



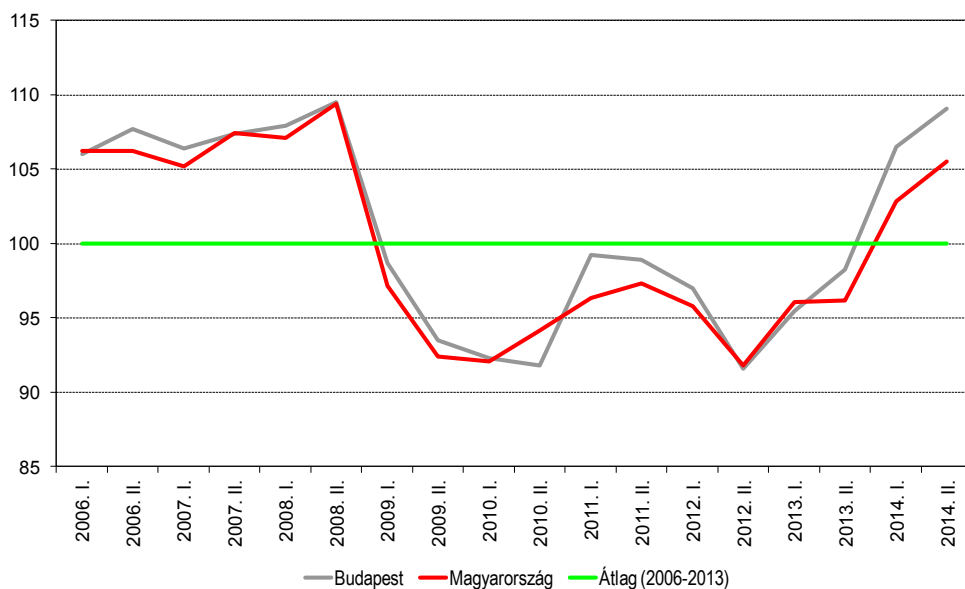
GKI Gazdaságkutató Zrt.

Mi elemzünk és előrejelzünk, Ön dönt.

KICSATTANÓ OPTIMIZMUS A LAKÁSOK ÉS IRODÁK PIACÁN (A GKI 2014. OKTÓBERI 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 magyarországi ingatlanpiacon a „hat szűk esztendő” után 2014-ben komoly derűlátás bontakozott ki. Már az előző, áprilisi felmérés során is sokat javultak a várakozások a fél évvel korábbihoz képest. Ez a tendencia a jelen megkérdezés során is folytatódott, igaz, a javulás mértéke nagyjából a felére csökkent. A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2014 októberében 109, ami 3 százalékponttal magasabb az előző, áprilisi megkérdezés során kapott értéknél. A magyarországi ingatlanpiacot jellemző 2014. októberi érték 105,5, ami csaknem 3 százalékponttal magasabb a félévvel korábbi értéknél. Mind a fővárosra, mind az ország egészére vonatkozó index értéke megközelíti a válság előtti csúcspontot. Ez vélhetően nem jelenti azt, hogy a piaci szereplők egy újabb „aranykor” bekövetkezését várnák, hanem a hazai ingatlanpiacnak a jelenlegihez képesti élénkülését valószínűsítik. A lakások és irodák piacán számottevő a kilátások javulása, a logisztikai szegmensben inkább csak a vidéki válaszadók váltak optimistábbá, míg a kereskedelmi ingatlanok piacán egyáltalán nem javultak a várakozások. Az építési telkek piacán jórészt csak a fővárosban és közvetlen környékén érezhető némi mozgolódás.

AZ IRODAPIAC

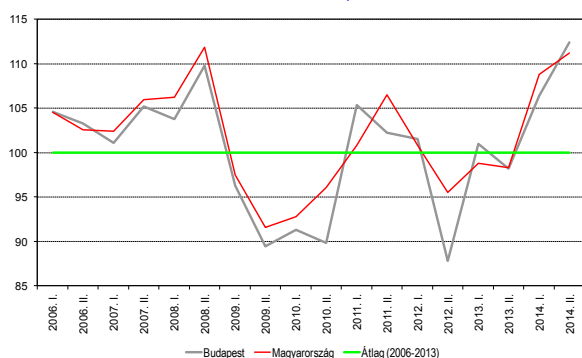
A jelen felmérés eredményei **fordulatot jeleznek** a kihasználtság területén. Míg 2013 második felében és 2014 elején jellemzően csökkentek a kihasználtsági mutatók, addig a 2014 októberében a fél évvel ezelőttihez képest – a pesti „A” kategória kivételével - minden szegmensben nőttek a mutatók értékei. Kelet-Magyarországon a fél évvel ezelőtti 65%-os kihasználtság 67%-ra nőtt. Nyugat-Magyarországon a hat hónappal ezelőtti 65%-os mutató nem változott.

