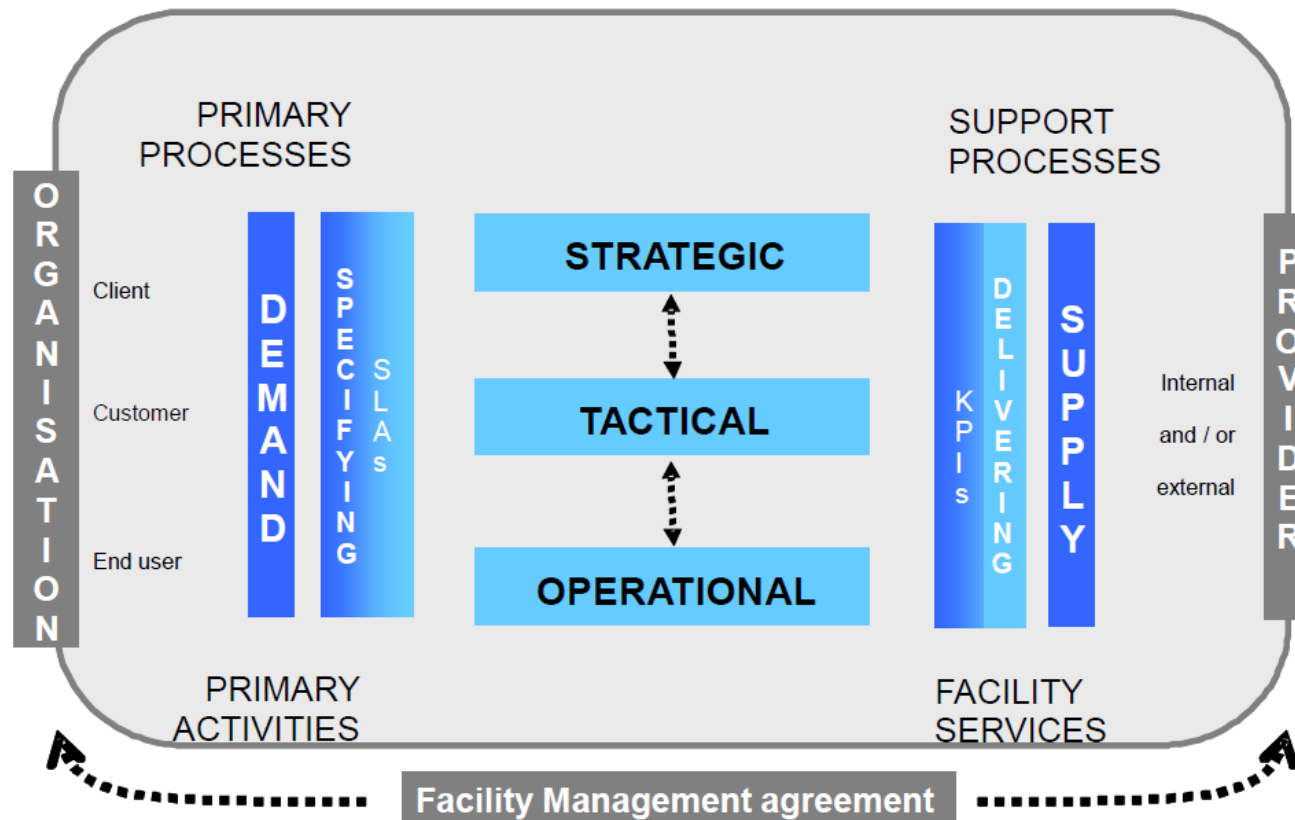


# Ingatlanpiac, ingatlanérték

Dr. Hajnal István, FRICS

[drhajnali@gmail.com](mailto:drhajnali@gmail.com)

# A végfelhasználó...



Az alma...



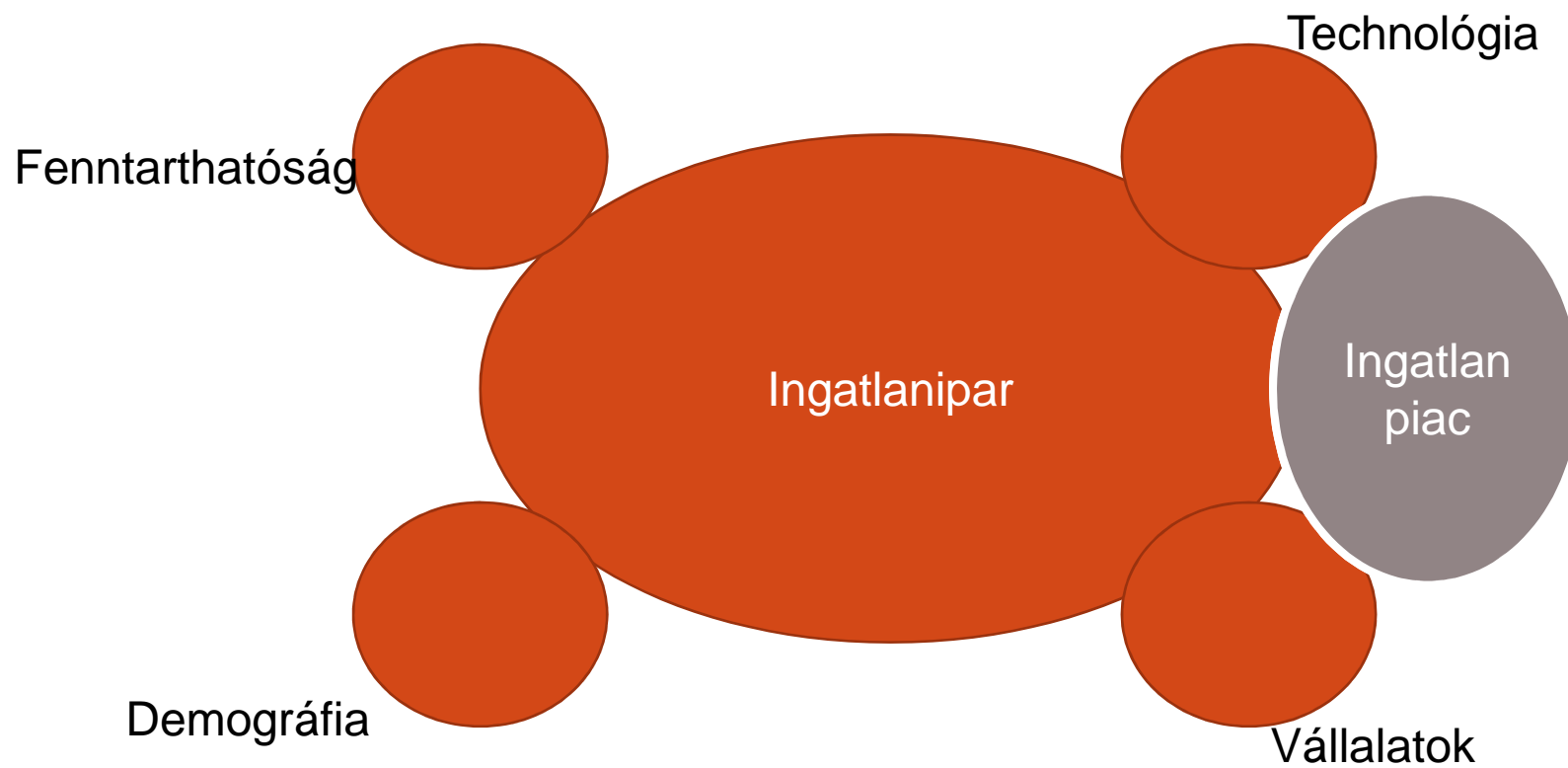
# A piac...



# Teknős



# Teknős



# A piac...

Szegmentált

Különböző termékek

Különböző helyek

Lokális és globális piacok egymásra hatása és ellentéte

Magas belépési korlát

Jelentős tranzakciós költségek

Szaktudás szükséges

Hosszú tartási idő

Transzparencia hiánya

Kormányzati beavatkozás

Jóléti politika, lakáspolitikai, szociális megfontolások

# A piaci érték...

*„a Piaci Érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”*

TEGOVA EVS



# A piac mutatói

Volumen

Yield

Díj

Költség

Kihasználtság

Felszívás

Gazdasági mutatók a háttérben (foglalkoztatottság, GDP változása, árfolyamok, turizmus, stb.)

# Demográfia

## Népességadatok Magyarországon

Népességszám  
ezer fő



2001

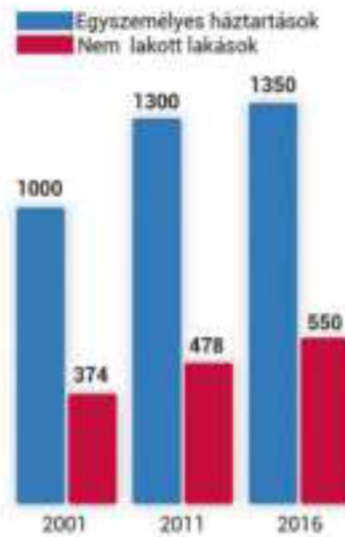


2011



2016

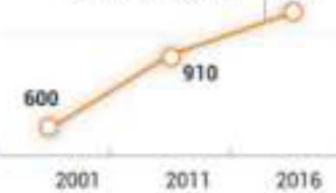
Egyszemélyes háztartások és  
nem lakott lakások száma  
ezer darab



Házasságkötésen alapuló családok  
és élettársi kapcsolatot  
fenntartók száma  
ezer fő

