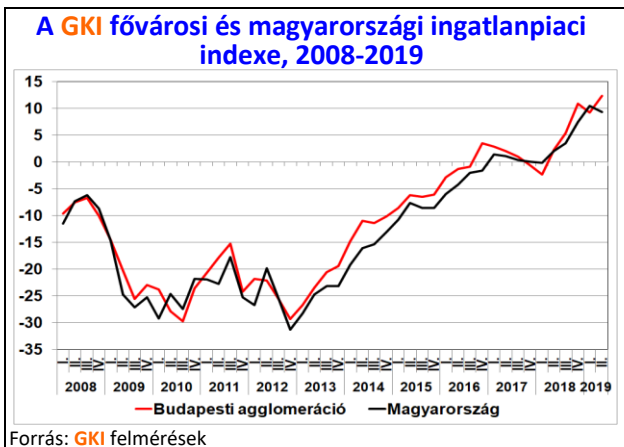


Az ingatlanpiaci aranykor egyhamar nem ér véget

(A GKI 2019. áprilisi felmérésének eredményei)

A magyar ingatlanpiac kétségkívül aranykorát éli. Mind a lakás, mind az üzleti piacon termékeny évek állnak a szektor mögött; és a jövőre vonatkozó kilátások is optimisták. A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2019 áprilisában 12, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 9. A fővárosi index 3 ponttal emelkedett, míg az országos bő 1 ponttal csökkent az előző (januári) felméréshez képest. A fővárosi index historikus csúcsára nőtt, s az országos index sem sokkal marad el eddigi csúcsától. Az ország egészét figyelembe véve a várakozások az egy negyedéssel ezelőtti megkérdezéshez képest lényegében nem változtak az iroda, a raktár és a telekpiac, míg a lakások és üzlethelyiségek piacán enyhe negatív korrekció következett be. A fővárosi agglomerációt illetően a derűlátás tovább erősödött, az üzlethelyiség-piac kivételével az összes szegmens esetében javultak a kilátások.



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. 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: Budapesten tovább nő a kereslet

A GKI fővárosi lakáspiaci indexe (ami az ingatlanos cégek és a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) **csaknem 2 ponttal nőtt** (az egy

negyedéssel korábbihoz képest), az országos index viszont 2 ponttal csökkent. Ezzel a budapesti index újabb historikus csúcsra jutott. A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások a fővárosi agglomerációt illetően érezhetően javultak, Kelet-Magyarországon lényegében nem változtak, míg Nyugat-Magyarországon nagyon enyhén romlottak. A fővárosi piacon csaknem minden piaci szegmest illetően javultak a kilátások.



A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások negyedéves alapon kissé visszaestek, de derűlátóak maradtak. Idén januárhoz képest a biztos szándékú háztartások száma (tehát, azok, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 4, a valószínű szándékúaké 5%-kal csökkent. A lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági kilátások negyedéves alapon alig változtak, de éves alapon itt is erős a javulás.

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

Nem panel társasházi lakások	7,2 (6,2)
Budai zöldövezet	8 (8)
Egyéb Buda	7 (5)
Pesti belváros	9 (9)
Pesti zöldövezet	6 (4)
Egyéb Pest	6 (5)
Panellakások	6,3 (4)
Észak-Pest	6 (3)
Dél-Pest	6 (3)
Buda	7 (6)
Családi házak	4,5 (4,5)
Pest	4 (4)
Buda	5 (5)
Budapest összesen	6,5 (5)

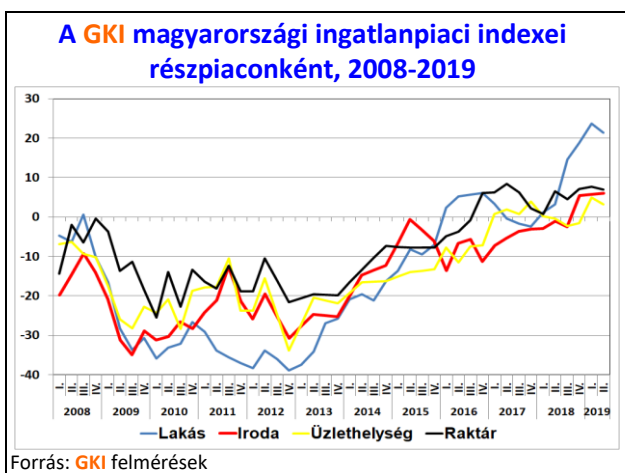
Zárójelben az előző – 2019. januári - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

