



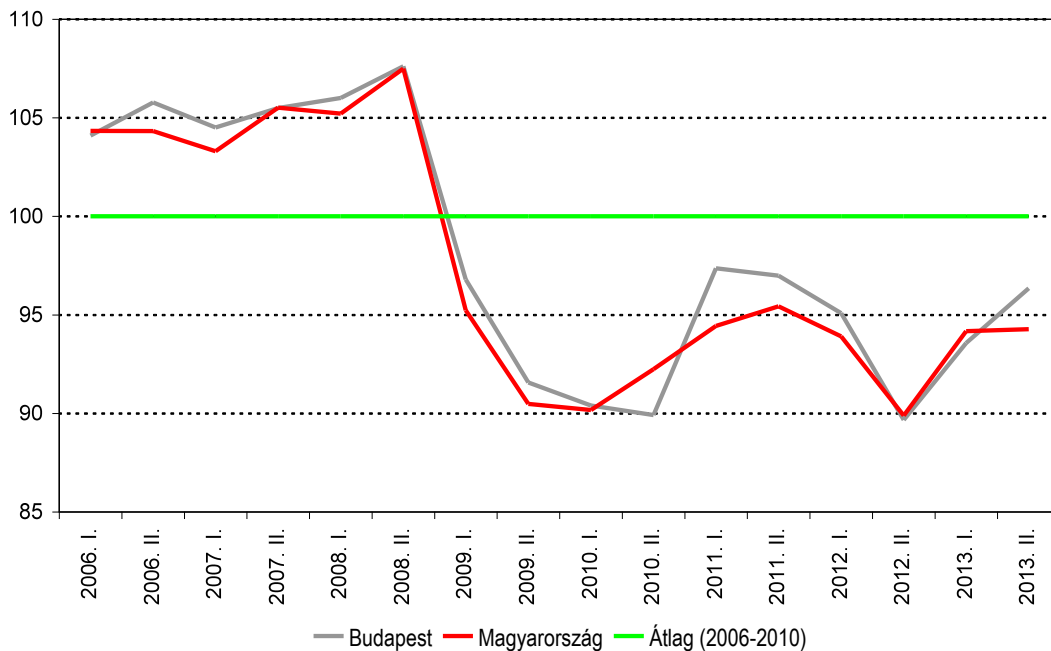
GKI Gazdaságkutató Zrt.

Mi elemzünk és előrejelzünk, Ön dönt.

ORSZÁGOS ÁTLAGBAN VÁLTOZATLAN, BUDAPESTEN KISSÉ JAVULÓ INGATLANPIACI KILÁTÁSOK (A GKI 2013. OKTÓBERI FELMÉRÉSEI ALAPJÁN)

A GKI évente kétszer szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanokkal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. **A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci indexek egyetlen számba sűrítik az egyes részpiacoknak** (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiacnak) a következő egy évben **várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet adnak az ingatlanpiaci kilátásokról.

A GKI INGATLANPIACI INDEXEI, 2006-2013



Forrás: a GKI felmérései

Az indexek viszonyítási alapja – csakúgy, mint a korábbiakban - nem egy „ideális” egyensúlyi piac, hanem a fővárosi illetve magyarországi ingatlanpiac 2006-2010 között regisztrált átlagos állapota. Így a 100-as érték reprezentálja a piaci átlagot. A 100 feletti értékek az ennél kedvezőbb, a 100 alatti értékek az ennél kedvezőtlenebb kilátásokat mutatják.

2013 októberében a fővárosra vonatkozó ingatlanpiaci index értéke csaknem 3 ponttal növekedett a hat hónappal korábbihoz képest, míg az ország egészére vonatkozó lényegében stagnált. A fővárosi index javulása egyértelműen a vállalatok és a lakosság (azaz a keresleti oldal képviselői) várakozásainak kedvezőbbé válása miatt következett be, az ingatlanokkal foglalkozó cégek kilátásai a fél évvel ezelőttihez képest alig változtak. A 2013. októberi várakozások nem utalnak közeli piaci trendfordulóra.