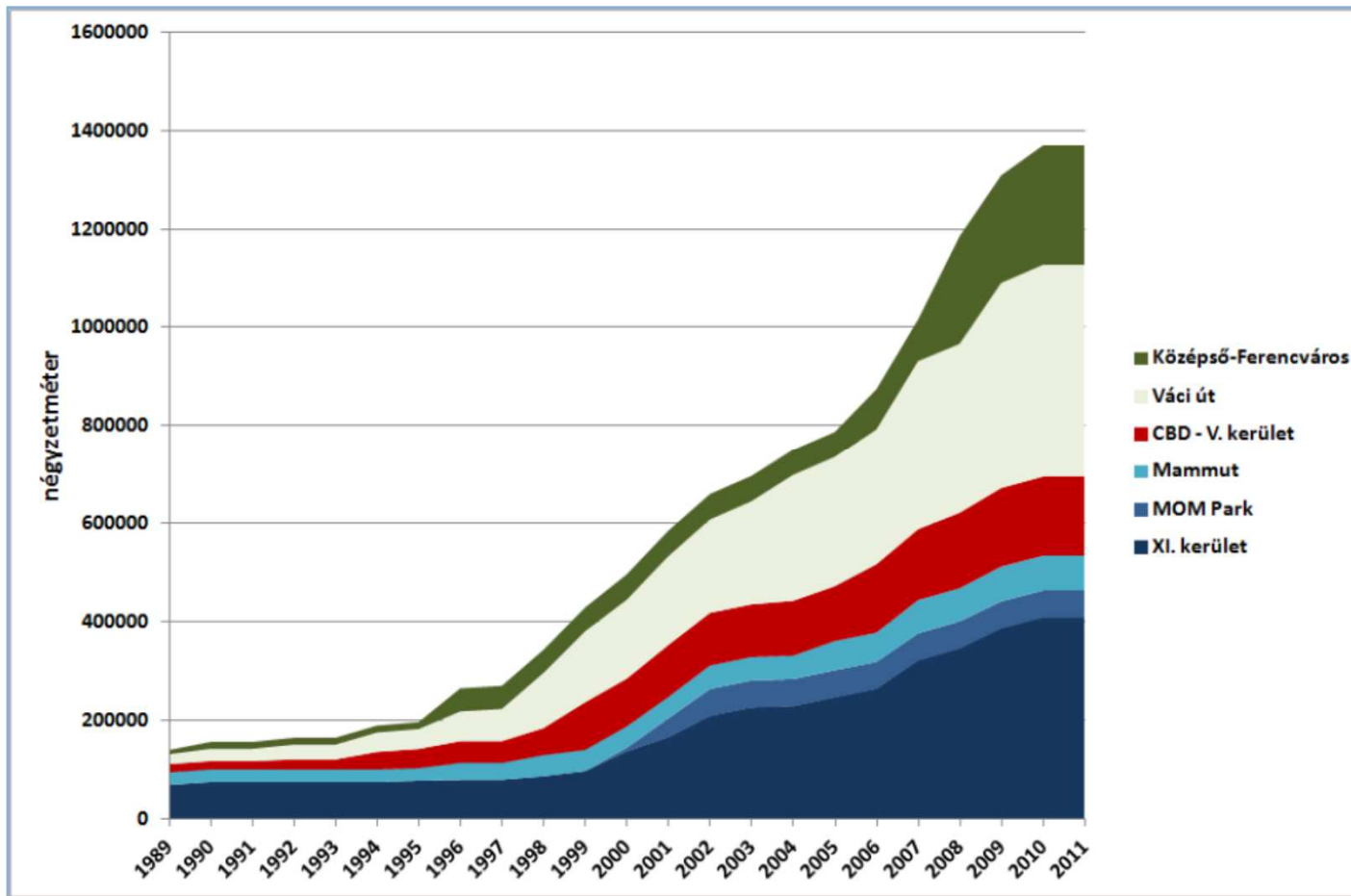


Élettársi kapcsolatot  
fenntartók száma

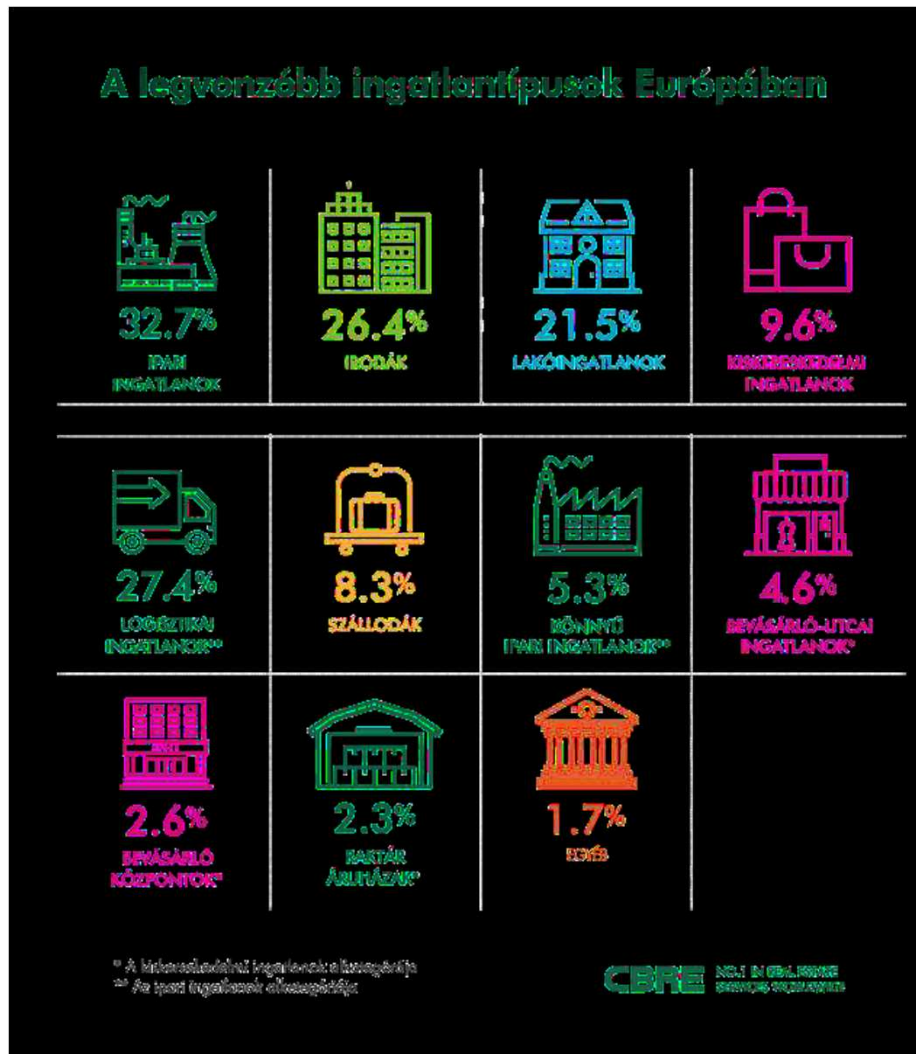


Forrás: KSH / MNGaRka

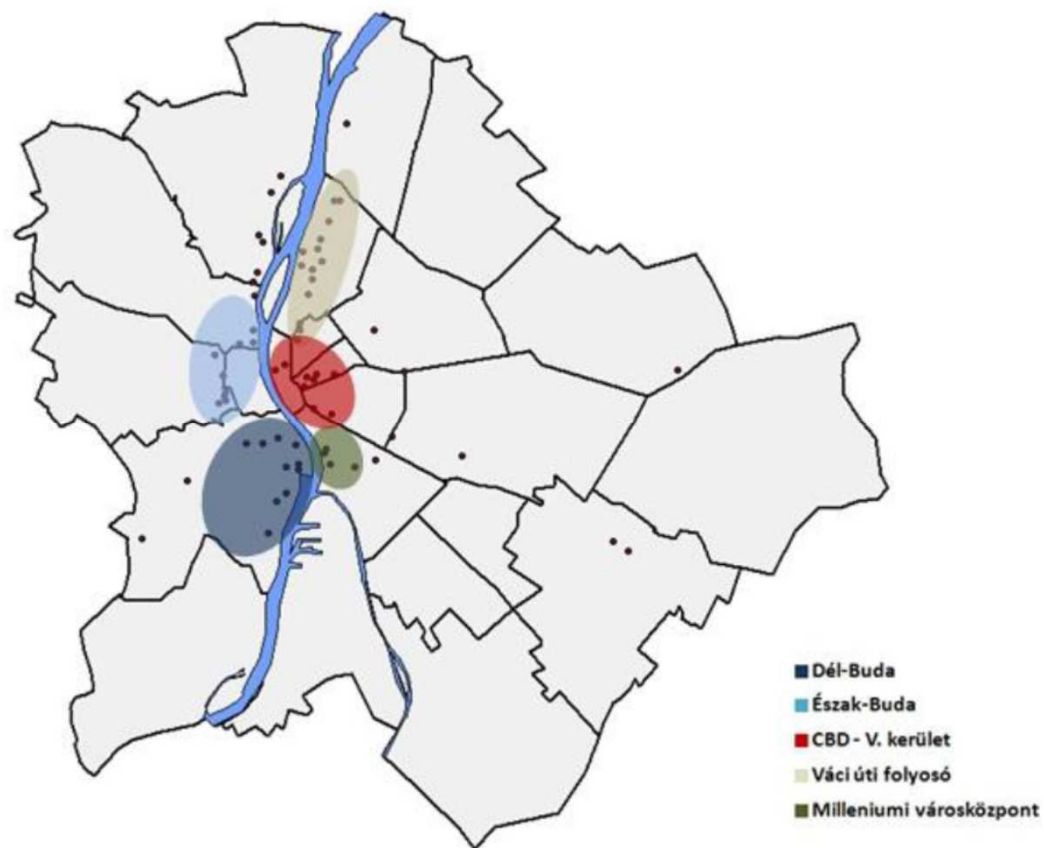
# Volumen



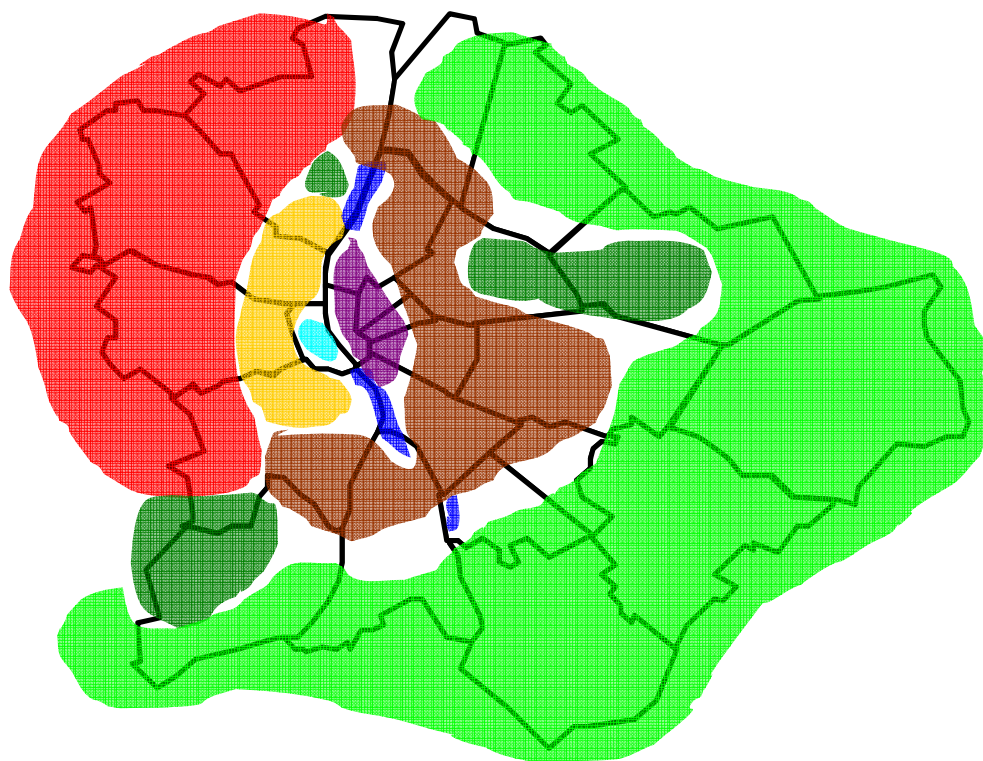
# Volumenek



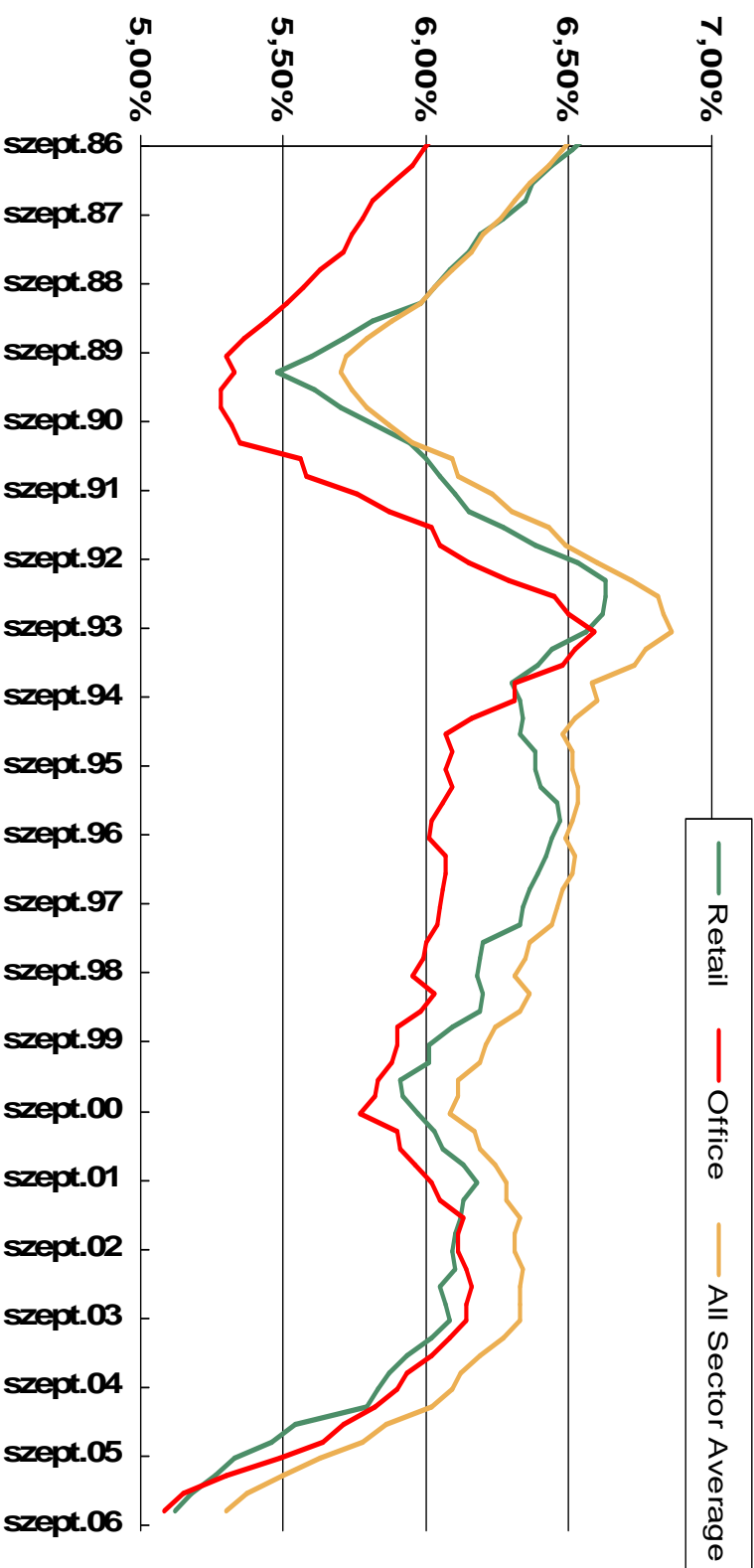
# Alpiacok - iroda



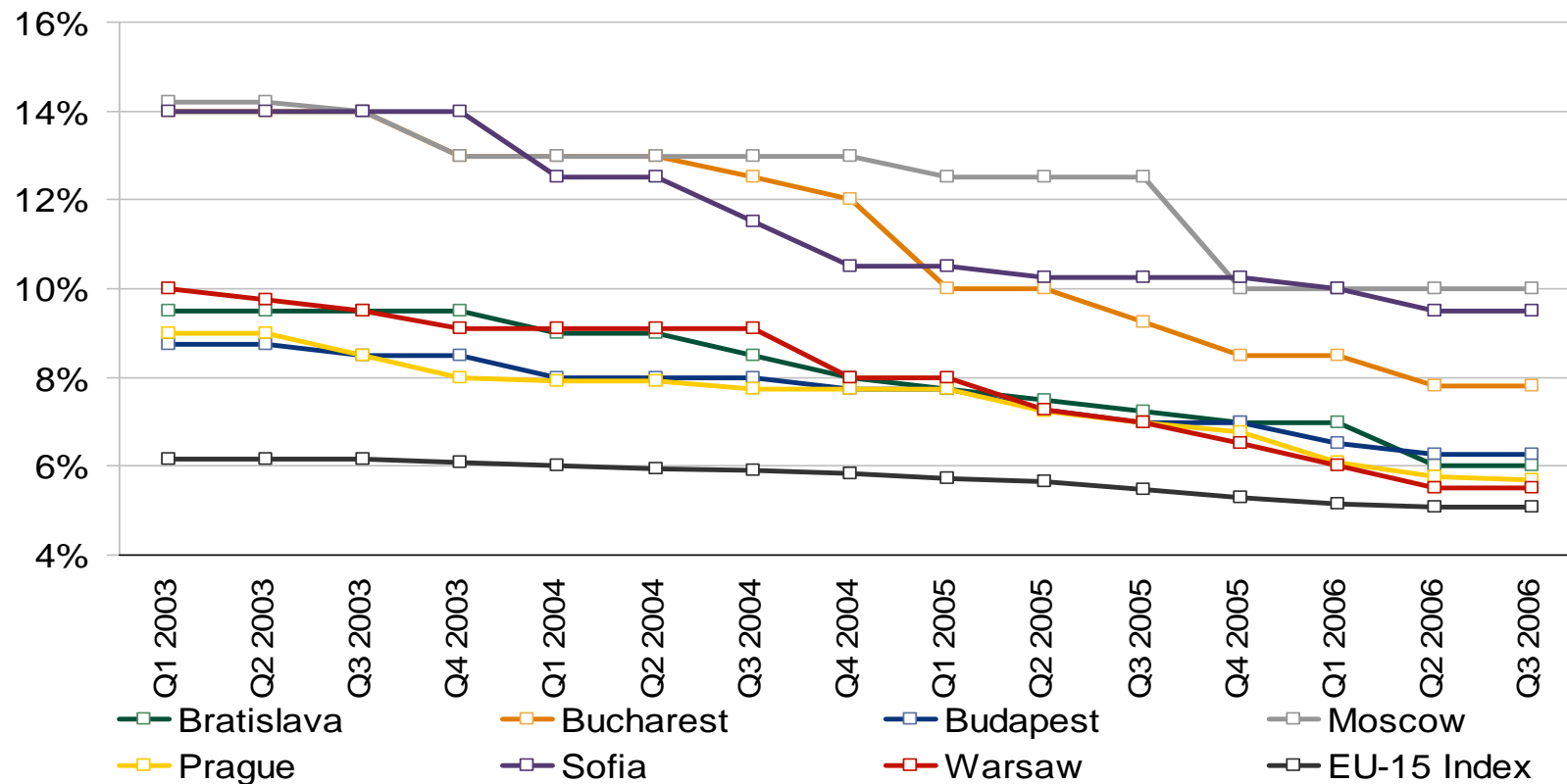
# Alpiacok - lakás



# Yield

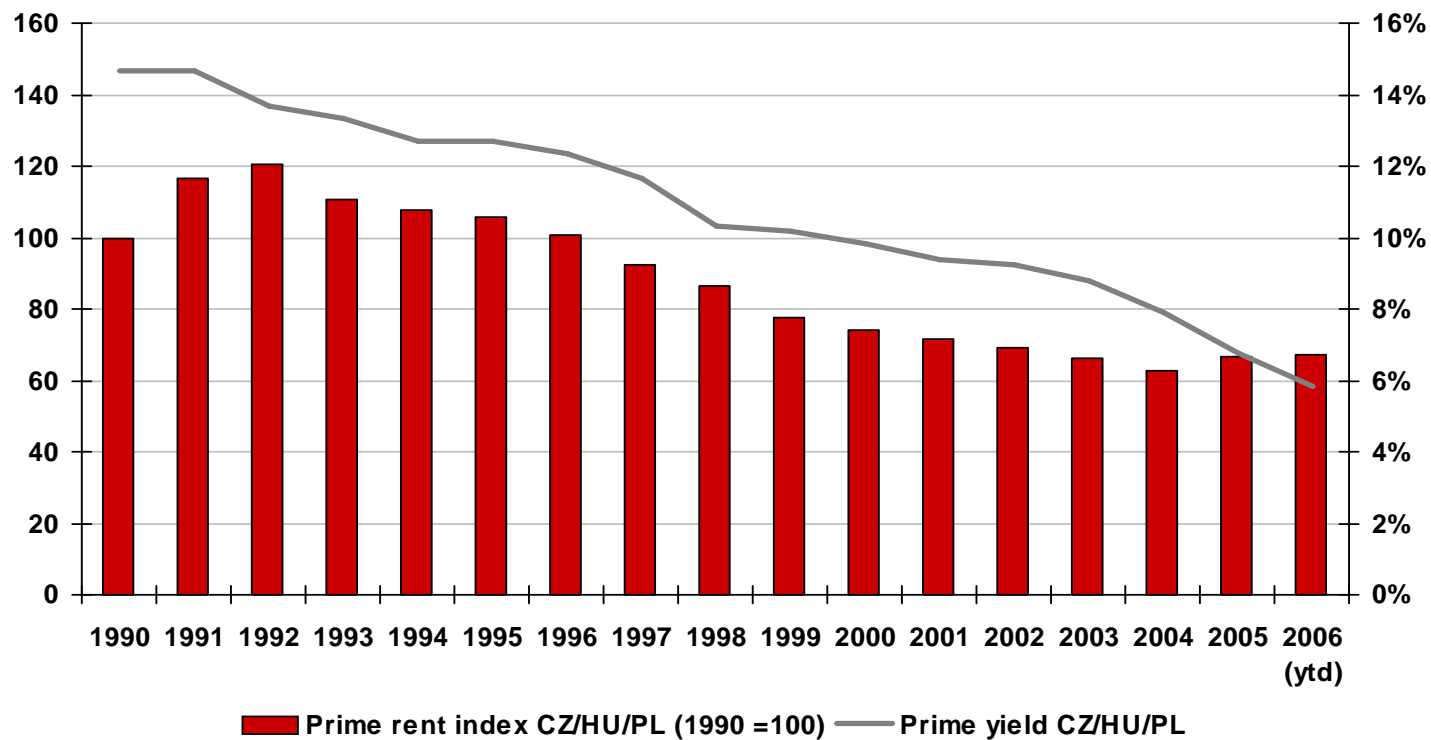


