



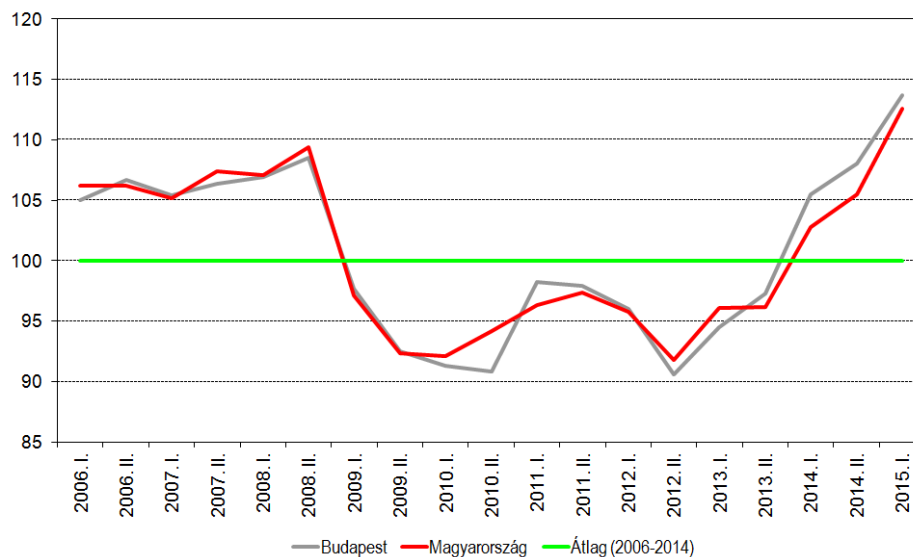
GKI Gazdaságkutató Zrt.

Mi elemzünk és előrejelzünk, Ön dönt.

TOVÁBB SZÁRNYAL A LAKÁS- ÉS AZ IRODAPIACI INDEX (A GKI 2015. ÁPRILISI FELMÉRÉSÉNEK EREDMÉNYEI)

A GKI évente kétszer szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. **A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci indexek egy-egy 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, 2006-2015



Forrás: a GKI felmérései

Az indexek viszonyítási alapja – csakúgy, mint a korábbiakban – nem egy „ideális” egyensúlyi piac, hanem a fővárosi illetve magyarországi ingatlanpiac 2006-2014 között regisztrált átlagos állapota. Így **a 100-as érték reprezentálja ezen időszak piaci átlagát**. A 100 feletti értékek az ennél kedvezőbb, a 100 alatti értékek az ennél kedvezőtlenebb kilátásokat mutatják.

Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2015 áprilisában 114, ami csaknem 6 százalékponttal magasabb az előző, tavaly októberi megkérdezés során kapott értéknél. A magyarországi ingatlanpiacot jellemző 2015. áprilisi érték 113, ami csaknem 7 százalékponttal magasabb a félévvel korábbi értéknél. Az adatok alapján a két „sikereszögmen” a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott” (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás” ellenére a válaszadók az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számítanak, míg az utóbbin egyáltalán nem tartják valószínűnek az értékesítési árak és a bérleti díjak érdemi emelkedését a következő egy évben.

AZ IRODAPIAC

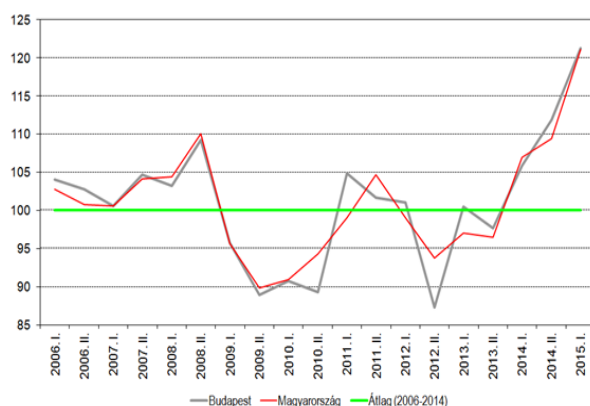
A jelen felmérés eredményei a kihasználtság javulásának folytatódására utalnak. Vidéken is pozitív fejlemények regisztrálhatók: Kelet-Magyarországon a fél évvel ezelőtti 67%-os kihasználtság 70%-ra növekedett. Nyugat-Magyarországon a hat hónappal ezelőtti 65%-os mutató 69%-ra nőtt.

