

A hazai üzleti ingatlanok piacán erős a túlfejlesztettség, jelentősek a kihasználatlan kapacitások. A nemzetközi befektetők, a hazai makrogazdasági és a finanszírozási környezet sem kedvező – írja szerzőnk, a GKI Gazdaságkutató Zrt. ügyvezető igazgatója

ELVESZETT ILLÚZIÓK AZ INGATLANPIACON

Az ingatlanpiaci szereplőknek a válságból való relatíve ütemes kilábalásra vonatkozó korábbi várakozásai mára elenyésztek. A közeljövőben nem várható fellendülés, a harc inkább a piac felosztásáért, semmint annak bővítéséért dül.

Petz Raymund

A 2008-ban kitört világgazdasági válság – a közép-kelet-európai térségen belül – különösen súlyosan érintette a hazai üzleti ingatlanszektor. Az irodák és a raktárak esetében már a válság előtt is Budapesten és környékén mérték a messze legnagyobb üresedési rátákat (2008 végén a budapesti irodák és raktárak teljes alapterületének 14-15 százaléka állt üresen, Varsóban 4 és 8 százalék, Prágában 8-8 százalék). A hazai fejlesztések – az akkoriban egyáltalán nem kockázatkerülő és a piaci lehetőségeket nem pontosan felmérő befektetői magatartás miatt – sokkal jobban „előreszaladtak”, mint a térség egyéb országaiban. Emellett a hazai piacon többségben voltak a spekulatív fejlesztések, amikor a beruházó anélkül kezdett el egy projektet, hogy elő-bérleti szerződésekkel biztosította volna a jövőbeni kihasználtságot. Ez a térség többi országában jóval ritkábban fordult elő. A válság negatív hatásai (a beduguló finanszírozási csatornák és a kockázat-kerülővé váló befektetői magatartás) ezért voltak erősebbek hazánkban, mint a környező országok többségében. A 2008-ban vagy korábban indított iroda, raktár és kiskereskedelmi fejlesztések többsége folytatódott, ami fékezte a visszaesés mértékét. 2011-ben és 2012 első három negyedében azonban gyakorlatilag leálltak az iroda és raktárberuházások, csak a kiskereskedelmi projektek folytatódtak (a korábbinál jóval szerényebb ütemben). Az ingatlanügyletek ágazat beruházási volumene 2010-ben 17, 2011-ben 18, 2012 első félévében 6,4 százalékkal csökkent.

Az elmúlt években erőteljesen leértékelődött a magyarországi üzleti ingatlanállomány, becslések szerint ma 25-40%-kal alacsonyabbak az árak, mint voltak 2008-ban – ez nagyjából megfelel a térségi átlagnak. Az ingatlanok értékesítési ideje növekedett, a piac likviditása jelentősen csökkent. A bérleti piac jelentősen átalakult, az irodapiacra a teljes üresedési ráta 25, a logisztikai piacon 22% körül stabilizálódott. Jelenleg Magyarországon mintegy 1,3 millió négyzetméter iroda és logisztikai ingatlan áll üresen. A piacnak ezt a tetemes mennyiséget kellene a közeljövőben „megemészteni”, amire rövidtávon kevés az esély.

A finanszírozási háttér sem kedvező. A pénzügyi intézetek számára eleven mementőt jelentenek a bebukott ingatlanhitelek révén náluk landoló és a gyenge likviditás miatt egyáltalán nem vagy csak nagy értékvesztéssel értékesíthető projektek. Az



Épül a Váci green irodaház a budapesti Váci úton, Ritka kivétel ma egy irodaházberuházás az üzleti ingatlanpiacon

MNB hitelezési felméréseinek adatai szerint az ingatlanügyletek terén tevékenykedő cégek portfóliójának minősége 2009 eleje óta negyedévről negyedévre romlik és e téren a közeljövőben is inkább csak stagnálásra lehet számítani, semmint javulásra. A kihelyezésre kerülő hitelek összege is folyamatosan csökken, s trendfordulónak nem látszanak az előjelei.