# Földrajzi különbségek

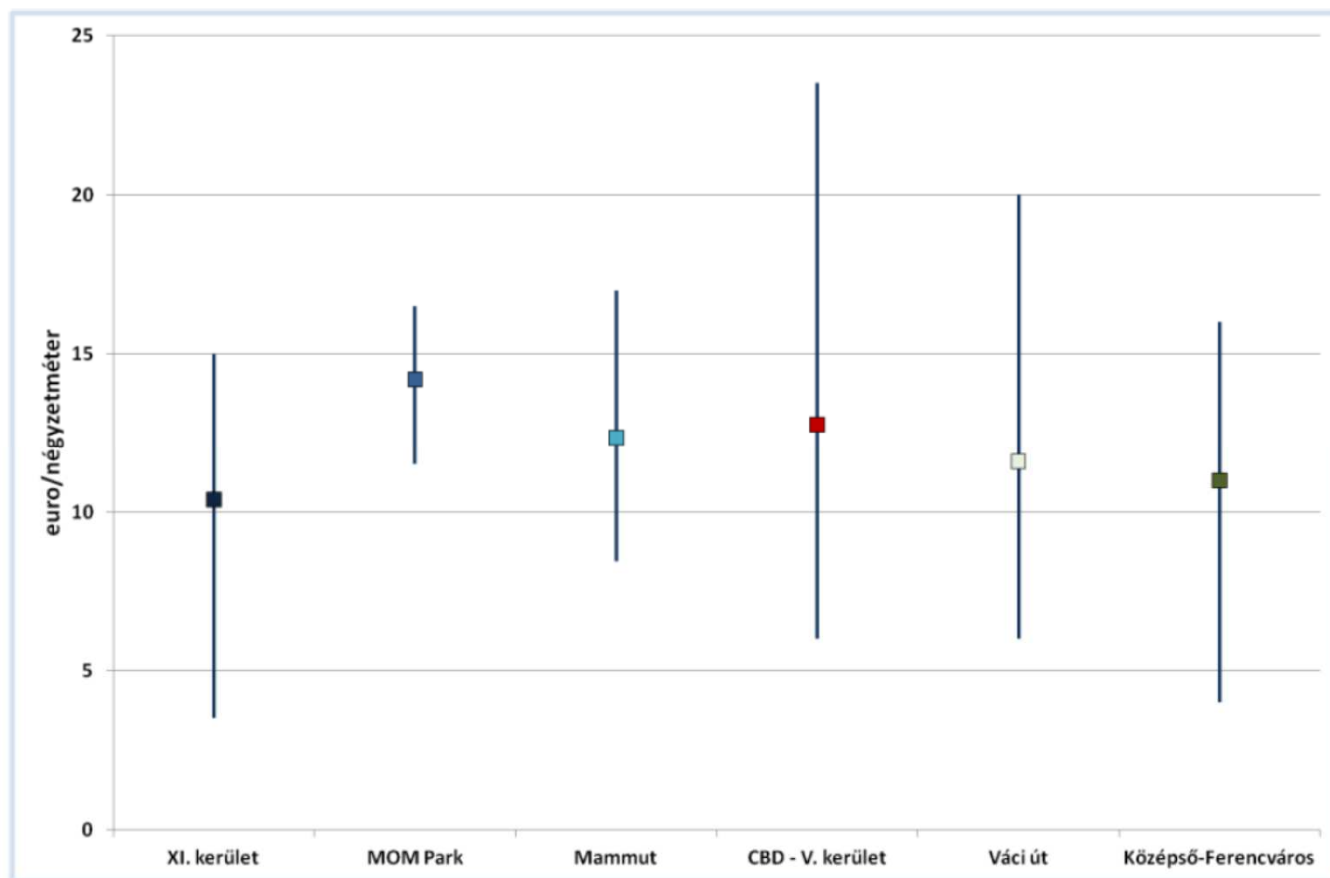




# Díjak

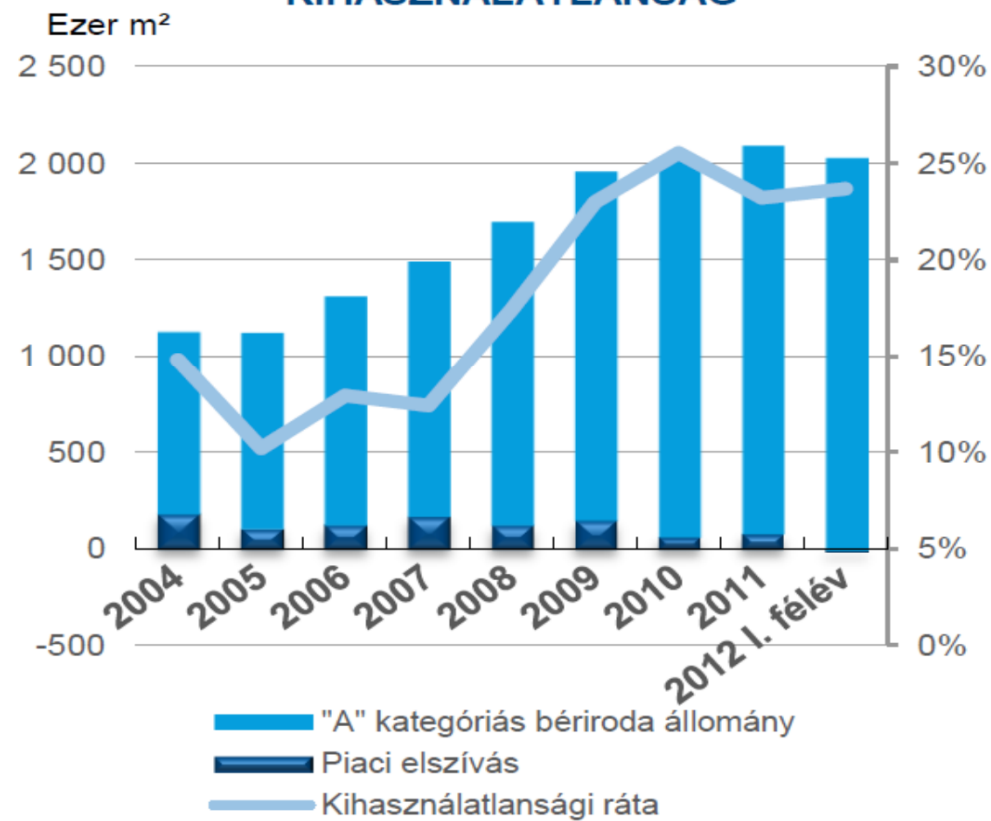


# Díjak alpiaconként

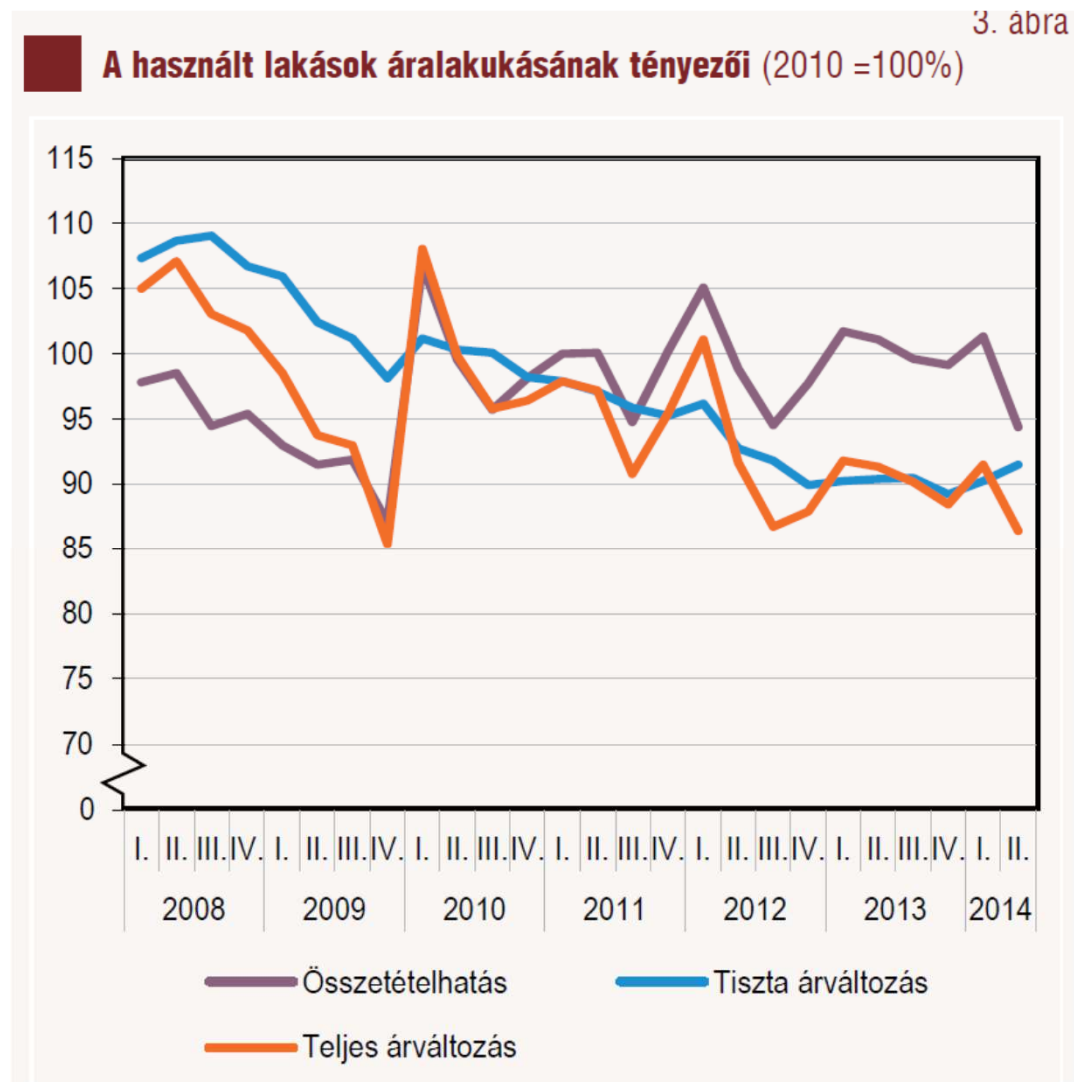


# Kihasználtság

## "A" KATEGÓRIÁS BÉRIRODA ÁLLOMÁNY, PIACI ELSZÍVÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁG



# Árak

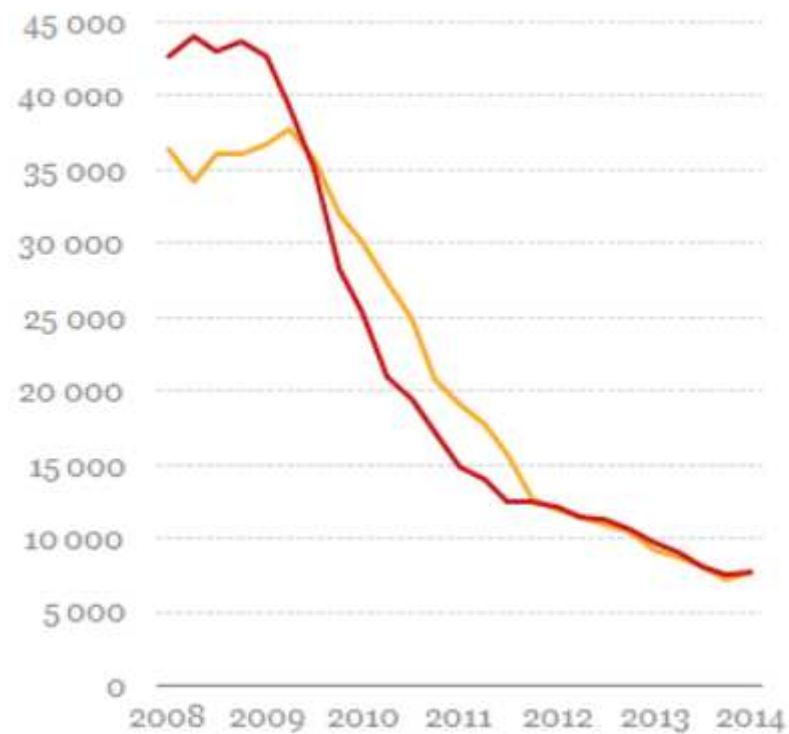


