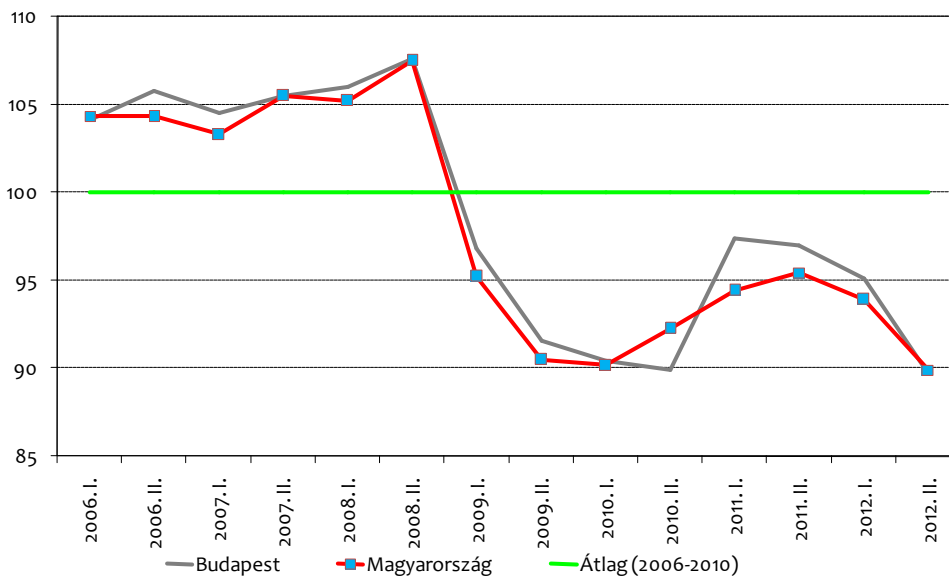


## ENYHÉN JAVULÓ LAKÁS-, DRASZTIKUSAN ROMLÓ IRODA- ÉS ÜZLETHELYISÉG-PIACI KILÁTÁSOK (2012. októberi felmérések alapján)

A GKI a jövőben évente kétszer szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanfejlesztők, -forgalmazók és –tanácsadók, valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A GKI a fővárosi ingatlanpiaci indexe mellett a továbbiakban egy, a magyar ingatlanpiac egészére vonatkozó indexet is publikál. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci indexek szintetizálják az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, üzlethelyiség- és a raktárpiac) várható helyzetét, s ezzel összefoglaló képet adnak az ingatlanpiacról. Az indexek és ezek részindexei a piaci szereplők jövőre (a következő egy évre) vonatkozó kilátásait jellemzik.

A GKI ingatlanpiaci indexei, 2006-2012



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. Mindemmel az indexek előállításához használt súlyrendszert is megváltoztattuk, az ingatlanfejlesztő, -forgalmazó és tanácsadó cégek várakozásait (visszamenőlegesen is) a lakáspiacra az új és a használt tranzakciók, az üzleti ingatlanpiacokon az újonnan belépő és a bérelt ingatlanok alapterületeinek arányai alapján újrasúlyoztuk. S mivel felmérésünket a jövőben félévente végezzük, így a korábbi időszakban begyűjtött negyedéves adatokból féléves adatokat transzformáltunk.

**2012 októberében mindkét index esetében jelentős csökkenés következett be, s értékük nem tér el érdemben a korábban mért mélypontoktól. A jelenlegi ingatlanpiaci várakozások tehát igen borúlátóak, a felmérés résztvevői összességében a konjunktúra romlását várják a következő 12 hónapban.**

