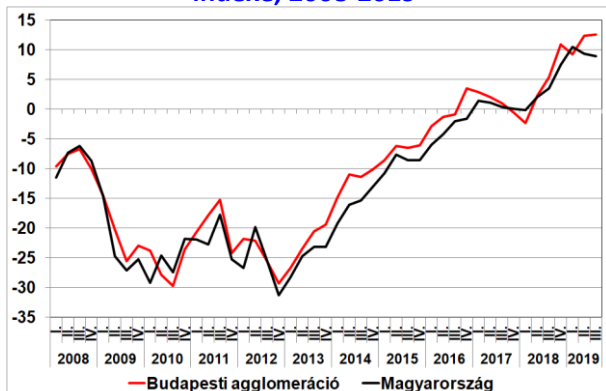


A derűlátás prolongálva

(A GKI 2019. júliusi ingatlanpiaci felmérésének eredményei)

A magyar ingatlanpiacon a bérlők, a bérbeadók és a befektetők aktivitása egyaránt erősödőben van. A fejlesztési kedv csaknem minden szegmensben kicsattanó. Mindezt támogatja a tempós gazdasági fejlődés, a beáramló EU-források, az alacsony kamatkörnyezet és a befektetői étvágy növekedése. Azaz minden adott a szektor további lendületes fejlődéséhez. Ennek megfelelően a közeljövőre vonatkozó kilátások továbbra is optimisták. A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2019 júliusában 13, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 9. A fővárosi és az országos index is hibahatáron belül változott az előző (áprilisi) felméréshez képest. A budapesti index éves alapon 7, az országos 3 ponttal növekedett. A fővárosi index historikus csúcán áll, s az országos index sem sokkal marad el eddigi csúcától.

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexe, 2008-2019



Forrás: GKI felmérések

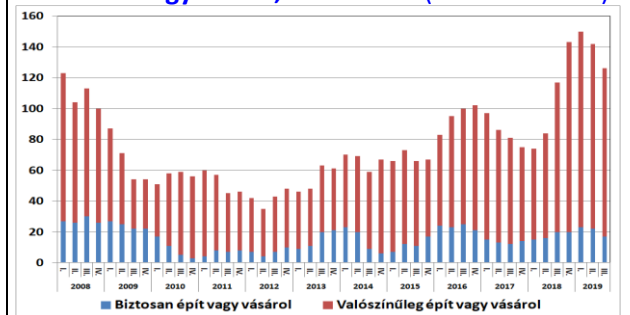
A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanokkal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 112 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1097 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.

Lakás piac: a lakosság óvatosabbá vált

A GKI fővárosi és országos lakáspiaci indexe (ami az ingatlanos cégek és a lakosság várakozásait

sűríti egyetlen számba) **egyaránt 5-5 ponttal csökkent** (az egy negyedéssel korábbihoz képest). A válaszadó **ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások** körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások a fővárosi agglomerációt illetően lényegében nem változtak (csak a panelpiacon következett be némi javulás), s a vidéki körzeteket illető kilátások terén sem történt érdemi változás.

A lakosság lakásépítési és vásárlási szándékai a következő egy évben, 2008-2019 (ezer háztartás)



Forrás: GKI felmérések

A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** viszont negyedéves alapon **némileg visszaestek**. Idén áprilishoz képest a biztos szándékú háztartások száma (tehát, azok, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 23, a valószínű szándékúaké 9%-kal csökkent. Éves alapon a lakástranzakcióra biztosan készülő háztartások száma némileg csökkent, míg a valószínűleg cselekvők száma növekedett. A lakossági várakozások – az április és júliusi visszaesés ellenére – továbbra is optimisták. Negyedéves alapon a **lakásfelújításra és korszerűsítésre vonatkozó lakossági kilátások is kissé visszaestek**, de éves alapon enyhe javulás érezhető.

A válaszadók szerint **a lakásárak várhatóan a következő 12 hónapban is ütemesen emelkednek**: országos átlagban 4-5%os áremelkedés valószínű. Budapesten és környékén az összesített prognózis (+6-7%) lényegében nem változott negyedéves alapon. A pesti belvárosban akár 10%-os áremelkedés is megvalósulhat. Az **új építésű lakások árai országosan 4-7%-kal emelkedhetnek**.

