

# *Hová tart az ingatlanpiac?*

*Körkép, tények, trendek*

**Előadó:** Balla Ákos  
Balla Ingatlanirodák

∞ MIOSZ Konferencia 2017 Balatonszárszó ∞



# *Piacméret, trendek, kilátások*

- A lakás **tranzakciószám** 2009-től a korábbi forgalom harmadára esett vissza (új lakások forgalma a tizede a válság előtti állapotnak)
- A visszaesés országosan jelentősebb volt, mint Budapesten
- Folyamatosan növekvő tranzakciószám → **2015 a fordulat éve!**
- **2015-től** átlagosan **20-30%-os áremelkedés évente** (néhol magasabb), ami 2017-ben elérte a csúcspontot?
- **Erős befektetői kereslet** az alacsony jegybanki alapkamat és a pénzpiaci bizonytalanság miatt
- CSOK és 10 + 10 milliós „*szuper CSOK*”
- **ÁFA csökkentés** új lakásoknál
- Újabb buborék (lufi) alakul ki?



# Piaci lehetőségek

- A piac mérete kicsi → **növekedés várható**;
- A piac szereplői átalakulnak → sikeres vállalkozások **növelni** tudják a **piaci részesedésüket**;
- A **forgalom növekedhet**, ha a magánszemélyek nagyobb arányban veszik igénybe az ingatlanközvetítők szolgáltatásait → ebből csak a **megbízható** és **költséghatékony** cégek profitálnak;
- **Új építésű ingatlanok**;
- Az ingatlanok csupán kb. **30-40%-a cserél gazdát** ingatlan-közvetítőkön keresztül, az USA-ban és nyugat-európában ez 80-90%;
- Míg az USA-ban az ingatlanközvetítő képviseli az eladót egy ügyletben, nálunk az ingatlanközvetítők **még csak „lehetőség”** az eladónak.



# És amiről még érdemes beszélni

- Milyen hatása volt az ÁFA csökkentésnek, CSOK-nak, mitől lendült fel az ingatlanpiac, működni fog a NOK?
- Meg nem oldott probléma korábbi devizahitel, ma forint hitel
- Jelentős társadalmi feszültségek a lakáshelyzet miatt; elérhetetlen albérletek, stb.
- Honnan tájékozódjunk? *(KSH, hírportálok, ingatlanpiaci cégek piaci jelentései és sajtó megjelenései, egyéb források)*
- Mennyire érdekünk valójában az informatika fejlesztése *(VR séta, minden csak az interneten történjen, minősítés, stb.)?*



***Köszönöm a figyelmet!***



**miosz**  
Magyar Ingatlanközvetítők  
Országos Szövetsége