A hazai vállalkozások körében meglehetősen magas szinten stabilizálódott a felszámolások aránya, a bérlők egy része egyszerűen tönkrement és kivonult saját piacáról, de azon cégek száma sem kevés, amelyek jelentősen csökkentették aktivitásukat. Ez a folyamat nyilván csökkentette bérlet terület iránti igényeket az irodák és a raktárak esetében is. Emellett a bérlők fizetőképessége sokszor nem problémamentes. Az MNB friss száma szerint a nem teljesítő vállalati hitelek aránya 15 százalék fölé emelkedett, s vélhető, hogy ez a nem-fizetési arány a bérleti díjak esetében is hasonló lehet.

Irodapiaci sürgős-forgás

A válság nyomán az irodapiacra erős pezsgés indult meg: a bérlők előszeretettel tárgyalták újra bérleti szerződéseiket, s erre – a megváltozott piaci feltételek miatt – a bérbeadók is kénytelenek voltak. Az új körülmények között nem ritkák a kategórián belüli költözések, a bérlők ugyanis egyre költség-hatékonyabb megoldásokat

keresnek, s ez a jelenség csak nem akar csitulni. A korábbinál versenyképesebbé vált az alacsonyabb szintű szolgáltatásokat nyújtó, esetleg kevésbé jó lokációval rendelkező, de olcsóbb díjú ingatlanok egy része. Nem kevés cég gondolja újra ingatlanstratégiáját, a székhelyek és működési egységek összevonásával takarékoskodik, s ezen akciók jelentős hányada költözéssel is jár. A bérbeadások több mint fele szerződés-hosszabbítás vagy újrakötött szerződés volt 2012 első három negyedévében. A fővárosban jelenleg a legjobban kihasznált területek a pesti oldal „B” kategóriájú irodái, a legkevésbé azok a mezőgazdasági oldal „A” kategóriásai. A válság kitörése előtt pont fordított volt a helyzet.

Pláza? Stop? Diszkontstop

A HAZÁNKBAN hatályos szabályozás szerint a 300 négyzetméter feletti eladóterű kiskereskedelmi ingatlanok építéséhez a nemzetgazdasági miniszter külön engedélye szükséges. A plázastop elrendelése után október végéig az illetékes minisztériumhoz 101 engedélyezési kérelem érkezett, amiből 54-et utasítottak el. A nem engedélyezett beruházások jelentős része középmezőre, 2 és 4 ezer négyzetméter közötti üzlethelyiség létrehozása iránti kérelem volt. A nagy alapterületű bevásárlóközpontokra vonatkozó kérel-

A bérlők a korábbinál lényegesen jobb alkupozícióba kerültek, így a bérleti díjak általában 20-25 százalék körüli mértékben csökkentek. A bérleti díjak térségi összehasonlításban egyáltalán nem magasak, ebben a tekintetben tehát Budapest abszolút versenyképesnek mondható. A közeljövőre további szerény mértékű díjcsökkenés jelezhető előre.

Csendes recesszió a logisztikai piacon

A logisztikai ingatlanpiac helyzete és kilátásai szorosan kapcsolódnak a termelő szektorok (s ezen belül is leginkább az ipar és a mezőgazdaság) aktuális és várható teljesítményéhez. Recesszióban raktár-ból is kevesebbre van szükség.

Ezt szenvedti meg jelenleg a hazai raktárpiac. Kelet-Közép-Európában éppen ebben a piaci szegmensben érezhető a legerősebb regionális verseny, így a szereplőknek nem csak a hazai versenytársakkal kell megküzdeniük. Emellett a kedvezőtlen hazai makro-jelentmények és ország-kockázati problémák is itt hatnak a legerősebben. 2012 ezen a részpiacra csendesebb, mint tavaly, a bérbe adott alapterület várhatóan kissé elmarad a tavalyi szinttől. A kihasználtsági ráta némileg kedvezőbb az irodapiacénál. A bérlők igyekeznek a korábbinál racionálisabb szállítmányozási és raktározási megoldásokat találni, így a bérbe adóknak rugalmasabb megoldások kialakítására kell törekedniük. Ilyen lehet például az iroda és a raktár-funkció együttes biztosítása.

Az erős verseny nyomás alatt tartja a bérleti díjakat. Az elmúlt években a bérleti díjak csökkenésének mértéke elmarad az irodapiacétól, a következő időszakban növekedésre aligha lehet számítani.