AZ IRODAPIAC

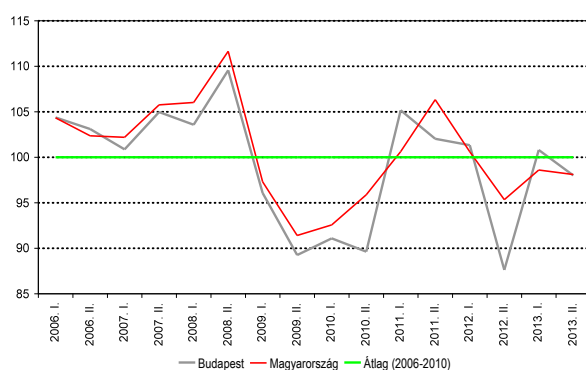
A fővárosi irodapiacra 2013 első három negyedében mintegy 20 ezer négyzetméter új kapacitás lépett be. Ez némileg több, mint amit 2011 vagy 2012 első kilenc hónapjában regisztráltak, de a fejlesztések továbbra is csak „takaréklángon” égne. Tovább árnyalja a képet, hogy az irodák iránti kereslet némileg kisebb a tavalyinál. Az irodapiac hosszan elhúzódó válságát jól jelzi, hogy a fővárosi piacon minden szegmensben csökkentek a kihasználtsági mutatók.

A FŐVÁROSI IRODÁK KIHASZNÁLTSÁGA

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	73 (75)	76 (79)
Budán	68,5 (70,5)	71 (72,5)

Zárójelben az előző – 2013.áprilisi - felmérés adatai

IRODAPIACI INDEXEK, 2006-2013

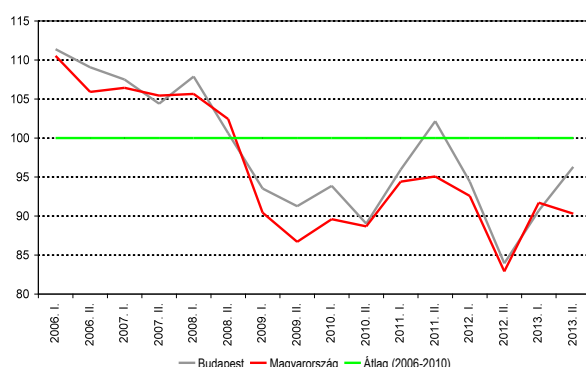


Kelet-Magyarországon a fél évvel ezelőtti 70%-os kihasználtság 67%-ra csökkent, Nyugat-Magyarországon a hat hónappal ezelőtti 62%-os mutató 68%-ra nőtt. Az országos átlag lényegét tekintve stagnáló helyzetet jelez. Az irodapiaci index (ami az ingatlanos cégek és vállalati szektor képviselőinek a várakozásait sűríti egyetlen számba) a fővárosban csaknem 3 pontot csökkent, míg az ország egészét jellemző index hibahatáron belül változott (0,5 pontot csökkent).

AZ ÜZLETHELYISÉGEK PIACA

A kiskereskedelmi ingatlanpiacra idén csak két komolyabb fejlesztés lép be. Néhány potenciális projekt terve nyilvánosságot kapott ugyan, de ezek egyhamar várhatóan nem lépnek piacra. A bevásárlóközpontok esetében a korszerűsítések és a változó bérlői igényekhez történő alkalmazkodás miatt szükségessé váló átstrukturálások vannak napirenden. A kiskereskedelmi ingatlanpiac várhatóan továbbra is pezsgő marad. Ezt az erős verseny, a szereplők „helyezkedései” és a kiszámíthatatlan kormányzati szabályozás szinte biztosan garantálja.

