

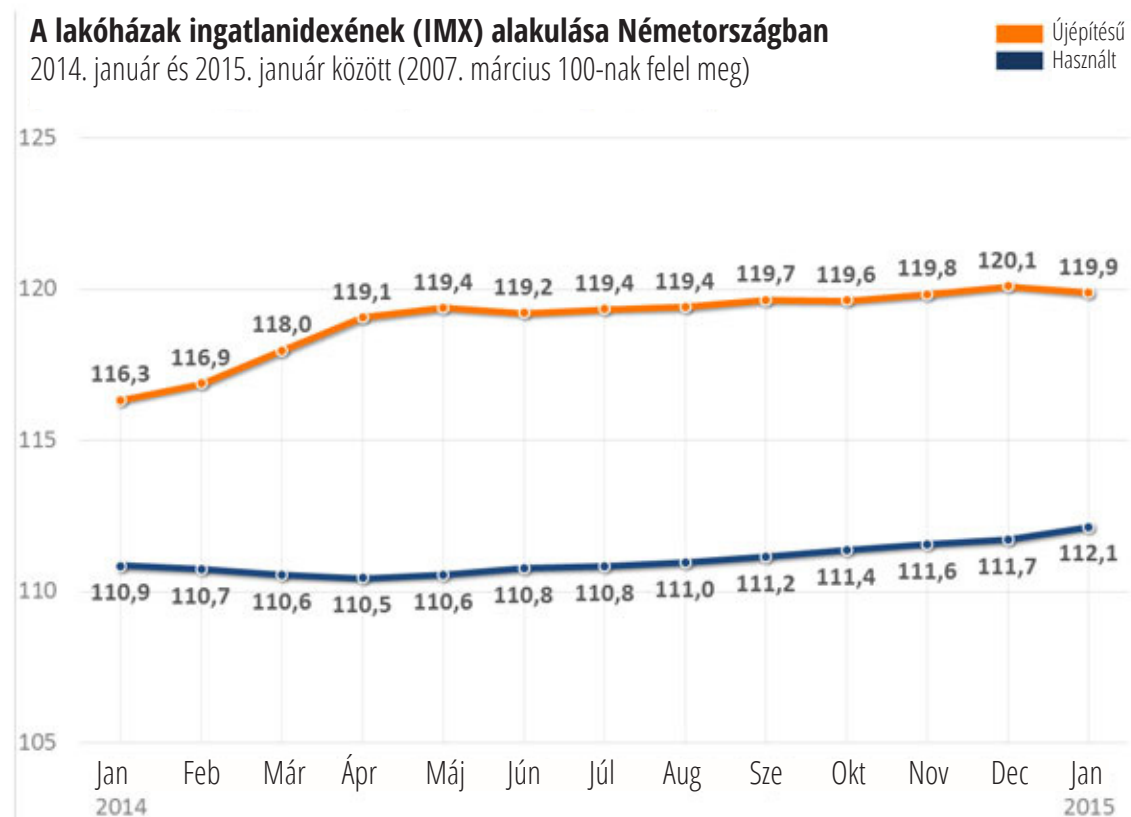
Az ingatlanárak az év elején jelentős növekedést mutatnak

Az év eleje rendszerint az „ingatlanvásárlások ideje”, mint ahogy ezt az aktuális IMX (ingatlanindex) is mutatja 2015 januárjára vonatkozóan: „Az ingatlanportálok iránti igény januárban mindig csúcspontot dönt, ami természetesen a kínálati árakban is tükröződik.” Az előző években az indexértékek az újjépítésű ingatlanok terén „jelentős mértékben, 1 százalékponttal, meghaladták a határt”. Ebből adódik, hogy a kínálati indexben mutatkozó erős áremelkedés az öröklakások vonatkozásában valószínűleg szezonális hatásokra vezethető vissza: az újjépítésű lakások havi összehasonlításban 1,3 százalékponttal drágultak, míg a használt ingatlanok 1,6 százalékponttal.

A használt ingatlanok ára Németország-szerte emelkedik

Az előző évekhez képest változások is megfigyelhetők: az ImmoScout24 kutatásai szerint újdonság, hogy a használt ingatlanok Németország-szerte olyan jelentős emelkedést mutatnak, hogy még az újjépítésű ingatlanokat is lepipálták. Michael Kiefer szerint ennek a növekvő telekárak, valamint „az állandóan megújuló energiahatékonysági rendeletek” az okai. Az ő meglátása szerint ezekből a drágulásokból a használt ingatlanok húznak hasznot. Az árak alakulása a vizsgált Top-5-nagyvárosban is ezt a pontot látszik igazolni: „a használt ingatlanok esetében a költségnövekedés mindenhol meghaladja az újjépítésű ingatlanokét és a legtöbb nagyobb városban is magasabb a németországi átlagnál. Így a használt ingatlanok árai Berlinben és Frankfurt am Mainban 2,4 százalékponttal emelkedtek egy hónapon belül. Az ingatlanpiac valamivel mérsékeltebb emelkedést mutatott Kölnben (+1,6 százalékpont a használt, +0,4 az újjépítésű ingatlanok esetén) és Münchenben (mindkét ingatlantípus esetén +0,9 százalékpont).”