A FŐVÁROSI IRODÁK KIHASZNÁLTSÁGA

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	77,5 (72)	78 (73)
Budán	78,5 (68,5)	74,5 (71,5)

Zárójelben az előző – 2014. októberi – felmérés adatai

IRODAPIACI INDEXEK, 2006-2015

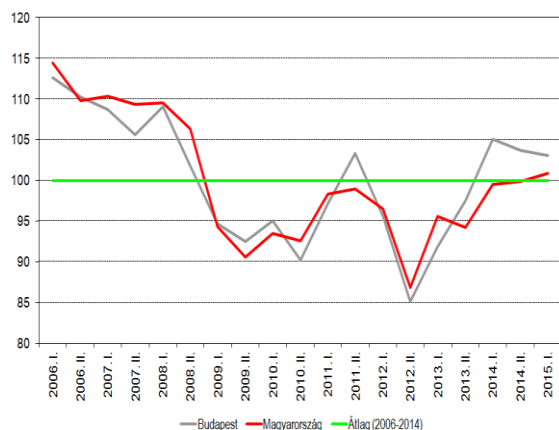


Az irodapiac 2014-ben jó évet zárt: mind a bérbeadások, mind az új fejlesztések erőteljesen növekedtek. Az irodapiaci index (ami az ingatlanos cégek és vállalati szektor képviselőinek a várakozásait sűríti egyetlen számba) a fővárost és az ország egészét illetően is 12-12 ponttal emelkedett. (Fél évvel ezelőtt az előbbi 6, ez utóbbi 2 ponttal növekedett.) Az irodapiacra tehát komoly mértékű optimizmus bontakozott ki s ez immár nem csak a fővárosra jellemző, hanem a vidéki körzetekre is.

AZ ÜZLETHELYISÉGEK PIACA

A kiskereskedelmi forgalom tavaly dinamikus, 4% körüli mértékben bővült és idén is hasonló ütemű növekedésre van kilátás. A szektor szereplői elvben „fellélegezhetnének”, hiszen a kereslet várható növekedése az üzleti lehetőségek alakulására mindenképpen pozitívan hat. Ugyanakkor a durva kormányzati beavatkozások (plázastop, vasárnapi zárva tartás, diszkriminatív kivetett felületei díjak) miatt a szereplők egy része érdemi nehézségekkel néz szembe. Mindazonáltal a piac jelentős ártrendeződésére nem, de a korábban tervbe vett fejlesztések és beruházások jegelésére és törlésére érdemes számítani.

ÜZLETHELYISÉG-PIACI INDEXEK, 2006-2015



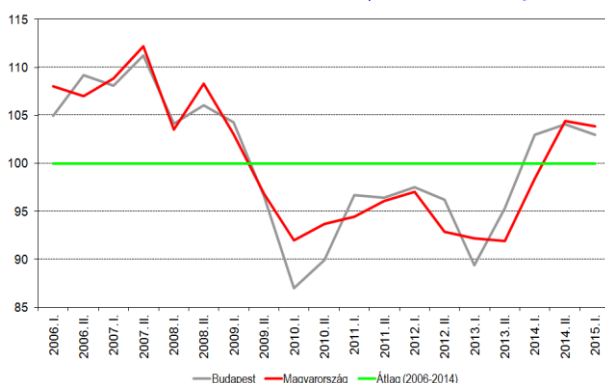
A fővárosi agglomerációra és az ország egészére vonatkozó üzlethelyiség-piaci indexek a fél évvel ezelőttihez képest csak hibahatáron belül változtak. Ebben a szegmensben tehát nem érezhető a várakozások javulása, a kiskereskedelmi forgalom várható további élénkülésének dacára sem.

A gazdálkodói szféra reprezentánsai (azaz a kereskedő cégek) sem igazán optimisták, várakozásaik szerint a saját tulajdonú és a bérelt szegmensben is csak icipicit növekvő kereslet valószínű.