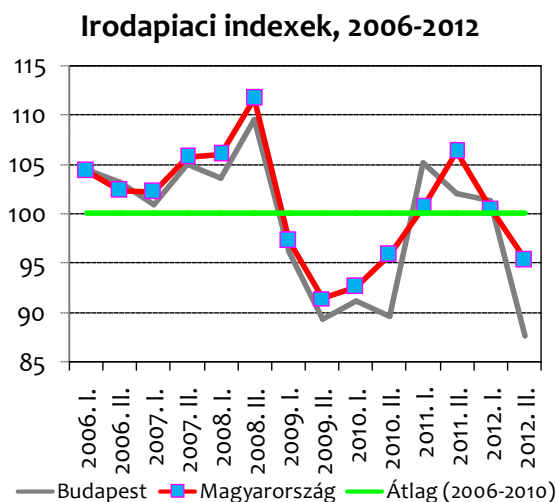
## Irodapiac

A fővárosi irodapiacra semmi sem változott: a gyakorlatilag leálló fejlesztések mellett a felhalmozódott jelentős területű kihasználatlan területet próbálja „megemészteni” a piac, egyelőre kevés sikerrel. A kapacitás-kihasználtsági mutatók a fővárosban a jelen felmérés során minden szegmensben alacsonyabbak voltak, mint az idei első megkérdezés esetében. A válaszadó ingatlanos cégek tehát nem érzékelik az üresedés csökkenését. A legkisebb üresedésű szegmens a pesti oldalon található „B” kategóriás irodáké, a legnagyobb üresedéssel a budai „A” kategóriában találkozhatunk. A vidéki régiókban kissé javult a kihasználtság az előző felméréshez képest. Kelet-Magyarországon az áprilisi 65%-os kihasználtság 67%-ra, Nyugat-Magyarországon a 64%-os mutató 66%-ra nőtt. Így az országos átlag lényegében stagnáló helyzetet jelez.

### A fővárosi irodák kihasználtsága

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	73,5 (74,5)	78 (79)
Budán	71 (74,5)	72,5 (74)

Zárójelben az előző – 2012. áprilisi - felmérés adatai

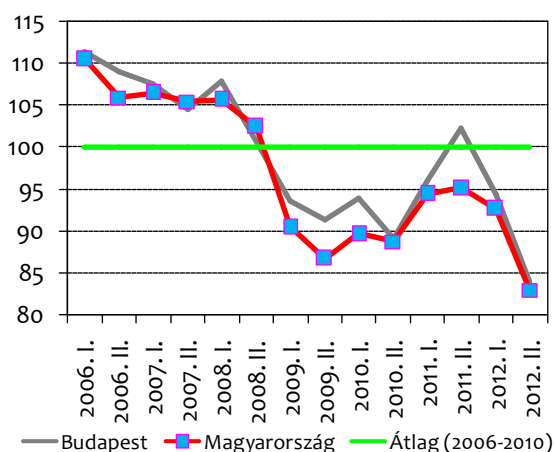


Az irodapiaci index (ami az ingatlanos cégek és a keresleti oldal képviselői, azaz a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) a fővárosban a fél évvel ezelőtthez képest óriásit esett. A 2011-ben és 2012 első felében tapasztalható viszonylagos derülátás fundamentális alapjai nem voltak világosak, a jelenlegi felmérésnél tapasztalt zuhanás is inkább egyfajta pánikreakciónak tűnik. Az ország egészét jellemző index értéke is csökkent, de jóval kisebb mértékben, mint a fővárosi.

## Az üzlethelyiségek piaca

A magyar kereskedelmi ingatlanpiac 2012-ben érezhetően csendesebb, mint az előző évben. A piaci szereplők érezhetően keresik a helyüket. Az üzlethelyiségek piacán – az erős kiskereskedelmi verseny miatt - magas szinten stabilizálódott a cserélődési ráta.

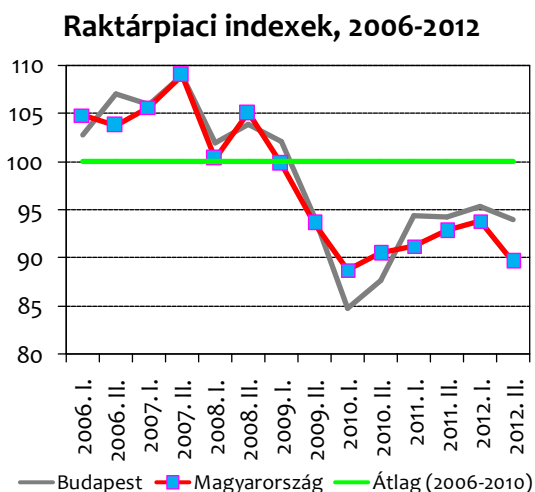
### Üzlethelyiség-piaci indexek, 2006-2012



Az üzlethelyiség-piaci indexek (ami az ingatlanos cégek és a keresleti oldal képviselői, azaz a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) egy évvel ezelőtt lokális csúcsra értek (különösen jelentős volt a Budapestre vonatkozó derülátás). Idén mindkét felmérés során jelentősen romlottak a várakozások. A jelenlegi nagymértékű pesszimizmusra a felmérés történetében még nem volt példa.

## A raktárpiac

A logisztikai ingatlanpiacon a fejlesztések 2011-ben – némi bővítési tevékenység mellett - csaknem teljesen leálltak és ez a negatív folyamat 2012-ben is folytatódott. A kiadatlan terület nagysága országos szinten elérheti a 600 ezer négyzetmétert, ami a fejlesztési döntéseket vélhetően még jó időre jegeli. A bérlői aktivitás mindazonáltal éledezni látszik (persze elsősorban a fővárosi agglomerációban), de a gazdasági növekedés és ezzel párhuzamosan a szállítás, szállítmányozás iránti igények tartós növekedése nélkül ebben a szegmensben sem várható érdemi fellendülés.