A lakásárak következő 12 hónapban várható változása, 2019. július

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

Nem panel társasházi lakások	7 (7)
Budai zöldövezet	7 (8)
Egyéb Buda	6 (7)
Pesti belváros	10 (9)
Pesti zöldövezet	8 (6)
Egyéb Pest	5 (6)
Panellakások	6,7 (6,3)
Észak-Pest	5 (6)
Dél-Pest	7 (6)
Buda	8 (7)
Családi házak	5 (4,5)
Pest	3 (4)
Buda	7 (5)
Budapest összesen	6,6 (6,5)

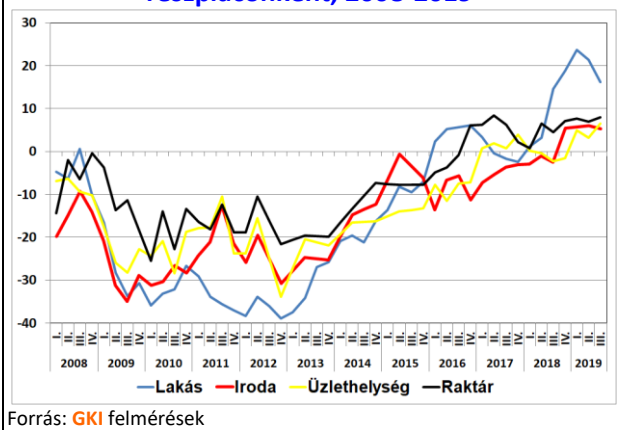
Zárójelben az előző – 2019. áprilisi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések

Építési telekpiac: további élénkülés

A **GKI fővárosi és országos telekpiaci indexe** (amely az ingatlanokkal foglalkozó cégek és a vállalatok várakozásait sűriti egyetlen számba) az egy negyedéssel ezelőttihez képest 9 illetve 7 ponttal emelkedett. Éves alapon az előbbi mutató 30, míg az utóbbi 12 pontos emelkedést produkált.

A GKI magyarországi ingatlanpiaci indexei részpiacokonként, 2008-2019



Irodapiac: az aranykor folytatódik

A magyarországi irodapiac 2018-ban rendkívül erős évet zárt és 2019-ben is újabb csúcsokra tör. Egyelőre nem látszik a fellendülés vége, hiszen a fejlesztési kedv töretlen és az újonnan belépő kapacitásokat a piac rövid időn belül felszívja. Az irodák **kihasználtsága Budapesten és környékén 2019. II. negyedévében enyhén emelkedett** (90,6-ről 91,8%-ra), ami éves alapon stagnálást jelent. Kelet-Magyarországon az áprilisban mért 87%-os kihasználtság júliusra 83%-ra apadt, Nyugat-

Magyarországon az áprilisi 92%-os mutató 95%-ra emelkedett. Éves alapon Kelet-Magyarországon 1, Nyugat-Magyarországon 5 százalékpontos növekedés következett be. A **GKI fővárosi és országos irodapiaci indexe** az előző felméréshez képest **egyaránt hibahatáron belül változott**. Éves összevetésben 7 illetve 8 pontos növekedés következett be. Az **irodabérleti díjak** a következő egy évben az összes körzetben 2-5% között emelkedhetnek.

Üzlethelyiség-piac: van még feljebb

A magyar kiskereskedelmi üzlethálózat alapterülete hetedik éve folyamatosan csökken. 2011 óta mindössze 4 új bevásárlóközpont adtak át. A forgalmi adatok az elmúlt években dinamikus bővülést jeleztek és a várható kilátások is kedvezőek. A nagyobb bevásárlóközpontokban gyakorlatilag elfogytak az üres (kiadható) területek. A **GKI fővárosi és országos üzlethelyiség-piaci indexe** az előző negyedévhez képest 4 illetve 3 ponttal emelkedett. Mindkét index historikus csúcsára jutott.

Raktárpia: enyhén javuló kilátások

A bérlői kereslet stabil, a fejlesztések ezen a téren is pörögnek. A kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 92%-os (ami negyedéves alapon 2 pontos csökkenést, éves alapon 1 pontos növekedést jelent). A nyugati országrészben e mutató 93% (ami megegyezik az egy negyedéssel korábbi és 1 ponttal magasabb az egy évvel előbbi értékénél), a keleti régióban 90%-os (ami az egy negyedéssel ezelőttihez 2 pontos csökkenést, az egy évvel ezelőttihez képest viszont 5 pontos javulást jelent). A **GKI fővárosi és országos raktárpia indexe** az előző felméréshez képest **2 illetve 1 ponttal emelkedett**. A budapesti index értéke historikus csúcsra emelkedett, az országos pedig megközelítette ezt.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2019. július

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

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

Zárójelben az előző – 2019. áprilisi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések