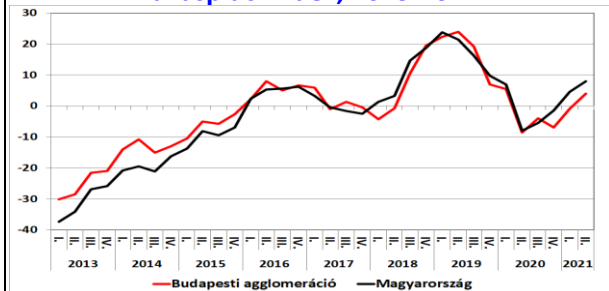


Járvány előtti hangulat a lakáspiacon – újraindul az áremelkedés

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

A tavaly második negyedévi mélypont óta fokozatosan javulnak a lakáspiaci várakozások. A jelen felmérés során az egy negyedévvel ezelőttihez képest az ingatlanos cégek derülátóbbá, a lakosság kicsit óvatosabbá vált. A fővárosi lakáspiaci index értéke csaknem elérte, az országos indexé már kissé meg is haladta a járvány előtti szintet. A válaszadók szerint a használt lakások árai a közeljövőben minden körzetben emelkedni fognak, az új lakásoknak kétszámjegyű áremelkedés várható - derül ki a GKI és a Masterplast közös felméréséből.

A GKI–Masterplast fővárosi és magyarországi lakáspiaci index, 2013-2021



Forrás: GKI felmérések

A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlanl foglalkozó cégek kilátásainak feltérképezése céljából – a jelen megkérdezés során 113 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 lakáspiacot a járvány alaposan lefékezte, de a gyerekes vagy gyerekeket vállaló családoknak szóló támogatások továbbra is ösztönzőleg hatnak. A jelen felmérés során **az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az idei első negyedévhez képest érezhetően javultak.** (Igaz mindez a pesti belváros és a dél-pesti panelek kivételével minden szegmensre.) **Kelet-Magyarországon** alig változtak a kilátások, de **Nyugat-Magyarországon** minden szegmensben jelentősen javultak.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások 2020 második negyedévében nagyot estek, aztán az idei első negyedévig felmérésről-felmérésre javultak. Idén júniusban kissé megtorpant a lakossági várakozások javulásának trendje, a háztartások valamelyest óvatosabbá váltak. A 2021. júniusi felmérés során 58 ezer háztartás nyilatkozott úgy, hogy a következő egy

évből biztosan vásárol vagy épített lakást, míg 187 ezer háztartás szándéka valószínű volt. Ezek a számok csaknem megfelelnek a 2020 negyedik negyedévi felvétel adatainak.

A lakáspiaci indexek a tavalyi második negyedévben fogtak padlót, az első járványhullám érezhetően megfogta a keresletet. Azóta azonban fokozatos javulás érezhető. **A GKI–Masterplast fővárosi lakáspiaci index** (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűrítik egyetlen számba) negyedéves alapon 5, éves alapon 13 ponttal nőtt. Az ország egészére vonatkozó lakáspiaci index 4, illetve 4, illetve 16 ponttal növekedett. **A fővárosi index csaknem elérte, az országos indexé már kissé meg is haladta pandémia előtti szintjét.**

A lakások árának és bérleti díjának következő 12 hónapban várható változása, 2021. június (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

budapesti használt lakások	3,7 (-1,4)
kelet-magyarországi használt lakások	4 (0,7)
nyugat-magyarországi használt lakások	4,3 (0,3)
használt lakások országos átlag	4 (0)
új építésű lakások országos átlag	11 (3)
bérleti díjak országos átlag	3,7 (-0,3)

Zárójelben az előző – 2021. márciusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

Országos átlagban **a felmérés válaszadóinak enyhe többsége a használt lakások árainak emelkedésére számít** a következő 12 hónapban. A vidéki körzetekben az áremelésre spekulálók aránya megközelíti a kétharmados arányt. A fővárosban az áremelkedést és a stagnálást előre vetítők aránya nem különbözik lényegesen (44-46%).

Az **új építésű lakás piacon** várt fellendülés a várakozások szerint az árakban is megjelenik majd. Budapesten is, de különösen a vidéki régiókban az áremelkedésre számítók aránya nagyon magas, árcsökkenésre alig számít valaki.

A **lakásbérleti piac** is az élénkülés jeleit mutatja. A fővárosi piaci bérlakások esetében 2021 első negyedévében még a bérleti díjak stagnálására számítók voltak jelentős többségben, a jelen megkérdezés alkalmával már az emelkedést várók kerültek érezhető többségbe. A vidéki körzetekben a stagnálást várók maradtak többségben, de Kelet- és Nyugat-Magyarországon is növekedett a várható díjemelkedés mértéke.