A lakások várhatóan a közeljövőben is tempósan emelkednek. A következő 12 hónapban országos átlagban 5-6%-os áremelkedés valószínű. Idén januárban Budapesten és környékén a válaszadók 60%-a számított emelkedő árakra, most 88%-uk. Az összesített prognózis valamelyest növekedett (5%-ról 6,5%-ra). A két legdivatosabb lokáció esetében, azaz a pesti belvárosban és a budai zöldövezetben két számjegyet közelítő további áremelkedés is megvalósulhat. Az új építésű lakások árai országosan 4-9%-os emelkedhetnek.

Építési telekpiac: Budapesten ismét dübörög

A kilátások 2016 és 2018 közepe között egy viszonylag szűk sávban mozogtak, majd a tavalyi második félévben romlottak, idén pedig javultak. A GKI fővárosi telekpiaci indexe (amely az ingatlanokkal foglalkozó cégek és a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) az egy negyedévvél ezelőttihez képest csaknem 4 ponttal emelkedett. Az országos index lényegében stagnált. Éves alapon az előbbi mutató 2, míg az utóbbi 6 pontos visszaesést produkált.



Irodapiac: tombol a derűlátás

Az irodapiac a hazai ingatlanszektor egyik motorja. A befektetők számára számottevő hozammal kecsegtet, a bérlők számára – regionális összehasonlításban – még mindig alulárzott. A fejlesztések évek óta pörögnek. Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén 2019. I. negyedévében kissé csökkent (91,6-ről 90,6%-ra), ami éves alapon is szűk 1 százalékpontos visszaesést jelent. Kelet-Magyarországon a januárban mért 84%-os kihasználtság áprilisra 87%-ra emelkedett, Nyugat-Magyarországon a januári 90%-os mutató pedig 92%-ra. Éves alapon

Kelet-Magyarországon 1, Nyugat-Magyarországon 3 százalékpontos növekedés következett be. A GKI fővárosi irodapiaci indexe az előző felméréshez képest 5 ponttal emelkedett, ezzel historikus csúcsra ért. Az ország egészére vonatkozó index nem változott. Éves összevetésben az előbbi esetében 10, az utóbbi esetében 7 pontos növekedés következett be. Az irodabérleti díjak a következő egy évben az összes körzetben 2-4% körül emelkedhetnek.

Üzlethelyiség-piac: nincs érdemi változás

A kiskereskedelmi forgalom dinamikusan fejlődik. Mindez azonban csak áttételesen hat az ingatlanpiacra. Több új belépő keresi helyét a szektorban, miközben számos pláza újult meg vagy újul meg a közeljövőben. Nagyobb fejlesztésekről azonban nincs szó. A GKI fővárosi üzlethelyiség-piaci indexe lényegében nem változott az előző negyedévhez képest. Az ország egészére vonatkozó index viszont szűk 2 ponttal csökkent. A két index jelenleg nincs messze egymástól. Az egy évvel ezelőtti szinthez képest Budapesten 7, országosan 5 pontos emelkedés következett be.

Raktárpiac: a vidék lassít, a főváros robot

A bérlői kereslet stabil, a fejlesztések ezen a téren is pörögnek. A kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 94%-os (ami negyedéves alapon 4, éves alapon 1,5 százalékpontos növekedést jelent). A GKI fővárosi raktárpiaci indexe az előző felméréshez képest 6 ponttal emelkedett, ezzel túlkompenzálta a januári 5 pontos csökkenést és a historikus csúcs közelébe került. Az ország egészére vonatkozó index a hibahatáron belül változott, szűk 1 ponttal csökkent. Éves összevetésben az előbbi jelzőszám 4 pontos emelkedést, míg az utóbbi stagnálást jelez.

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

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	6,5 (5)	4,3 (6)	5,3 (6,3)	5,3 (5,7)
Új lakás	9 (5)	5 (4)	4 (6)	6 (5)
Iroda	4 (3)	2 (2)	1 (2)	2,3 (2,3)
Üzlethelyiség	5 (3)	5 (2)	5 (1)	5 (2)
Raktár	7 (1)	2 (2)	1 (3)	3,3 (2)
Építési telek	10 (10)	2 (5)	3 (7)	5 (7)

Zárójelben az előző – 2019. januári - felmérés adatai.
Forrás: GKI felmérések