# Lakáspiac



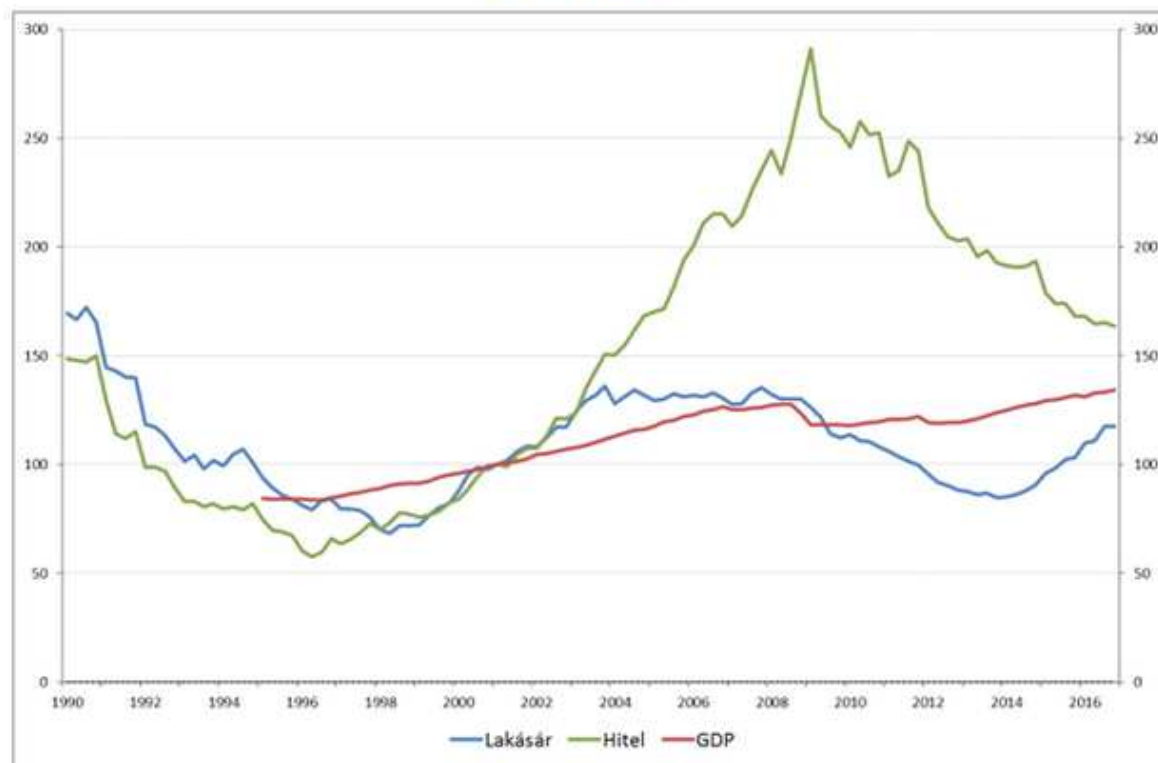
# Lakáspiac

Lakáspiaci trendek (db)



# Lakáspiac

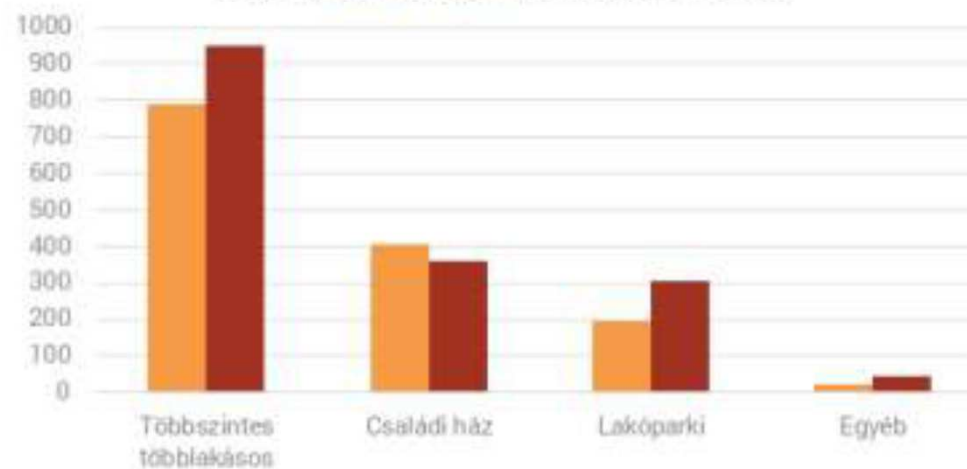
2. ábra: Lakásár, GDP és a teljes nem pénzügyi szektornak nyújtott banki hitelállomány Magyarországon



Reál indexek, 2001q1=100. Forrás: MNB, KSH, BIS.

# Lakáspiac

A Budapesten épített lakások száma építési forma szerint 2016 és 2017 I.-III. negyedében



