



Ingatlanpiaci elemzés 2008 május

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Makrogazdasági események májusban	3
Jegybanki alapkamat	3
Infláció	4
Államháztartási hiány	6
Gazdasági növekedés	6
Munkanélküliség.....	7
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	8
Ingatlanok előállítási költségei	8
Magyarországi lakásépítési kilátások	9
Irodahelyiségek és logisztikai ingatlanok várható hozamai.....	10
1. számú melléklet: Összefoglaló táblázat az irodapiacról, a kiskereskedelmi ingatlanpiacról és a logisztikai ingatlanok piacáról.....	16
2. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra.....	17
3. számú melléklet: Az új és használt ingatlanok árainak alakulása	18

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Makrogazdasági események májusban

Ebben a hónapban a kamatdöntés szempontjából fontos inflációs és béradatok, valamint az első negyedéves GDP becslés került publikálásra. Az adatoknak különösebb jelentősége nem volt a forint árfolyamára nézve, mint ahogy annak sem, hogy a kisebbségi kormány sikerrel vette az első akadályt. A bérkiáramlás a februári 13,1%-ról márciusra 9,9%-ra lassult, de továbbra is igen gyorsnak tekinthető.

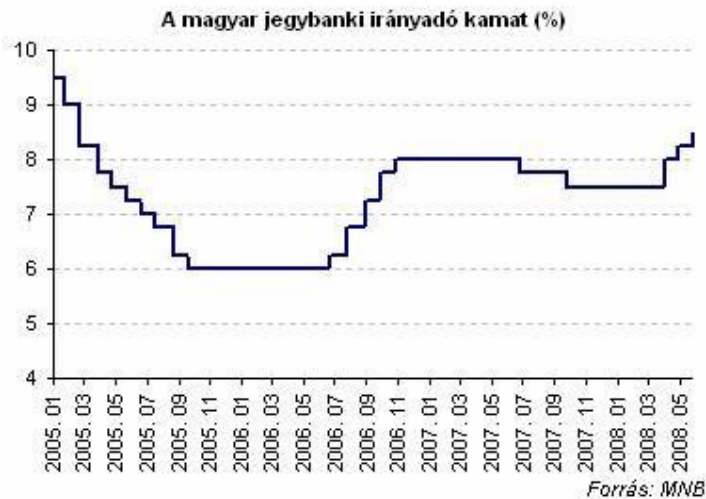
A gazdasági növekedés üteme az első negyedévben a piaci várakozásokat meghaladóan 1,6%-os volt, ami az uniós rangsor harmadik legrosszabb eredményének számít, ezért nem indokol túlzott optimizmust. A forint árfolyama a múlt héten több mint három éves csúcson járt az euróval szemben, 2005 március közepén volt legutóbb 243 alatt az EUR/HUF. Az erősödés háttérében egyrészt a kedvező globális és regionális hangulat, másrészt technikai okok állnak (az opciós piacok természetéből fakadó szinte öngerjesztő erősödés). A gazdasági fundamentumok ugyanakkor továbbra sem indokolják az erős árfolyamot.

Jegybanki alapkamat

Sorrendben harmadszor emelte az alapkamatot a monetáris tanács. A 25 bázispontos, azaz negyed százalékpontos emeléssel egyébként hároméves csúcsra, 8,5 százalékra nőtt a kamat. Márciusban kezdte el a szigorító szakaszt az MNB, azóta ezzel a mai lépéssel 1 százalékponttal került feljebb a jegybanki alapkamat. A szigorítás nem meglepetés, múlt héten két felmérés is ezt valószínűsítette. A felmérésekből kirajzolódó konszenzus szerint azonban vélhetően ezzel el is értük a szigorítási ciklus tetőpontját, igaz, év végéig nagyobb kamatvágásra nem kell számítani.

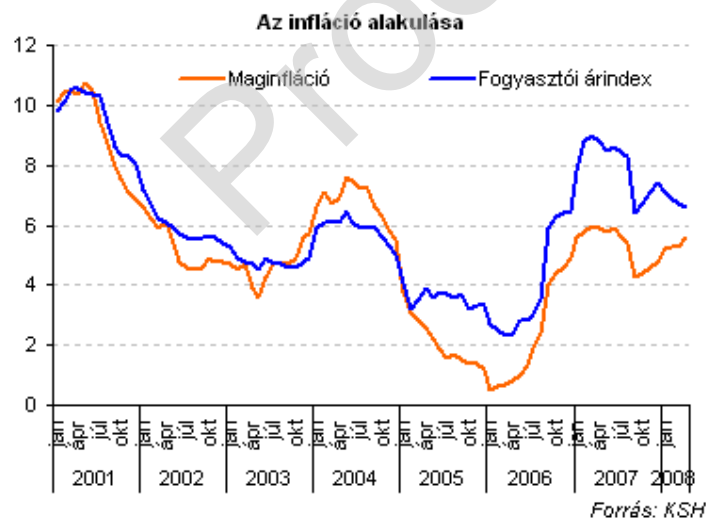
Elég egyértelműen alátámasztja az újabb 25 bázispontos jegybanki kamatemelés szükségességét, mint ahogy az is, hogy az előrejelzés szerint leghamarabb csak 2010-ben várja a szakértői stáb a középtávon értelmezett, 3 százalékos inflációs cél elérhetőségét. A forint a kamatdöntés bejelentéséig jól tartotta magát: az euró árfolyam 244 forint közelében, sokáig az alatt járt. A legutóbbi monetáris tanácsi kamatdöntés óta négy százalékkal értékelődött fel a hazai valuta, hároméves rekordszintre erősödve. A kamatdöntés bejelentése előtt minimálisan gyengült csak, alig fél egységnyelvel értékelődött le, aztán a kamatdöntés bejelentése után korrigált az árfolyam és visszament 244 alá az euró.

Az infláció hazai és nemzetközi eredetű költségsokkok hatására a korábban vártnál lassabban mérséklődik: 2009-ben, változatlan monetáris kondíciók mellett, számottevően meghaladhatja az inflációs célt, 2010-ben viszont - amennyiben a felfele mutató jelentős kockázatok nem realizálódnak - elérheti azt. A kibocsátási rés - részben a költségvetési politika kereslet-visszafogó hatására - a teljes előrejelzési horizonton negatív, ami a vállalatok árazási és bérezési döntéseire gyakorolt fegyelmező erejénél fogva segíti a dezinflációt. A külső és belső egyensúlyi helyzet javulása várhatóan mérsékli a gazdaság sérülékenységét.

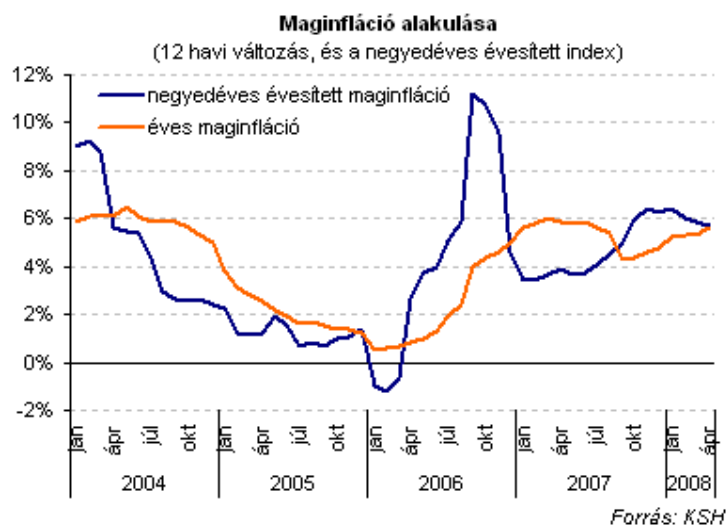


Infláció

6.6% volt áprilisban a fogyasztói árdrágulás éves üteme Magyarországon a márciusi 6.7% után - közölte a KSH. Az alapdrágulás éves üteme ugyanakkor 5.3%-ról 5.6%-ra emelkedett, amely az élelmiszer- és energiaársokknak a gazdaság egyre szélesebb rétegeibe való begyűrűzésére utal, így a jegybank által is hangsúlyozott felfelé mutató inflációs kockázatokat tükrözi vissza. Havi alapon 0.3%-os volt az infláció, ami tavaly augusztus óta a leglassabb ütemű átlagos árdrágulást jelzi.



Csak sovány vigasz, hogy a jegybank által is kiemelten figyelt rövid bázisú szezonálisan kiigazított maginfláció 5.9%-ról 5.7%-ra mérséklődött, azaz csaknem összeért az éves, illetve a negyedéves évesített maginfláció. Mindkét indikátor magas árnyomást jelez a gazdaságban, a rövid bázisú index magas szintje pedig világosan mutatja, hogy az utóbbi hónapokban - ez elmúlt egy év tendenciáihoz viszonyítva - nem mérséklődött az infláció.



Inflációs szempontból egyértelműen a kedvezőtlen fejlemények közé sorolhatjuk azt, hogy kéthavi lassulás után áprilisban ismét gyorsulni kezdett az élelmiszerárak emelkedési üteme: havi alapon 1.4%-os drágulást mért a KSH, ami éves alapon 12.7%-ot és bő egy éve a leggyorsabb ütemet jelenti.

Ismét felfelé módosította inflációs előrejelzését a Magyar Nemzeti Bank, így valószínűleg elvétí a 2009-es célját. A reálgazdaság is lassabban találhat magára a korábban jelzethnél, a potenciális kibocsátás pedig három százalék körülire zsugorodott a központi bank szakértőinek számításai szerint. A legfrissebb inflációs jelentésből az derül ki, a jelenlegi külső-belső feltételrendszer mellett legkorábban 2010-ben sikerülhet a 3%-ot elérni. A legfrissebb jegybanki prognózis ez évre a korábban vártnál magasabb, 6,3 százalékos átlagos inflációt jelez előre, és ezt mindössze 2,2 százalékos gazdasági növekedés mellett.

A pénzromlási ütem magas szinten való beragadása miatti aggodalmát fogalmazta meg a jegybankelnök, ami mögött külső és belső sokkhatások húzódnak meg. Előbbiek terén a magas olaj- és nyersanyagárakat említi a legfrissebb elemzés, új elem, hogy egyes élelmiszercsoportok ára csökkenni kezdett, de ennek hatása egyelőre korlátozott maradt az összinflációra nézve. A belső hatások közül kiemeli a jegybank a korábban jelzethnél is nagyobb villamosenergiaár-emelkedést, valamint a magas bérdinamikát – 8,8 százalékos keresetnövekedéssel kalkulálnak az idén, ez meghaladja a tavalyi, jóval magasabb infláció melletti értéket.

A reálgazdasági folyamatok ez évben még kedvezőtlenebbül alakulhatnak a korábban jelzethnél, mindössze 2,2 százalékos GDP-bővülést prognosztizált az MNB az előző negyedévi 2,4 százalék helyett. A növekedésben még mindig az exportbővülés lesz a húzóerő, ezt fokozatosan váltja fel a belföldi kereslet élénkülése. Az idei évre még mindössze 0,3 százalékos lakossági fogyasztásnövekedést jósol a jegybank, de az előrejelzési horizont végére, 2010-re már 3,1 százalékra gyorsulhat.

Államháztartási hiány

A pénzügyi számlák előzetes adatai szerint az államháztartás finanszírozási igénye a 2008 első negyedével végződő elmúlt egy évben a GDP 4,0 százaléka, 1 043 milliárd forint volt, a névértéken számított, konszolidált bruttó államadósság pedig a GDP 67,2 százaléka volt 2008 első negyedévének végén - közölte a Magyar Nemzeti Bank.

Az államháztartás bruttó, konszolidált, névértéken számításba vett, uniós elvek szerint számított adóssága 2008 első negyedévének végén az elmúlt egy év GDP-jének 67,2 százaléka, 17 323 milliárd forint volt. Az államháztartás nettó tartozása 13 117 milliárd forintot ért el, a GDP 50,9 százalékát. A közlemény szerint 2008 első negyedévében a központi kormányzat elsősorban hosszú lejáratú értékpapírok kibocsátásával és egyéb tartozások növelésével fedezte a finanszírozási igényét, ami 167 milliárd forint volt, eközben jelentősen nőtt a központi banknál tartott betéteinek állománya.

Az első negyedévben a háztartások pénzügyi eszközei közül a nyugdíjpénztári követelések, a tőzsdéi részvények, lekötött betétek, hosszú lejáratú értékpapírok és a befektetési jegyek növekedtek jelentősen. A kötelezettségek esetében továbbra is a hosszú lejáratú devizahitelek felvétele volt a meghatározó. A forint gyengülése következtében a háztartások devizahitel-tartozásainak állománya 356 milliárd forinttal növekedett 2008 első negyedévében.

