A cookie-k segítenek szolgáltatásaink biztosításában. Szolgáltatásaink igénybe vételével Ön beleegyezik a cookie-k használatába. **További információk** Rendben

Fantasztikus pláza épült Etiópiában
Pár évtizede még szánakozva gondoltunk Etiópiára, azóta óriási fejlődésen ment keresztül az ország. A progresszió legújabb...

A MOM Parkban is megújul a mozi
A Cinema City nem vonul ki Magyarországról, továbbra is maximális szolgáltatást nyújt a nézőknek - hangoztatta kedden Buda...

Újabb bevásárlóközpontok a CBRE kezelésében
A CBRE nyerte el a magyar ingatlanpiacra belépő brit M7 Real Estate által megvásá ingatlanportfolió kezelését és bérbeadás

Beindult a motor! Minden egy helyen, amit tudnunk kell az ingatlanpiacról

2017. Január 05. *Raktár* *Ingatlan Évkönyv* *ingatlanpiac* *lakáspiac* *iroda.hu csoport* *ingatlan.com* *BankRáció.hu* *iroda.hu* *kiskereskedelem* *raktárpiac*

Az elmúlt években a fényt kerestük az alagút végén, és többször meg is találtuk. Most pedig ki is jutottunk az alagútból. Az irodapiac fellendült, érkeznek a hírek a fejlesztésekről, a lakáspiacon is jelentősen nőttek az árak és a kereslet, épülnek az új lakások. A kiskereskedelem is jól teljesít, a forgalom évek óta növekszik, újabb szakáruházak nyílnak. Az ipariingatlan-piacon szintén bejelentettek több logisztikai beruházást. Bár az építőipar visszaesett, jövőre már jobb teljesítményt nyújt az új uniós pályázati ciklusnak és az állami ösztönzőknek köszönhetően.

Nem könnyű az ingatlanpiac elmúlt évét értékelni, hiszen meglehetősen vegyes a kép, számos pozitív tény mellett néhány negatív statisztika is napvilágot látott. A kereskedelmiingatlan-piac túllendült a válságon, mégsem beszélhetünk hurráoptimista hangulatról. Sokan ezt úgy értelmezik, hogy egy józan, optimális piac jellemzőit láthatjuk, ahol a fejlesztések a valódi kereslet alapján valósulnak meg. A lakóingatlanok piacán is jelentős lakossági igényt tapasztalhatunk, az árak emelkedtek, ugyanakkor az építőipar visszaesett, hiszen korábban alapvetően az uniós forrásokból megvalósuló projektek

INGATLANKERESŐ

Terület: terüle
Bérleti díj: ár...
m2 €/m2/hó
Kerület: Válasszon...
Kulcsszavas keresés: ide írja a kulcsszót...
Ingatlan típusa: Válas
Keres

KAPCSOLÓDÓ HÍREK


Felpörögtek! Nagyot ment az ingatlanbefektetési piac 2016-ban


Ez történt 2016-ban az ingatlanpiacon!



dübörögtek, míg a lakásépítési projektek most indultak el. A kormány idén is számos intézkedéssel igyekszik ösztönözni a lakás- és az infrastrukturális építkezéseket, miközben továbbra sem beszélhetünk az állami és a magánszektor beruházásainak egészséges arányáról.

Építőipar

Év elején érkezett a hidegzuhany a statisztikai számok tükrében, amelyek az építőipar jelentős visszaesését mutatták. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint januárban 20,1%-kal csökkent az építőipari termelés volumene az egy évvel korábbihoz képest, a megkötött új szerződések volumene 21,8%-kal esett vissza, a teljes építőipari rendelésállomány 44,1%-kal maradt el az egy évvel korábbitól. Az építőipar két szék között a pad alá esett, hiszen most vagyunk a két uniós ciklus közötti holtszezonban. Bár jövőre ismét érkezhetnek az uniós pénzek, most a több lábon álló iparág kialakulása érdekében a lakásépítési piacra koncentrál a szereplők jelentős része, hogy az infrastrukturális beruházások túlsúlyát enyhítsék.

