



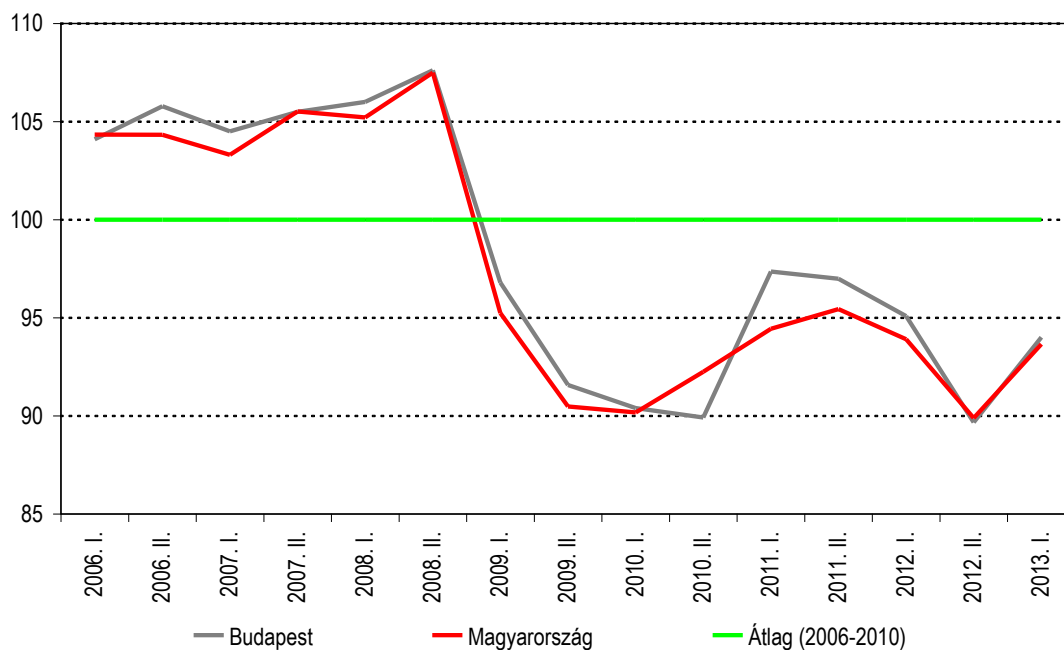
GKI Gazdaságkutató Zrt.

Mi elemzünk és előrejelzünk, Ön dönt.

A POZITÍV KORREKCIÓ ELLENÉRE IS BORÚSAK AZ INGATLANPIACI KILÁTÁSOK (2013. ÁPRILISI FELMÉRÉSEK 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 hosszú távú piaci átlagot**. A 100 feletti értékek az ennél kedvezőbb, a 100 alatti értékek az ennél kedvezőtlenebb kilátásokat mutatják.

2013 áprilisában a fővárosra illetve az ország egészére vonatkozó ingatlanpiaci index értéke is növekedett a hat hónappal korábbihoz képest. Mindkét index lényegében az egy évvel korábbi értékéhez tért vissza. Az ingatlanpiac szereplői tehát már nem annyira „depressziósak”, mint voltak egy fél évvel ezelőtt, de még nem látják azt a bizonyos fényt az alagút végén – hiszen a kilátások még mindig jóval gyengébbek a 2006-2010 közötti időszak átlagánál. A fél évvel ezelőttihez képest a várakozások a lakáspiacon enyhébben, az iroda- és az üzlethelyiség-piacon határozottabban javultak, viszont tovább romlottak logisztikai ingatlanok piacán.

AZ IRODAPIAC

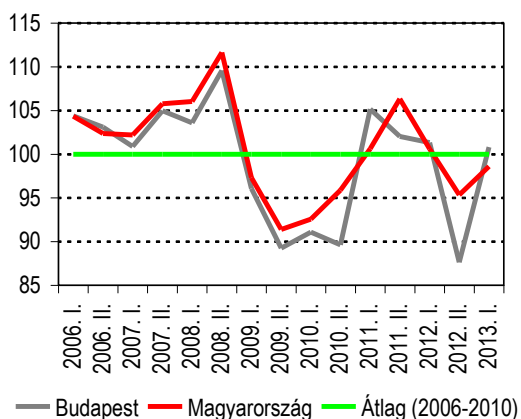
A fővárosi irodapiacon az elmúlt félévben folytatódott a kiválás. A befektetők az új irodák iránti kereslet növekedésének legkisebb jelét sem tapasztalták, így a fejlesztési tevékenység továbbra is „hibernált” állapotban van. A bérbeadási tevékenység motorja a lejáró szerződések meghosszabbítása. A jelen felmérés eredményei szerint a fővárosi piacon – a budai „A” kategória kivételével – nem folytatódott a kihasználtság csökkenése. Ugyan a változások igen picik (hibahatáron belüliek), de legalább kedvező irányúak. Kelet-Magyarországon a tavaly októberi 67%-os kihasználtság 70% fölé nőtt, ugyanakkor Nyugat-Magyarországon a hat hónappal ezelőtti 66%-os mutató 62%-ra csökkent. Az országos átlag enyhén javuló helyzetet jelez.

A FŐVÁROSI IRODÁK KIHASZNÁLTSÁGA

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	75 (74,5)	79 (78)
Budán	70,5 (71)	72,5 (72,5)

Zárójelben az előző – 2012. októberi - felmérés adatai

IRODAPIACI INDEXEK, 2006-2013

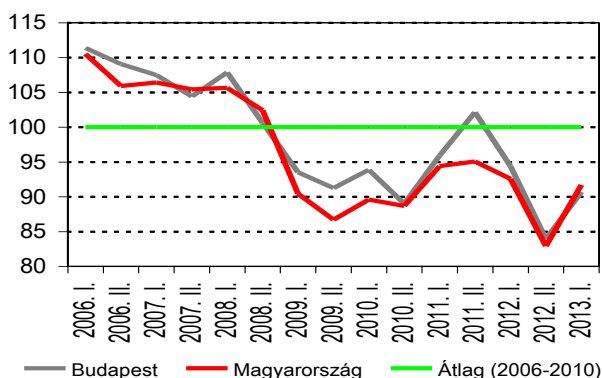


Az **irodapiaci index** (ami az ingatlanos cégek és vállalati szektor képviselőinek a várakozásait sűríti egyetlen számba) a fővárosban fél évvel ezelőtt óriásit, az ország egészét jellemző index jelentőset esett. A jelen felmérés során a tavaly októberivel ellentétes mozgások voltak regisztrálhatók. A fővárosi index szinte „kilőtt”, de az országos is számottevően növekedett. A fővárosi jelzőszám elérte a hosszú távú piaci átlagot. Ahogy a fél évvel ezelőtti óriási visszaesésnek, úgy a mostani korrekciónak sem világosak a fundamentális alapjai.

AZ ÜZLETHELYISÉGEK PIACA

A fejlesztési kedvet a 2007 óta érdemi növekedésre lényegében képtelen kiskereskedelmi forgalom és az állami erőteljes beavatkozása egyaránt korlátozza. A jövőben egyik téren sem valószínű változás. A kiskereskedelmi eladási forgalom 2013-ban várhatóan stagnál. A szabályozás terén a plázastop után a trafik-átszervezés a „slágertéma”. S gyanítható, a kormányzatnak lesznek még piacbefolyásoló ötletei. A kiskereskedelmi ingatlanpiac várhatóan továbbra is pezsgő marad.