A FŐVÁROSI IRODÁK KIHASZNÁLTSÁGA

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

Zárójelben az előző – 2014. áprilisi - felmérés adatai

IRODAPIACI INDEXEK, 2006-2014

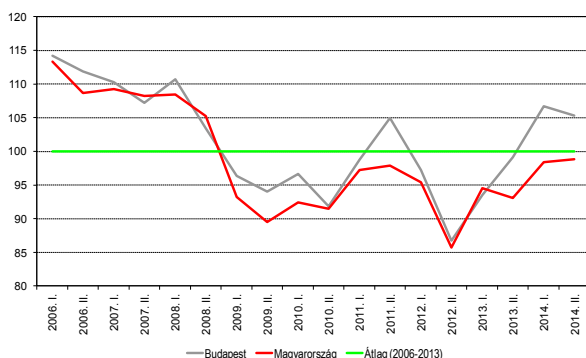


Az irodapiaci index a fővárosban 6, míg az ország egészét jellemző index 2 ponttal **emelkedett**. A derűlátás az ingatlanokkal foglalkozó cégek és a vállalati szféra reprezentánsainak válaszaiból is kiejlik. A jelen felmérés során mért indexértékek az ország egészét illetően csaknem elérik, a fővárost illetően kissé meghaladják a 2008 első felében mért értékeket. Mindebből aligha lehet a válság előtti idők visszatérésére következtetni, azonban ez a komoly mértékű optimizmus a piac élénkülésére utalhat.

AZ ÜZLETHELYISÉGEK PIACA

2013-ban megindult a kiskereskedelmi forgalom bővülése, s ez a folyamat idén és várhatóan jövőre is folytatódhat. A verseny továbbra is erős lesz, ezért a kereskedelmi ingatlanpiac pezsgő maradhat. A szektor szabályozása terén a kormányzat továbbra is igen aktív (meghozott és lebegtetett intézkedések), így a **kockázatok a közeljövőben is jelen lesznek**.

ÜZLETHELYISÉG-PIACI INDEXEK, 2006-2014



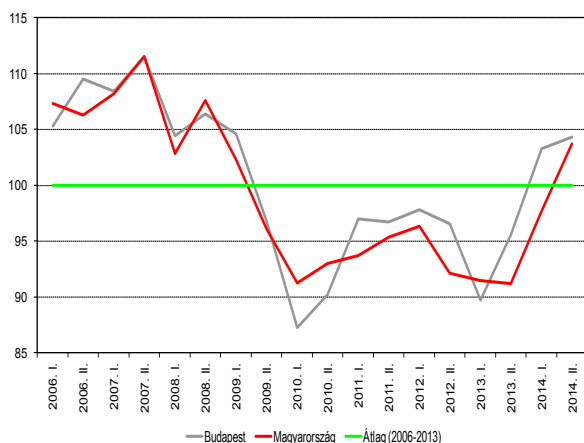
Az üzlethelyiség-piaci indexek közül a fél évvel ezelőttihez képest a fővárosi agglomerációra vonatkozó egy bő ponttal csökkent, míg az ország egészére vonatkozó lényegében stagnált. A jövővel kapcsolatos **bizonytalanság** tehát elég markánsan tükröződik az indexek alakulásában.

Amíg az ingatlanos cégek várakozásai stagnáló helyzetet vetítenek előre, addig a vállalati szféra képviselői körében enyhe többségben vannak a derűlátók.

A RAKTÁRPIAC

A logisztikai ingatlanok piacán a kihasználatlanság továbbra is magas, a fővárosi agglomerációban található raktárak teljes alapterületének csaknem az egyötöde üresen áll. **A jövőt illető kilátások ugyanakkor kedvezőek:** az ipari termelés és a kiskereskedelmi forgalom is élénkülést mutat s ugyanez várható a következő időszakban is. Mindez a szállítmányozás s ezen belül a raktározás iránti igényeket várhatóan növeli.

