



Ingatlanpiaci elemzés 2008 június

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország makrogazdasági eseményei 2008. első félévében és a jövőbeni kilátások	3
Jegybanki alapkamat	5
Infláció	6
Államháztartási hiány	8
Árfolyamok és hitelek	8
Hitelfelvétel	9
Munkanélküliség.....	10
Reálkeresetek.....	10
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	11
Lakáspolitikai	11
Kecskeméti lakásárak kilátásai	12
A vevők diktálnak a lakáspiacon	12
Ingatlanok és telkek adózása	13
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra és 2009-re.....	15

Proof

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország makrogazdasági eseményei 2008. első félévében és a jövőbeni kilátások

A világgazdaságban a befektetők kockázatvállalási szintje az év elején zuhant, a tőzsdei árfolyamok estek, de 2008 nyarán már inkább stabilizálódnak. Szinte mindenhol lassul a gazdasági fejlődés és meredeken emelkedik az infláció.

2008 tavaszán Magyarországon belpolitikai krízis alakult ki. A népszavazáson a félrevezetett társadalom nemet mondott egyes (egyébként másodlagos jelentőségű) terhekre, átvitt értelemben a nem kellően kidolgozott és kommunikált strukturális reformokra. Ennek nyomán a koalíció felbomlott. A kisebbségi kormányzás technikailag működtethető, politikailag azonban bizonytalan a jövője. Mindez új helyzetet jelent: nem tudható ugyan, hogy a társadalom valójában mennyire reformellenes, de a meggyengült kormány aligha kezd nagyívű átalakításokba.

A magyar gazdaság 2008 tavaszán lényegileg a konvergencia program pályáján halad, számszerű, esetenként minőségi eltérésekkel. A belső és a külső pénzügyi egyensúly a tervezettnél kissé gyorsabban javul, viszont az inflációs pálya lényegesen magasabb, a gazdasági növekedés tekintetében pedig lassan kilábalunk a tavalyi gödörből. Az államháztartás hiánya az év első öt hónapjában alacsonyabb volt a szokásosnál. A külkereskedelmi mérlegben pedig az első négy hónapban – a cserearány-romlást okozó energiaár-növekedés ellenére – 330 millió euró aktívum keletkezett, amire a rendszerváltás óta nem volt példa. Az infláció viszont a tavalyi nagyon magas színtről csak igen lassan mérséklődik. Az első öt hónap átlagában 6,9%-os áremelkedés történt, április végére az index 6,6%-ra ment le, májusban pedig 7%-ra ment fel. A világméretű áremelkedés nyomán az infláció már a térség szinte mindegyik országában – Szlovákia és Lengyelország kivételével – azonos vagy magasabb a magyarnál.

A GDP 2008 első negyedévében 1,7%-kal (a naptári hatás kiszűrésével 0,9%-kal) haladta meg a tavalyit. Ez még mindig nagyon alacsony ütem, de magasabb a tavalyi év végénél. A munkaerőpiacon – mérséklődő foglalkoztatás mellett – folytatódik a pozitív szerkezeti átalakulás, tovább csökken a költségvetési szféra létszáma. A munkanélküliségi ráta az év eleji magas (8% feletti) szintről lassan csökkenni kezdett, 7,7%-ot ért el. A beruházások az első negyedévben közel 5%-kal mérséklődtek. Az üzleti szféra befektetései stagnáltak, az állami-önkormányzati beruházások továbbra is jelentősen csökkentek.