ÜZLETHELYISÉG-PIACI INDEXEK, 2006-2013

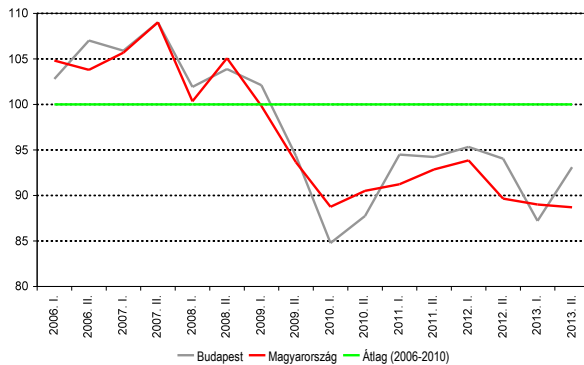


A budapesti és az ország egészét jellemző mutatók mozgása a jelen felmérés során elvált egymástól. Az üzlethelyiség-piaci indexek (amelyek az ingatlanos cégek és a keresleti oldal képviselői, azaz a vállalatok várakozásait sűrítik egyetlen számba) közül a fél évvel ezelőttihez képest a fővárosi agglomerációra vonatkozó emelkedett, míg az ország egészére vonatkozó némileg csökkent.

A RAKTÁRPIAC

A magyarországi raktárpiac hosszabb ideje nehéz helyzetben van. A raktározás iránti igények nem emelkednek, így a logisztikai ingatlanpiac lanya kereslettel kénytelen szembenézni.

RAKTÁRPIACI INDEXEK, 2006-2013



A fejlesztők ebben a szegmensben is feltűnően óvatosak, idén egy jelentősebb kapacitás lépett be a főváros környéki piacra. A budapesti és az ország egészét jellemző mutatók mozgása – csakúgy, mint a kereskedelmi ingatlanpiac esetében - a jelen felmérés során elvált egymástól. A fővárosi raktárpiaci index értéke csaknem 6 pontot javult. A fővárost és környékét illető kilátások lényegében visszatértek az egy évvel ezelőtti szintre. A Magyarország egészére vonatkozó index értéke gyakorlatilag nem változott.

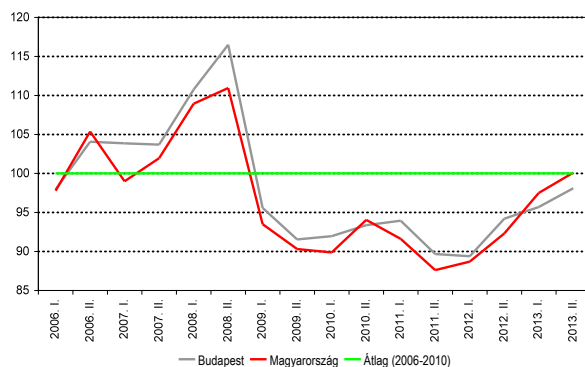
AZ ÉPÍTÉSI TELKEK PIACA

Az ingatlanokkal foglalkozó cégeknek az építési telkek piacára vonatkozó várakozásai országos átlagban – ellentétben a fél évvel ezelőtti felméréssel - némileg javultak. A fővárosi agglomerációban azonban romlás következett be. A beruházási klíma egyelőre nem kedvező, így az ingatlanfejlesztések felpörgésére a közeljövőben sincs esély. A vállalati szférában a telekállomány növelését és csökkenését valószínűsítők aránya nagyjából megegyezik.

A LAKÁSPIAC

A magyarországi lakáspiac megítélése az ingatlannal foglalkozó cégek körében októberében lényegében nem változott a félévvel korábbihoz képest. Mindez igaz a központi, a keleti és a nyugati régióra egyaránt. Budapesten a budai és pesti zöldövezeti és a belvárosi területekre vonatkozó értékelés javult, míg a pesti családi házaké romlott. A többi szegmensben a lakáspiaci helyzet megítélésének változása hibahatáron belüli. Kelet-Magyarországon csak a panelek megítélése romlott szignifikánsan, a többi területen a helyzet változatlan. A nyugati országrészben az egyensúly felé mozdult el a panel társasházi lakások piaca.

LAKÁSPIACI INDEXEK, 2006-2013



A lakáspiaci index (ami az ingatlanos cégek és a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke a jelen felmérés során Budapestre és az ország egészére vonatkozóan is emelkedett. A Magyarország egészére vonatkozó jelzőszám elérte a 2006-2010 közötti időszaki átlagát.

A válaszadó ingatlanfejlesztő és - forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a maihoz képest a fővárosban és a keleti régióban alapvetően változatlan piaci helyzetet várnak. Nyugat-Magyarországon némi javulás (azaz a túlkínálat csökkenése) valószínű.