RAKTÁRPIACI INDEXEK, 2006-2014



E kedvező kilátások a GKI felmérési eredményeiben is visszatükröződnek, igaz, inkább csak a vidéki körzetekben. A fővárosi raktárpiaci index értéke 1, az ország egészére vonatkozó mintegy 6 pontot **emelkedett** az előző felméréshez képest. A vidéki régiókban a felmérésben résztvevő ingatlanos cégeknek a következő egy évet illető várakozásai jelentősen javultak az előző megkérdezéshez képest, Budapesten csak hibahatáron belüli a javulás. A gazdálkodó szféra képviselői – országos átlagban – a saját tulajdonú logisztikai ingatlanok iránt támasztott kereslet növekedését, míg a bérleti szegmensben stagnálást vetítenek előre.

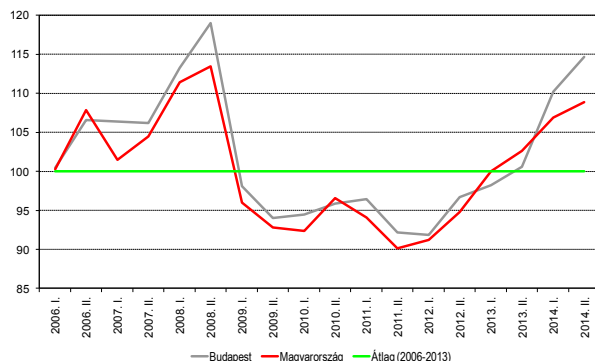
AZ ÉPÍTÉSI TELKEK PIACA

Az építési telkek piacán igazi mozgolódás az ingatlanokkal foglalkozó cégek szerint inkább csak **a fővárosi agglomerációban** érezhető, a vidéki területeken egyelőre nem javultak a kilátások. A magánberuházások idén már élénkültek s ugyanez várható jövőre is, de ennek a keresletre gyakorolt pozitív hatása még alig érezhető. A vállalati szféra várakozásai viszont derűlátók, minden vizsgált körzetben a telekállomány növelését tervezők vannak többségben a csökkentést fontolgatókkal szemben.

A LAKÁSPIAC

A magyarországi lakáspiac megítélése 2014 októberében – a fél évvel korábbihoz képest – csak a keleti országrészben mutat javulást, a fővárosban és a nyugati országrészben nem következett be érdemi változás.

LAKÁSPIACI INDEXEK, 2006-2014



A lakáspiaci index értéke mind Budapestre (több mint 4 ponttal), mind az ország egészére vonatkozóan (mintegy 3 ponttal) emelkedett. A Magyarország egészére és a fővárosra vonatkozó jelzőszám értéke is jócskán meghaladja a 2006-2013 közötti időszaki átlagát, sőt, a válság előtti szintet közelíti. Természetesen ez nem azt jelenti, hogy a válaszadók szerint a piaci tranzakciók száma a válság előtti szintre emelkedhet vissza, inkább azt, hogy a lakáspiaci szereplők élénkülő forgalomra számítanak a közeljövőben.

A válaszadó ingatlanfejlesztő és - forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban összességében a maihoz képest **minden körzetben javuló piaci helyzetet** várnak.

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

	2014. április	2014. október	Változás
Budapest - Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	-20	-8	↗
Egyéb Buda	-20	-14	↗
Pesti belváros	-20	-14	↗
Pesti zöldövezet	-16	-12	→
Egyéb Pest	-16	-20	→
Budapest – Panellakások			
Észak-Pest	-23	-14	↗
Dél-Pest	-25	-14	↗
Buda	-20	-12	↗
Budapest - Családi házak			
Pest	-21	-24	→
Buda	-15	-19	→
Kelet-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-31	-21	↗
Panellakások	-35	-20	↗
Családi házak	-27	-27	→
Nyugat-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-20	-14	↗
Panellakások	-26	-13	↗
Családi házak	-26	-25	→

*/ 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 - a családi házak és a pesti oldal belvárosán kívül eső területei kivételével - minden szegmensben javuló kilátások voltak regisztrálhatók. A legnagyobb pozitív irányú elmozdulás a budai zöldövezetben volt megfigyelhető, de jelentő javulás várható a panelpiacon is.