Kedvező jel, hogy az épületépítésekre vonatkozó hó végi szerződésállomány március óta minden hónapban folyamatosan nőtt, vagyis a lakáspiac éledezni kezdett. Sokan egészségtelen realitásnak látták már korábban is, hogy az állami megrendelések aránya a magánszektorhoz képest túl nagy és nem fenntartható. A két megrendelési forrásnak nagyjából 50-50%-ban kellene lennie, ezzel szemben az állami szektor az összes megrendelés több mint kétharmadát felszívta, jellemzően az infrastrukturális beruházásokhoz kötődve. Ráadásul a magánszektorban a lakossági megrendelések nagyon alacsony szintet értek el, főként ipari beruházásokról beszélhetünk. A két uniós ciklus közötti holtpont az év végéig tarthat, azt követően a 2014-2020-as uniós finanszírozási időszakban kiírt pályázatok új projektjei elindulhatnak, valamint a lakásépítések is intenzívebb szakaszba lépnek, amelyek javítanak majd az építőipar statisztikáin is.

Irodaházak, logisztikai parkok, fejlesztések



Már tart a karácsonyi roham a boltokban



A kiskereskedelem a legnagyobb munkaerőtoborzó Magyarországon



1000 milliárd fölött lehet a kiskereskedelem forgalma decemberben

További ingatlanpiaci hírek

Realista.hu
770 kedvelés

Tetszik az oldal

5 ismerősöd kedveli.



Irodapiac

A kereskedelmiingatlan-piac egyes szegmenseit vizsgálva a legoptimistább kép az irodapiacon bontakozik ki, hiszen itt minden mutatóban fellendülésről beszélhetünk, az elkövetkezendő években százezres nagyságrendben kerülhetnek új épületek a piacra. A hatalmas visszaesés után egy lassú, ám szerves építkezés vette kezdetét 2-3 éve, vagyis nem építünk új irodaházakat csak azért, mert olcsó a hitel, hanem az igényeknek megfelelő kapacitás kerül a piacra, ráadásul a bankok is jóval körültekintőbbek. A kereslet és kínálat sokkal jobban elmozdult az egyensúlyi állapot felé, mint korábban, de az ingatlanpiac dinamikája miatt lassan érik a változás. Vagyis ha növekszik az igény az új irodák iránt, akkor azokat csak 1-2 évvel később tudják prezentálni a fejlesztők.

„Az elmúlt években kibontakozó gazdasági növekedés a hazai vállalatok dinamikus bővülése mellett számos új céget is Budapestre vonzott. Az ennek következtében megnövekedett bérlői igényeket a jelenlegi irodaállomány már nem elégíti ki. A kialakult keresleti piacra válaszként a fejlesztők egymás után indítják el projektjeiket, így a 2018-2019-es időszakban akár 2-300 ezer négyzetméternyi, új bérbeadható irodaterülettel bővülhet a fővárosi piac. A fejlesztői optimizmust a kedvező finanszírozási környezet is nagymértékben támogatja.

Nem csak megnövekedtek, de meg is változtak a bérlői igények az elmúlt évek során: a hagyományos környezettudatos megközelítést mind inkább kiegészítik az olyan irodafejlesztések, amelyek középpontjában az úgynevezett „well-being” élmény áll. A folyamat mozgatórugója egyértelműen a tehetséges munkaerő megtartásáért és bevonzásáért folytatott harc. A vezetők mind szélesebb köre ismeri fel, hogy az emberközpontú munkakörnyezet egy olyan befektetés, amely javítja a dolgozói lojalitást, és

tartósan csökkenti a fluktuációt” – mondja Radnóty Zoltán, a HB Reavis magyarországi ügyvezetője.