A LAKÁSPIAC SZEGMENSEINEK A KÖVETKEZŐ 12 HÓNAPBAN VÁRHATÓ HELYZETÉRE VONATKOZÓ VÁRAKOZÁSOK AZ INGATLANOKKAL FOGLALKOZÓ CÉGEK KÖRÉBEN *

	2013. április	2013. október	Változás
Budapest			
Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	-32	-26	↗
Egyéb Buda	-32	-35	→
Pesti belváros	-35	-33	↗
Pesti zöldövezet	-37	-30	↗
Egyéb Pest	-37	-28	↗
Panellakások			
Észak-Pest	-42	-44	→
Dél-Pest	-42	-48	↘
Buda	-40	-42	→
Családi házak			
Pest	-39	-41	→
Buda	-39	-39	→
Kelet-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-50	-50	→
Panellakások	-46	-58	↘
Családi házak	-58	-46	↗
Nyugat-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-24	-19	→
Panellakások	-34	-23	↗
Családi házak	-36	-28	↗

*/ egyenleg-mutatók: a túl-keresletet és túlkínálatot jelzők arányának súlyozott különbsége, értéke 0, ha egyensúlyi a piac, negatív, ha túlkínálat és pozitív, ha túl-kereslet érezhető.

Az előző felméréshez képesti változás mértékére utaló jelek jelentése:

→ +/-5 pont a változás

↗ +5 pontnál nagyobb, de +15 pontnál kisebb a változás

↗↗ +15 pontnál nagyobb a változás

↘ -5 pontnál nagyobb, de -15 pontnál kisebb a változás

↘↘ -15 pontnál nagyobb a változás

A LAKOSSÁG LAKÁSEPÍTÉSI, VÁSÁRLÁSI ÉS FELÚJÍTÁSI SZÁNDÉKAI

(4 negyedéves mozgóátlagolt értékek, ezer háztartás)

Negyedév	Lakásépítés, -vásárlás		Lakásfelújítás, -bővítés	
	Biztosan	Valószínűleg	Biztosan	Valószínűleg
2008. 01.	27	96	71	296
2008. 02.	26	78	59	247
2008. 03.	30	83	51	233
2008. 04.	26	74	45	207
2009. 01.	27	60	37	164
2009. 02.	25	46	32	153
2009. 03.	22	32	37	144
2009. 04.	22	32	33	147
2010. 01.	17	34	32	139
2010. 02.	11	47	30	131
2010. 03.	5	54	23	123
2010. 04.	3	53	25	116
2011. 01.	4	56	30	114
2011. 02.	8	49	27	107
2011. 03.	7	38	23	97
2011. 04.	8	38	21	84
2012. 01.	7	35	16	81
2012. 02.	4	31	12	77
2012. 03.	10	38	19	99
2012. 04.	10	38	19	99
2013. 01.	9	37	19	104
2013. 02.	11	37	21	106
2013. 03.	20	43	28	112
2013. 04.	21	40	26	104

Forrás: a GKI lakossági felmérései

A 2013. októberi felmérés eredményei szerint a lakásépítésre és vásárlásra vonatkozó lakossági várakozások a harmadik negyedéves javulást követően kissé romlottak, de **a fél évvel ezelőttinél határozottan kedvezőbbek és ebből az elmozdulásból fakad a lakáspiaci indexek javulása.**

ÁRAK, BÉRLET DÍJAK

AZ INGATLANOK ELADÁSI ÁRAINAK A KÖVETKEZŐ 12 HÓNAPBAN VÁRHATÓ ALAKULÁSÁRA VONATKOZÓ VÁRAKOZÁSOK

(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	-0,6 (-1,4)	-1,3 (-1,8)	-2 (-2)	-0,6 (-1,7)
Új lakás	-0,5 (-0,5)	0 (0)	-1 (-2,5)	-0,5 (-1)
Iroda	-5 (-3,2)	-1 (-2,5)	-1 (-1)	-2,3 (-2,3)
Üzlethelyiség	0 (-3)	-2,5 (0)	-1,7 (-1)	-1,8 (-1,5)
Raktár	-2 (-3,5)	-2,5 (-1,5)	-1,8 (-1)	-2 (-2)
Építési telek	-3 (-1)	-4 (-1)	0 (-3)	-2,3 (-1,7)

Zárójelben az előző – 2013. áprilisi - felmérés adatai

Az új építésű lakásoknál a válaszadók szerint a következő 12 hónapban az árak várhatóan már nem vagy csak alig csökkennek tovább. A használt ingatlanok esetében viszont várhatóan folytatódik az árcsökkenési folyamat, de a korábbiaknál jóval kisebb ütemben.