Gazdasági növekedés

A tavalyi negyedik negyedéves 0.7%-ról csupán 0.9%-ra gyorsult a magyar GDP éves növekedési üteme a naptári hatás kiszűrésével. A nyers adat szerint 1.6%-os volt a bővülés üteme a tavalyi negyedik negyedéves 0.8% után. A nyers és a kiigazított első negyedéves bővülési adat közötti különbség meglepően nagy lett, holott a márciusi húsvét már eleve lefelé húzhatta a nyers adatot.

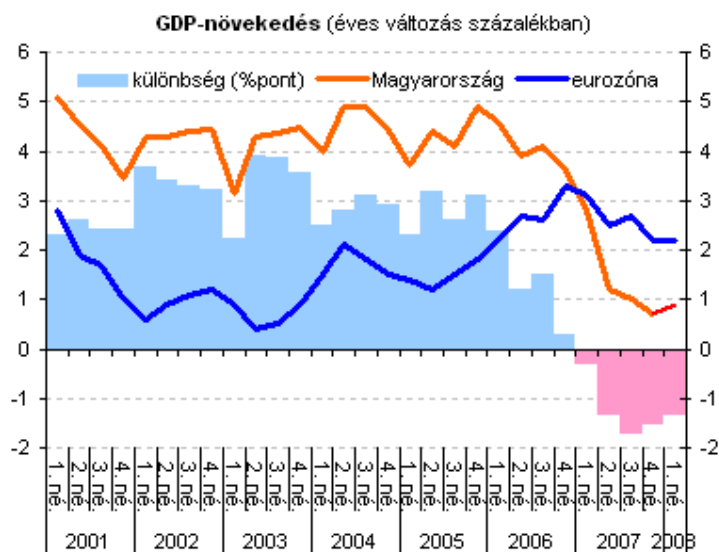
Háttérfolyamatok

Az első negyedévben az export- és importbővülési adatokból, illetve a külkereskedelmi mérleg egyenlegéből kiindulva feltehetően a nettó export lehetett a fő húzóerő a GDP-növekedésben.

Az első negyedéves előzetes adatok alapján úgy látszik: az építőipart kivéve a többi termelési ágazat jól teljesített. A kormányzati szektor GDP-növekedésre gyakorolt hatása a tavalyi erőteljes "lehúzás" után az első negyedévben nagyjából semleges volt. A pénzügyi szektor növekedési üteme az egész szolgáltatói szektor növekedési ütemére lassult a korábbi 10% körüli ütemről, így ez a hatás lefelé húzó tényezőként játszhatott szerepet az idei első negyedéves GDP-növekedésben.

A nyers és a kiigazított első negyedéves bővülési adat közötti különbség meglepően nagy lett, holott a márciusi húsvét lefelé húzhatta a nyers adatot. Egyelőre nem világos, hogy miért ilyen alacsony a naptárhatás kiszűrésével adódó GDP-növekedés (0.9%). Abban, hogy kedvezőnek értékelhető-e a GDP-adat, eligazítást adhat, hogy a negyedéves szintű bővülési ütem igen gyér lett: 0.1%-ról csupán 0.3%-osra gyorsult.

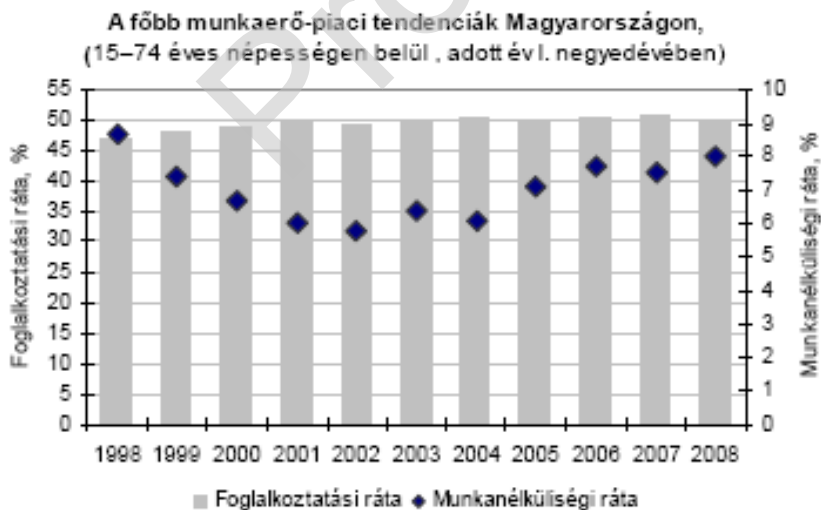
Emellett a legfőbb magyar exportpiacnak számító Németország negyedéves alapú növekedése a ma közzétett adatok szerint 1.5%-os volt, ami 12 éves csúcshoz számít és több mint kétszerese az elemzői várakozásoknak. A francia GDP-növekedési ütem is várt feletti lett. Ezek alapján tehát a külpiaconkonjunktúra gyengülésére vonatkozó feltételezések a háttérbe szorulhatnak a gyenge magyar növekedés okainak "találgatása" kapcsán.



Forrás: KSH, Eurostat, Portfolio.hu

Munkanélküliség

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma az első öt hónapjában 3 millió 844 ezer fő volt, 1,6%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A munkaerő-piaci folyamatokat befolyásolta a nyugdíj-megállapítási jogszabályok változása miatt a nyugdíjba vonulás előrehozása is. A 15–74 évesek foglalkoztatási rátája egy év alatt 50,6%-ról 49,8%-ra csökkent. A munkanélküliek száma 333 ezer fő volt, 16 ezerrel több, mint tavaly ilyenkor. A munkanélküliségi ráta 0,5 százalékponttal 8,0%-ra emelkedett.



Forrás: KSH

2008 I. negyedévében a múlt év I. negyedévéhez képest – a munkaerőfelmérés adatai szerint – a régiók munkaerő-piaci helyzetében fennálló területi különbségek tovább mélyültek. A foglalkoztatottak száma és aránya – Dél-Alföldet kivéve – valamennyi régióban kisebb vagy nagyobb mértékben csökkent. Továbbra is Közép-Magyarországon a legmagasabb a foglalkoztatási arány (55,8%) és Észak-Magyarországon a legalacsonyabb (43,3%). A munkanélküliség szintje Nyugat-Dunántúlt és Közép-Magyarországot kivéve valamennyi régióban növekedett. Ebben az időszakban Nyugat-Dunántúlon következett be a legkedvezőbb változás: a munkanélküliség

csökkent, miközben a foglalkoztatottak száma és aránya csak kissé mérséklődött. Közép-Magyarországon nem változott, a többi régióban 0,4 és 2,2 százalékponttal emelkedett a munkanélküliségi ráta 2007 I. negyedévéhez képest. A munkanélküliség szintje Észak-Magyarországon volt a legmagasabb, itt 13,6%-ot tett ki. Egy év alatt ebben a régióban növekedett legnagyobb mértékben (közel 10 ezer fővel) a munkanélküliek és csökkent a leginkább a foglalkoztatottak száma (18 ezer fővel).