A RAKTÁRPIAC

A logisztikai ingatlanpiacon is erős a túlfejlesztettség. A raktárkapacitásoknak – hasonlóan az irodákhoz – egytöredéke üresen áll. A bérlők mindinkább az egyre racionálisabb és olcsóbb megoldásokat keresik, ezért a fejlesztések erősen takaréklángon égnek. Manapság új fejlesztések elvételére (s azok is inkább csak vidéken és Európai Unió forrásos bevonásával) láthatók, átalakítások, korszerűsítések gyakrabban regisztrálhatók.

RAKTÁRPIACI INDEXEK, 2006-2015



A raktárpiaci kilátások a fél évvel ezelőttihez képest nem sokat változtak, mind a fővárosra, mind az ország egészére vonatkozó jelzőszám hibahatáron belüli negatív irányú változást jelez.

A válaszadó ingatlanos cégek várakozásai sem Budapesten, sem vidéken nem változtak érdemben. S ugyanez igaz a gazdálkodó szféra képviselőinek kilátásaira is.

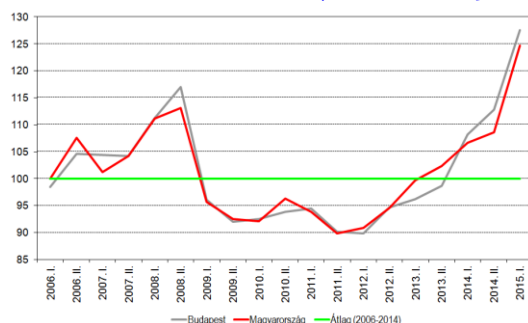
AZ ÉPÍTÉSI TELKEK PIACA

Az építési telkek piaca a **fővárosban és környékén** kifejezetten élénkülni látszik: az ingatlanokkal foglalkozó cégek és a vállalatok kilátásai is derűlátást tükröznek. A vidéki körzetekben viszont nem várható érdemi fellendülés.

A LAKÁSPIAC

A **lakáspiaci helyzet megítélése** 2015 áprilisában a fél évvel ezelőttihez képest – Kelet-Magyarország kivételével – jelentősen javult.

LAKÁSPIACI INDEXEK, 2006-2015



A lakáspiaci index (ami az ingatlanos cégek és a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) értéke mind Budapestre, mind az ország egészére vonatkozóan 15 ponttal emelkedett. A lakáspiaci indexek 2012 eleje óta lényegében folyamatosan növekednek, de a javulás mostani mértéke a korábbi adatokkal összevetve is példátlanul magas.

A válaszadó ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások **a következő 12 hónapban** a maihoz képest Budapesten és a nyugati országrészben javuló, míg a keleti végeken stagnáló piaci helyzetet várnak.

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

	2014. október	2015. április	Változás
Budapest			
Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	-8	12	↗↗
Egyéb Buda	-14	6	↗↗
Pesti belváros	-14	18	↗↗
Pesti zöldövezet	-12	-9	→
Egyéb Pest	-20	-18	→
Panellakások			
Észak-Pest	-14	0	↗
Dél-Pest	-14	-12	→
Buda	-12	9	↗↗
Családi házak			
Pest	-24	-3	↗
Buda	-19	3	↗
Kelet-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-21	-23	→
Panellakások	-20	-30	↘
Családi házak	-27	-17	↗
Nyugat-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	-14	12	↗↗
Panellakások	-13	19	↗↗
Családi házak	-25	-12	→

*/ 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 legnagyobb pozitív irányú elmozdulás a pesti belvárosban várható, de komoly javulás várható a budai lokációkat illetően is (beleértve a panellakásokat is). A pesti oldal belvároson kívül eső részei illetve a fővárosi családi házak várhatóan kevesebbet profitálhatnak a bekövetkező élénkülésből.

Kelet-Magyarországon a nem panel társasházi lakások piacán következhet be élénkülés, a másik két szegmensben aligha.

A **nyugati országrészben** – a családi házak szegmensének kivételével – erős derűlátás érezhető az ingatlanokkal foglalkozó cégek körében.