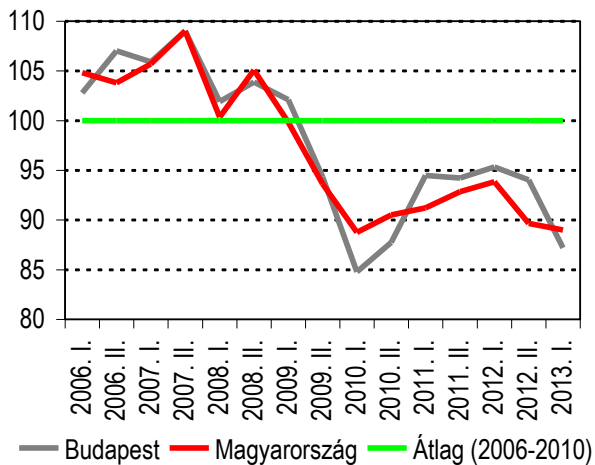
ÜZLETHELYISÉG-PIACI INDEXEK, 2006-2013



Az **üzlethelyiség-piaci indexek** másfél évvel ezelőtt lokális csúcsra értek. 2012-ben mindkét felmérés során jelentősen romlottak a várakozások. A jelen megkérdezés során azonban mind a fővárosi, mind a magyarországi index felfelé korrigált. Mindkét jelzőszám lényegében visszatért az egy esztendővel ezelőtti szintre.

A RAKTÁRPIAC

RAKTÁRPIACI INDEXEK, 2006-2013



Komolyabb fejlesztési projekt már évek óta nem indult, a „hadakozás” a meglévő állomány hasznosítása körül folyik. Mivel várhatóan idén sem indul be a gazdasági növekedés (vagy ha be is indul, mértéke csak igen-igen szerény lesz), a bérlők pedig egyre racionálisabb logisztikai megoldásokat keresnek, ezért a közeljövőre vonatkozó kilátások sem rózsásak.

A **raktárpiaci index** (ami az ingatlanos cégek és a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) a jelen felmérés során – hasonlóan a fél évvel ezelőttihez - a fővárosban és Magyarország egészében is csökkent, bár ez utóbbinál hibahatáron belül. A fővárosi agglomerációra vonatkozó index már csak picivel nagyobb, mint volt a válság mélypontján.

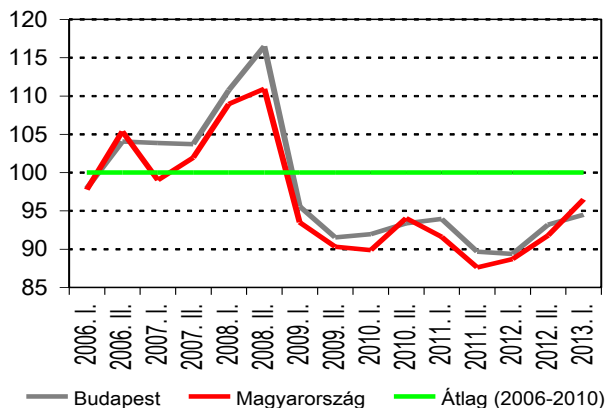
AZ ÉPÍTÉSI TELKEK PIACA

Az ingatlanokkal foglalkozó cégeknek az építési telkek piacára vonatkozó várakozásai országos átlagban – csakúgy, mint a fél évvel ezelőtti felmérés esetében - némileg romlottak. (Egyedül a fővárosi agglomerációban következett be a kilátások javulása.) A tartósan kedvezőtlen beruházási környezet miatt ez egyáltalán nem meglepő fejlemény. A vállalati szférában a telekállomány növelését és csökkenését valószínűsítők aránya megegyezik - a kapott válaszokból egyfajta kivárási érződik.

A LAKÁSPIAC

A magyarországi lakáspiac **megítélése** 2013 áprilisában lényegében nem változott a félévvel korábbihoz képest. Egyedül a nyugati-országrészből érkeztek kedvező irányú jelzések. Budapesten egyedül a zöldövezeti budai területekre vonatkozó értékelés javult, míg az egyéb pesti területek romlott. A többi területen a lakások piaci helyzetének megítélése lényegében változatlan.

LAKÁSPIACI INDEXEK, 2006-2013



A **lakáspiaci index** (ami az ingatlanos cégeknek és a lakosságnak a következő 12 hónapra vonatkozó várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke a jelen felmérés során Budapestre vonatkozóan – ha hibahatáron belül is – de emelkedett. A Magyarország egészére vonatkozó jelzőszám szignifikánsan nőtt a fél évvel korábbihoz képest. A 2009-2013 közötti időszakban az indexek kisebb hullámzás mellett lényegében stagnáltak.