A világméretű hitelpiaci válságban a magyar pénzügyintézetek egyáltalán nem, vagy csak jelentéktelen mértékben érintettek. Ugyanakkor a pénz- és tőkepiacok zuhanása, a kockázatok átárazódása befolyásolta a magyar pénz- és tőkepiacot is. Időnként nehéz az államadósság refinanszírozása, egyes napokon a kötvénypiacok szinte kiszáradnak. Ez számottevő forintgyengülést, majd pénzügyi kamatemelkedést eredményezett. A forint ingadozási sávjának eltörlése, majd további kamatemelések nyomán a pénzpiac nagyjából megnyugodott, a forint lényegesen erősebb sávban ingadozik. Mindez azt tükrözi, hogy bár a magyar gazdaságpolitika korábbi igen negatív megítélésén az elmúlt két évben nyújtott teljesítménnyel sikerült javítani, de a kockázati megítélésünk még mindig tartósan a legrosszabb a visegrádi országok közül. Ilyen körülmények között vitatható, hogy indokolt-e igen erőteljes reálfelértékeléssel kikényszeríteni a kitűzött inflációs cél elérését az eredeti időpontra.

A világméretű pénzügyi válság a korábban feltételezettnél valószínűleg korlátozottabb, de elhúzódóbb lesz, viszont emiatt talán nem jár radikális hatásokkal. Az EU gazdasága a

feltételezetténél rugalmasabban reagál a folyamatokra. Az USA-ban még bekövetkezhet recesszió, az ideai GDP-növekedés 1% alá lassul. Az EU gazdasági fejlődése 2008-ban 2%-ra mérséklődik a tavalyi 2,8%-ról. Erőteljesen fékeződik a növekedés az újonnan csatlakozott országokban, de többségük fejlődése így is lényegesen gyorsabb lesz az EU átlagánál.

Az elkövetkező időszakban Magyarországon gazdaságpolitikai félfordulat valószínűsíthető. A konvergencia program egyensúlyi prioritásainak további érvényesítése mellett – s a populizmus átmeneti győzelme nyomán rendkívül megnehezült államháztartási reformfolyamat helyett – előtérbe kerülnek a gazdasági növekedés és a nemzetközi versenyképesség erősítésének kérdései (pl. az adórendszer átalakítása, az adó-elkerülés mérséklése).

A magyar gazdaság kilátásai 2008-ra jobbak, mint a hazai és külföldi megítélése. Az egyensúlyjavítás szükségszerű negatív inflációs és növekedési hatásai főleg tavaly érték a gazdaságot. Így 2008-ban, amikor a világban lassul a növekedés és fokozódik az infláció, nálunk fordítva történik: a tavalyi rendkívül alacsony szinthez képest gyorsul a fejlődés, s nagyon magas szintről, de lassul az áremelkedés.

A fő cél az államháztartás egyensúlyának javítása. A előrejelzések szerint a deficit kisebb lesz a törvényben jóváhagyott 4%-nál, valószínűleg 3,8% körül lesz. Így Magyarország már idén az úgynevezett túlzott deficit eljárás megszüntetésének közelébe ér (ahhoz – a nyugdíjpénztári korrekcióval – 3,6%-os hiány tartozik), sőt, akár teljesítheti is ezt a maastrichti kritériumot!! Azonban így is valószínűleg nálunk lesz a legmagasabb államháztartási hiány az EU-ban. A költségvetési bevételek a magasabb infláció és a gyorsabb bérkiáramlás miatt legalább a GDP 0,6%-val fogják meghaladni a tervezettet. A kiadási oldalon átcsoportosításokra kényszerül az egészségügyi finanszírozás a népszavazás miatt. A nyugdíjkorrekció kb. 2 százalékpontos lesz. A kamatkiadások is meghaladják a tervezettet. Mindez összességében a GDP kb. 0,4%-át éri el. A kiadások a GDP-nél lassabban emelkednek. Az egyenlegjavulás több mint 40%-a a közterhek növekedéséből, 20-20%-a a bér- és a dologi kiadások csökkenéséből, illetve 15%-a a beruházási kiadások visszafogásából adódik. Az elsődleges mérleg szerény aktívummal zár. Az államadósság a tavalyi 66% körül alakul, kedvező esetben minimálisan csökken. A finanszírozásban emelkedik a deviza aránya.