Negatív kilátások

A nemzetközi befektetői környezet bizonytalanságokkal teli. Alapvetően a több európai államra kiterjedő adósságválság miatt a kockázat-kerülő investíciók kerültek előtérbe, így a közeljövőben várhatóan tovább csökkennek a régiókba irányuló ingatlanbefektetések (az első félév adata 60 százalék körüli

Derűre ború

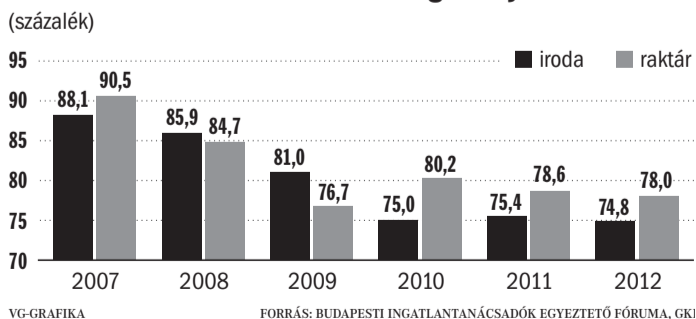
A GKI rendszeresen szondázza a vállalatok, az ingatlanfejlesztők és forgalmazók, valamint a lakosság ingatlanpiaci terveit és kilátásait. A felmérések eredményeit összefoglaló mutatók a GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexei.

EZEK A válság kitörése után gyorsan romló kilátásokat jeleztek, a mélypont a fővárosban kissé később következett be, mint vidéken. 2011-BEN AZUTÁN jelentősen javultak a várakozások, a piac szereplői a korábbinál derültebben látták a közeljövőt, főként a kelet-közép-európai régió iránti növekvő befektetői érdeklődés és a hazai gazdaságpolitika beruházásbarát retorikája miatt. E fundamentális alap nélküli optimizmus azonban nem tartott sokáig, 2012-ben romlottak az ingatlanpiaci szereplők várakozásai. Különösen nagyot estek az iroda- és az üzlethelyiség-piacra vonatkozó indexek. A jelenlegi kilátások a válság utáni mélypontot idézik.

visszaesésre utal). Hazánk ország-kockázata – térségi összehasonlításban – kiemelkedően magas. Jól illusztrálja ezt, hogy a Világbank legfrissebb Doing Business rangsorában a befektetők védelme esetében Magyarország a 122. helyet szerezte meg. A hazai törvényi környezet gyorsan és sokszor kiszámíthatatlanul változik, ami a hosszú távú megfontolásokat igénylő ingatlanpiaci döntések esetében kifejezett hátrány. A forint árfolyama az elmúlt időszakban (is) meglehetősen hullámzott. A magyar gazdaság jelenleg recesszióban van és a jövőbeni növekedési kilátások is szerények, sőt, a dekonjunkúra folytatódása sem zárható ki. Keresleti oldalról érdemi élénkítés nem várható, ami az üzleti ingatlanok iránti igényekre nyilván negatívan hat. Az ingatlan-fejlesztésekbe bevonható EU-források lehívása vontatott, érdemi javulás talán 2014-től várható.

Új fejlesztési projekt csak magas arányú előbérlet alapterülettel és jelentős önrésszel finanszírozható. Ennek prezentálására azonban kevés beruházó képes, így a következő időszakban nem valószínű érdemi mennyiségű kínálat megjelenése sem az iroda-, sem a raktárpiacra. Az üzlethelyiségek esetében – kisebb részben a plázastop, nagyobb részben a gyenge fogyasztói kereslet okán – a korábbinál lényegesen kisebb mennyiségű új kapacitás piacra lépése várható. A bérbeadási tevékenység mindazonáltal élénkülhet az iroda és a raktárpiacra, hiszen a bérlők költség-érzékenysége és a bérbe adók közötti verseny erre lehetőséget teremt. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca várhatóan a jövőben is pezsgő marad, hiszen a jó esetben is csak stagnáló eladási forgalom „tortájából” való egyre nagyobb részesedés megszerzéséért tovább folyik a harc. Az üzleti ingatlanpiacon már korábban is megfigyelhető koncentrációs folyamatok vélhetően tovább élnek.

Az irodák és raktárak kihasználtsági rátája



A GKI ingatlanpiaci indexei (százalék)