A LAKOSSÁG LAKÁSEPÍTÉSI, VÁSÁRLÁSI ÉS FELÚJÍTÁSI SZÁNDÉKAI, 2008-2015

(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
2015. 01.	7	59	23	183
2015. 02.	12	61	33	203

Forrás: a GKI lakossági felmérései

A 2015. áprilisi felmérés eredményei szerint a lakásépítésre és -vásárlásra vonatkozó lakossági várakozások - az első negyedéves stagnálást követően - **enyhén javultak**. A lakásfelújítást és korszerűsítést biztosan tervezők és az ezt valószínűsítők arányai is érdemi emelkedést jeleznek az előző negyedévhez képest.

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	1,5 (0,7)	2,3 (2,2)	1,3 (0,3)	1,7 (1,1)
Új lakás	1,3 (1)	3 (1,5)	1,3 (0,5)	1,9 (1)
Iroda	1,4 (0)	1 (-1)	0 (0)	0,8 (-0,3)
Üzlethelyiség	-1,2 (1,4)	0,7 (0)	0,5 (1,4)	0 (1)
Raktár	0 (0)	1 (1)	-1 (1,5)	0 (0,8)
Építési telek	1,3 (0)	-1,5 (-2)	0 (-5)	0 (-2,3)

Zárójelben az előző – 2014. októberi - felmérés adatai

Az új építésű lakások árai esetében is stagnálást várnak a legtöbben, s a számszerű prognózisok is csak enyhe (1% körüli) áremelkedést valószínűsítenek – kivéve Nyugat-Magyarországot, ahol 3% körüli áremelkedés várható.

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	41 (20)	53 (80)	6 (0)	2 (1,3)
Egyéb Buda	38 (18)	55 (84)	7 (0)	2 (0,8)
Pesti belváros	53 (25)	41 (75)	6 (8)	2,5 (1,2)
Pesti zöldövezet	29 (28)	65 (72)	6 (0)	1,3 (1,2)
Egyéb Pest	24 (16)	70 (84)	6 (0)	1 (0,6)
Panellakások - Észak-Pest	14 (8)	80 (92)	6 (0)	1,3 (0,2)
Panellakások – Dél-Pest	29 (8)	65 (92)	6 (0)	1 (0,2)
Panellakások – Buda	35 (18)	59 (82)	6 (0)	2 (1,2)
Családi házak – Pest	8 (8)	84 (92)	8 (0)	0,3 (0,3)
Családi házak – Buda	23 (0)	70 (100)	7 (0)	1 (0)
Budapest összesen	29 (15)	65 (85)	6 (0)	1,5 (0,7)
Kelet-Magyarország	25 (24)	70 (68)	5 (8)	1,3 (0,3)
Nem panel társasházi lakások	40 (30)	53 (65)	7 (5)	1,5 (1)
Panellakások	30 (20)	63 (70)	7 (10)	1 (0,5)
Családi házak	25 (21)	75 (69)	0 (10)	1,5 (0)
Nyugat-Magyarország	35 (36)	55 (62)	10 (2)	2,3 (2,2)
Nem panel társasházi lakások	38 (35)	54 (65)	8 (0)	2,5 (2,5)
Panellakások	46 (43)	66 (57)	8 (0)	4 (3)
Családi házak	23 (31)	62 (63)	15 (6)	0,5 (1)

Zárójelben az előző – 2014. októberi - felmérés adatai.

A használt lakások esetében – csakúgy, mint fél évvel ezelőtt - a válaszadók többsége a következő 12 hónapban **stagnáló árakat** vár. **Budapesten** a leggyorsabb áremelkedés a pesti belvárosban és a budai területeken képzelhető el (beleértve a budai panellakásokat is). Az egyéb pesti lakóingatlanok esetében csak alig várható áremelkedés. **Nyugat-Magyarországon** a panel társasházi lakások válhatnak számottevően értékesebbé a közeljövőben.

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	0,4 (0)	0 (-1)	0 (0)	0,1 (-0,3)
Üzlethelyiség	-1,2 (0,7)	0,7 (0)	0,5 (-1)	0 (0)
Raktár	0 (2)	-1 (0)	-1 (0,5)	-0,7 (0,8)

Zárójelben az előző – 2014. októberi - felmérés adatai

A válaszadók döntő többsége szerint az üzleti ingatlanok bérleti díja a következő 12 hónapban várhatóan nem változik, és az összesített prognózisok is csak kisebb várható változásokat jeleznek.

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