A válaszadó ingatlanfejlesztő és - forgalmazó vállalkozások a **következő 12 hónapban** a maihoz képest a fővárosban és a keleti régióban 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 *

	2012. október	2013. április	Változás
Budapest			
Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	-38	-32	↗
Egyéb Buda	-31	-32	→
Pesti belváros	-44	-35	↗
Pesti zöldövezet	-40	-37	→
Egyéb Pest	-48	-37	↗
Panellakások			
Észak-Pest	-44	-42	→
Dél-Pest	-44	-42	→
Buda	-41	-40	→
Családi házak			
Pest	-41	-39	→
Buda	-39	-39	→
Kelet-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-53	-50	→
Panellakások	-56	-46	↗
Családi házak	-50	-58	↘
Nyugat-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-39	-24	↗
Panellakások	-46	-34	↗
Családi házak	-54	-36	↗↗

*/ 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

Forrás: a GKI lakossági felmérései

A 2013. áprilisi felmérés eredményei szerint a lakásépítésre és -vásárlásra vonatkozó **lakossági várakozások** a fél évvel ezelőttihez képest csaknem változatlanok, az előző negyedéves alacsony bázisról enyhén javultak.

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

Zárójelben az előző – 2012. októberi - 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, bár a válaszadók többsége árstabilitásra számít.

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	4 (9)	77 (56)	19 (35)	-1 (-2,5)
Egyéb Buda	4 (9)	73 (61)	23 (30)	-2 (-1)
Pesti belváros	4 (13)	69 (53)	27 (30)	-1,5 (-2)
Pesti zöldövezet	4 (9)	77 (61)	19 (30)	-1,5 (-2,5)
Egyéb Pest	0 (9)	77 (56)	23 (35)	-1,7 (-2)
Panellakások - Észak-Pest	0 (4)	80 (66)	20 (30)	-1,5 (-2)
Panellakások – Dél-Pest	0 (4)	80 (66)	20 (30)	-1,5 (-2)
Panellakások – Buda	0 (4)	85 (70)	15 (26)	-1 (-1,5)
Családi házak – Pest	4 (9)	76 (56)	20 (35)	-1 (-1,5)
Családi házak – Buda	4 (9)	76 (61)	20 (30)	-1 (-1,5)
Budapest összesen	2 (8)	78 (61)	20 (31)	-1,4 (-2)
Kelet-Magyarország	8 (7)	67 (43)	25 (50)	-2 (-3,3)
Nem panel társasházi lakások	8 (11)	74 (50)	18 (39)	-2 (-2)
Panellakások	8 (11)	67 (28)	25 (61)	-2 (-4)
Családi házak	8 (0)	59 (50)	33 (50)	-2 (-4)
Nyugat-Magyarország	16 (2)	49 (66)	35 (32)	-1,8 (-2,5)
Nem panel társasházi lakások	18 (0)	53 (76)	29 (24)	-1,5 (-1,5)
Panellakások	18 (4)	42 (58)	42 (38)	-2 (-3)
Családi házak	12 (0)	53 (67)	35 (33)	-2 (-3)

Zárójelben az előző – 2012. októberi felmérés adatai.

A **használt lakásokra** nézve a válaszadók többsége – a nyugat-magyarországi panelek kivételével – a következő 12 hónapban stagnáló árakat vár. A további árcsökkenésre számítók aránya minden szegmensben számottevő, az áremelkedést prognosztizálók aránya minimális. Az összesített prognózisok a használt lakások árának további 1,5-2%-os csökkenését valószínűsítik a következő 12 hónapban.

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	-3,5 (-3)	-1,5 (-2,5)	0 (0)	-1,8 (-2)
Üzlethelyiség	-3 (-2,5)	-3 (-3)	-2 (-2)	-2,8 (-2,5)
Raktár	-3 (-2)	-2 (-1)	-1 (-1)	-2 (-1,4)

Zárójelben az előző – 2012. októberi - felmérés adatai

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