A gazdasági növekedés üteme 2008-ban számottevően gyorsul a tavalyi nagyon lassúhoz képest. A második negyedévben még csak 2-3% közötti, a harmadik-negyedik negyedévben 3,5-4% közötti dinamika várható. Az év egészében 3%-os GDP-növekedéssel számolunk. A mezőgazdaság GDP-je (az alacsony bázis és a kedvező időjárás nyomán) legalább 15%-kal emelkedik. Dinamikusan bővül az ipari termelés, élénkül a kiskereskedelmi forgalom, már nem esik vissza sem az építőipari termelés, sem pedig a közösségi (egészségügyi, oktatási, stb.) szolgáltatás. A magnnövekedés (a mezőgazdasági és a közösségi szolgáltatások nélküli GDP) 3% felett lesz, lényegében azonos a tavalyival. A magyar gazdaság 2008-ban elkezdi visszatérni egy normális fejlődési pályára, dinamikája meghaladja az EU átlagát, de még mindig lényegesen alacsonyabb lesz a térség országainál. A kiigazítás utáni két évben a gazdasági fejlődés üteme a vártnál lényegesen jobban lefékeződött, éves átlagban alig haladja meg a 2%-ot.

A belföldi kereslet a 2007. évi összehúzódnak után érzékelhetően élénkül. A foglalkoztatottak (főleg az üzleti szférában alkalmazottak) reálbére kb. 1%-kal nő, a nyugdíjak reálértéke kb. 1%-kal emelkedik. A lakosság már kissé növeli vásárolt és teljes fogyasztását is. A beruházások csak lassan, mintegy 4%-kal bővülnek. Az állami-önkormányzati fejlesztések tovább csökkennek, az üzleti szféra beruházásai viszont tovább nőnek. Az EU-forrásokból megvalósuló kisebb értékű, egyszerű pályázattalású projektek viszonylag jól haladnak, a nagy projektek előkészítése viszont elhúzódik. A lakásépítés lényegében stagnál. Az infláció fő hajtóereje 2008-ban már nem a kiigazítás, hanem a világpiacon energia-, nyersanyag- és élelmiszerárak növekedése. Az éves átlagos

infláció 6,5%-ra, az év végi árindex pedig 5,5%-ra mérséklődik. A világ többi részéhez hasonlóan a magyar inflációs (dezinflációs) pálya is feljebb tolódott; ez sem fiskális, sem monetáris eszközökkel nem kezelhető eredményesen.

A foglalkoztatás 2008-ban stagnál vagy kicsit csökken. A költségvetési szektorban tovább folytatódik a visszaesés, az üzleti szférában viszont alig érzékelhető emelkedés valószínűsíthető. A munkanélküliségi ráta az év átlagában 7,6%-os, a tavalyihoz képest enyhén növekvő, az év elejeihez képest viszont némileg csökkenő lesz.

A pénz- és tőkepiac a negatív világgazdasági folyamatok közvetítésének fő terepe. A javuló magyar fundamentumok ellenére a nemzetközi pénzvilág bizalma nem állt helyre. A piacok ingadozóak, spekulatív befektetési tereppé váltunk. A Monetáris Tanács – talán a belpolitikai bizonytalanság miatt is – eltökélt az inflációs célkövetés mindenáron való érvényesítése mellett, idén már alig fog kamatot csökkenteni, sőt a további kamatemelést sem lehet kizárni. Ezért a forint a hátralévő időszakban igen erős, 240-250 Ft/euró közötti sávban ingadozó lesz (ha viszont tartósan benéz 230 környékére, akkor kamatcsökkentés valószínű). Az euró árfolyama éves átlagban várhatóan 250 Ft körül alakul. A megemelt és magasán tartott forintkamatok elsősorban az államot és a kisvállalkozók egy részét sújtják, hiszen a többiek devizában finanszírozzák magukat. Végülis azzal számolunk, hogy a jegybanki alapkamat az év végén lemegy 8,25%-ra. Lehet, hogy ez a kamatszint szükséges az infláció leszorításához, de nehezíti a gazdaság talpra állását.