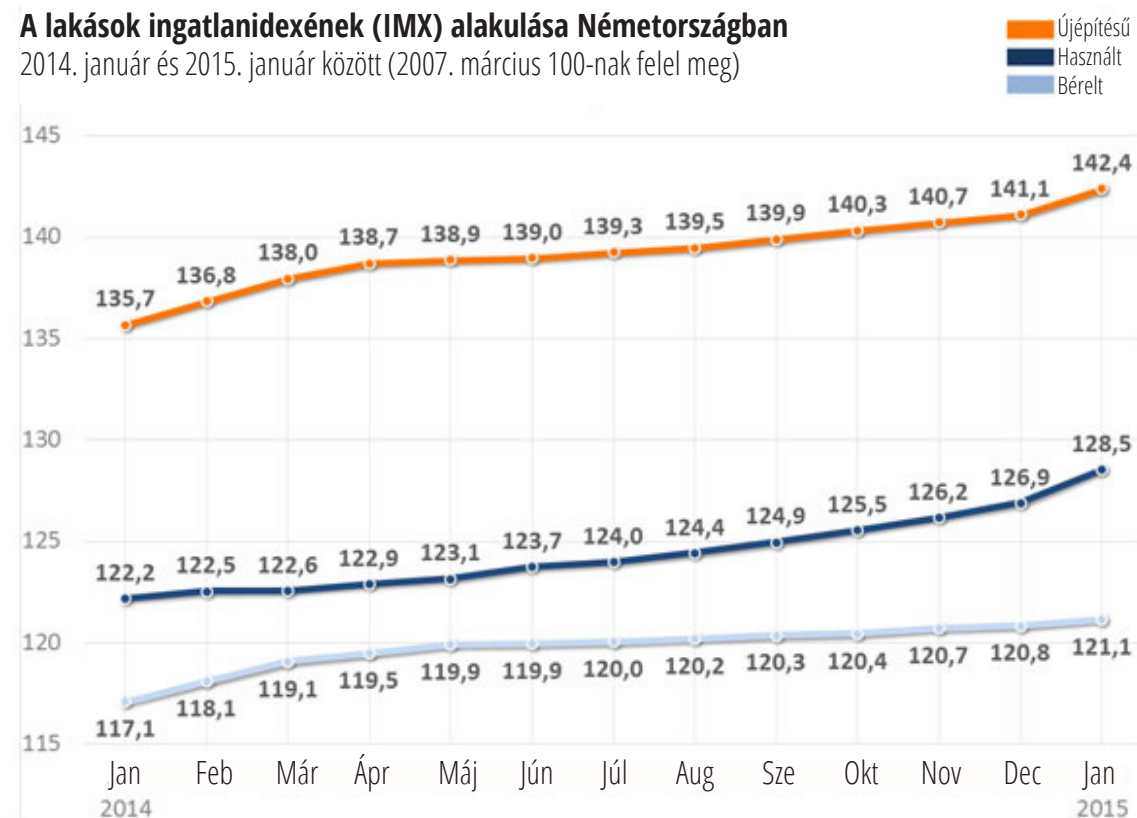
A bérleti díjak kínálata esetében az emelkedés - Köln kivételével - minden nagyvárosban meghaladja a németországi átlagot (0,3%). A bérlők Münchenben 0,7%-kal, Berlinben 0,6%-kal és Hamburgban 0,4%-kal fizetnek többet az előző hónaphoz képest. Az még nyitott kérdés, hogy a bérleti díjak a bérleti díjkorlát hatálybalépése után hogyan fognak alakulni.



Az ImmobilienScout24 ingatlanindexe az iker-, sor és családi házak tekintetében újjépítésű (az építkezés az index készítése előtt maximum egy évvel befejeződik) és használt ingatlanokat különböztet meg.

## A lakások ingatlanidexének (IMX) alakulása Németországban

2014. január és 2015. január között (2007. március 100-nak felel meg)



Az ImmobilienScout24 ingatlanindexe az öröklakások tekintetében újépítésű (az építkezés az index készítése előtt maximum egy évvel befejeződik), használt ingatlanokat és bérelményeket különböztet meg

### Az IMX (ingatlanindex)-ről

Az IMX az ingatlanok új kínálati indexe Németországban. Kibocsátója az ImmobilienScout24, mely Németország legnagyobb ingatlanpiaca. Az IMX alapját az a több mint tizenkét millió ingatlankínálat képezi, mely 2004 óta az ImmobilienScout24-en meghirdetésre került. Havonta kerekén 150.000 új ingatlan kerül a rendszerbe.

Az IMX adatbázis az összes ingatlantípust magában foglalja – az öröklakásoktól egészen a hotelekig. A geokódolás segítségével minden ingatlan helyzete meghatározásra kerül, így az ingatlanok a fekvésüknek megfelelően kerülnek besorolásra. Az indexérték meghatározásához az összes nyers adatot a hedonikus statisztikai értékmegállapítási módszer alapján egységesítik. Eközben a megfelelő átszámítási tényezőket a piaci történésekből közvetett módon statisztikailag folyamatosan származtatják, és ezek mutatják meg az egyes állapotkritériumok árára gyakorolt tényleges hatását. Ez érvényes mind a változó fekvési tulajdonságokra mind az ingatlanokra vonatkozó tulajdonságokra, mint például az építési évre. Így lehet elkerülni azokat a torzításokat, melyek az adatok pusztán közléséből keletkezhetnek. Az adatok hedonikus kiigazításánál az ImmobilienScout24 az esseni székhelyű Rajna-Vesztfáliai Gazdaságtudományi Intézet (RWI) működik együtt.

Forrás: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)