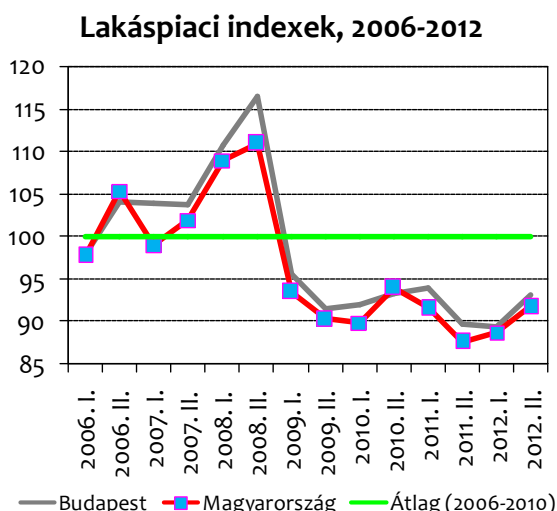


A raktárpiaci index (ami az ingatlanos cégek és a keresleti oldal képviselői, azaz a vállalatok várakozásait sűríti egyetlen számba) a jelen felmérés során a fővárosban és Magyarország egészében is csökkent, de ez utóbbi esetben a méréséklődés mértéke nagyobb. A válság mélypontjánál jóval kedvezőbbek a fővárosi agglomerációra vonatkozó várakozások, míg a teljes magyar logisztikai ingatlanpiacra esetében nem vagyunk messze a korábbi mélyponttól.

## Az építési telkek piaca

A telekpiac közeljövőjére vonatkozó várakozások 2012-ben a félévvel korábbihoz képest romlottak, és lényegében megegyeznek az egy évvel ezelőttivel. Egyedül a nyugati országrészben következett be a kilátások javulása az előző felméréshez képest.

## A lakáspiac



A magyarországi lakáspiac megítélése 2012 októberében – a fél évvel korábbihoz képest – lényegében nem változott. Igaz ez mindhárom megfigyelt régióra. A budapesti lakáspiacot jellemző GKI-index értéke 2012 októberében Budapestre és Magyarország egészére vonatkozóan is emelkedett. Az ingatlanos cégek a következő 12 hónapban a maihoz képest a nyugati régióban némi javulást, a fővárosban és a keleti országrészben változatlan helyzetet várnak.

Budapesten csak a nem zöldövezeti budai részeken valamint az észak-pesti panellakások esetében érezhető a várakozások javulása. Kelet-Magyarországon semmi se változott, míg a nyugati országrészben színesebb a kép: a társasházi panel és nem panellakások

esetében enyhült, míg a családi házak esetében erősödött a borúlátás a fél évvel korábbihoz képest.

A 2012. októberi felmérés eredményei szerint a lakásépítésre és -vásárlásra vonatkozó lakossági várakozások az előző negyedéves alacsony bázisról emelkedtek, de így is nagyon alacsonyak. Mind lakásfelújítást és korszerűsítést biztosan tervezők, mind az ezt valószínűsítők arányai növekedést jeleznek az előző negyedévhez képest.

## Árak, bérlet díjak

### Az ingatlanok eladási árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások (százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

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

Zárójelben az előző – 2012. 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.

A válaszadók legnagyobb része – a kelet-magyarországi panelek kivételével – a következő 12 hónapban stagnáló árakat vár. Mindazonáltal a további árcsökkenésre számítók aránya minden szegmensben számottevő. Az összesített prognózisok a használt lakások árának további **2-3%-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 (0)	-2,5 (0)	0 (0)	-2 (0)
Üzlethelyiség	-2,5 (-0,5)	-3 (-1)	-2 (-0)	-2,5 (-0,5)
Raktár	-2 (-2)	-1 (-2)	-1 (-2)	-1,4 (-2)

Zárójelben az előző – 2012. áprilisi - felmérés adatai

A közeljövőben a bérlők és bérbeadók várhatóan tovább alkudoznak, de az „erő” a legtöbb esetben a bérlők oldalán áll. A felmérés résztvevői szerint az üzleti ingatlanok bérleti díjai a következő 12 hónapban várhatóan kismértékben lefelé változhatnak.

További információ:  
Akar László (akar@gki.hu)  
Petz Raymund (petz.raymund@gki.hu)