Forrás: KSH

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Ingatlanok előállítási költségei

Lassulás, kivárá, bizonytalanság hatja át ma az ingatlanpiacot, fejlesztők és közvetítők azonban egyaránt abban bíznak, hogy a megtorpanás átmeneti jelenség.

Az irodapiacra szinte egyidejűleg jelentkezik a lassulás és a fejlődés. Mivel nem a hatékonyságjavítás, a fundamentumok indukálták a példátlan irodafejlesztési boomot, hanem a befektetési termékpalletta szűkösége, így a lassulást is a változó tőkepiac okozza. Drágult a finanszírozás, a vevői tőke elapadt, ma már nem "állnak sorban" a befektetők az irodaházakért, vége a koordinálatlan projektindítások korának, most már a bérbeadásra kell koncentrálniuk a fejlesztőknek. Nincs szó összeomlásról, de a megváltozott körülményekhez alkalmazkodniuk kell a szereplőknek

A kereskedelmi projektek túlzásba vitelének a fejlesztési lehetőségek korlátozott volta szab határt, nem a tőkepiac vagy a gazdaság lassulásából fakadó fogyasztás-visszaesés, amely viszont a lakáspiacra érezte leginkább a hatását. A megélhetési bizonytalanság, a reálbérek csökkenése közvetlenül hat a lakáspiacra, ahol szintén lehet lassulással számolni, bár van olyan projekt, ahol ez nem érezhető.

A kevesebb megrendelés miatt jobb árakon lehet ma építeni, mint korábban, ám egyúttal markáns költségnövekedéssel is számolni kell. Drágultak a telkek, az építőipari árak, a finanszírozás, a szállítási költségek, így a lakásárak emelkedése dacára meg kell barátkozni a fejlesztői profit szűkülésével.

Számítások szerint a ma induló projekteknél még a legalsó kategóriában sem lehet 400 ezer forint alatti négyzetméterárral piacra lépni, az ezalatti áron kínált lakások telkeit évekkal ezelőtt vásárolták, és korábbi árakon szerződtek a kivitelezőkkel. Ilyenkor azonban nagy a veszély, hogy azokon a kivitelezési árakon már nem lehet felépíteni a lakásokat, így vagy menet közbeni drasztikus módosításra kényszerül a beruházó, vagy a minőség rovására kénytelen fájdalmas engedményeket tenni.

Számítások szerint az átlagos lakás négyzetmétere ma nettó 160 ezer forint körül állítható elő, csak hogy ebben nincsenek benne a közös területek. Ha a lépcsőház, a folyosók, egyéb költségeit is hozzáadjuk, akkor legkevesebb 250 ezer forintos bruttó építési árral kalkulálhatunk, ehhez jön a telek, a tervezés és az építési piacon elfogadott 15-20 százalékos profit. Hogy mindezt elfogadja-e a piac, persze más kérdés, aki viszont olcsóbban épít, ott komoly minőségi kifogásokra lehet számítani.

Magyarországi lakásépítési kilátások

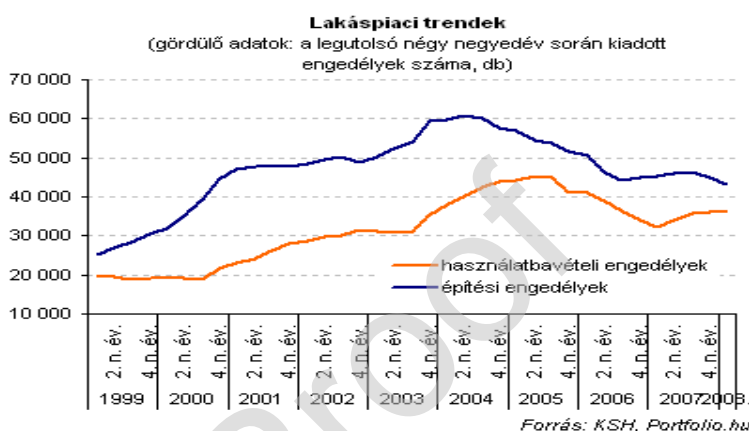
Évente közel kétszáz ezer lakóingatlan adás-vételére kerül sor Magyarországon, amelyből 2007-ben közel húsz ezer esetben értékesítési céllal épült új lakás volt az üzletkötés tárgya. A vidéki nagyvárosok és megyeszékhelyek kiegyenlített képet mutatnak, közel fele-fele arányban saját használatra, illetve értékesítési céllal épülnek az új ingatlanok. A főváros és a községek tendenciája azonban egymással homlokegyenest ellentétes képet mutat. Míg a kistelepüléseken az újonnan épülő mintegy 8.500 lakóingatlan több mint 85 százaléka saját használatra, családi házként épült 2007-ben, addig a fővárosban épült közel 9.600 új lakóingatlan több mint 85 százaléka értékesítési céllal készült, többszintes többlakásos épületben.

A tranzakciók között évről-évre egyre magasabb a nem önerőből finanszírozott adás-vételek aránya. A KSH adatai szerint a lakáscélú hitelek száma a 2001. évi 76 ezer szerződésről 2007. évre 131 ezerre emelkedett, 2002-2003-ban az államilag támogatott hitelek, majd 2004-től a devizalapú szerződések számának megugrása miatt, mely megközelítette a százazres nagyságrendet. A 2007-ben folyósított hitelek közel fele használt lakás vásárlásához, harmada új lakóingatlan építéséhez, vagy vásárlásához kötődött. 2007-ben a magyar népesség mintegy 64 százalékanak otthont adó 298 magyarországi városban a használatba vett lakóingatlanok száma növekedést mutatott. A lakásépítés növekedése elsősorban a fővárosban és a nagyvárosokban volt jellemző, de a nem megyei jogú városokban is néhány százalékos emelkedés tapasztalható a 2006. évben használatba vett lakások számához viszonyítva. A KSH adatai szerint a hazai lakásállomány a kilencvenes évek elején mintegy 3 853 ezer lakásról 2007 végére 4 238 ezer lakásra növekedett.