A bérleti piac is felpezsdült, egyre több tranzakcióról számolhatunk be, és nemcsak hosszabbításról, hanem új szerződésekről is, a nettó abszorpció szintén értékelhető statisztikákkal rukkolt elő. Az üresedési ráta folyamatosan csökken, a harmadik negyedévben 10,8%, a nagyobb alapterületű irodák és székházprojektek iránti kereslet szintén beruházásokra sarkallja a piaci szereplőket. Már a bankok is növekvő kedvvel finanszíroznak irodaházakat, a szereplők pedig egyre nagyobb volumenű projekteket mutatnak be; itt jegyezhetjük meg az Árpád-híd, illetve a Lágymányosi öböl melletti terveket, amelyek egész városrészekről szólnak. Ekkora volumenekről utoljára a válság idején hallottunk, de most sokkal alaposabb piackutatás és fenntarthatósági elvek alapján tervezik a projekteket.



Ipari ingatlanok

Bár az irodapiachoz hasonló lendület nem figyelhető meg az ipariingatlan-piacon, azért a pozitív jelek ebben a szegmensben is láthatók. Az üresedési ráta szintén jelentősen csökkent, a nagy szereplők a BTS-fejlesztések mellett spekulatív beruházásokat is bejelentettek, bár azok volumene nem rengeti meg a világot, így a lengyel és cseh logisztikai piac sem kap a szívéhez. De ki kell hangsúlyoznunk, hogy a spekulatív fejlesztések indítása mindenképpen az egyik legpozitívabb jelzés a piac részéről, ráadásul a csepeli szabadkikötőben ugyanúgy fejlesztenek, mint a Budapest Airporton, a fővároshoz közeli logisztikai parkokban vagy a vidéki ipari parkokban. A globális fejlesztők – mint a Prologis és a Goodman – mellett említhetünk magyar beruházókat is, így többek között az InfoGroup és a Révész Holding is

aktivizálta magát a fejlesztési piacon. Magyarországon az autóipar és az elektronika még mindig nagyobb szerepet játszik az ipariingatlan-piacon, mint az e-kereskedelem, de utóbbi szektor jelentős potenciállal rendelkezik a jövőre nézve.

Kiskereskedelem

A kiskereskedelem is ellentmondásos képet fest az ingatlanpiacot tekintve, hiszen évek óta nő a forgalom, 2016 első felében emelkedett a látogatószám és a bérleti díj is, a márkák újabb üzleteket nyitnak, elég, ha csak a Decathlonra vagy a Sparra gondolunk, ugyanakkor nagyobb bevásárlóközpontok eddig nem épültek. Ennek az is az oka, hogy meglehetősen telített már a piac mind vidéken, mind Budapesten, így még alaposabb piackutatás alapján érdemes csak egy nagyobb volumenű fejlesztésbe fogni, hiszen az új épületet meg is kell tölteni olyan márkákkal, kiskereskedőkkel, akik profitábilisan tudják működtetni a boltjaikat. Budapesten a TOP központok és a külvárosi plázák erőviszonyai nagyjából egy kialakult piacot jelentenek, ahol mindenkinek megvan a maga szerepe és piaci részesedése. Mindemellett a régóta várt 53 ezer m2-es Etele Szolgáltató Központ-fejlesztés lassan elindulhat, hiszen 2019 második felére ígérik az átadását. Az Aquincum Központ megépítése szintén napirenden van, de ugyanúgy a Mundo is megjelenik a hírekben.

2016-ban többek között a Váci 1 készült el Budapest belvárosában, amelynek kiskereskedelmi egységében a H&M nyitotta meg magyarországi zászlóshajó üzletét. Emellett a Párizsi Udvar egy ötcsillagos szállodával és 2100 m2 kiskereskedelmi területtel újul meg 2018 első negyedévében. Az Immochan pedig Soroksáron bővít 8000 m2-nyi területet. A tematikus áruházak piacán jó hírekkel is szolgálhatunk, hiszen az IKEA már építi a harmadik áruházát Soroksáron, 2017-ben fogják átadni, de más bútor- és barkácsáruházak is erőre kaptak – pl. átadták a Váci úton a legnagyobb Praktikert –, és új üzletekben gondolkodnak, megelőlegezve a bizalmat a fellendülő lakásépítési piac iránt. Eltörölték a vasárnapi zárva tartást, így semmi sem gátolja meg a kiskereskedelmet abban, hogy a forgalmi és látogatói statisztikákon tovább javítson.