A HASZNÁLT LAKÁSOK FAJLAGOS (NÉGYZETMÉTERENKÉNTI) ÁRÁNAK

A KÖVETKEZŐ 12 HÓNAPBAN VÁRHATÓ VÁLTOZÁSA

(százalékos arányok illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	A várható változás iránya			Átlagos változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Nem panel társasházi lakások				
Budai zöldövezet	20 (4)	69 (77)	11 (19)	0 (-1)
Egyéb Buda	10 (4)	75 (73)	15 (23)	0 (-2)
Pesti belváros	20 (4)	65 (69)	15 (27)	0 (-1,5)
Pesti zöldövezet	6 (4)	78 (77)	16 (19)	-1 (-1,5)
Egyéb Pest	2 (0)	80 (77)	18 (23)	-1 (-1,7)
Panellakások - Észak-Pest	0 (0)	75 (80)	25 (20)	-1,5 (-1,5)
Panellakások – Dél-Pest	0 (0)	75 (80)	25 (20)	-1,5 (-1,5)
Panellakások – Buda	5 (0)	80 (85)	15 (15)	0 (-1)
Családi házak – Pest	5 (4)	85 (76)	10 (20)	-1 (-1)
Családi házak – Buda	7 (4)	88 (76)	5 (20)	0 (-1)
Budapest összesen	(2)	(78)	(20)	-0,6 (-1,4)
Kelet-Magyarország	(8)	(67)	(25)	-2 (-2)
Nem panel társasházi lakások	0 (8)	67 (74)	33 (18)	-2 (-2)
Panellakások	0 (8)	67 (67)	33 (25)	-2 (-2)
Családi házak	0 (8)	58 (59)	42 (33)	-2 (-2)
Nyugat-Magyarország	(16)	(49)	(35)	-1,3 (-1,8)
Nem panel társasházi lakások	18 (18)	69 (53)	13 (29)	0 (-1,5)
Panellakások	18 (18)	69 (42)	13 (42)	-2 (-2)
Családi házak	16 (12)	59 (53)	25 (35)	-1,5 (-2)

Zárójelben az előző – 2013. áprilisi felmérés adatai.

A használt lakásokra nézve a válaszadók többsége a következő 12 hónapban stagnáló árakat vár. Az áremelkedést prognosztizálók aránya minden szegmensben 20% alatti, Kelet-Magyarországon egyetlen válaszadó sem várja az árak emelkedését. Az összesített prognózisok a főváros budai oldalán található használt lakások árának stagnálását, a pesti oldaliak esetében szerény mértékű tovább árcsökkenést valószínűsítene a következő 12 hónapban. A vidéki régiókban – a nyugati nem panellakások kivételével – 1,5-2%-os további áresés valószínű.

A BÉRLETI DÍJAKNAK A KÖVETKEZŐ 12 HÓNAPBAN VÁRHATÓ ALAKULÁSÁRA VONATKOZÓ

VÁRAKOZÁSOK

(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Iroda	-2,5 (-3,5)	0 (-1,5)	-1 (0)	-1,2 (-1,8)
Üzlethelyiség	-5 (-3)	-2 (-3)	-1 (-2)	-2,7 (-2,8)
Raktár	-1,5 (-3)	-2,5 (-2)	-1 (-1)	-1,7 (-2)

Zárójelben az előző – 2013. áprilisi - felmérés adatai

A felmérés résztvevői szerint az üzleti ingatlanok **bérelti díjai** a következő 12 hónapban várhatóan csak kismértékben, de inkább lefelé módosulhatnak.