Arányait tekintve az új lakóingatlanok közel háromnegyede évről-évre a fővároson kívül épül, elsősorban a vidéki városokban és a megyeszékhelyeken. A használatba vett lakások száma megyék szerint erős szóródást mutat, a legnagyobb különbség a Közép-Dunántúlon két szomszédos megye - Veszprém és Fejér - között mutatkozott: az előbbiben 61%-kal több, az utóbbiban 27%-kal kevesebb lakás épült, mint 2006-ban, míg Komárom megyében 15 százalékos volt a növekedés. A dél-dunántúli régióban Baranya és Tolna megyében a használatba vett lakások száma növekedett, Somogy megyében pedig stagnálást mutatott. Győr-Moson-Sopron megyében is jelentősen nőtt -15 százalékkal - az elmúlt évben használatba vett lakóingatlanok száma a nyugat-dunántúli régióban egyedülként.

Észak-Magyarország két megyéjében - Heves és Nógrád - egyaránt 15 százalék körüli visszaesés következett be, míg ugyanebben a régióban Borsod megyében 15 százalékkal nőtt a használatba vett lakásszám. Az észak-alföldi régió megyéiben kis mértékben ugyan, de mindenütt emelkedett az átadott lakások száma, míg a délföldi régióban ezzel ellentétes irányú változást mutatnak a számok. Az új lakások 46%-a Közép-Magyarország régióban kapott használatbavételi engedélyt, erős fővárosi túlsúllyal (27, illetve 19% Budapest és Pest megye részaránya). A 2007-ben kiadott új lakásépítési engedélyek alapján a jövőbeli építkezéseknek már a fele ide fog koncentrálni, de Budapest és Pest megye között arányosabb megoszlásban. Mindez annak következménye, hogy a fővárosban csökkent az építési hajlandóság, mialatt Pest megyében 13%-kal növekedett.

Az elmúlt 2-3 negyedévben az építési engedélyek száma újra csökken, és bár a természetes csúszás miatt ez még nem látszik az átadott lakások számában, de biztosak lehetünk benne, hogy az idén a második, harmadik negyedévben éves alapon már csökkenést mutat majd a mutató. Összességében 2008-ban várhatóan a tavalyihoz hasonló mennyiségben épülhetnek új lakások, vélhetően kicsit inkább elmarad majd ettől a szinttől.



A konjunktúra lanyhulásának oka egyrészt a legnagyobb piacnak számító Budapest gyengélkedése: itt az első negyedévben több mint 30 százalékkal esett vissza az építési engedélyek száma. Emellett lényeges adat, hogy az előző évek tendenciájától eltérően a növekedés nem a vállalkozói lakásépítésből, hanem a természetes személyek beruházásaként, saját használatra szánt új családi házak építéséből eredt.

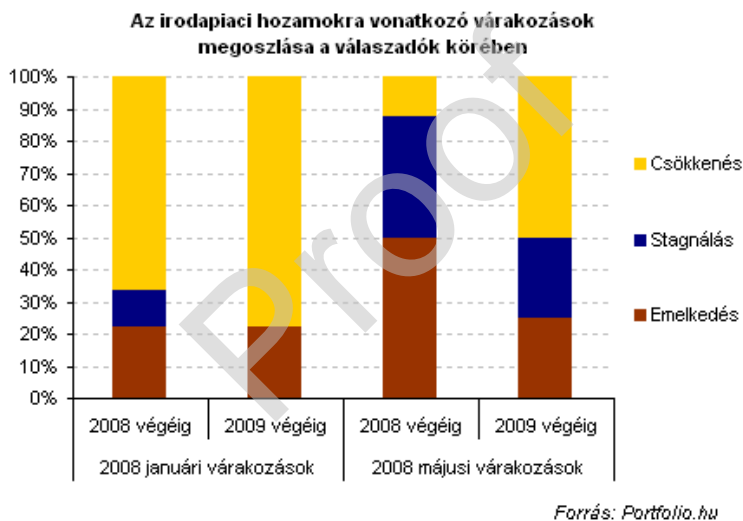
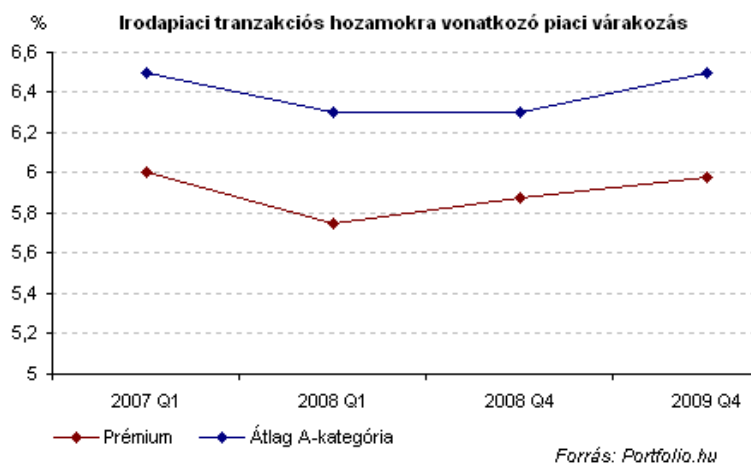
Irodahelyiségek és logisztikai ingatlanok várható hozamai

Legfrissebb ingatlanpiaci konszenzusunk bár az év elejéhez képest növekvő pesszimizmust mutat, ám drasztikus visszaesést gyakorlatilag egyetlen területen sem várnak a piaci szereplők. A befektetési piacon a legmarkánsabb a változás, a várakozások többsége már egyértelműen a hozamok növekedését prognosztizálja.

Míg januárban az elemzők többsége 2008 év végére és 2009 év végére is további hozamcsökkenést prognosztizált az akkori szinthez képest, addig az elmúlt három hónap gyökeresen megváltoztatta a piaci szereplők várakozásait ezen a téren. A fejlesztők, befektetők, tanácsadók többsége, több mint 80%-a a hozamok emelkedését vagy stagnálását várja.