ÉRFIGYELŐ



Lakáspiac

A lakáspiac fellendülése meglehetősen látványos, de ez annak is betudható, hogy a „hét szűk esztendő” alatt rengeteg tranzakciót elhalasztottak, amit most a lakosság „bepótol”. Gyakorlatilag ennek a jeleit láthatjuk, hiszen a csökkenő lakáskamatok, az emelkedő fizetések, illet mind-mind az élénkülést segítik elő. Egyelőre azonb piac virágzik, az újlakás-piacon még nem beszélhetü eredményekről, bár az áfacsökkentés itt is beindítot Kevés az új lakás a piacon, és akárcsak az irodaház projektek megvalósulása 1–2 évig is eltarthat. A kormány különböző ösztönzőkkel szeretné felpörgetni a beruházásokat, és ezzel együtt az építőipart is több lábra szeretné állítani (pl. CSOK, csökkentett áfa).

Ezt a cikket olvasta már?



Az Év Irodája verseny legdivatosabb irodája – H&M

A KSH (Statisztikai Tükör Lakáspiaci árak, lakásárindex) szerint 2015-ben a használt lakások ára 11, az új építésűeké pedig 8%-kal lett magasabb. 2016-ban további lendületet adtak az áraknak a lakáspiac élénkítését célzó intézkedések. Megugrott a lakáseladások száma is: 2015-ben összesen 134 ezer lakást értékesítettek, 18%-kal többet, mint egy évvel korábban. De 2015-ben a használt lakások reálértéke még mindig 20,5%-kal volt alacsonyabb, mint a válság előtt, 2008-ban. Az új lakások ára 2015-ben átlépte a 2008. évi szintet, és 10,1%-kal meghaladta a 2010-ben megfigyelt értéket. Az ingatlanközvetítői hálózatok adatai is megerősítik a KSH számait, bár a használt lakások áremelkedésének mértékében eltérések tapasztalhatók. Idén is folytatódik az áremelkedés: a használt lakásoknál 33%-kal emelkedtek az árak, az újaknál 14%-os árnövekedés következett be, a telkekért pedig 5%-kal kértek többet októberben az egy évvel korábbi adatokhoz képest az ingatlan.com statisztikái szerint.



Ezt a cikket olvasta már?

Az Év Irodája verseny legdivatosabb irodája – H&M

Lakásépítések

Az újlakás-piac egyelőre nem tudott érdemben hozzátenni az adatokhoz, valószínűleg a hatásuk 2017-ben jelentkezhet majd a statisztikákban is. 2015-ben összesen 3146 új lakás épült értékesítési céllal, azonban 2016-ban beindult a piac, hiszen az OTP Jelzálogbank szerint idén az első hat hónapban mintegy 160 új projekt keretében közel 5200 társasházi lakás jelent meg a kínálatban Budapesten, amelyek 2018 közepéig épülnek meg. Mindemellett mintegy 40, összesen nagyjából 7500 lakást tartalmazó beruházás előkészítését jelentették be. Ezzel párhuzamosan a kereslet is látványosan megugrott: a január és június között eladott 2800 társasházi lakás többszöröse a válság éveiben mért értéknek.

Az új lakások áfacsökkentése a beruházók aktivitását ösztönzi, a CSOK bővítése a vásárlási hajlandóságot növeli, míg a lakásépítési költség áfa-visszaigénylési lehetősége az önerős építkezések látványos növekedését eredményezi. Az ingatlan.com előrejelzése szerint 2017 végéig több mint 15–20 ezer új lakás kerülhet a piacra, emellett a lakáshitelezésben is fokozottabb bővülés várható. 2016 első fél évében több mint 13 ezer lakás építésére adtak ki engedélyt, ami 237%-os növekedést jelentett éves szinten, bár a válság miatt több mint 100 ezer lakás hiányzik a piacról. Az idén majdnem 25%-kal nőtt az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet. A BankRáció.hu szerint 2016-

ban növekedő pályára állt a lakáshitelezési piac is. Az újonnan kötött lakáshitel-szerződések értéke júliusban 12, júniusban 43, májusban pedig közel 80%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.



