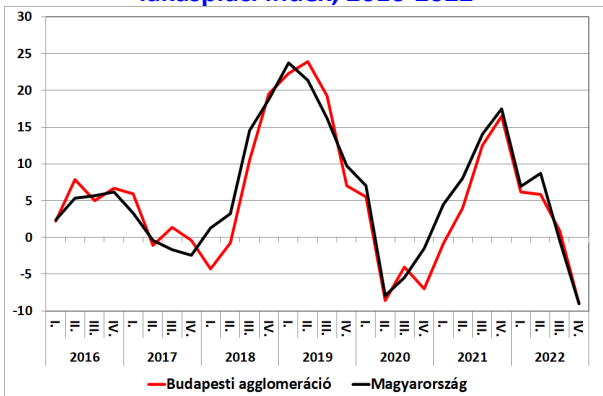


A lakáspiac túlkínálatossá vált, az ingatlanosok többsége már nem számít további áremelkedésre

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

A lakáspiaci kilátások 2022 során csaknem folyamatosan romlottak, nem volt kivétel ez alól a novemberi felmérés sem. Az országos lakáspiaci index értéke az előző megkérdezéshez képest 9, a fővárosi 10 ponttal csökkent. Az ingatlanos szakma körében többségbe kerültek a lakásárak csökkenésére számítók, a fővárosban még nem vagy alig, a vidéki körzetekben azonban érezhető mérséklődésre számítanak a válaszolók - 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 ingatlanl foglalkozó cégek kilátásainak feltérképezése céljából – a jelen megkérdezés során 91 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.

Az ingatlanl foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az egy negyedévvvel korábbihoz képest jelentősen romlottak. Csaknem minden szegmensben a keresletet kisebb-nagyobb mértékben meghaladó kínálat, azaz összességében túlkínálat valószínű. A kereslet és kínálat egyensúlya csak a budai panellakások piacán várható – de az egy negyedévvvel korábbihoz képest itt is romlottak a kilátások. Kelet- és Nyugat-Magyarországon egyaránt romlóak a várakozások, s minden szegmensben túlkínálatot várnak.

A lakosság a korábbinál óvatosabbá vált. A biztosan lakást vásárolni vagy építeni szándékozó háztartások száma az egy negyedévvvel ezelőttihez

képest 17, a valószínűleg ezt szándékozóké 13%-kal csökkent az előző megkérdezéshez képest.

A lakáspiaci indexek 2022-ben csaknem folyamatosan csökkentek, azaz a kicsi kilátások romlóak. A jelen felmérés során előállt GKI–Masterplast fővárosi lakáspiaci index (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) negyedéves alapon 10, éves alapon 26 ponttal csökkent. Az ország egészére vonatkozó index negyedéves alapon 9, éves alapon 27 pontos szűkülést mutat. Az aktuális indexértékek a pandémia mélypontján mért értékeket idézik.

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

Budapesti használt lakóingatlanok	-1
Kelet-magyarországi használt lakóingatlanok	-6
Nyugat-magyarországi használt lakóingatlanok	-4
Használt lakások országos átlag	-3,7
Új építésű lakások országos átlag	3
Bérleti díjak országos átlag	0

Forrás: GKI felmérés

A használt lakások árai esetében a jelen felmérés során a fővárosban az áremelkedésre, stagnálásra és árcsökkenésre számítók aránya 19, 48 és 33%. Az összesített számszerű prognózis jelképes, 1% körüli árcsökkenést jelez. A panellakások várhatóan tartják az értéküket. A vidéki körzetekben erős többségbe kerültek a csökkenő árakra számítók – az összesített prognózis nyugaton 4, keleten 6% körüli árcsökkenést sejtet.

Az új építésű lakások áremelkedésére számítók aránya országosan egyharmad, míg csaknem kétharmad stagnálásra számít. Budapesten az átlagosnál többen (45%) számítanak további áremelkedésre. A válaszadók átlagosan 3% körüli áremelkedésre számítanak a következő egy évben, a fővárosban 5% körüli.

A lakásbérleti piacon az elmúlt időszakban díjemelkedési tendencia volt érezhető. A közeljövőt illető várakozások területileg differenciált képet mutatnak: a várható átlagos díjemelkedés a fővárosban 4, a nyugati régióban 2% lehet, míg a keleti régióban 6%-os csökkenés valószínű.