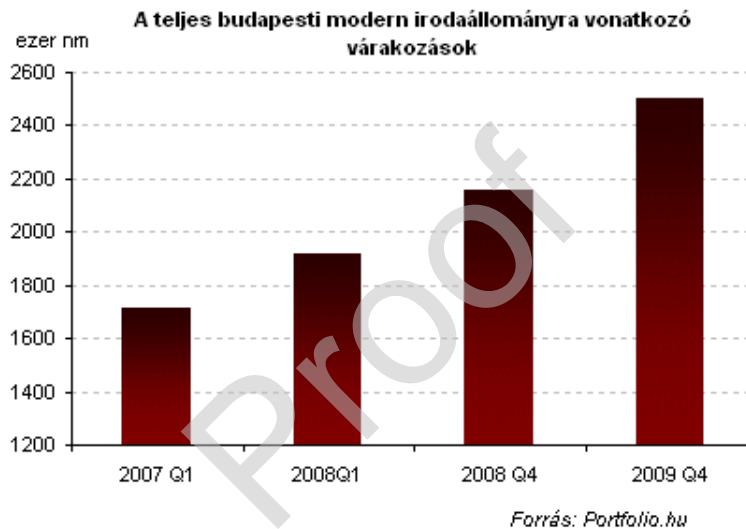
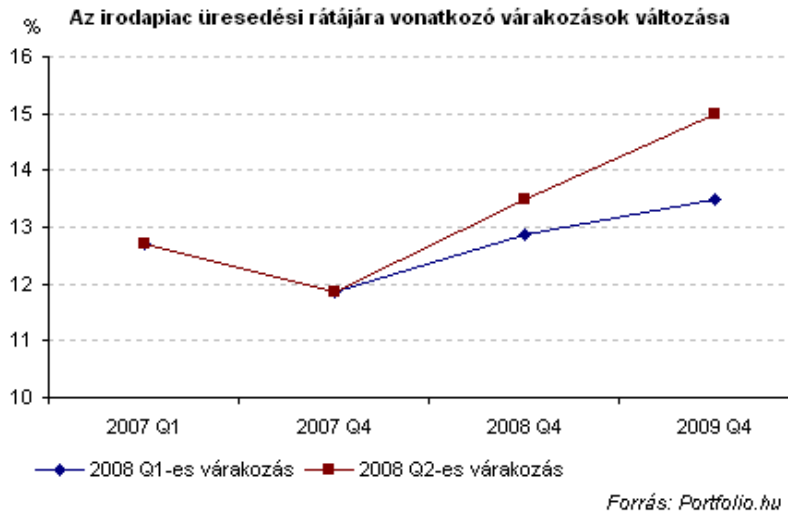
Hosszabb távon pozitívabb a piac megítélése, 2009 végéig ugyanis már csak a cégek fele jósolja a hozamok növekedését vagy csökkenését. Ráadásul ha megnézzük a konszenzus számait, láthatjuk, hogy ugyan a többség hozamemelkedésre, azaz korrekcióra számít, ám közel sem olyan mértékben mint ahogyan az pl. Londonban bekövetkezett. A konszenzus 2008 végéig csupán kb. 10 bázispontos emelkedést jósol, amivel még mindig 6 százalék alatti értéket kapunk. A befektetési

piac jelenleg egyértelműen a kiválás állapotában van, információink szerint ebben az évben még nem zártak le jelentős tranzakciót, hogy a piac várakozásai szerint az idei első prémium irodaház tranzakció kb. 5.75 százalékos hozam mellett valósulhat majd meg.

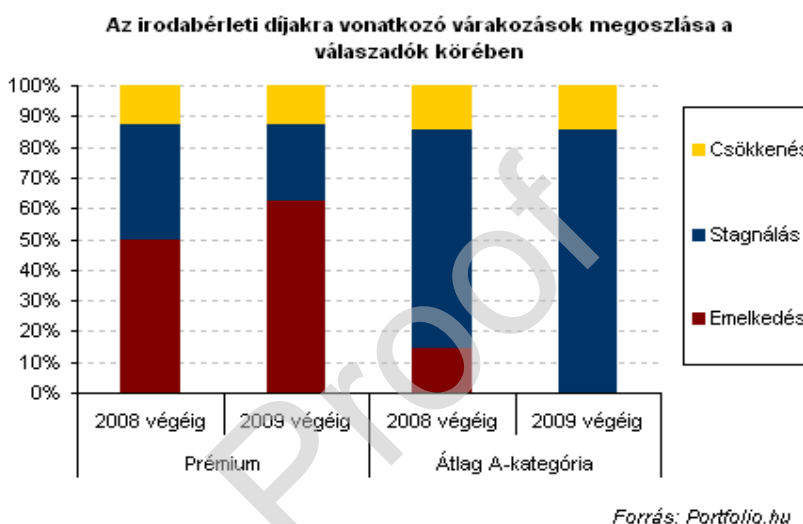
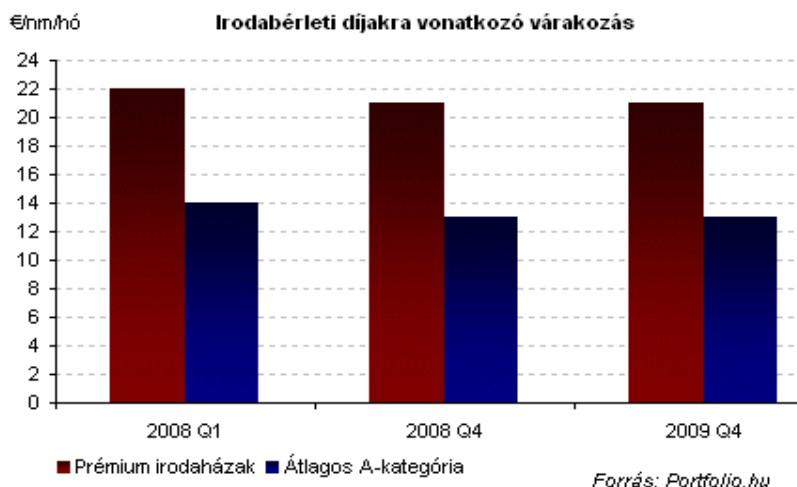


A legutóbbi, januári konszenzus egyik legfőbb tanulságának azt tartottuk, hogy a piac korrigálta korábbi várakozásait és a 2007 során tapasztalt kiemelkedően jó bérleti keresletnek köszönhetően sokkal optimistábbnak bizonyult a budapesti irodapiaci kihasználtságának alakulását illetően. Ez az optimista hangulat, ha nem is drasztikus mértékben, de némileg megtörni látszik, ugyanis mind mostani konszenzusunkban mind 2008 végére, mind 2009 végére magasabb üresedési rátát jósolnak a megkérdezettek mint 3 hónappal ezelőtt. A jelenlegi várakozások szerint ez év végére 13.5, míg 2009 végére 15 százalékgig kúszik majd fel az üresen álló irodaterületek aránya.

