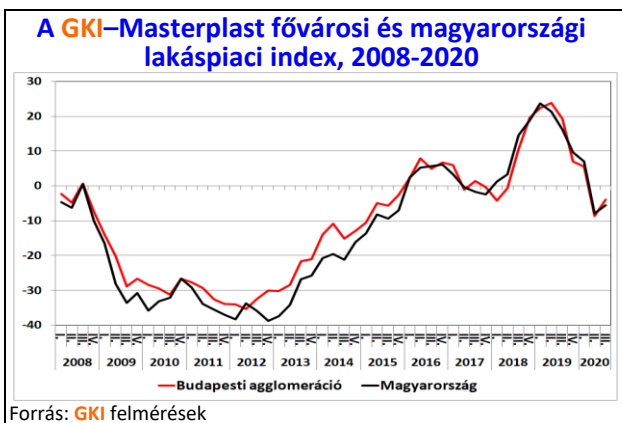


Túl a járvány okozta ijedtségen a lakáspiac – az indexek pozitív korrekciót jeleznek (A GKI 2020. júliusi lakáspiaci felmérésének eredményei)

A lakáspiaccaal foglalkozó cégek kilátásai 2019 közepe óta romlanak, erre áprilisban még a járvány is „rátett egy lapáttal”. A jelen felmérés során némi visszapattnás, enyhe, de pozitív korrekció következett be mind országos átlagban, mind a fővárost tekintve az egy negyedéssel korábbihoz képest - derül ki a GKI és a Masterplast közös felméréséből. A lakáspiaci szereplők – elsősorban a fővárosban - túl vannak a járvány okozta sokkon és kicsit bizakodóbban várják a jövőt, de kilátásaik éves visszatekintésben még így sem igazán derültek. Ugyanakkor a lakásfelújítások piaca a járvány alatt élénkült, az építőanyag-áruházak forgalma éves összevetésben érezhetően bővült. A következő egy évben Budapesten a használt lakások ára átlagosan 5, vidéken 8-13%-kal eshet.



A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlan foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők) terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A felmérés 2020 januárjától a Masterplast Nyrt. támogatásával készül. Jelen megkérdezés során 106 ingatlanokkal foglalkozó cég válaszolt. A fővárosi és a magyarországi lakáspiaci index egy-egy számba sűríti a megkérdezettek **következő egy évre vonatkozó várakozásait**.

A lakáspiaccaal kapcsolatban lévő cégek várakozásai 2020 áprilisában – nagyrészt a koronavírus okozta negatív hatások következtében – lényegesen romlottak a januárihoz képest. Júliusban enyhe pozitív korrekció következett be mind országos átlagban, mind a fővárost tekintve. A GKI fővárosi lakáspiaci indexének értéke júliusban áprilishoz képest csaknem 5 ponttal emelkedett (az áprilisi 14 pontos zuhanás után), míg az országos jelzőszám 3 pontos emelkedést mutat (az áprilisi 15 pontos esés után). Az előbbi index éves alapon 23, az utóbbi 21 pontos

csökkenést jelez. A fővárosi és vidéki lakáspiaci folyamatok némileg különböznek egymástól.

A fővárosi cégek körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az előző negyedévhez képest összességében **valamelyest javultak**. A nem panel társasházi lakásoknál az egyéb budai térség, valamint a pesti oldal esetében némi javulás érezhető csakúgy, mint a teljes panel- és családi ház-piacon. Ezzel szemben a **vidéki körzetekben lényegében az egy negyedéssel korábbi kilátások köszöntek vissza**.

A válaszadóknak a lakásárak várható alakulására vonatkozó várakozásai esetében is tetten érhető a **főváros-vidék differencia**. A fővárosban számottevő többségbe kerültek értékesítési árak stagnálására számítók (55%), csökkenő árakra 35, míg áremelkedésre 10% számít. A számszerű előrejelzések alapján a következő 12 hónapban **fővárosi átlagban 5% körüli árcsökkenés várható** – szemben az áprilisi 9-10%-os csökkenési várakozással. A **keleti régióban** általános maradt az árcsökkenési várakozás (80%), míg 20% stabil árakat vetít előre, számszerűen **12%-os átlagos áresés valószínű**. A **nyugati országrészben** a felmérés résztvevőinek 29%-a stagnáló, 71%-a csökkenő árakra számít, ez alapján 7% körüli potenciális árcsökkenés várható.

A lakásárak következő 12 hónapban várható változása, 2020. július (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

Nem panel társasházi lakások	-5 (-9)
Budai zöldövezet	-3 (-8)
Egyéb Buda	-3 (-8)
Pesti belváros	-4 (-10)
Pesti zöldövezet	-6 (-10)
Egyéb Pest	-7 (-10)
Panellakások	-5 (-11)
Észak-Pest	-5 (-12)
Dél-Pest	-8 (-12)
Buda	-3 (-9)
Családi házak	-4,5 (-8)
Pest	-6 (-9)
Buda	-3 (-7)
Budapest összesen	-5 (-9)
Kelet-Magyarország összesen	-12 (-12)
Nyugat-Magyarország összesen	-7 (-6,6)

Zárójelben az előző – 2020. áprilisi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

A következő egy évben csökkenő **lakásbérleti díjakra** a megkérdezettek 70%-a, stagnálásra 24%-a, növekedésre 6%-a számít. A várható díjcsökkenés mindhárom vizsgált régióban **10% feletti** csakúgy, mint egy negyedéssel korábban.