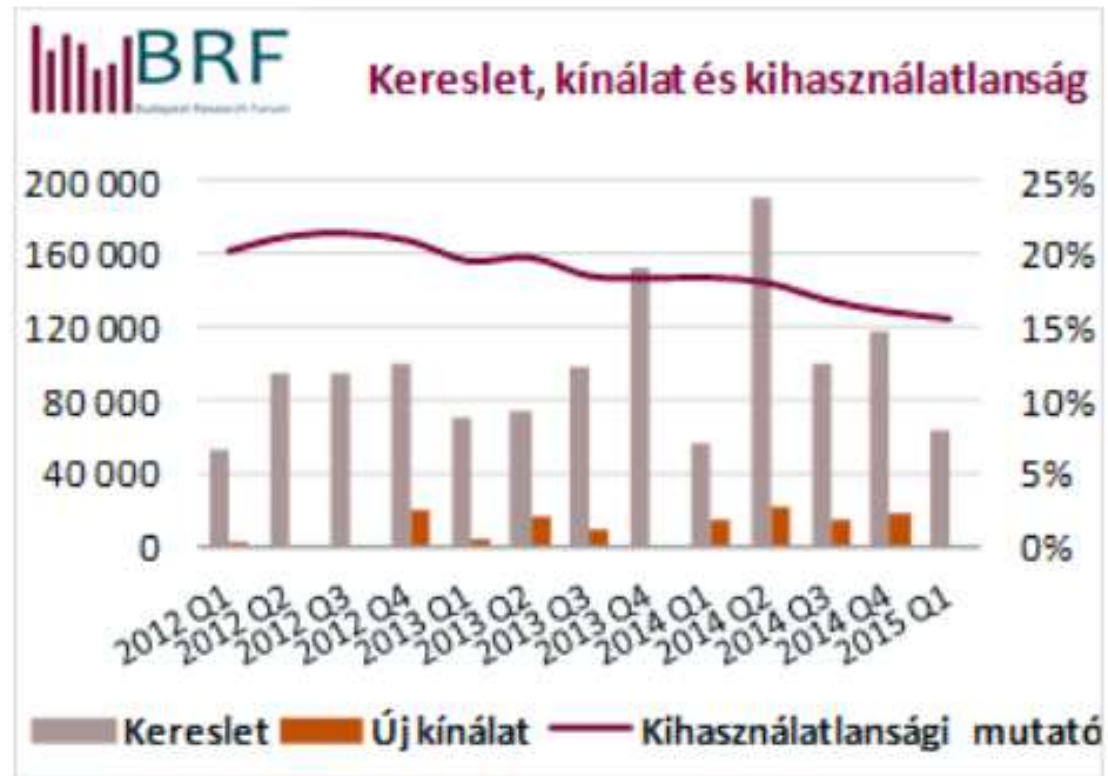
Forrás: KSH, Portfólio



# Irodapiac



# Irodapiac



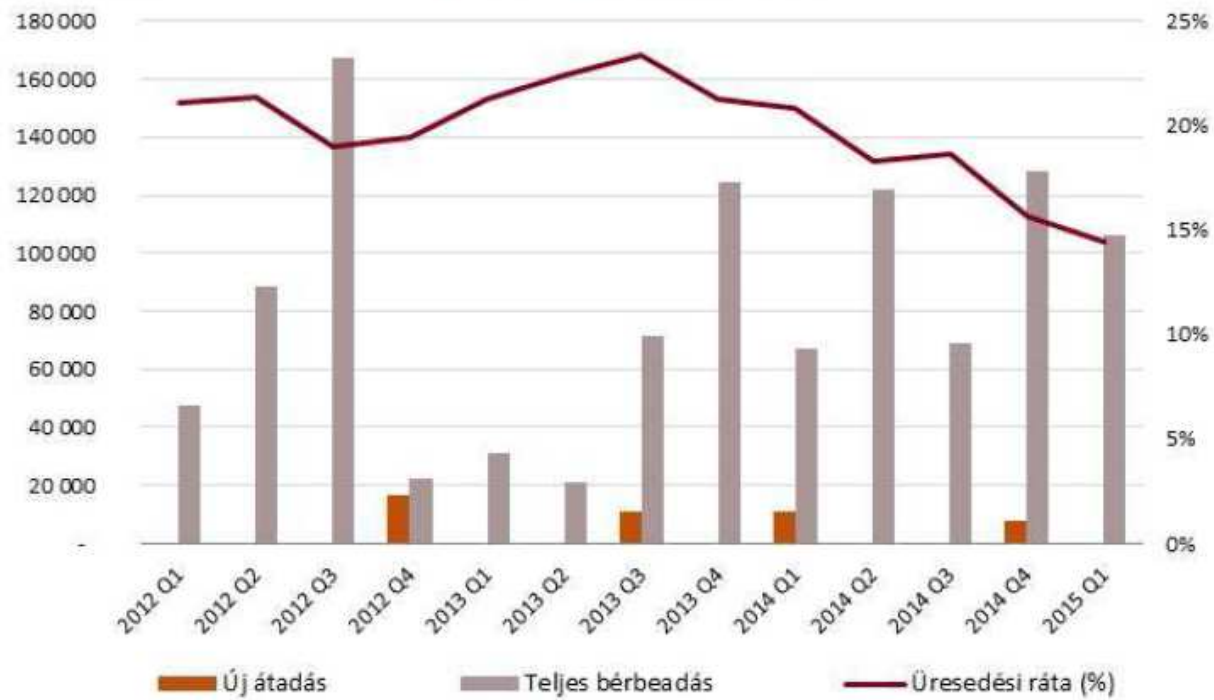
# Logisztika



# Logisztika



Ipari ingatlanpiaci mutatók

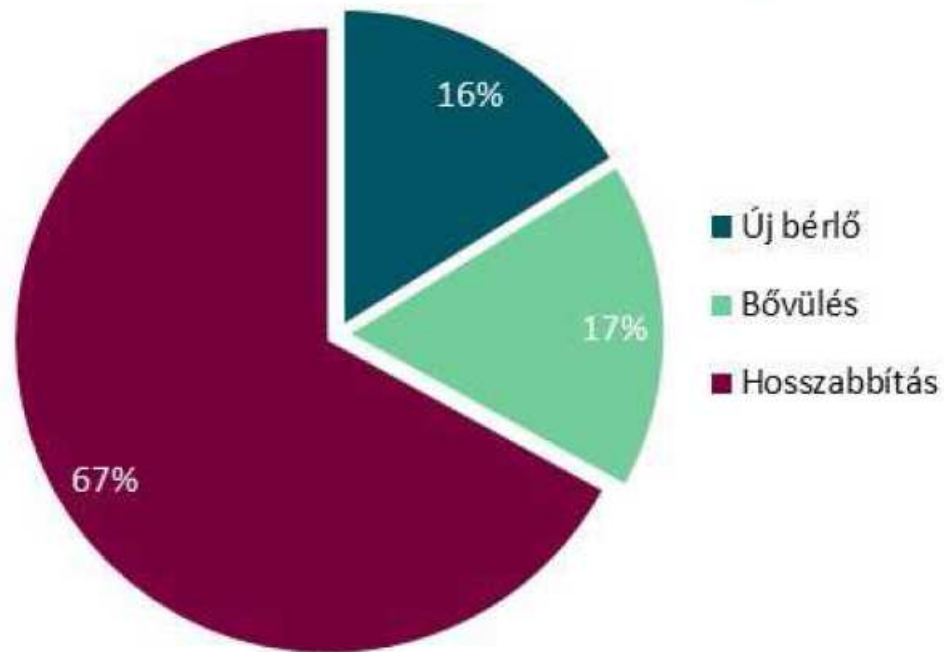


Forrás: BRF

# Logisztika



A bérlői kereslet megoszlása 2015. első negyedévében



Forrás: BRF

# Kiskereskedelem (retail)



# Kiskereskedelem (retail)

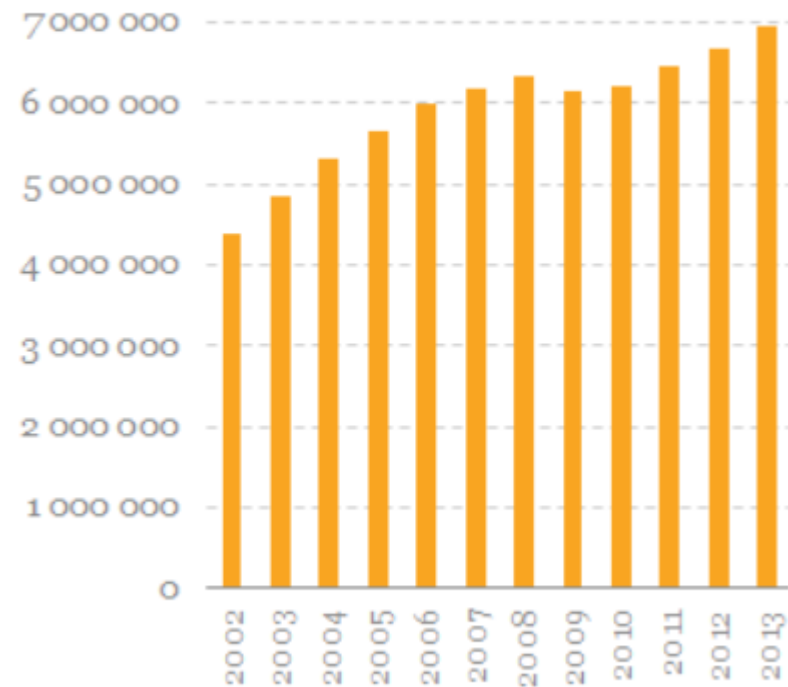
Kiskereskedelmi bérleti díj becslések (2014 H1)  
Bérleti díj (€/m<sup>2</sup>/hó)  
Tipikus Min. Max.

Top 5 bevásárlóközpont	35	25	55
Retail park	9	6	12
Big box retail	7	5,5	9

*Forrás: Portfolio-RICS Market Sentiment Survey*

# Kiskereskedelem (retail)

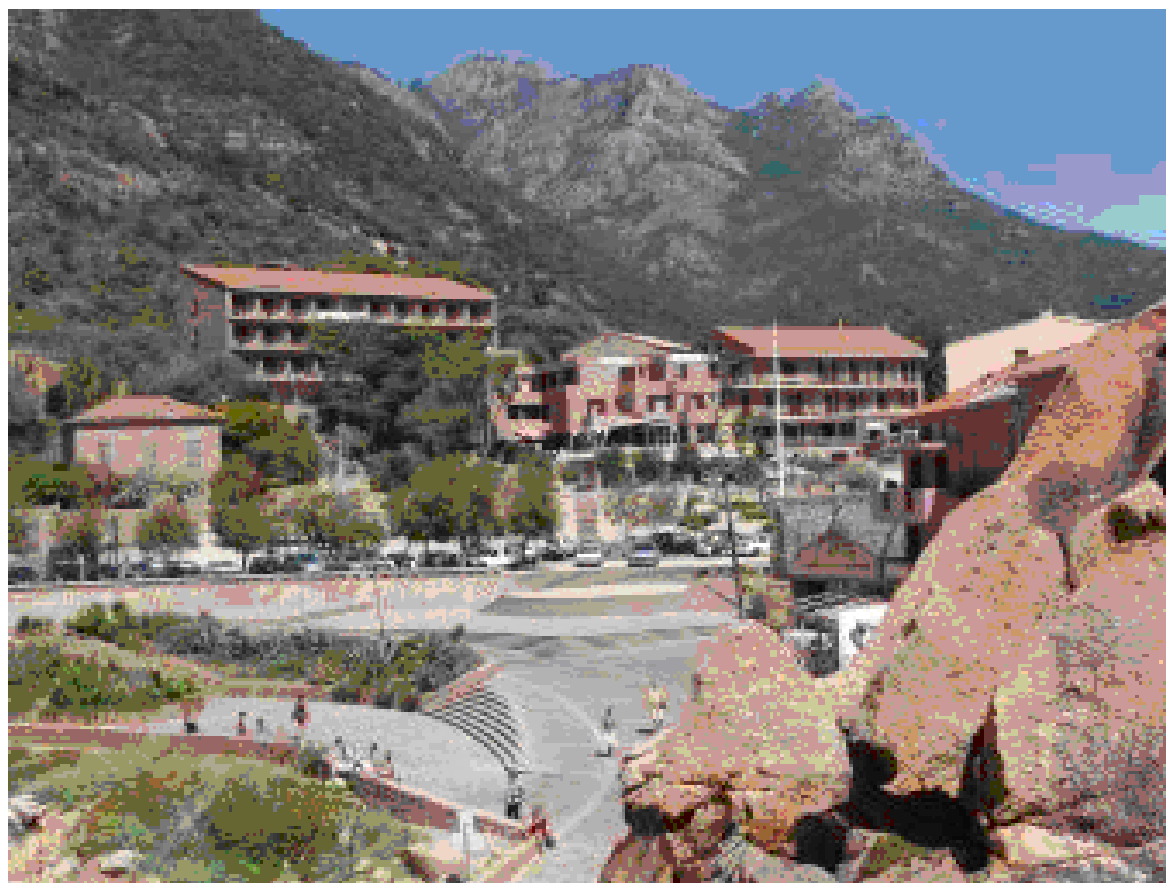
**A kiskereskedelmi forgalom alakulása**  
(üzemanyag-forgalom nélkül, millió Ft)