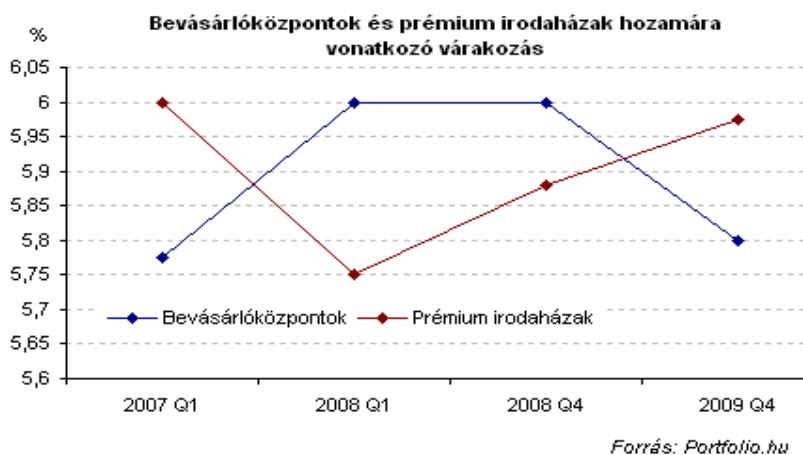
Mindez persze nyilvánvalóan nagyban köszönhető annak a várakozásnak, mely szerint a fejlesztési aktivitás tovább folytatódik és 2009 végéig mintegy 600 ezer négyzetméternyi összterületű új irodaházat adnak át a fejlesztők Budapesten. A megkérdezett piaci szereplők többsége szerint tehát a finanszírozási nehézségek ellenére nem torpan meg a fejlesztők lendülete és a korábban bejelentett, ill. megkezdett projekteket az elkövetkezendő két év során meg is valósítják. A konszenzus szerint így a következő esztendő végére már összesen 2.5 millió négyzetméternyi modern béroda lesz a budapesti piacon, ami rendkívül jelentős, több mint 30 százalékos növekedést jelent a jelenlegi állomány százalékában.



Az irodabérleti díjak tekintetében semmiféle meglepetés nem történt az átlagos A-kategóriás irodaházakban a bérleti díjak növekedésében 2009 végéig. A megkérdezettek 85 százaléka "voksolt" a jelenlegi díjak stagnálására, abban pedig egyetlen piaci szereplő sem bízott, hogy a következő év végéig emelkedni tudnának a bérleti díjak. Ezzel ellentétben a prémium kategóriás irodaházak esetében nem ennyire egyértelmű a kép, a cégek több mint 60 százaléka bérleti díj növekedést prognosztizál a prémium szegmensben. Azonban akik emelkedést jósolnak, azok is csupán rendkívül szerény mértékben tartják azt reálisnak. Összességében tehát az előttünk álló 1.5-2 éves időszakban a piac alapvetően a bérleti díjak stagnálására számít, ez a trend tehát szinte semmit nem változott a tavalyi évhez képest.

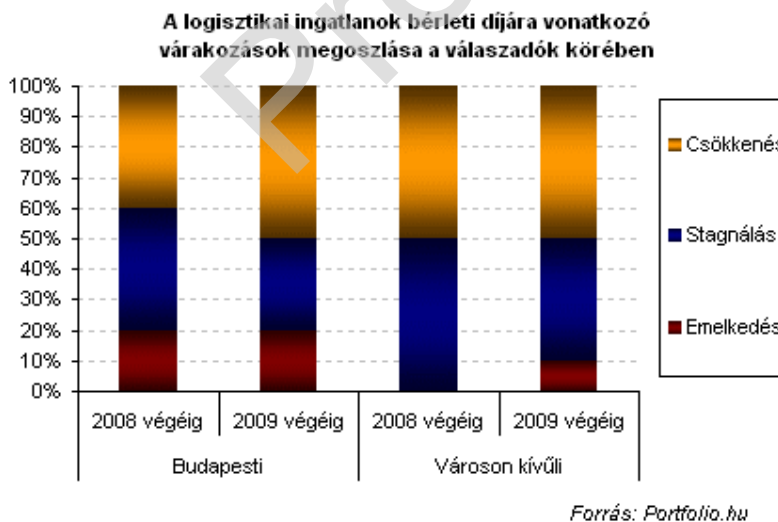
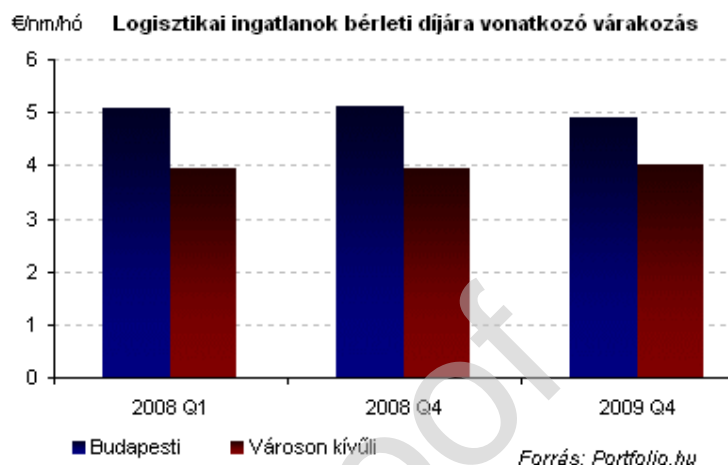


A mostani konszenzus alapján úgy tűnik, hogy a piac szerint nincs már olyan jelentős növekedési potenciál a kiskereskedelmi bérleti díjakban, s az elmúlt 1-2 év növekedés után jellemzően inkább stagnálást figyelhetünk majd meg mind a prémium bevásárlóközpontokban, mind pedig a prémium utcai üzlethelyiségek esetében. A megkérdezetteknek kb. 70 százaléka gondolja úgy, hogy stagnálás várható 2008-ban és 2009-ben.