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
2014. 03.	9	50	22	146
2014. 04.	6	61	23	171

Forrás: a GKI lakossági felmérései

A lakásépítésre és vásárlásra vonatkozó lakossági várakozásokat továbbra is **nagyfokú bizonytalanság** jellemzi. Mindez talán nem is véletlen, hiszen bizonyos tekintetben „átmeneti” korszakot élünk. A devizahitelekkel kapcsolatos elszámolások és e hitelek forintosítása még előttünk áll. A lakásvásárlást könnyítő kormányzati támogatások várhatóan bővülnek, de ezek konkrét formái még nem ismert a lakosság előtt, így ezekre építeni aligha lehet.

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

Zárójelben az előző – 2014. áprilisi - felmérés adatai

Az új építésű lakások árai esetében a válaszadók többsége stagnálást vár, a számszerű prognózisok is csak enyhe áremelkedést valószínűsítenek.

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	20 (36)	80 (52)	0 (12)	1,3 (1)
Egyéb Buda	18 (21)	84 (71)	0 (8)	0,8 (0,7)
Pesti belváros	25 (35)	75 (57)	0 (8)	1,2 (1,3)
Pesti zöldövezet	28 (28)	72 (68)	0 (4)	1,2 (1)
Egyéb Pest	16 (10)	84 (82)	0 (8)	0,6 (0,2)
Panellakások - Észak-Pest	8 (12)	92 (76)	0 (12)	0,2 (0)
Panellakások - Dél-Pest	8 (14)	92 (74)	0 (12)	0,2 (0)
Panellakások - Buda	18 (24)	82 (70)	0 (6)	1,2 (1)
Családi házak - Pest	8 (20)	92 (64)	0 (16)	0,3 (0)
Családi házak - Buda	0 (32)	100 (60)	0 (8)	0 (1)
Budapest összesen	15 (23)	85 (68)	0 (9)	0,7 (0,5)
Kelet-Magyarország	24 (15)	68 (67)	8 (25)	0,3 (-1,3)
Nem panel társasházi lakások	30 (15)	65 (54)	5 (31)	1 (-2,5)
Panellakások	20 (23)	70 (54)	10 (23)	0,5 (0)
Családi házak	21 (7)	69 (62)	10 (31)	0 (-1,5)
Nyugat-Magyarország	36 (17)	62 (75)	2 (8)	2,2 (0,7)
Nem panel társasházi lakások	35 (22)	65 (74)	0 (4)	2,5 (2)
Panellakások	43 (11)	57 (80)	0 (9)	3 (0)
Családi házak	31 (17)	63 (70)	6 (13)	1 (0)

Zárójelben az előző – 2014. áprilisi felmérés adatai.

A használt lakások esetében – csakúgy, mint fél évvel ezelőtt - a válaszadók többsége a következő 12 hónapban stagnáló árakat vár. Mindazonáltal az áremelkedésre számítók aránya minden szegmensben meghaladja az árcsökkenést valószínűsítők arányát. A területi különbségek jelentősek. Az összesített prognózisok szerint a leggyorsabb áremelkedés Nyugat-Magyarországon valószínű.

Budapesten **némi áremelkedés** a zöldövezetekben illetve a budai oldalon képzelhető el. A pesti panelek várhatóan a közeljövőben sem várnak értékesebbé.

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 (0)	-1 (0)	0 (0)	-0,3 (0)
Üzlethelyiség	0,7 (-0,7)	0 (-1)	-1 (-1)	0 (-0,8)
Raktár	2 (0)	0 (-1,7)	0,5 (1,5)	0,8 (0)

Zárójelben az előző – 2014. április - felmérés adatai

A felmérés résztvevői szerint az irodák és az üzlethelyiségek bérleti díjai a következő 12 hónapban várhatóan nem vagy nem jelentősen változnak. A raktárak esetében némi díjemelkedés elképzelhető.

GKI GAZDASÁGKUTATÓ ZRT.

1092 Budapest, Ráday u. 42-44.

Telefon: 06-1-318-1284

E-mail: gki@gki.huTovábbi információk: Petz Raymund (petz.raymund@gki.hu)