*Forrás: KSH, Portfolio*

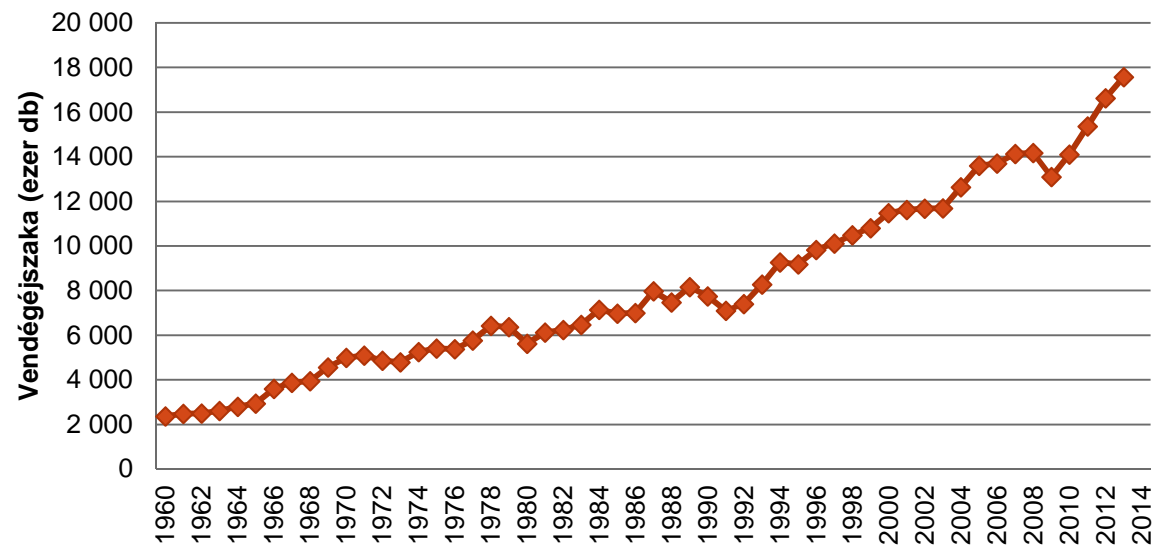


# Rekreáció

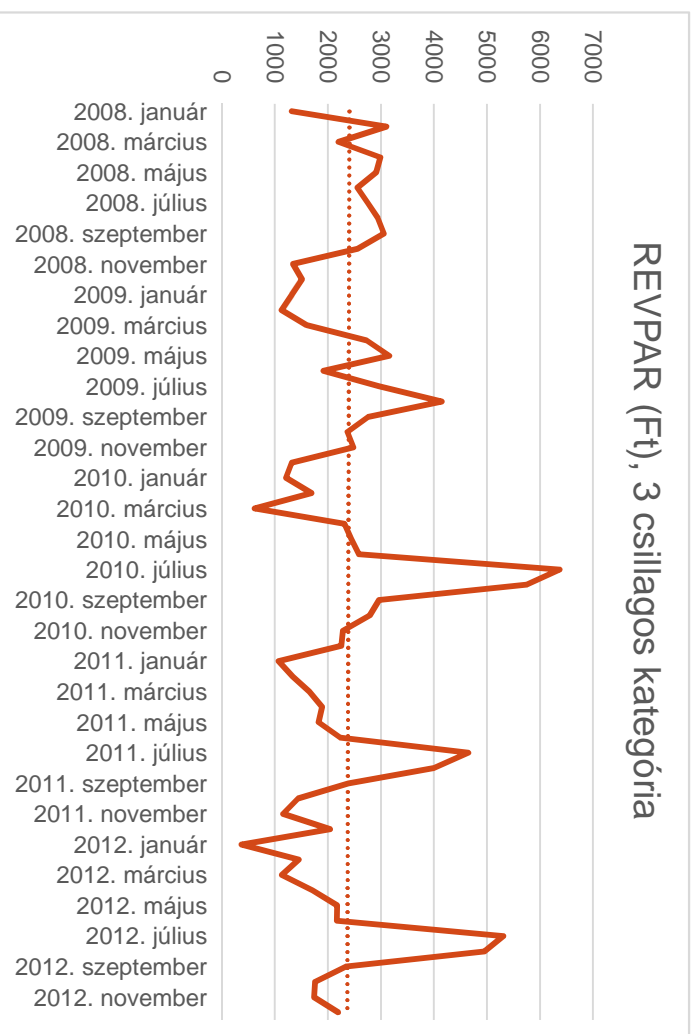


# Rekreáció

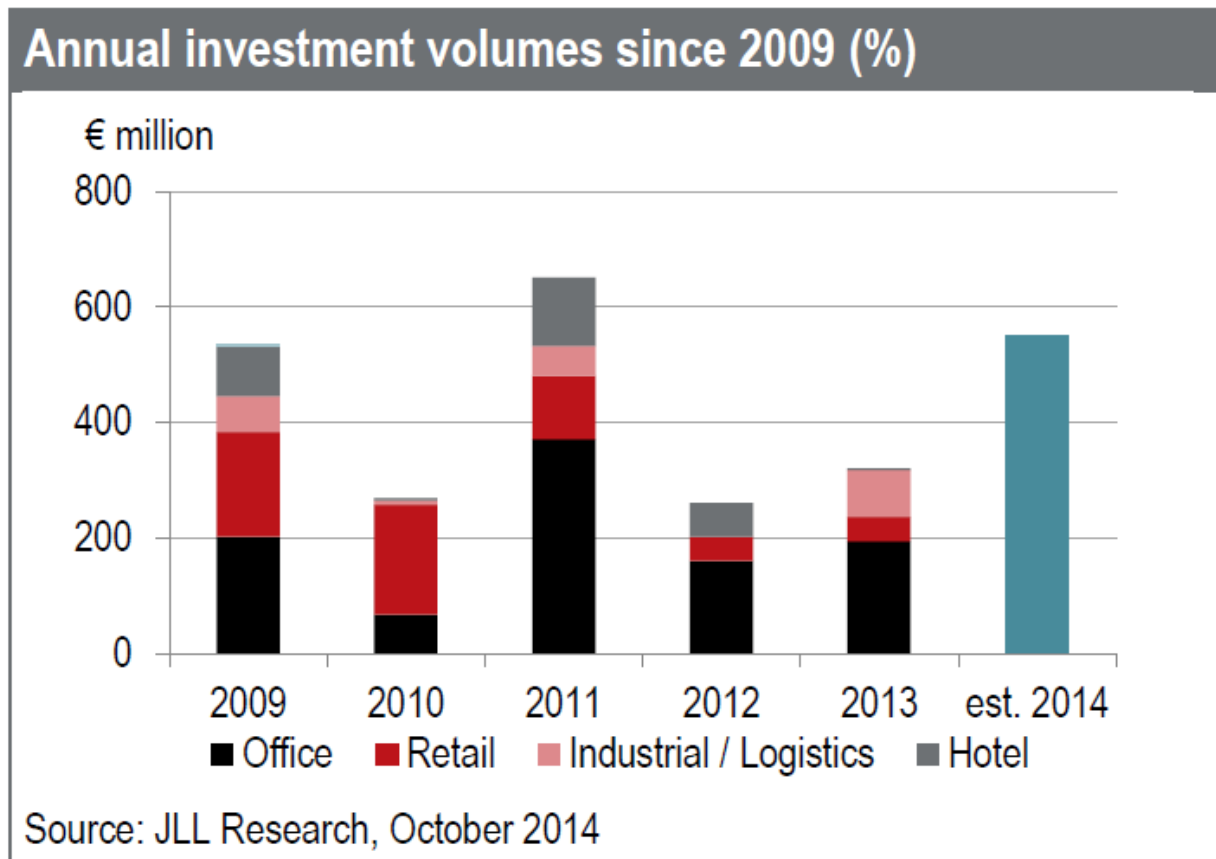
## Szállodai vendégéjszakák változása Magyarországon



