



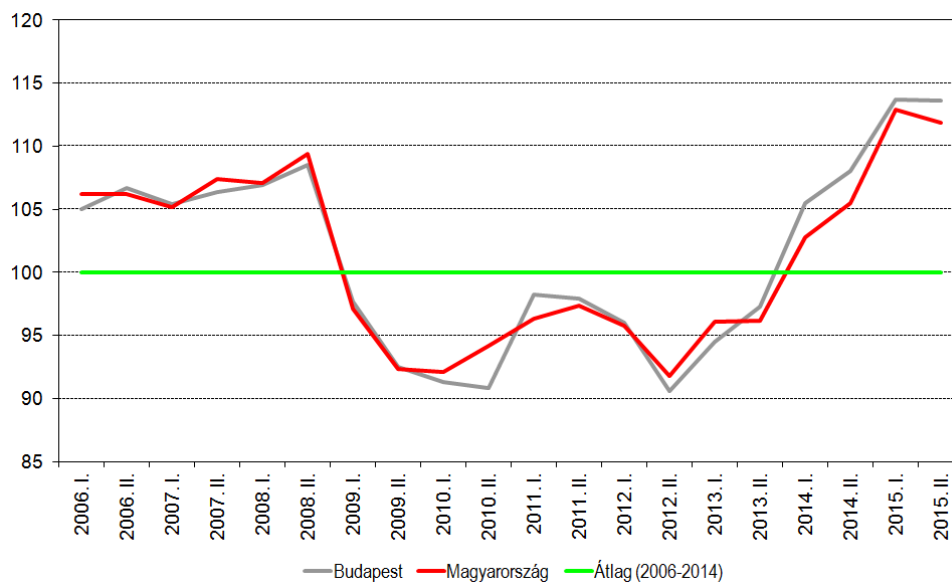
GKI Gazdaságkutató Zrt.

*Mi elemzünk és előrejelzünk, Ön dönt.*

## FENNMARADT, DE NEM ERŐSÖDÖTT AZ INGATLANPIACI DERŰLÁTÁS (A GKI 2015. OKTÓBERI FELMÉRÉSÉNEK EREDMÉNYEI)

A GKI évente kétszer szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. **A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci indexek egy-egy 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, 2006-2015



Forrás: a GKI felmérései

*Az indexek viszonyítási alapja – csakúgy, mint a korábbiakban - nem egy „ideális” egyensúlyi piac, hanem a fővárosi illetve magyarországi ingatlanpiac 2006-2014 között regisztrált átlagos állapota. Így a 100-as érték reprezentálja ezen időszak piaci átlagát. A 100 feletti értékek az ennél kedvezőbb, a 100 alatti értékek az ennél kedvezőtlenebb kilátásokat mutatják.*

**A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2015 októberében csaknem teljesen megegyezik a fél évvel ezelőttivel. A magyarországi ingatlanpiacot jellemző 2015. októberi érték mindössze 1 százalékponttal alacsonyabb a félévvel korábbi értéknél – ezt a hibahatáron belüli változást is helyesebb stagnálásként értelmezni. Az ingatlanpiaci szereplők körében 2013 elejétől folyamatosan érezhető volt a várakozások javulása, ez a kedvező tendencia azonban most megtört. A jelenlegi kilátások még így is derűlátást tükröznek. A lakáspiacon csak a fővárosban érezhető a várakozások javulása, de ennek mértéke sem számottevő. Az irodapiacn markánsan csökkentek az indexek, ez a negatív korrekció a korábbiakban kibontakozott s nem teljesen megalapozott optimizmus után természetes is. Az üzlethelyiség-piacon a jelen felmérés során sem változtak érdemben a kilátások. A fővárosi logisztikai piacon – hosszabb stagnálás után – enyhén javultak a várakozások, a vidéki körzetekre a változatlanúság jellemző. A felmérés résztvevői szerint a lakásárak Budapesten és a nyugati országrészben erőteljesebben, a keleti régióban csak jelképesen emelkedhetnek a következő egy évben. Az üzleti ingatlanok bérleti díjai esetében a közeljövőben a stagnálás lehet a meghatározó tendencia.**