A gazdaság jövőbeli folyamataival kapcsolatos bizonytalanság jelentős. Magyarországnak (számos más európai országhoz hasonlóan) súlyos megoldatlan fejlődési-társadalmi-gazdasági dilemmái, gondjai vannak, de 2008-ban az országban nincs sem gazdasági, sem szociális válság. Ezért Magyarországnak nem válságkezelésre van szüksége, hanem a politikai erők hatalmi és személyes ambícióinak ésszerű önkorlátozására, a társadalmi bizalom újraszervezésére, így a pénzügyi egyensúly fenntartását garantáló szabály- és intézményrendszer kiépítésére, a további modernizáció és az állami szolgáltatások reformjának végigvitelére. Ezek révén gyorsulhat a gazdasági fejlődés.

Jegybanki alapkamat

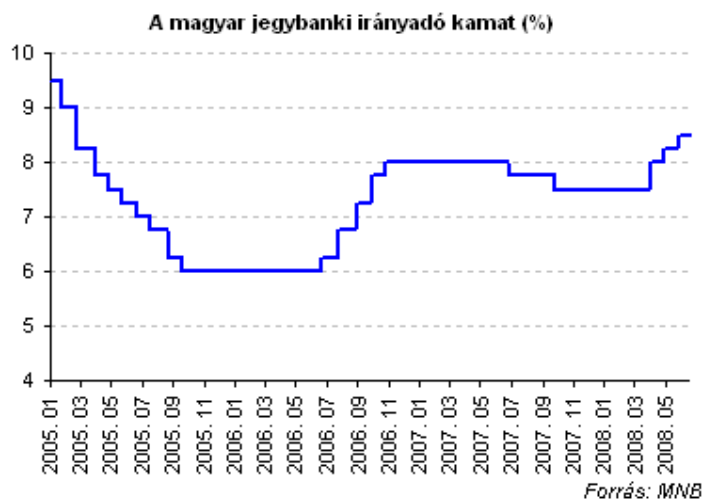
A legutóbbi ülésén 8.5 százalékon tartotta irányadó rátáját a jegybank monetáris tanácsa, bár a döntéshez fűzött közleményben nyitva hagyta a további szigorítás lehetőségét. A lépés meglepetésnek számít: a piac egyértelműen kamatemelést várt a testülettől, mert megítélése szerint ez esett volna egybe az inflációs célkövetés logikájával. Az utóbbi időben egyre erőteljesebb volt a "politikai közvélemény" nyomása a túl erős forint miatt a jegybankon, és elképzelhető, hogy ez is szerepet játszott a meglepő lépésben.

A monetáris tanács továbbra is úgy látja, hogy a magyar gazdaságot visszafogott növekedés és az infláció lassú csökkenése jellemezi. A monetáris politika számára releváns időhorizonton az infláció mérséklődését a negatív kibocsátási rés segítheti, miközben az inflációs várakozások esetleges magas szinten rögzülése, valamint a globális eredetű élelmiszer-, nyersanyag- és energiaáremelkedés a felfele mutató inflációs kockázatokat erősítik.

Az inflációs kilátások romlását érzékelve a Monetáris Tanács az előző három ülésén a monetáris kondíciók szigorítása mellett döntött. Az újonnan beérkezett információk szerint továbbra is fennállnak az inflációs cél teljesülését övező kockázatok, ugyanakkor - a szigorodó monetáris kondíciókat is figyelembe véve - a májusi inflációs jelentésben felvázolt inflációs alappályát nem írták felül a legfrissebb adatok.

