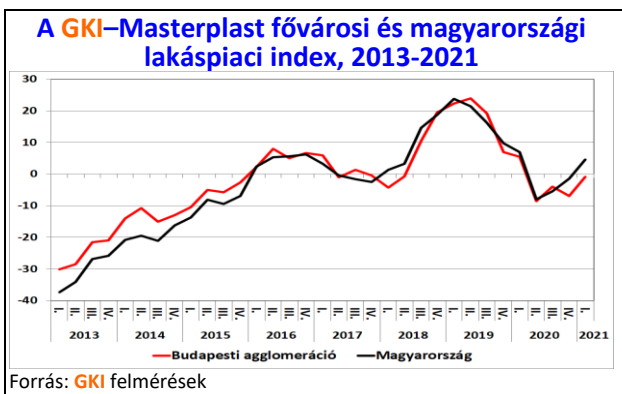


## Egyre javuló kilátások a lakáspiacon

(A GKI és a Masterplast 2021. márciusi lakáspiaci felmérésének eredményei)

A lakáspiaci kilátások mélypontját a tavalyi második negyedév jelentette, azóta fokozatosan javulnak a piaci várakozások. A jelen felmérés során az egy negyedévvel ezelőttihez képest az ingatlanos cégek és a lakosság is optimistábbá vált. A járvány kezdetben komoly negatív hatást okozott, de a piaci szereplők megtanulták kezelni az ezzel járó nehézségeket. Emellett újabb állami intézkedések ösztönzik az új, a használt és a felújítási piacot is. A válaszadók a fővárosban a közeljövőben a használt lakások jelképes árcsökkenésére, vidéken stagnáló lakásárakra számítanak - derül ki a GKI és a Masterplast közös felméréséből.



A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlan foglalkozó cégek kilátásainak feltérképezése céljából – a jelen megkérdezés során 116 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 jelen felmérés során az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozásoknak a következő 12 hónapra vonatkozó piaci kilátásai a tavalyi negyedik negyedévhez képest érezhetően javultak. A piaci szereplők a közeljövőben a túlkínálat csökkenésére, a piac stabilizálódására számítanak. A vidéki körzetekben is a kilátások kisebb-nagyobb javulása következett be, a válaszadók több körzetben is egyensúlyi vagy ahhoz közelítő piaci helyzetet vetítettek előre.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások 2020 második negyedévében nagyot estek, azóta felmérésről-felmérésre javulnak. Nem történt másként ez 2021 első negyedévében sem, a lakossági kilátások negyedéves alapon számottevően erősödtek. A 2021. márciusi felmérés során 72 ezer háztartás nyilatkozott úgy, hogy a következő egy évben biztosan vásárol vagy

épített lakást, míg 201 ezer háztartás szándéka valószínű volt. A lakosság tehát e tekintetben nem nagyon zavartatja magát a járvány második és harmadik hullámától sem.

A GKI országos és fővárosi lakáspiaci indexe (amelyek az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) az előző negyedévhez képest egyaránt 6-6 ponttal emelkedett, de ez éves alapon még 5 pontos csökkenést jelent. Az országos index értéke a pozitív tartományba került.

A felmérés válaszadóinak többsége a következő 12 hónapban a használt lakások árainak stagnálására számít. A vidéki körzetekben az áremelésre spekulálók aránya kissé meghaladja az árcsökkenést váróké, míg a fővárosban fordítva. A számszerű előrejelzések tanúsága szerint a következő egy évben a fővárosban „jelképes”, 1-2% körüli árcsökkenés, vidéken stagnálás várható. Az új építésű lakások esetében érezhető átrendeződést hozott a kedvezményes áfa-kulcs visszatérése. A piaci szereplők ettől az intézkedéstől egyértelmű élénkülést és az áfacsökkenést részben elnyelő árakat várnak.

### A használt lakások árának következő 12 hónapban várható változása, 2021. március (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

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

Zárójelben az előző – 2020. novemberi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

### A lakásbérleti piac is a megnyugvás jeleit mutatja.

A fővárosi piaci bérlakásoknál 2020 negyedik negyedévében még a bérleti díjak csökkenésére számítók voltak jelentős többségben, most már a stagnálást várók. Vidéken változatlanul a stagnálásra számítók domináltak. A következő egy évre várt díjcsökkenési várakozás – országos átlagban - jelentősen csökkent (8-ról 0% közelébe).