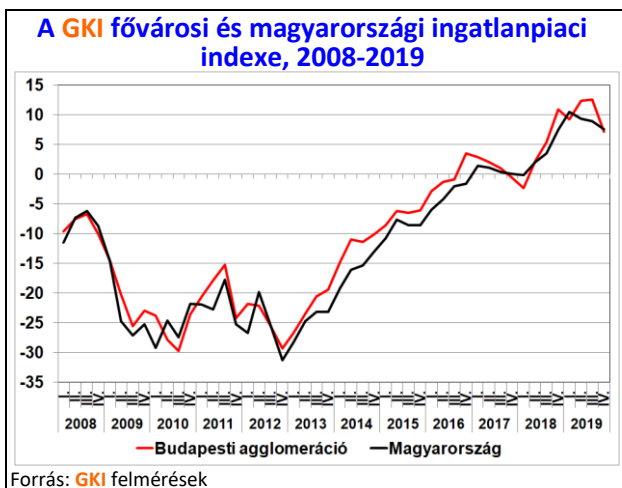


## Negatív trendforduló a lakáspiacon, az üzleti ingatlanszektorban viszont töretlen a bizalom

(A GKI 2019. októberi ingatlanpiaci felméréseinek eredményei)

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2019 októberében 7, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 8. A fővárosi index 6, az országos jelzőszám mindössze 1 ponttal csökkent az előző (júliusi) felméréshez képest. Éves alapon az előbbi 4 ponttal csökkent, míg az utóbbi gyakorlatilag nem változott. A felmérés adatai arra utalnak, hogy a lakáspiacon negatív trendfordulóhoz érkeztünk, a korábban szárnyaló kilátások és emelkedő árak korszaka immár mögöttünk van. Ugyanakkor az üzleti ingatlanpiacon – s ezen belül is különösen az irodapiacon – semmi sem utal arra, hogy az aranykor a végéhez közeledne.

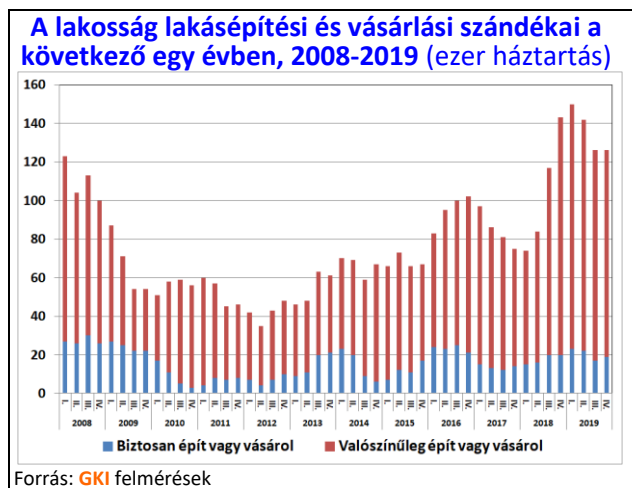
lakáspiaci kilátások esetében már jogos lehet trendfordulóról beszélni. A budapesti és az országos jelzőszám is hat negyedéves mélypontjára esett. A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások a fővárosi agglomerációt illetően számottevően romlottak. A fővárosban immár a keresleti piac a múlté s kínálati piac van kialakulóban, annak minden nyűgjével és nehézségével. A vidéki körzeteket illető kilátások is jórészt romlottak, inkább csak Nyugat-Magyarország tartja magát.



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 1060 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: negatív fordulat

A GKI fővárosi és országos lakáspiaci indexe (amely az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) **12 illetve 7 ponttal csökkent** (az egy negyedéssel korábbihoz képest). Mivel már az előző felmérés során is számottevő visszaesés következett be, így a



A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások negyedéves alapon lényegében nem változtak. Ezek a kilátások továbbra is optimisták, noha éves alapon azért érezhető némi visszaesés. Júliushoz képest a lakásfelújításra és korszerűsítésre vonatkozó lakossági kilátások sem változtak érdemben, éves alapon itt is enyhe romlás érezhető.

A válaszadóknak a lakásárak várható alakulására vonatkozó várakozásai alaposan megváltoztak az előző felméréshez képest. Idén júliusban Budapesten és környékén a válaszadók 68%-a számított tovább emelkedő árakra, most 21%-uk. A stagnáló árakat várók aránya ugyanekkor 30%-ról 59%-ra bővült. S immár minden ötödik válaszadó árcsökkenésre számít (ezek aránya júliusban mindössze 2% volt). A következő 12 hónapban fővárosi átlagban nem várható áremelkedés a jelen felmérés adatai alapján. A keleti régióban az összesített prognózis 3%-ról 2%-ra mérséklődött, míg nyugaton 4%-ról 1,7%-ra.