A kamat mostani szinten tartására érdekes előzmények után került sor. A jegybank a májusi jelentésében jelentősen romló inflációs kilátásokról számolt be, éppen ezért az akkori

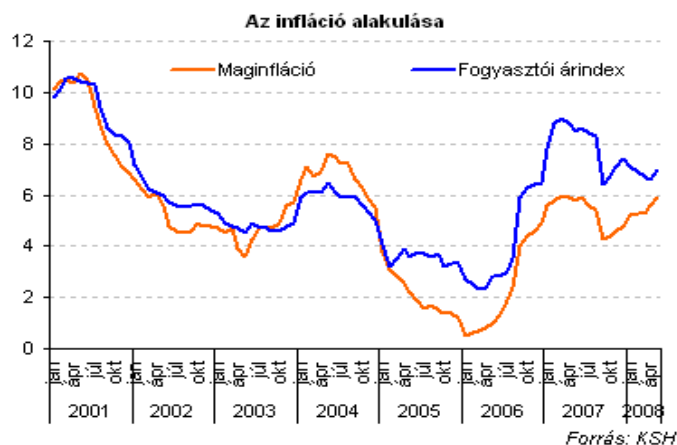
kommunikáció is váratlanul szigorú volt. A pesszimizmust a következő egy hónap adatai alapvetően igazolták a jegybank felőli aggodalmakat: a májusi infláció kiábrándítóan magas lett, a kereseti statisztika pedig jelezte: a vállalati szektor továbbra is bőven emeli a béreket, igazolva a magas inflációs várakozásokat.



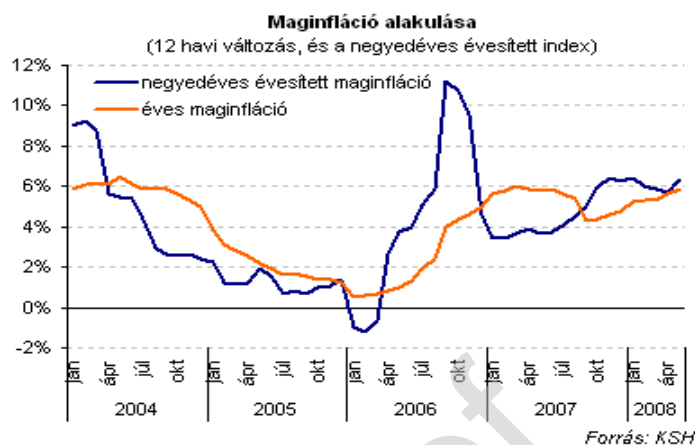
Infláció

2008. májusban az egyhavi átlagos fogyasztói-áremelkedés 1,1% volt, 2007. májushoz viszonyítva pedig 7,0%-kal növekedtek az árak. Idén, az első öt hónapban, átlagosan 6,9%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában.

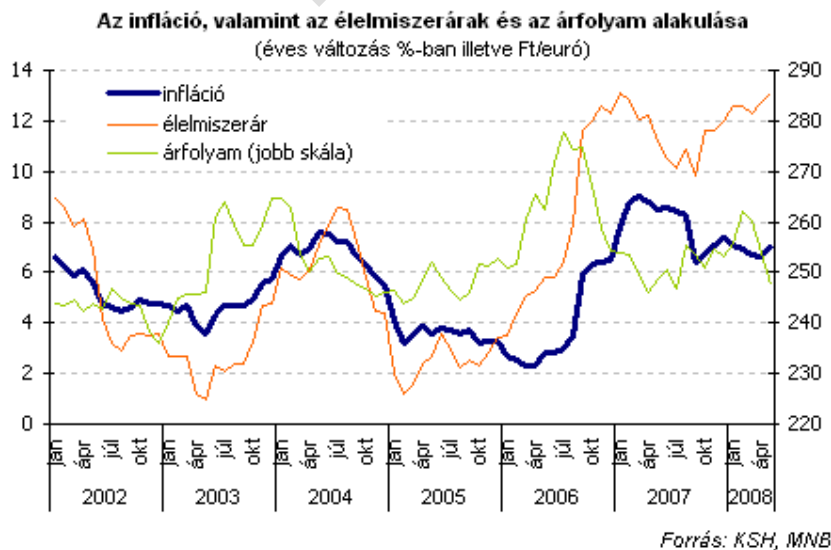
A pénzromlás ütemének gyorsulása alapvetően három tényező eredményeként alakult ki. Az üzemanyagárak emelkedése önmagában is 0.2 százalékponttal húzta felfelé az inflációs mutatót, és ugyanennyit jelentett a gázáremelés is. Ezek nem számítanak meglepetésnek, hiszen előre lehetett velük számolni, ugyanakkor a piac úgy vélte, hogy ezt a két hatást részben vagy egészben semlegesítheti a más termékkörökben várható enyhülés. Ehelyett azonban beütött az élelmiszerdrágulás újabb hulláma, ami gyakran megtréfálja a szakértőket is, mert ez szinte teljesen előrejelezhetetlen termékkör.