Ezt a cikket olvasta már?

Az Év Irodája verseny legdivatosabb irodája – H&M

Fenntartható és zöld megoldások

2012-ben a Skanska elsőként kezdte el Magyarországon a zöld technológiák professzionális beépítését az irodaházakba. Mára már a fenntartható technológiák és a zöld megoldások a kereskedelmi ingatlanpiac mellett a lakásépítések esetében is fontos szemponttá váltak egyrészt az épített örökség megőrzése, másrészt az energiahatékonyság és az élhető környezet megteremtése érdekében. Az elmúlt időszakban pedig megjelent egy újabb elvárás a piacon: a well-being fogalma.

„A well-being sok mindenről szól, annak csak egy része az energiahatékonyság. Többek között tartalmazza a levegő, a víz, a megvilágítás minőségét, a testi és lelki kényelmet, valamint a mozgási és étkezési lehetőségeket. Tapasztalataink szerint a vállalatok számára egyre fontosabb szempont, hogy irodájuk megfeleljen a nemzetközi zöldépület-minősítő rendszer fenntarthatósági kritériumainak, valamint modern, kreatív és inspiratív környezetet teremtsen a munkatársaknak, ahol örömmel töltik az idejüket” – mondja Marcin Łapiński, a Skanska Magyarország Ingatlan Kft. ügyvezetője.

Nagyon fontos szempont, hogy környezettudatos megoldásokkal a társadalom és a környezet számára is kisebb ökolábnyomot hagyó épületeket

építsenek a fejlesztők, amelyek a cégcsoport legújabb hazai beruházásánál, a 2018 őszén átadásra kerülő 37 ezer m2-es Mill Parknál is maximálisan érvényesülnek majd. „Jó néhány megoldás segíthet abban, hogy az átlagnál csaknem 40%-kal alacsonyabb energiafogyasztást érjünk el. Többek között a fotovoltaikus panelek, az eső- és szürkevíz felhasználása öblítéshez és öntözéshez, az egyéni hőmérsékletszabályozás, az energiahatékony homlokzat, valamint a természetes fény biztosítása mind az energiahatékonyság megteremtését és egy élhető, hosszú távon fenntartható környezet kialakítását szolgálja” – teszi hozzá Marcin Łapiński.



Befektetések

Ezt a cikket olvasta már?



Az Év Irodája verseny legdivatosabb irodája – H&M

Magyarország az ingatlanbefektetési piacon is pozit
büszkélkedhet, hiszen a Cushman & Wakefield szeri
2016 első felében (910 millió euró) már meghaladta
befektetett összeget (800 millió euró). A pozitív tren
Az erős bérlői kereslet minden szektorban az elmúlt
együtt azt jelenti, hogy Magyarország piaci alapjai egyre vonzóbbak, és ezt egyre több nemzetközi befektető is felismeri. A finanszírozás egyre versenyképesebb, a likviditás sem jelent már akkora problémát, és egyre több nagyméretű tranzakció köttetik olyan hozamszinten, amilyet évek óta nem láttunk. Idén ráadásul a hitelminősítők is léptek, hiszen mindhárman visszaemelték a magyar szuverén besorolást a befektetési ajánlású kategóriába. A hazai ingatlanalapok mellett diverzifikálódik a vevői háttér, sőt, már német alapok is vásároltak magyar eszközöket, ráadásul további szereplők érkezése is várható a magyar piacra

Megjelent az Ingatlan Évkönyv 2016 kiadványban. Az ingatlanevkonyv.hu oldalon megrendelhető.

Kövesse a realista.hu hírportált a Facebookon, Instagramon, Linkedinen.

Média forrás: realista.hu / Ingatlan évkönyv

Iratkozzon fel a Napi Hírfigyelőre! Híreket olvasni jó. Kézhez kapni még jobb. Feliratkozás