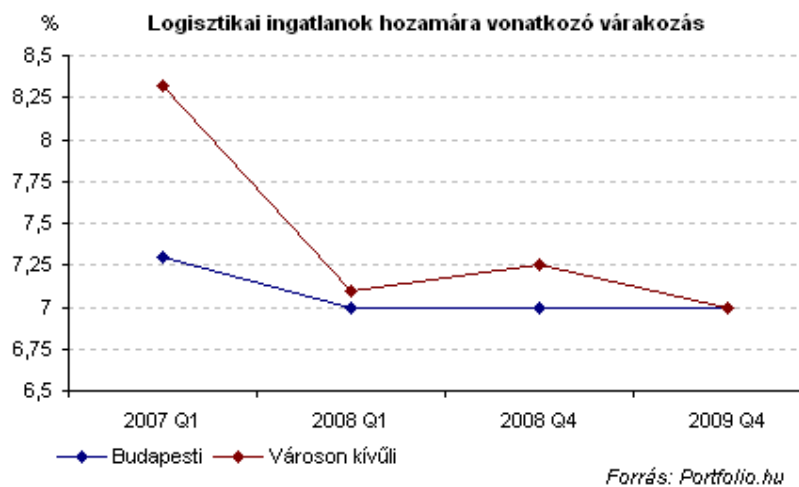


Mivel a legtöbb tanácsadó és befektető a retail szektort szokta megnevezni mint legkeresettebb eszközcsoporthoz a befektetők körében, ezért nem túlságosan meglepő, hogy a konszenzus szerint a prémium bevásárlóközpontok tranzakciós hozama az irodaházakkal ellentétben nem csökken, sőt a 2008-as stagnálás (6 százalékon) után 2009-ben már csökkenést mutathat (5.8 százalék).

Bár érezhető az optimizmus enyhe növekedése, a piac szerint nem 2008-2009-ben szállnak el a logisztikai ingatlanok bérleti díjai. Kétségtelen, hogy mind 2007-ben, mind 2008 januárjában többen jósltak csökkenést mint most, ám a megkérdezett piaci szereplők fele még mindig úgy gondolja, hogy van még hova csökkenniük a bérleti díjaknak a jelenlegi alacsony szintről. A Budapesten belüli raktárak az 5, míg a városon kívüli logisztikai ingatlanok a 4 eurós szintet nem képesek áttörni.



Hasonló ellenállást jelent az ellenkező oldalról a raktárak árazása szempontjából a 7 százalékos hozamszint. A konszenzus szerint a városon kívüli ingatlanokhoz képest magasabb szinten árazott budapesti logisztikai ingatlanok tranzakciós hozama a jelenlegi 7 százalékos szintről 2009 végéig nem fog elmozdulni, azaz érdemi felértékelődés nem várható ebben a szegmensben is, igaz ugyanakkor, hogy a jelenlegi globális piaci környezet fényében inkább a másik oldalról lenne érdekesebb megközelíteni a kérdést, azaz a hitelválság ellenére nem várható árcsökkenés a logisztikai ingatlanok piacán a vezető piaci szereplők szerint.



Proof

1. számú melléklet: Összefoglaló táblázat az irodapiacról, a kiskereskedelmi ingatlanpiacról és a logisztikai ingatlanok piacáról

Budapesti modern irodapiac						
	Jelenleg		2008 vége		2009 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Teljes irodaterület (ezer nm)	1915	1900/2330	2160	2050/2630	2505	2200/3000
Prémium tranzakciós hozam (%)	5,75	5,5/6,05	5,88	5,6/6,15	5,975	5,5/6,35
Átlagos A-kategória hozam (%)	6,3	5,9/7,25	6,3	6/7,5	6,5	6/7,5
Üresedési ráta (%)	12	9/13,5	13,5	10,5/15	15	11/17
Prémium bérleti díj (€/hó/nm)	22	17,5/25	21	17/25	21	17,5/25
Átlagos A-kat. bérleti díj (€/nm/hó)	14	12/15	13	12,5/15	13	12/15

Budapesti modern kiskereskedelmi ingatlanpiac						
	Jelenleg		2008 vége		2009 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Teljes bevásárlóközpont-terület (ezer nm)	1400	630/1420	1400	630/1900	1750	780/2240
Prémium tranzakciós hozam (%)	6	5,4/6,5	6	5,25/6,5	5,8	5,5/6,25

Budapesti modern, spekulatív fejlesztésű logisztikai ingatlanpiac						
	Jelenleg		2008 vége		2009 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Budapesten belüli tranzakciós hozam (%)	7	6,5/7,5	7	6,7/7,8	7	6,6/7,5
Városon kívüli A-kategória hozam (%)	7,1	7/7,75	7,25	7/8,12	7	6,5/7,75
Budapesten belüli bérleti díj (€/hó/nm)	5,1	4,1/6,25	5,12	4/6,25	4,9	3,9/6,25
Városon kívüli A-kat. bérleti díj (€/nm/hó)	3,95	3,25/4,5	3,95	3,1/4,3	4	3/4

Forrás: Portfolio.hu

2. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2008. évi folyamatairól

	2005.	2006.	2007.	2008. I-IV. hó	2008. előrejelzés
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	103,9	101,3	-	102,7
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	107,3	110,1	108,1	109,7	106
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	106,4	98,0	100,3	-	104
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	116,6	98,4	85,9	76,7	102
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	105,8	104,4	97,0	97,3	101,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,4	116,6	115,7	117,4	110
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	108,3	113,9	111,9	113,8	109
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,9	-2,0	-0,3	0,1	0
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-5,3	-5,2	-4,0	-	-3,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	248,0	264,3	251,3	259,4*	257
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	984,4	2034	1291	508,1*	1050
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,8	108,1	108,2	105,1	107,7
13. Fogyasztói árindex	103,6	103,9	108,0	106,9*	106,2
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,3	106,5	107,4	106,7*	105
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,3	7,5	7,7	8,0**	7,5

*Január-március

** 2008. I. negyedév átlaga

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

3. számú melléklet: Az új és használt ingatlanok árának alakulása

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

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	6 (7)	4 (6)	4,5 (4,5)	5 (3)	5 (5,5)
Iroda	5 (7)	5 (5)	3 (5,8)	3 (4)	4,2 (6)
Üzlethelyiség	6,2 (4)	3,4 (4)	6,4 (5)	4,6 (5)	5,4 (4,6)
Raktár	6,4 (2,5)	6 (3)	4 (4)	7 (6)	5,8 (4)

Zárójelben az előző – 2008. januári - felmérés adatai

A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	2 (2,6)	1,5 (2)	0,8 (1,6)	1,8 (3,8)	1,6 (2,6)
Iroda	2 (4)	0 (0)	1 (4)	1 (3,5)	1,5 (3,5)
Üzlethelyiség	1 (3)	1 (2)	1 (5)	1 (4,3)	1 (4,2)
Raktár	1 (0)	3 (0)	1 (2)	2,5 (4)	2 (1,5)
Telek	7,5 (4)	5 (4)	4,5 (2)	5 (4)	5,3 (3,5)

Zárójelben az előző – 2008. januári - felmérés adatai

Forrás: GKI