Ami viszont kellemetlen, hogy nem beszélhetünk kizárólag átmeneti hatásokról, hiszen a maginflációs mutató 0.3 százalékponttal emelkedett, így az éves index bő egyéves csúcson van. A jegybank által is kiemelten figyelt rövid bázisú maginflációs mutató (ami az infláció alaptrendjének néhány hónapos alakulására mutat rá) szintén jelentősen emelkedett. Egyszerűen fogalmazva azt mondhatjuk: az elmúlt három hónap áralakulása alapján 6 százalék feletti éves infláció jellemzi a magyar gazdaságot - és ebben az olyan ideiglenes és eseti hatások, mint a szezonális élelmiszerek, vagy az energia első körös drágulása nem szerepelnek. Vagyis az inflációs nyomás egyértelműen erős a gazdaságban. Ez a mutató egyébként tavaly ősztől nem tud elszakadni 6 százalékos szintől, vagyis a deflációs folyamat gyakorlatilag elakadt.



Erre a jegybanknak vélhetően újabb kamatemeléssel kell reagálnia - legalábbis egészen sokkolóan alacsony bérnövekedési statisztikának kell kijönnie ahhoz a hónap második felében, hogy a monetáris tanácsban a szigorítás elodázása felmerüljön. Ráadásul a forint is gyengékedik az utóbbi napokban, semmissé téve a megelőző időszak erősödésének nagy részét. Vagyis a monetáris kondíciók nem igazán szigorodtak mostanában.



A májusi inflációs adatokban egyébként még nem igazán látszik a forint korábbi erősödésének hatása. Igaz, ebben az is közrejátszik, hogy az árfelírások a hónap 25. napja környékén véget érnek, vagyis a havi átlagot tekintve még nem volt jelentős erősödés.

Összességében tehát a várakozásokhoz képest rég látott mértékű negatív meglepetést hozott a májusi inflációs adat, ez pedig a kamatkilátásokra is kihat. Fontos hangsúlyozni, hogy - bár az élelmiszer- és enregiaársokk - a világon mindenhol inflációs problémákat okoz, úgy tűnik, hogy idehaza tartósabb, a várakozásokkal is összefüggő elemek is közrejátszanak az árdinamika alakulásában. Erre utal egyébként az is, hogy a piaci szolgáltatások körében szintén nem tapasztalható az árnyomás markáns enyhülése, pedig itt a szűk belső kereslet jótékony hatását már sok-sok hónapja várják a közgazdászok

Államháztartási hiány

A Pénzügyminisztérium által prognosztizált 88.6 milliárd forintnál nagyobb, 97.5 milliárd forintos többlet keletkezett májusban az államháztartásban - közölte a tárca. Ezzel a január-májusi összesített hiány (pénzforgalmi szemlélet, helyi önkormányzatok nélkül) 424.8 milliárd forintra mérséklődött, ami az aktuális éves hiányterv (1110.7 mrd Ft) 38.9%-a.

A PM közleménye szerint az ötödik hónapban a központi költségvetés többlete 76.2 milliárd forint, a tb alapok szufficitje 24 milliárd forint volt. A korábbiakkal ellentétben most az elkülönített állami pénzalapok egyenlege negatívvá vált, a deficit 2.7 milliárd forint lett.