# Rekreáció



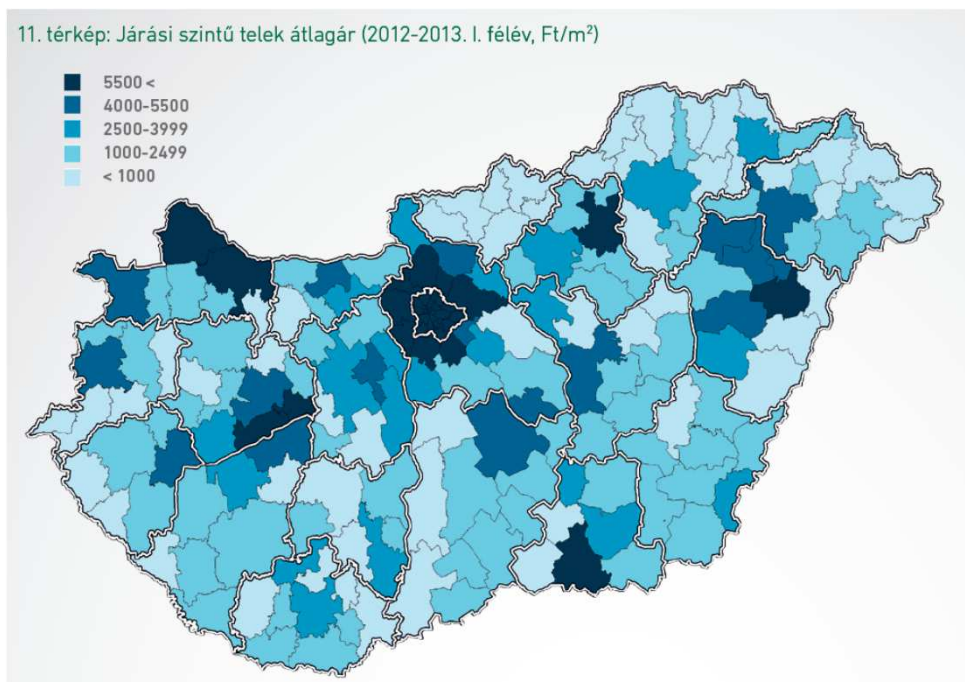
# Befektetések



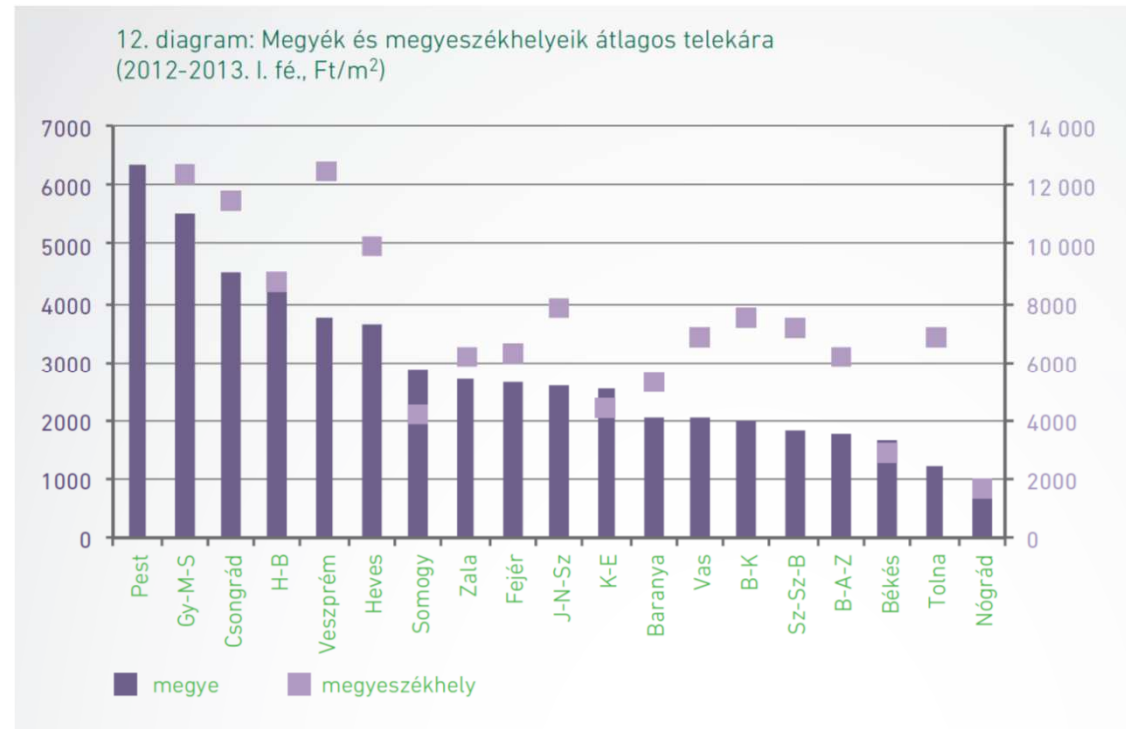
# Föld



# Föld



# Föld

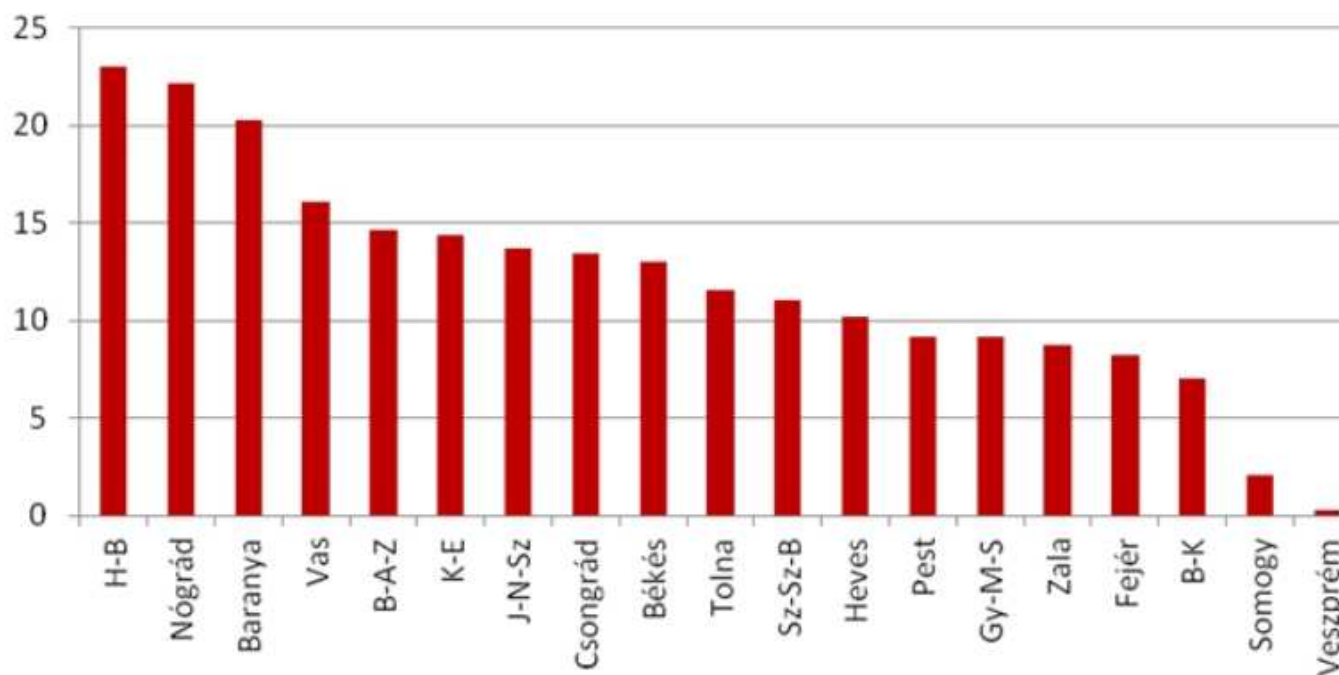


# Termőföld



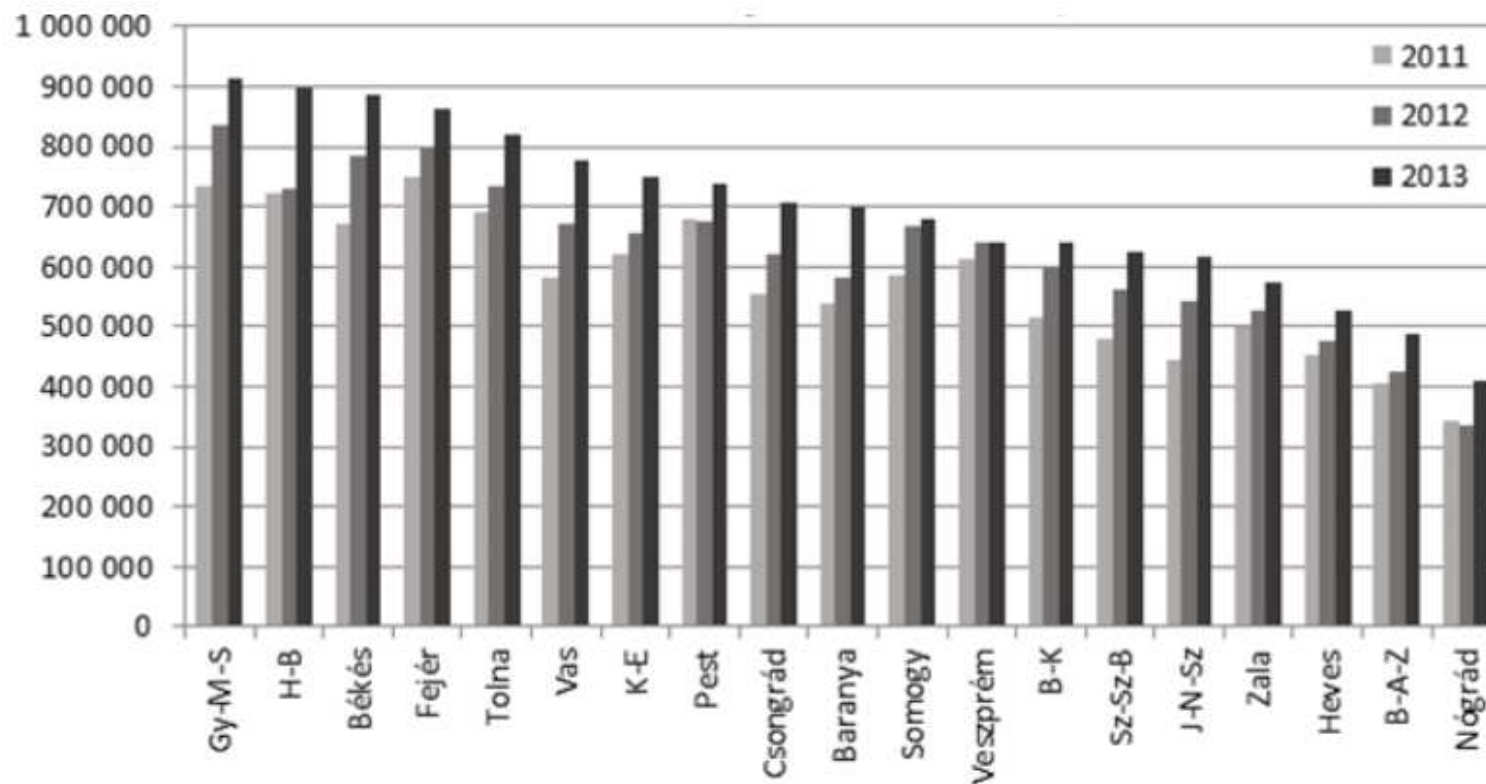


# Termőföld



Megyei év/év termőföld átváltozás (2013, %)

# Termőföld



Megyei termőföld átlagár (Ft/ha). Forrás: OTP Jelzálogbank Termőföld Értéktérkép





# Összegzés – az ingatlanpiac

Speciális piac

Lokáció, lokáció, lokáció

Piaci mutatók

Szegmensek

Értékesítés

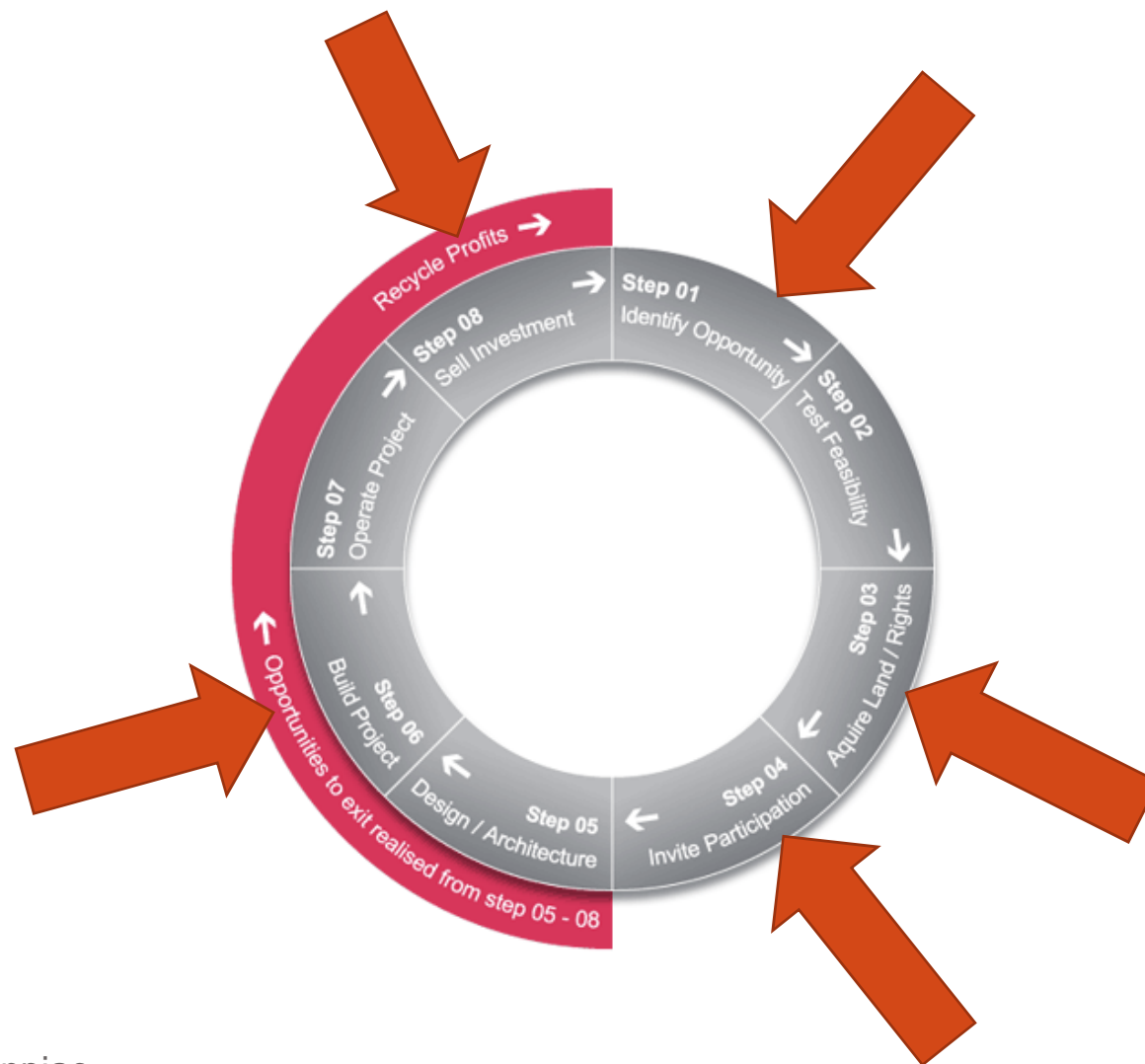
**VÉGFELHASZNÁLÓ NÉLKÜL NINCSEN INGATLANPIAC!!!**

# A piaci érték...

*„a Piaci Érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”*

TEGOVA EVS

# Az értékelő mindenütt...



# Szisztematikus eljárás

- Adatgyűjtés
