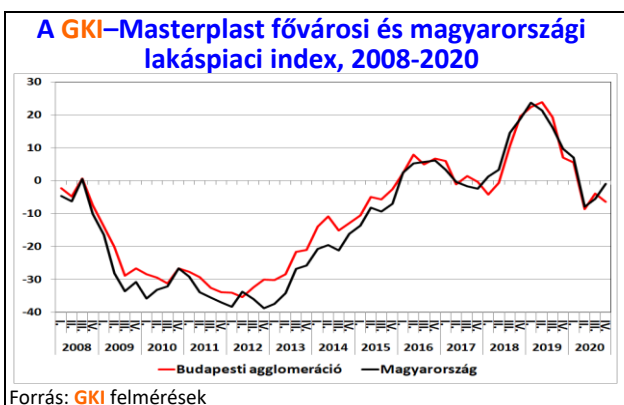


## Enyhén javuló piaci kilátások mellett mérsékelt árcsökkenés várható a lakáspiacon (A GKI és a Masterplast 2020. novemberi lakáspiaci felméréseinek eredményei)

A lakáspiaccal foglalkozó cégek kilátásai 2019 közepe és idén április között fokozatosan romlottak, majd júliusban enyhe pozitív korrekció következett be. A novemberi felmérés során a fővárosra vonatkozó piaci kilátások enyhén romlottak, míg a vidékiek érezhetően javultak - derül ki a GKI és a Masterplast közös felméréséből. A következő egy évben Budapesten a használt lakások ára átlagosan 3-4, vidéken 2-3%-kal eshet.



A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlanlallal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők) terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. Jelen megkérdezés során 106 ingatlanokkal foglalkozó cég válaszolt. Az elemzés hasznosítja a lakosság körében szervezett reprezentatív véleménykutatás eredményeit is (1000 fős mintán). **A felmérés 2020 januárjától a Masterplast Nyrt. támogatásával készül.** A fővárosi és a magyarországi lakáspiaci index egy-egy számba sűríti a megkérdezettek **következő egy évre vonatkozó várakozásait.**

A jelen felmérés során az **ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az előző negyedévhez képest érezhetően romlottak.** A budai zöldövezet és családi házak kivételével a várható piaci helyzetre vonatkozó várakozások negatívan változtak – azaz a piaci szereplők a túlkínálat jövőbeni erősödése számítanak. Ugyanakkor **a vidéki körzetekben a kilátások kisebb-nagyobb javulása következett be.**

**A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** áprilisban nagyot estek, júliusban pozitívan korrigáltak, majd **november kissé tovább javultak.** A 2020. novemberi felmérés során 57 ezer háztartás nyilatkozott úgy, hogy a következő egy évben biztosan vásárol vagy épített lakást, míg 184 ezer háztartás szándéka valószínű volt.

A **GKI fővárosi lakáspiaci indexe** (amely az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egyetlen számba) negyedéves alapon 3, éves alapon 14 ponttal csökkent. Az **ország egészére vonatkozó lakáspiaci indexe ugyanakkor negyedéves alapon csaknem 5 ponttal nőtt,** éves alapon 11 ponttal csökkent. Ritkán fordul elő, hogy a fővárosi és az országos index nem ugyanabba az irányba változik, általában ez a jelenség a piaci bizonytalanság magas szintjére utal.

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

Nem panel társasházi lakások	-4 (-5)
Budai zöldövezet	-2 (-3)
Egyéb Buda	-3 (-3)
Pesti belváros	-5 (-4)
Pesti zöldövezet	-3 (-6)
Egyéb Pest	-5 (-7)
Panellakások	-5 (-5)
Észak-Pest	-6 (-5)
Dél-Pest	-6 (-8)
Buda	-2 (-3)
Családi házak	-1 (-4,5)
Pest	-2 (-6)
Buda	0 (-3)
<b>Budapest összesen</b>	<b>-3,5 (-5)</b>
<b>Kelet-Magyarország összesen</b>	<b>-3 (-12)</b>
<b>Nyugat-Magyarország összesen</b>	<b>-2 (-7)</b>

Zárójelben az előző – 2020. júliusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

**A lakásárak várható alakulására vonatkozó várakozások** terén a jelen felmérés során a fővárosban enyhe többségbe kerültek értékesítési árak csökkenésére számítók (50%) a stagnáló árakra számítók (47%) ellenében. Az áremelkedésre számítók aránya elhanyagolható. A számszerű előrejelzések tanúsága szerint **a következő 12 hónapban fővárosi átlagban 3-4% körüli árcsökkenés várható.** A **keleti régióban** stagnálásra számít három válaszadóból kettő, az összesített prognózis 3% körüli átlagos áresést valószínűsít. A **nyugati országrészben** a felmérés résztvevőinek 72%-a stagnáló, 22%-a csökkenő árakra számít. Az összesített prognózis mindössze 2% körüli potenciális árcsökkenést.

A következő egy évben csökkenő **lakásbérleti díjakra** a megkérdezettek 57%-a, stagnálásra 36%-a, növekedésre 7%-a számít. A várható díjcsökkenés a korábbinál kisebb, **5% körüli.** A kapott válaszok alapján, Budapesten kicsit az átlag feletti, 8%-os csökkenés várható.