## AZ IRODAPIAC

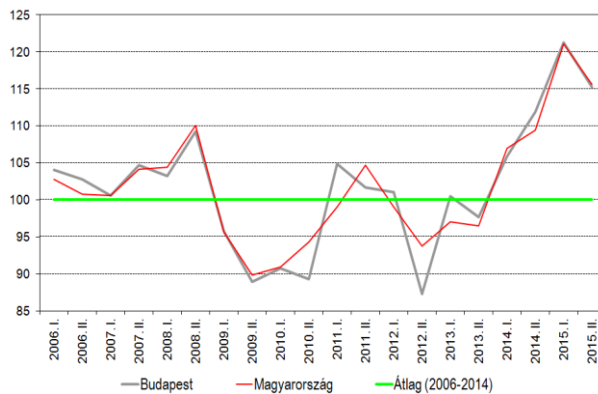
A jelen felmérés eredményei szerint Budapesten és környékén a kihasználtság tovább javult. Így ez már egymás után a harmadik megkérdezés, amikor e téren pozitív változás figyelhető meg. A budapesti átlag (80,8%) hétéves csúcsra került. A fél évvel ezelőttihez képest minden vizsgált szegmensben emelkedett a kihasználtság. Vidéken is kedvező fejlemények érezhetők: ugyan Kelet-Magyarországon a fél évvel ezelőtti 67%-os kihasználtság nem változott, de Nyugat-Magyarországon a hat hónappal ezelőtti 69%-os mutató 75%-ra emelkedett.

### A FŐVÁROSI IRODÁK KIHASZNÁLTSÁGA

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	80,5 (77,5)	82 (78)
Budán	79,5 (78,5)	80,5 (74,5)

Zárójelben az előző – 2015. áprilisi - felmérés adatai

### IRODAPIACI INDEXEK, 2006-2015

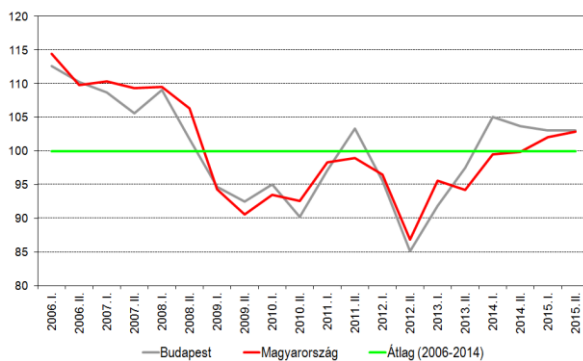


Az irodapiacon az elmúlt időszakban kedvező folyamatok voltak regisztrálhatók, erősödött a bérlői aktivitás. A relatíve sok kihasználatlan kapacitás viszont természetes gátját jelenti az új beruházásoknak. Az irodapiaci index a fővárost és az ország egészét illetően is 6-6 ponttal csökkent a fél évvel ezelőttihez képest. A korábbi jelentős mértékű kilátásjavulás után a mostani negatív korrekció akár természetesnek is mondható. Összességében még így is elég erős a derűlátás az irodapiacon.

## AZ ÜZLETHELYISÉGEK PIACA

A kiskereskedelem forgalmi adatai javulók (2014-ben 4,1, 2015 első nyolc hónapjában 6%-kal bővültek az eladások) és a kilátások is kedvezőek (2015-ben 5, igaz 2016-ban már csak 2%-os növekedés várható). A fejlesztések a közeljövőben várhatóan csak mérsékeltek lesznek. Vannak ugyanis negatív tényezők is: a túlfejlesztettség, az ellenséges törvényi és szabályozói környezet, az online kereskedelem terjedése, stb.

### ÜZLETHELYISÉG-PIACI INDEXEK, 2006-2015

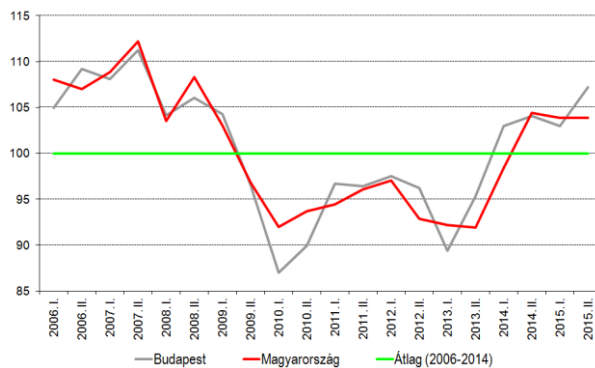


A fővárosra és környékére vonatkozó üzlethelyiség-piaci index értéke (amely az ingatlanos cégek és a keresleti oldal képviselői, azaz a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) a fél évvel ezelőttivel megegyezik és az ország egészére vonatkozó jelzőszám is csak hibahatáron belül változott. A két index között korábban kialakult különbség 2015 októberére eltűnt, azaz az „olló” bezárult”. A kiskereskedelmi forgalom élénkülése egyelőre nem javítja az ingatlanpiaci várakozásokat.

## A RAKTÁRPIAC

A logisztikai ingatlanpiacon – az utóbbi időszakban tapasztalható kedvező folyamatok ellenére - továbbra is bőven található üresen álló kapacitás. A felújítások, korszerűsítések, a bérlői igények rugalmasabb kiszolgálására alkalmasabb kapacitások kialakítása a korábbinál gyakrabban tapasztalható, különösen népszerűek az EU-források felhasználásával megvalósuló kisebb fejlesztések.

### RAKTÁRPIACI INDEXEK, 2006-2015



Az ország egészére vonatkozó raktárpiaci index (ami az ingatlanos cégek és a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) az előző felméréshez képest nem változott. A fővárosi index 4 százalékponttal növekedett s ezzel nyolcéves csúcsára ért. Az ingatlanokkal foglalkozó cégek várakozásai a vidéki régiókban gyakorlatilag nem változtak az áprilisi megkérdezéshez képest, viszont a fővárosra és környékére vonatkozóan egyértelműen javultak.

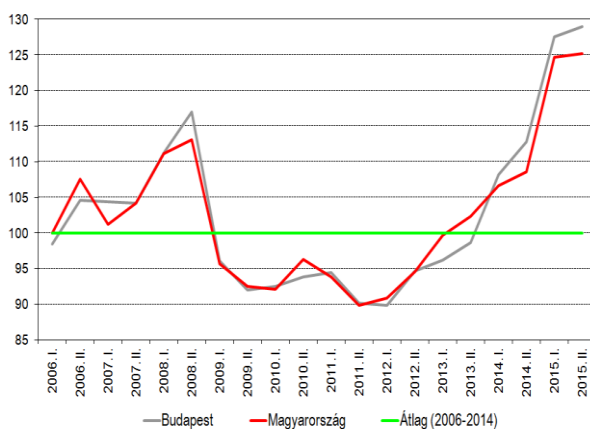
## AZ ÉPÍTÉSI TELKEK PIACA

A telekpiacra a várakozások a fél évvel ezelőttihez képest nem sokat változtak. Jó hír: a fővárosban és környékén fennmaradt a **viszonylagos derűlátás**. A vállalatok kilátásai áprilishoz képest óvatosabbak lettek, országos átlagban stagnáló keresletet vetítenek előre.

## A LAKÁSPIAC

A lakáspiaci helyzet összesített **megítélése** 2015 októberében a fél évvel ezelőttihez képest csak a fővárosi agglomerációban javult, a vidéki körzetekben lényegét tekintve változatlan.

### LAKÁSPIACI INDEXEK, 2006-2015



A lakáspiaci index (ami az ingatlanos cégek és a lakosság **várakozásait** foglalja össze egyetlen számba) értéke a jelen felmérés során Budapestre vonatkozóan 1,5 ponttal emelkedett a fél évvel ezelőttihez képest, míg az ország egészét jellemző mutató lényegében stagnált. A lakáspiaci indexek 2012 eleje óta lényegében folyamatosan és számottevően növekednek, ebben most egy kis megtorpanás következett be.

A válaszadó ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a maihoz képest **Budapesten és a keleti országrészben enyhén javuló, míg a nyugati régióban stagnáló piaci**

**helyzetet** várnak. A nyugat-magyarországi kilátások mindazonáltal számottevően kedvezőbbek a kelet-magyarországiaknál.

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

	2015. április	2015. október	Változás
<b>Budapest</b>			
Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	12	15	→
Egyéb Buda	6	10	→
Pesti belváros	18	10	↘
Pesti zöldövezet	-9	0	↗
Egyéb Pest	-18	0	↗
Panellakások			
Észak-Pest	0	10	↗
Dél-Pest	-12	10	↗
Buda	9	15	↗
Családi házak			
Pest	-3	0	→
Buda	3	0	→
<b>Kelet-Magyarország</b>			
Nem panel társasházi lakások	-23	0	↗↗
Panellakások	-30	-20	↗
Családi házak	-17	-25	↘
<b>Nyugat-Magyarország</b>			
Nem panel társasházi lakások	12	7	→
Panellakások	19	10	↘
Családi házak	-12	5	↗

\*/ 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

**Budapesten** pozitív irányú elmozdulás a pesti belvároson kívüli területeken várható, de ezek azért még nem zárkoznak fel a belváros keresleti piacához. Komoly kilátás-javulás érezhető a panellakások esetében is.

**Kelet-Magyarországon** a nem panel társasházi lakások piacán következhet be némi élénkülés, a paneleken valamivel kisebb.

A **nyugati országrészben** csak a panellakások esetében csökkent a derűlátás.

A 2015. októberi felmérés eredményei szerint a lakásépítésre és vásárlásra vonatkozó **lakossági várakozások** az első negyedéves enyhe romlás után lényegében stagnáltak. A lakásfelújítást és korszerűsítést biztosan tervezők aránya érdemi emelkedést, az ezt valószínűsítők aránya stagnálást

jelez az előző negyedévhez képest (a szezonális hatást kiszűrő 4 negyedéves mozgó átlagok alapján). A biztosan felújítást és korszerűsítést tervezők száma hatéves csúcsra ért.

## A LAKOSSÁG LAKÁSEPÍTÉSI, VÁSÁRLÁSI ÉS FELÚJÍTÁSI SZÁNDÉKAI, 2008-2015

(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
2014. 01.	23	47	27	111
2014. 02.	20	49	26	123
2014. 03.	9	50	22	146
2014. 04.	6	61	23	171
2015. 01.	7	59	23	183
2015. 02.	12	61	33	203
2015. 03.	11	55	27	182
2015. 04.	15	50	37	182

Forrás: a GKI lakossági felmérései

## 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	2,4 (1,5)	3 (2,3)	1,2 (1,3)	2,2 (1,7)
Új lakás	5,5 (1,3)	4,5 (3)	2 (1,3)	4 (1,9)
Iroda	0,7 (1,4)	1,5 (1)	0 (0)	0,8 (0,8)
Üzlethelyiség	0 (-1,2)	-1 (0,7)	0 (0,5)	-0,3 (0)
Raktár	0,5 (0)	0 (1)	-1,5 (-1)	-0,3 (0)
Építési telek	(1,3)	(-1,5)	(0)	(0)

Zárójelben az előző – 2015. áprilisi - felmérés adatai

Az új építésű lakások árai esetében vidéken stagnálást várnak a legtöbben, a fővárosban az emelkedést várók kerültek többségbe. A számszerű prognózisok Budapesten és a nyugati ország részben viszonylag erőteljes jövőbeni áremelkedésre utalnak.

## 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	60 (41)	40 (53)	0 (6)	5 (2)
Egyéb Buda	40 (38)	60 (55)	0 (7)	3,5 (2)
Pesti belváros	50 (53)	50 (41)	0 (6)	4 (2,5)
Pesti zöldövezet	20 (29)	80 (65)	0 (6)	1 (1,3)
Egyéb Pest	20 (24)	80 (70)	0 (6)	1 (1)
Panellakások - Észak-Pest	20 (14)	80 (80)	0 (6)	1,5 (1,3)
Panellakások – Dél-Pest	20 (29)	80 (65)	0 (6)	1 (1)
Panellakások – Buda	30 (35)	70 (59)	0 (6)	2 (2)
Családi házak – Pest	30 (8)	60 (84)	0 (8)	2 (0,3)
Családi házak – Buda	40 (23)	60 (70)	(7)	2,5 (1)
<b>Budapest összesen</b>	<b>(29)</b>	<b>(65)</b>	<b>(6)</b>	<b>2,4 (1,5)</b>
<b>Kelet-Magyarország</b>	<b>(25)</b>	<b>(70)</b>	<b>(5)</b>	<b>1,2 (1,3)</b>
Nem panel társasházi lakások	20 (40)	70 (53)	10 (7)	0,5 (1,5)
Panellakások	30 (30)	50 (63)	20 (7)	2 (1)
Családi házak	20 (25)	60 (75)	20 (0)	1 (1,5)
<b>Nyugat-Magyarország</b>	<b>(35)</b>	<b>(55)</b>	<b>(10)</b>	<b>3 (2,3)</b>
Nem panel társasházi lakások	66 (38)	34 (54)	0 (8)	4 (2,5)
Panellakások	60 (46)	40 (66)	0 (8)	4 (4)
Családi házak	27 (23)	64 (62)	9 (15)	1 (0,5)

Zárójelben az előző – 2015. áprilisi - felmérés adatai.

A használt lakások esetében a válaszadók többsége (budapesti átlagban 65, a keleti régióban 70, a nyugati országrészben 55%) a következő 12 hónapban **stagnáló árakat** vár. Kivételt jelent ez alól a budai zöldövezet és a pesti belváros, itt többen illetve ugyanannyian várnak áremelkedést, mint stagnálást. Budapesten egyetlen válaszadó sem vár árcsökkenést és a nyugati országrészben is csak a családi házak esetében kaptunk néhány erre utaló választ.

## A BÉRETI DÍJAKNAK A KÖVETKEZŐ 12 HÓNAPBAN VÁRHATÓ ALAKULÁSÁRA VONATKOZÓ

### VÁRAKOZÁSOK

(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Iroda	0,5 (0,4)	0 (0)	1 (0)	0,5 (0,1)
Üzlethelyiség	0,5 (-1,2)	1,3 (0,7)	0,8 (0,5)	0,8 (0)
Raktár	1 (0)	1 (-1)	-1,5 (-1)	-0,2 (-0,7)

Zárójelben az előző – 2015. áprilisi - felmérés adatai

A válaszadók döntő többsége szerint az üzleti ingatlanok bérleti díjai a következő 12 hónapban várhatóan nem változnak és az összesített prognózisok is csak kismértékű lehetséges változásokra utalnak.

**GKI GAZDASÁGKUTATÓ ZRT.**

1092 Budapest, Ráday u. 42-44.

Telefon: 06-1-318-1284

E-mail: [gki@gki.hu](mailto:gki@gki.hu)

További információk: *Petz Raymund* ([petz.raymund@gki.hu](mailto:petz.raymund@gki.hu))