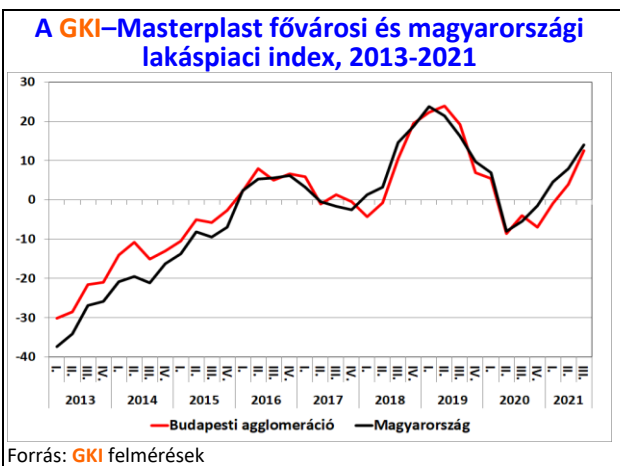


Erősödő kereslet és szolid áremelkedés várható a lakáspiacon

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

A járvány első hulláma jelentősen rontotta a lakáspiaci kilátásokat. A második és a harmadik hullámnak már nem volt negatív hatása, a kilátások a tavaly második negyedévi mélypont óta fokozatosan javulnak. A negyedik hullám sem jelent érezhető fenyegetést: a jelen felmérés során az egy negyedévvvel ezelőttihez képest az ingatlanos cégek és a lakosság is derülátóbbá vált. Az országos és a fővárosi lakáspiaci index értéke is kétéves csúcsára emelkedett. A használt lakások árai a következő 12 hónapban 3-4%, az új lakásokéi 7-8%-kal emelkedhetnek - 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 110 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 lakossági jövedelmek látványos emelkedése és a gyerekes vagy gyerekeket vállaló családokat célzó állami támogatások erősen ösztönzik a keresleti oldalt. Emellett a felpörgő infláció miatt a befektetők figyelme továbbra is kitünteteti a lakóingatlanokat. A jelen felmérés során az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az előző negyedévhez képest érdemben javultak. (A legnagyobb mértékben a pesti belvárosra és a budai zöldövezetre vonatkozó kilátások erősödtek.) Kelet-Magyarországon is lényegesen, Nyugat-Magyarországon csak kissé javultak a piaci várakozások.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások a 2020 második negyedévi mélypont

és 2021 első negyede között folyamatosan javultak, de júniusban megtorpant a javuló trend. A jelen felmérés során ismét javulás regisztrálható, lényegében a fél évvel ezelőtti várakozások köszöntek vissza. A 2021. szeptemberi felmérés adatai alapján Magyarországon 74 ezer biztosan és 180 ezer valószínűleg a következő egy évben lakást építeni vagy vásárolni szándékozó háztartás lehet.

A lakáspiaci indexek 2020 második negyedévben érték el a mélypontot, majd fokozatosan emelkedtek. A GKI–Masterplast fővárosi lakáspiaci index (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűrítik egyetlen számba) negyedéves alapon 6, éves alapon 20 ponttal nőtt. Az ország egészére vonatkozó lakáspiaci index 4, illetve 4, illetve 16 ponttal növekedett. Mindkét index kétéves csúcsán áll.

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

budapesti használt lakóingatlanok	4,4 (3,7)
kelet-magyarországi használt lakóingatlanok	2,7 (4)
nyugat-magyarországi használt lakóingatlanok	2,7 (4,3)
használt lakások országos átlag	3,3 (4)
új építésű lakások országos átlag	7 (11)
bérleti díjak országos átlag	3 (3,7)

Zárójelben az előző – 2021. júniusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

Országos átlagban a felmérés válaszadóinak enyhe többsége (52%-a) a használt lakások árainak emelkedésére, 40%-uk stagnálásra, 8%-uk árcsökkenésre számít a következő 12 hónapban. Budapesten csaknem 70%-uk vár áremelkedést, miközben árcsökkenéssel csak 4%-uk számol. A vidéki körzetekben a stagnáló árakat előre vetítők kerültek enyhe többségbe. Budapesten 4-5, vidéken 2-3%-os áremelkedésre lehet számítani.

Az új építésű lakás piacon a megkérdezettek 70%-a vár áremelkedést a következő egy évben, s csökkenésre lényegében senki sem számít. E téren nincs nagy különbség az egyes régiók között. A kapott válaszok alapján a közeljövőben 7-8%-os áremelkedés prognosztizálható.

A lakásbérleti piacot illető várakozások terén nincsenek nagy változások. A fővárosi piacon e díjak emelkedésére, a vidéki körzetekben ezek stagnálására számít a többség. A következő 12 hónapban lassú, 3-4%-os díjemelkedés valószínű.