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

Nem panel társasházi lakások	-0,2 (7)
Budai zöldövezet	0 (7)
Egyéb Buda	0 (6)
Pesti belváros	0 (10)
Pesti zöldövezet	0 (8)
Egyéb Pest	-1 (5)
Panellakások	0 (6,7)
Észak-Pest	0 (5)
Dél-Pest	0 (7)
Buda	0 (8)
Családi házak	-0,5 (5)
Pest	-1 (3)
Buda	0 (7)
<b>Budapest összesen</b>	<b>-0,2 (6,6)</b>

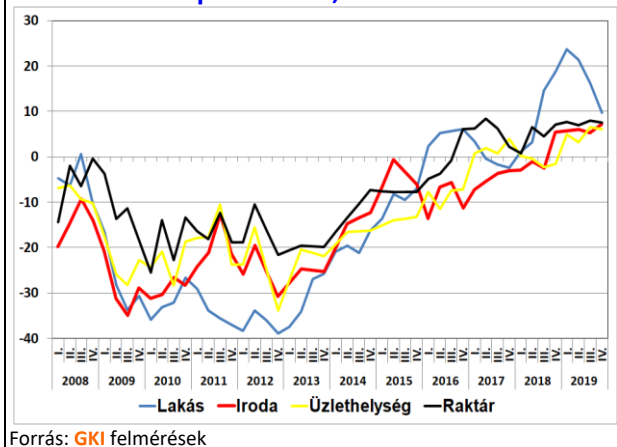
Zárójelben az előző – 2019. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések

### Építési telekpiac: elbizonytalanodás

A júliusban mért elsőprő derűlátás októberre átadta a helyét a visszafogottságnak. A **GKI fővárosi és országos telekpiaci indexének** értéke (ami az ingatlanokkal foglalkozó cégek és a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) az egy negyedévvvel ezelőttihez képest 17, az országos index 7 ponttal csökkent. Éves alapon az előbbi mutató még így is 2, míg az utóbbi 9 pontos emelkedést produkált.

### A GKI magyarországi ingatlanpiaci indexei részpiacokként, 2008-2019



### Irodapiac: tovább szárnyal

Az irodák kihasználtsága az előző felméréshez képest Budapesten és környékén enyhén tovább emelkedett (91,8%-ról 92,4%-ra). Kelet-Magyarországon a júliusban mért 83%-os kihasználtság októberre 85%-ra nőtt, míg a nyugat-magyarországi mutató nem változott (maradt 95%-on). A **GKI fővárosi és országos**

**irodapiaci indexe** az előző felméréshez képest hibahatáron belül változott, míg az országos index két ponttal emelkedett negyedéves alapon. Így e mutatók továbbra is **historikus csúcson** vannak. Az **irodabérleti díjak** a következő egy évben inkább csak a fővárosban emelkedhetnek (4% körül).

### Üzlethelyiség-piac: Budapesten negatív korrekció

A **GKI fővárosi és országos üzlethelyiség-piaci indexe** az előző negyedévhez képest csaknem 5 ponttal csökkent, míg az ország egészére vonatkozó index gyakorlatilag nem változott a júliusi felméréshez képest. Az egy évvel ezelőtti szinthez képest Budapesten 5 pontos apadás, országosan viszont 8 pontos emelkedés következett be. A **bérleti díjak** a következő egy évben 1-3%-kal emelkedhetnek.

### Raktárpiac: a vidék most jobban húz

A logisztikai ingatlanpiacon is erős a bérlői aktivitás, a fővárosban és környékén alig található üres raktár. A kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 95%-os (ami negyedéves alapon 3, éves alapon 5 pontos emelkedést jelent). A nyugati országrészben 96%-os (ami 3-3 ponttal magasabb érték az egy negyedévvvel és az egy évvel korábbinál is), és a keleti régióban 90%-os (ez megegyezik az egy negyedévvvel ezelőttivel, az egy évvel ezelőttihez képest pedig 3 pontos javulást jelent). A **GKI fővárosi és országos raktárpiaci indexe** az előző felméréshez képest 4 ponttal csökkent, miközben az ország egészére vonatkozó index lényegében nem változott. Éves összehasonlításban egyik index sem tér el érdemben egy évvel korábbi értékétől. A következő 12 hónapban a **bérleti díjak** 1-5%-os emelkedése várható.

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

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

Zárójelben az előző – 2019. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: **GKI** felmérések