos 3 ponttal emelkedett az előző (tavaly októberi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 11-11 ponttal emelkedett. Az országos mutató historikus csúcsra emelkedett, s a budapesti sem sokkal marad el attól. Az általános derűlátás tehát tovább tart, s semmi jele annak, hogy az ingatlanpiac „egén” rövidtávon felhősödés kezdődne.



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 1154 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: várhatóan tovább erősödik a kereslet

A GKI fővárosi és országos lakáspiaci indexei (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) a jelen felmérés eredményei alapján **3 illetve 5 ponttal nőttek** (az egy negyedéssel korábbihoz képest). Mindkét index ismét 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 kilátások a fővárosi agglomerációt és a nyugati országrészt illetően alig változtak, míg Kelet-Magyarországon érezhetően javultak.



A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** élénkültek. Tavaly októberhez képest a biztos szándékú háztartások száma (tehát, azok, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 15, a valószínű szándékúaké 3%-kal emelkedett. Éves alapon csaknem megduplázódott a lakástranzakcióra biztosan vagy valószínűleg készülő háztartások száma. A **lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások** is számottevően erősödtek az egy negyedéssel ezelőttihez képest. A biztos szándékú háztartások száma 13, a valószínű szándékúaké 7 %-kal nőtt.

A lakásárak következő 12 hónapban várható változása, 2019. január (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

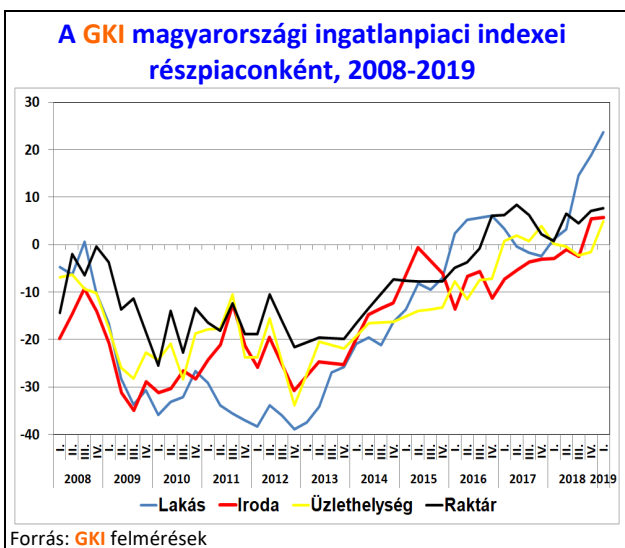
Nem panel társasházi lakások	
Budai zöldövezet	8 (5)
Egyéb Buda	5 (4,5)
Pesti belváros	9 (4,5)
Pesti zöldövezet	4 (5)
Egyéb Pest	5 (5)
Panellakások - Észak-Pest	3 (3)
Panellakások - Dél-Pest	3 (3)
Panellakások - Buda	6 (3)
Családi házak - Pest	4 (3)
Családi házak - Buda	5 (3)
Budapest összesen	5 (3,7)

Zárójelben az előző – 2018. októberi - felmérés adatai.
Forrás: GKI felmérések

A **lakásárak további növekedésére a közeljövőben is számítani lehet.** Az új és a használt lakások várható áremelkedési ütemét illető várakozások októberhez képest emelkedtek (a használt piacon a következő egy évben 5-6% közötti emelkedés valószínű, de a divatos helyeken 10%-ot közelítő növekedés sem kizárt). Az **új építésű lakások árai** 4-6%-kal emelkedhetnek.

Építési telekpiac: stabilizálódás

A telekpiaci kilátások 2016 és 2018 közepe között egy viszonylag szűk sávban mozogtak, majd a tavalyi második félévben jellemzően romlottak. A jelen felmérés eredményei a telekpiac stabilizálódására utalnak, újra javultak a várakozások. A **GKI fővárosi telekpiaci indexének** értéke idén januárban az egy negyedével ezelőttihez képest 5, az országos index esetében 7 pontos emelkedett.



Irodapiac: tartósan pozitív kilátások

Az **irodák kihasználtsága** Budapesten és környékén 2018. IV. negyedévében hibahatáron belül csökkent (91,9-ről 91,6%-ra), ami éves alapon 1,3 százalékpontos emelkedést jelent. Kelet-Magyarországon az októberben mért 82%-os kihasználtság januárra 84%-ra nőtt, míg Nyugat-Magyarországon az októberi 90%-os mutató januárban nem változott. Éves alapon keleten 2 százalékpontos csökkenés, nyugaton 1 százalékpontos növekedés következett be. A **GKI irodapiaci indexei** közül az előző felméréshez

képest a fővárosra vonatkozó közel 2 ponttal csökkent, az ország egészére vonatkozó pedig hibahatáron belül emelkedett. Éves összevetésben mindkét esetben 9-9 pontos növekedés következett be. Az **irodabérelti díjak** a következő egy évben az összes körzetben 3% körül emelkedhetnek.

Üzlethelyiség-piac: a vidék felzárkózott

A budapesti piacon 2018 októberében a kilátások jelentős emelkedése következett be, amit most némi negatív korrekció követett. A fővárosi üzlethelyiség-piaci index 3 ponttal csökkent az előző negyedévhez képest. Az ország egészére vonatkozóan index viszont 7 ponttal emelkedett. Így a két index mostanra „összesimult”. Az egy évvel ezelőtti szinthez képest Budapesten 4, országosan 5 pontos emelkedés következett be. A **bérelti díjak** 2% körüli emelkedésére lehet számítani a következő egy évben, érdemi regionális különbségek nélkül.

Raktárpiac: a fővárosban és környékén negatív korrekció

A gazdasági növekedés üteme 2018-ban csúcsra ért, ami egyértelműen kedvező keresleti háttérrel jelent a logisztikai ingatlanpiac számára. A **GKI fővárosi raktárpiaci indexe** az előző felméréshez képest 5 ponttal csökkent, míg az ország egészére vonatkozó index csak hibahatáron belül változott. Éves összevetésben az előbbi jelzőszám 6, az utóbbi 8 pontos emelkedést jelez. A **bérelti díjakra** vonatkozó kilátások terén nem történt lényeges változás, a következő 12 hónapban e téren 2-3%-os emelkedés várható.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2019. január (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	5 (3,7)	6 (2)	6,3 (4,7)	5,7 (3,5)
Új lakás	5 (3)	4 (2)	6 (3)	5 (2,7)
Iroda	3 (3)	2 (3)	2 (3)	2,3 (3)
Üzlethelyiség	3 (3)	2 (2)	1 (4)	2 (3)
Raktár	1 (1)	2 (0)	3 (4)	2 (1,7)
Építési telek	10 (1)	5 (1)	7 (4)	7 (2)

Zárójelben az előző – 2018. októberi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések