



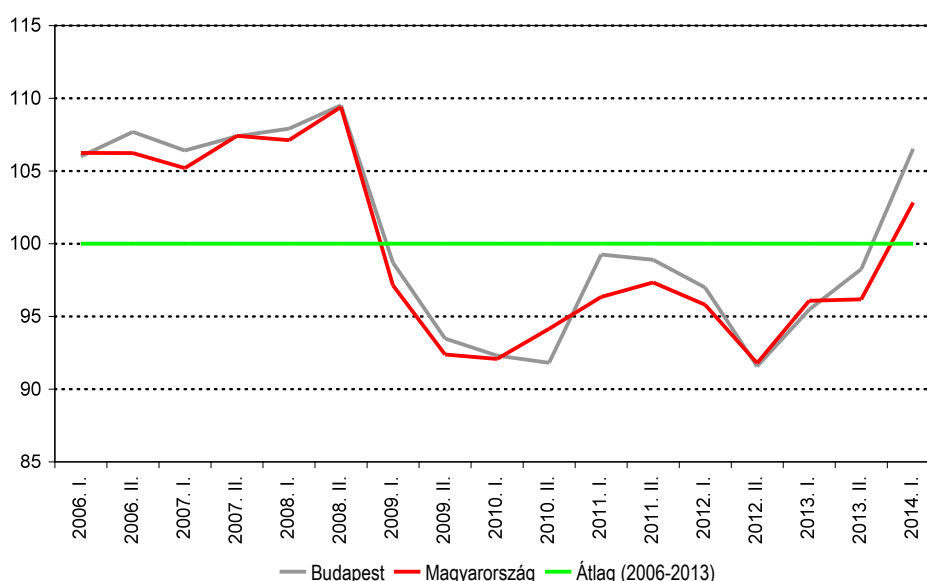
GKI Gazdaságkutató Zrt.

Mi elemzünk és előrejelzünk, Ön dönt.

JELENTŐSEN JAVULÓ KILÁTÁSOK AZ INGATLANPIACON (A GKI 2014. ÁPRILISI FELMÉRÉSÉNEK EREDMÉNYEI)

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, 2006-2014



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.

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2014 áprilisában 106, ami 8 százalékponttal magasabb az előző, 2013. októberi megkérdezés során kapott értéknél. A magyarországi ingatlanpiacot jellemző 2014. áprilisi érték 103, ami csaknem 7 százalékponttal magasabb a félévvel korábbi értéknél. Az ingatlanpiaci szereplők körében tehát komoly derűlátás bontakozott ki mind a fővárosra, mind az ország egészére vonatkozóan. (Hasonlatos mindez az egyéb gazdasági hangulatindexek alakulásához.) E kicsattanó optimizmus fundamentális alapjai nem világosak, a rendelkezésre álló statisztikai információk nem utalnak számottevő élénkülésre sem a kihasználtsági mutatók, sem a lakás-adásvételi tranzakciók esetében. A kétségkívül beindult gazdasági növekedés, a Magyar Nemzeti Bank növekedési hitelprogramjának az ingatlanszektorra való kiterjesztése, illetve a lakossági hitelkereslet enyhe növekedése olyan jelek lehetnek, amelyeket már régen várnak a piac szereplői és a jelen felmérés adatai szerint kissé talán túl is értékelnek.

AZ IRODAPIAC

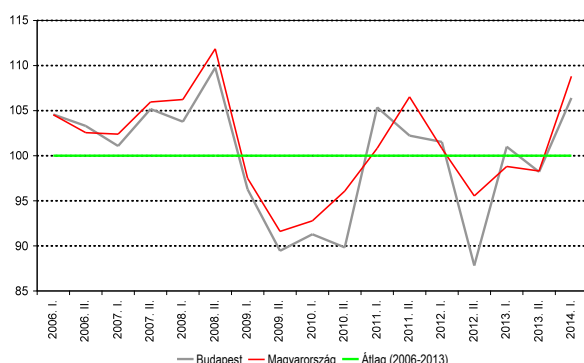
A jelen felmérés eredményei szerint az irodapiacon folytatódott a csökkenő kihasználtság tendenciája. A fővárosi piacon – a pesti „A” kategória kivételével - minden szegmensben csökkentek a kihasználtsági mutatók. A pesti oldalon található irodák kihasználtsága továbbra is szignifikánsan meghaladja a budai oldalon elhelyezkedőkéit. A vidéki körzetekben is negatív irányú elmozdulások voltak regisztrálhatók. Kelet-Magyarországon a fél évvel ezelőtti 67%-os kihasználtság 65%-ra, Nyugat-Magyarországon a hat hónappal ezelőtti 68%-os mutató 65%-ra csökkent.

A FŐVÁROSI IRODÁK KIHASZNÁLTSÁGA

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	72,8 (73)	72 (76)
Budán	67,3 (68,5)	70,2 (71)

Zárójelben az előző – 2013. októberi - felmérés adatai

IRODAPIACI INDEXEK, 2006-2014

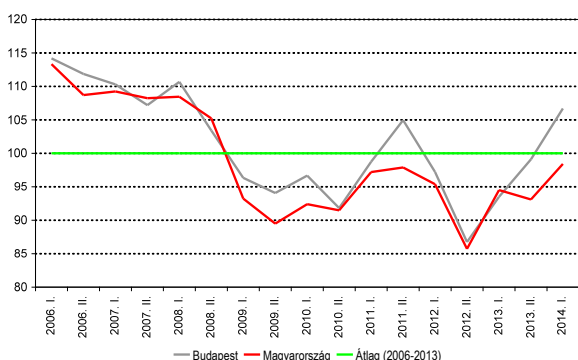


Az irodapiaci index (ami az ingatlanos cégek és vállalati szektor képviselőinek a várakozásait sűríti egyetlen számba) a fővárosban 8, míg az ország egészében 10 ponttal emelkedett. A jelen felmérés során mért indexértékek meghaladják a 2011-ben mért lokális maximumokat. Az ingatlanos cégek kilátásai is némileg kedvezőbbé váltak, de e jelentős emelkedés háttérében jóval inkább a vállalati várakozások számottevő javulása húzódik meg.

AZ ÜZLETHELYISÉGEK PIACA

A kereskedelmi piacra befektetni szándékozók inkább meglévő ingatlanok megvásárlásában, semmint új létesítmények építésben gondolkodnak. Tavaly viszonylag élénk volt a piac, de a fő sztorik egyáltalán nem derűsek. (A Köki bevásárlóközpont csődöt jelentett, a hazai Praktiker lánc is csőd-közelben van.) Nem segíti a pici mozgásokat a plázastop tavalyi szigorítása sem. 2013-ban megindult a kiskereskedelmi forgalom bővülése, egyelőre azonban a növekedés szerény mértékű. A bővülő tortából való részesedés megszerzéséért továbbra is erős a verseny, így kiskereskedelmi ingatlanpiac várhatóan pezsgő marad.

ÜZLETHELYISÉG-PIACI INDEXEK, 2006-2014

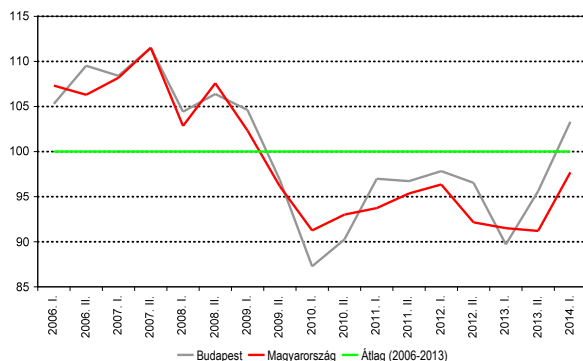


Az üzlethelyiség-piaci indexek (amelyek az ingatlanos cégek és a keresleti oldal képviselői, azaz a vállalatok várakozásait sűrítik egyetlen számba) közül a fél évvel ezelőttihez képest a fővárosi agglomerációra és az ország egészére vonatkozó is emelkedett. Az előbbi csaknem 8, az utóbbi 5 ponttal. A budapesti index a 2011 második félévi felmérésnél is némileg magasabb optimizmust tükröz. Ebben az ingatlanos cégek és a vállalatok várakozásainak javulása egyaránt szerepet játszik.

A RAKTÁRPIAC

A logisztikai ingatlanok piacára 2013-ban az egy évvel korábbinál szerényebb mennyiségű új kapacitás lépett be, vidéken viszont érezhető némi mozgolódás. A bérleti aktivitás az utóbbi időben némileg erősödött. Ennek ellenére a kihasználatlanság továbbra is relatíve magas.

RAKTÁRPIACI INDEXEK, 2006-2014



Az ipari termelés és a szállítási teljesítmény idén minden bizonnyal növekszik, de a korábbinál rugalmasabb és racionálisabb megoldásokat előnyben részesítő vevői magatartás fékezi a piac esetleges fejlődését. A fővárosi raktárpiaci index értéke (ami az ingatlanos cégek és a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) 8, az ország egészére vonatkozó mintegy 6 pontot emelkedett az előző felméréshez képest. A fővárost és környékét illető kilátások már-már a válság előtti időszakot idézik, a vidékiek a 2011-2012. éviéknél valamivel kedvezőbbek.

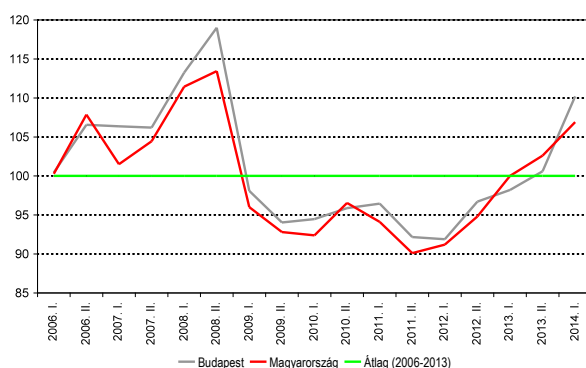
AZ ÉPÍTÉSI TELKEK PIACA

Az ingatlanokkal foglalkozó cégeknek az építési telkek piacára vonatkozó várakozásai az előző felméréshez képest egyik körzetben sem változtak érdemben. A beruházási klíma a lassan beinduló gazdasági növekedés ellenére sem kedvező igazán, így az ingatlanfejlesztések élénkülése tovább tolódik. A vállalati szférában a telekállomány növelését tervezők aránya valamelyest meghaladja a csökkentést tervezőket.

A LAKÁSPIAC

A magyarországi lakáspiac megítélése 2014 áprilisában az ország minden régiójában javult a korábbihoz képest. Budapesten az egyéb pesti társasházi lakások kivételével minden szegmensben javult a piaci helyzet megítélése. A vidéki körzetekben is általános javulás volt megfigyelhető.

LAKÁSPIACI INDEXEK, 2006-2014



A lakáspiacei index (ami az ingatlanos cégek és a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke mind Budapestre, mind ország egészére vonatkozóan emelkedett. A Magyarország egészére és a fővárosra vonatkozó jelzőszám értéke is meghaladja a 2006-2013 közötti időszaki átlagát. A válság kitörése óta még sosem voltak ilyen kedvezőek a lakáspiacra vonatkozó várakozások.

A válaszadó ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a maihoz képest a fővárosban és a keleti régióban lényegesen javuló piaci helyzetet várnak. Nyugat-Magyarországon stagnáló piaci helyzet valószínűsíthető.

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

	2013. október	2014. április	Változás
Budapest - Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	-26	-20	↗
Egyéb Buda	-35	-20	↗
Pesti belváros	-33	-20	↗
Pesti zöldövezet	-30	-16	↗
Egyéb Pest	-28	-16	↗
Budapest – Panellakások			
Észak-Pest	-44	-23	↗↗
Dél-Pest	-48	-25	↗↗
Buda	-42	-20	↗↗
Budapest - Családi házak			
Pest	-41	-21	↗↗
Buda	-39	-15	↗↗
Kelet-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-50	-31	↗↗
Panellakások	-58	-35	↗↗
Családi házak	-46	-27	↗↗
Nyugat-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-19	-20	→
Panellakások	-23	-26	→
Családi házak	-28	-26	→

*/ 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, 2008-2014

(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

Forrás: a GKI lakossági felmérései

A 2014. áprilisi felmérés eredményei szerint a lakásépítésre és vásárlásra vonatkozó lakossági várakozások **a fél évvel ezelőttnél csak nagyon enyhén kedvezőbbek.**

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	0,5 (-0,6)	0,7 (-1,3)	-1,3 (-2)	0 (-0,6)
Új lakás	0,3 (-0,5)	1,7 (0)	-2 (-1)	0 (-0,5)
Iroda	-1 (-5)	-2 (-1)	-1,5 (-1)	-1,5 (-2,3)
Üzlethelyiség	-0,7 (0)	-2 (-2,5)	1 (-1,7)	-0,7 (-1,8)
Raktár	1 (-2)	-1 (-2,5)	2 (-1,8)	0,7 (-2)
Építési telek	0 (-3)	-2 (-4)	-5 (0)	-2,3 (-2,3)

Zárójelben az előző – 2013. októberi - felmérés adatai

Az új építésű lakások árai esetében stagnálást vár a legtöbb válaszadó, s a számszerű prognózis is leginkább ezt valószínűsíti.

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	36 (20)	52 (69)	12 (11)	1 (0)
Egyéb Buda	21 (10)	71 (75)	8 (15)	0,7 (0)
Pesti belváros	35 (20)	57 (65)	8 (15)	1,3 (0)
Pesti zöldövezet	28 (6)	68 (78)	4 (16)	1 (-1)
Egyéb Pest	10 (2)	82 (80)	8 (18)	0,2 (-1)
Panellakások - Észak-Pest	12 (0)	76 (75)	12 (25)	0 (-1,5)
Panellakások – Dél-Pest	14 (0)	74 (75)	12 (25)	0 (-1,5)
Panellakások – Buda	24 (5)	70 (80)	6 (15)	1 (0)
Családi házak – Pest	20 (5)	64 (85)	16 (10)	0 (-1)
Családi házak – Buda	32 (7)	60 (88)	8 (5)	1 (0)
Budapest összesen	23 (2)	68 (78)	9 (20)	0,5 (-0,6)
Kelet-Magyarország	(8)	(67)	(25)	-1,3 (-2)
Nem panel társasházi lakások	15 (0)	54 (67)	31 (33)	-2,5 (-2)
Panellakások	23 (0)	54 (67)	23 (33)	0 (-2)
Családi házak	7 (0)	62 (58)	31 (42)	-1,5 (-2)
Nyugat-Magyarország	(16)	(49)	(35)	0,7 (-1,3)
Nem panel társasházi lakások	22 (18)	74 (69)	4 (13)	2 (-1,5)
Panellakások	11 (18)	80 (69)	9 (13)	0 (-2)
Családi házak	17 (16)	70 (59)	13 (25)	0 (-1,5)

Zárójelben az előző – 2013. októberi felmérés adatai.

A használt lakásokra nézve a válaszadók többsége a következő 12 hónapban stagnáló árakat vár. Az áremelkedésre számítók aránya Budapesten és a nyugati országrészben meghaladja az árcsökkenést valószínűsítők arányát. Kelet-Magyarországon éppen fordítva. Az összesített prognózisok az előbbi két régióban 1% alatti árnövekedést, az utóbbi esetében 1%-ot alig meghaladó árcsökkenést valószínűsítenek. A válaszadók országos átlagban stagnáló lakásárakra számítanak.

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	0 (-2,5)	0 (0)	0 (-1)	0 (-1,2)
Üzlethelyiség	-0,7 (-5)	-1 (-2)	-1 (-1)	-0,8 (-2,7)
Raktár	0 (-1,5)	-1,7 (-2,5)	1,5 (-1)	0 (-1,7)

Zárójelben az előző – 2013. októberi - felmérés adatai

A felmérés résztvevői szerint az irodák és a raktárak **bérleti díjai** a következő 12 hónapban várhatóan nem vagy nem jelentősen változhatnak. A kereskedelmi ingatlanok esetében még van lehetőség a csökkenésre, de a konkrét lokációk között lehetnek komoly különbségek.