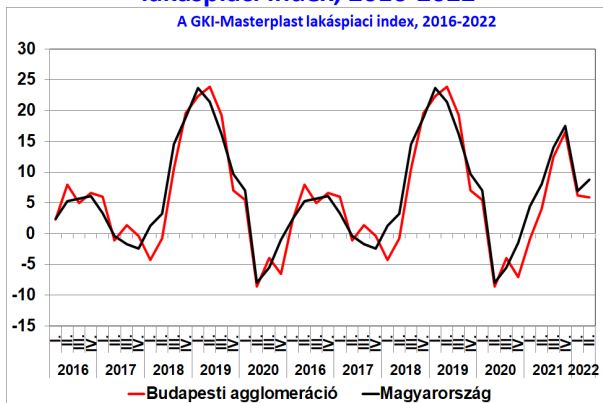


Az ingatlanos szakma óvatos

(A GKI és a Masterplast 2022. júniusi lakáspiaci felmérésének eredményei)

A lakáspiaci kilátások 2021 végén tetőztek, az idei első negyedévben romlottak, s ez az elbizonytalanodás a második negyedévben is csak vidéken oldódott kissé. Az országos lakáspiaci index értéke az előző megkérdezéshez képest stagnált, az országos index 2 ponttal emelkedett. Az ingatlanos szakma áremelkedési várakozásai enyhén gyengültek: a fővárosban a válaszadók fele, vidéken kétharmada számít áremelkedésre. A használt lakások ára a következő egy évben 6, az új lakásoké csaknem 10%-kal emelkedhet - derül ki a GKI és a Masterplast közös felméréséből.

A GKI–Masterplast fővárosi és magyarországi lakáspiaci index, 2016–2022



Forrás: GKI felmérések

A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlanos foglalkozó cégek kilátásainak feltérképezése céljából – a jelen megkérdezés során 100 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 lakásokpiac keresleti oldalát ösztönzik az emelkedő jövedelmek, az állami támogatások (csok, falusi csok, 5%-os áfa-kulcs az új lakások esetében) valamint a kedvezményes kamatozású hitelek (az MNB zöld hitele és a babaváró hitel). Ugyanakkor a piaci szereplőinek többféle kockázattal is szembesülniük kell. A gyorsuló infláció (s ezen belül is a rendkívül dinamikus növekvő építési árak) és az emelkedő kamatokon kívül az orosz-ukrán háború okozta bizonytalanság is jelen van. Ez utóbbi az ingatlanokkal foglalkozó cégek 47%-a szerint alapvetően negatív, s csak 14%-uk szerint pozitív hatású (miközben 39%-uk szerint e konfliktusnak nincs érdemi hatása).

A jelen felmérés eredményei szerint a lakáspiaci túlkereslet várhatóan a következő egy évben is

fennmarad minden régióban. Az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az egy negyedévvel korábbihoz képest alig változtak. Érdemi javulás a pesti zöldövezeti ingatlanok és a budai panellakások piacára vonatkozó kilátások esetében volt tetten érhető. Kelet-Magyarországon vegyes a kép. Míg a panel társasházi lakások esetében enyhén javulóak, addig a téglalakások esetében valamelyest romlóak a kilátások. Nyugat-Magyarországon a családi házakra vonatkozó várakozások kissé javultak, a többi szegmensben nem történt érdemi változás.

A GKI-Masterplast fővárosi lakáspiaci indexe (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) negyedéves alapon lényegében nem változott, ami éves alapon 2 pontos növekedést jelent. Az ország egészére vonatkozó index negyedéves alapon 2, éves alapon 1 pontos emelkedést mutat.

A lakások árának és bérleti díjának következő 12 hónapban várható változása, 2022. június (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

Budapesti használt lakóingatlanok	4 (6)
Kelet-magyarországi használt lakóingatlanok	8 (6)
Nyugat-magyarországi használt lakóingatlanok	5 (5)
Használt lakások országos átlag	6 (6)
Új építésű lakások országos átlag	9 (10)
Bérleti díjak országos átlag	7 (6)

Zárójelben az előző – 2022. márciusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

Budapesten a használt lakások árának növekedésére számít a megkérdezett ingatlanos cégek csaknem fele, vidéken több, mint fele. Budapesten és Nyugat-Magyarországon 4-5, a kelet-magyarországi körzetben 8% körüli áremelkedés várható.

Az új építésű lakások árának emelkedésre a válaszadók ingatlanosok kétharmada, csökkenésre egyikük sem számít. Itt az árakat nem csak az emelkedő építési költségek, hanem a szűkre szabott kínálat is felfelé tolja. A közeljövőben ezen a területen csaknem 10%-os áremelkedés várható.

A lakásbérleti piacon is kétharmados a díjak emelkedésére számítók aránya, miközben csökkenésre alig számít valaki. A következő egy évben 7% körüli díjemelkedés valószínű.