- Módszerválasztás
- Modell-alkotás
- Számítások
- Az eredmények összevetése
- Érték-tanúsítás

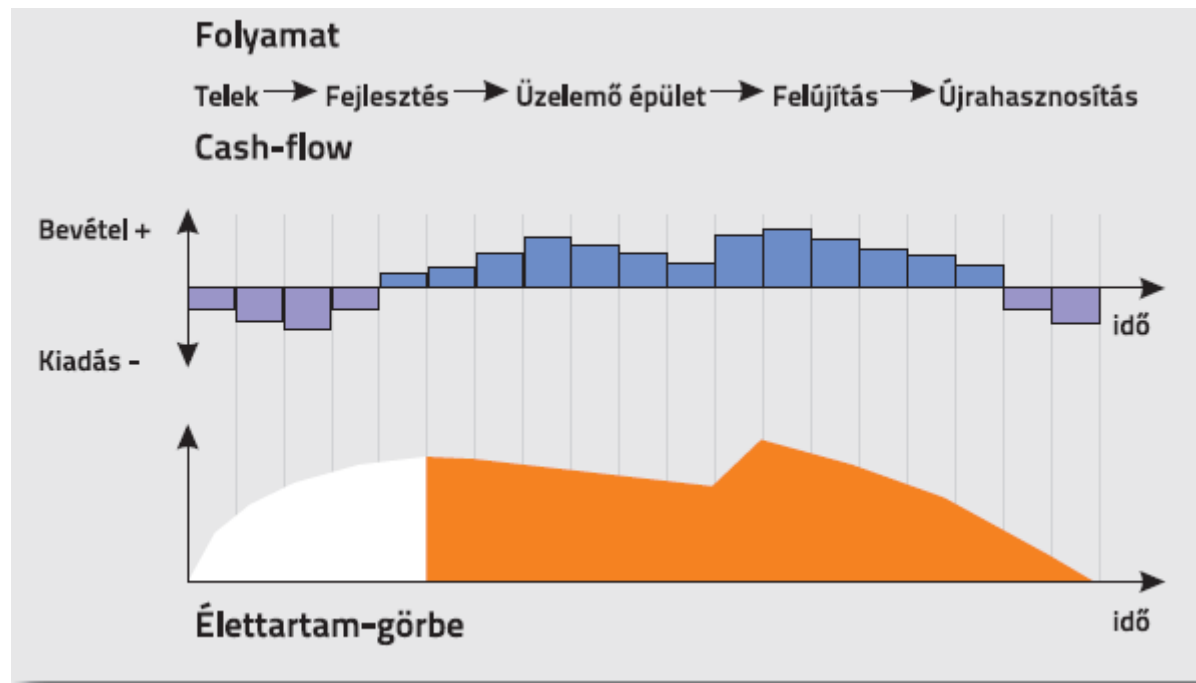


# Módszerek

3 + 1

# Piaci összehasonlítás

$$V = f(\text{Loc}, \text{Att})$$



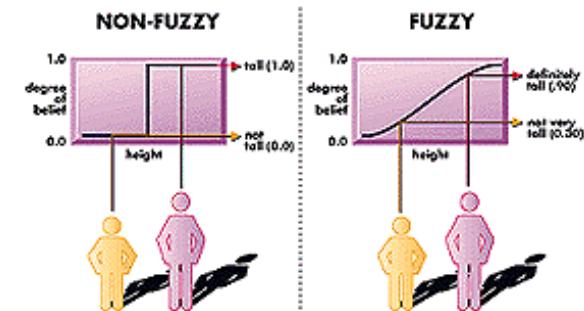
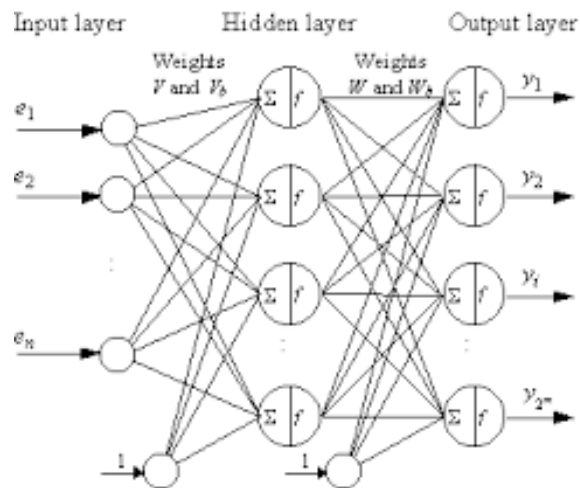
# Hozamszámítás

$$V = \sum_{t=0}^n F_t \frac{1}{(1+i)^t}$$

# Költségalapú számítás

$$V = GBC - \sum D_i + V(\textit{land})$$

# Nem-tradicionális módszerek



$$p = \alpha + \beta x + \varepsilon, \text{ where}$$

***P***: Property value;

***α***: constant;

***β*** = ( $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$ ) : vector of coefficients  
(shadow price);

***X***: internal and external variables vector;

***ε***: error.