Árfolyamok és hitelek

Mi az oka a forint korlátlan erősödésének? Az MNB ugyan nem emelt kamatot (az egyhangúan emelést prognosztizáló várakozásokkal szemben), de fenntartotta a további kamatemelések lehetőségét. Sőt a jegybank elnöke nyilatkozatában üdvözölte a forint-erősödést és még további erősödést jelzett előre. Ezek mellett kedvező a befektetői hangulat a feltörekvő piacokon, Lengyelországban 6%-ra emelték az alapkamatot. A sáv eltörlésével értelemszerűen nincs korlátja a forint mozgásának. Meddig tarthat az erősödés? Lesz-e fordulat? Mitől, és mikor? Ezek a kérdések foglalkoztatják az érintetteket. Sajnos nehéz megjósolni, hogy a fenti kérdésekre megnyugtató válaszokat adjunk. Mindazonáltal a forint erősödése már csak rövid ideig fog tartani. Átmenetileg a jelenleginél is erősebb forint könnyen elképzelhető (230-235 közötti EUR/HUF), de a hirtelenül jött extra-erős forintárfolyam (tartósan 235 alatti EUR/HUF) nem érdeke a magyar gazdaságnak, és a jegybank szempontjából sem indokolható. A hazai gazdaság fundamentumai sem támogatják ezt az árfolyamszintet.

A Svájci Jegybank a múlt heti döntésén változatlanul, 2,75%-on hagyta irányadó kamatát, aminek következtében a frank valamelyest gyengült az euróval szemben. Amíg az Európai Központi Bank az inflációs nyomásra hivatkozva kamatemelést helyezett kilátásba, addig a Svájci Jegybank annak ellenére nem nyúlt a monetáris szigorítás eszközehez, hogy megemelte inflációs előrejelzését az idei évre (2,7%-ra) és 2009-re (1,7%-ra) is. A jegybank képviselői az inflációs nyomás enyhülését a gazdasági növekedés további lassulásától várják. Előrejelzésük szerint a GDP bővülés üteme az idei 1,9%-ról jövőre 1,3%-ra lassulhat, amiért a svájci bankszektor rossz teljesítménye és az erős frank következtében lassuló export felelős. Amennyiben az olaj ára nem emelkedik további magasságokba, akkor a svájci alapkamat változatlan maradhat az év végéig. A következő év elején pedig a gazdaság további lassulásával és az inflációs nyomás enyhülésével párhuzamosan kamatcsökkentés is elképzelhető. Jelenleg a svájci frank 146 Ft. A szeptemberi célárfolyam pedig 152 Ft.

Az MNB jelentése szerint a háztartások folyószámlahiteleinek átlagos kamatlába májusban 22,64 százalék volt, a fogyasztási hiteleké 12 bázisponttal 19,85 százalékra nőtt, ez utóbbi átlagos hitelköltség mutatója 32 bázisponttal 25,92 százalékra csökkent. A lakáscélú hitelek piaci szintű

átlagos kamatlába 25 bázisponttal 10,04 százalékra emelkedett, hitelköltség mutatója 27 bázisponttal 12,69 százalékra nőtt.

A svájci frankban denominált változó kamatozású vagy legfeljebb egy éves kamatfixálású fogyasztási hitelek átlagos évesített kamatlába 23 bázisponttal 7,23 százalékra, átlagos hitelköltség-mutatója pedig 36 bázisponttal 10,27 százalékra nőtt. A lakáscélú hitelek átlagos évesített kamatlába 4,69 százalék, átlagos hitelköltség mutatója pedig 6,71 százalék volt.

A háztartások svájci frankban denominált lakáscélú, valamint fogyasztási hiteleinek új szerződéses értéke csökkent: májusban a fogyasztási hitelek állománya 77,8 milliárd forint volt, ami 8,1 milliárddal kisebb az előző havinál, a lakáscélra felvett hitelek összeg 60,9 milliárd forintot tett ki, ami 10,4 milliárddal marad el az előző havitól.

Az euróban denominált hitelek új szerződéseinek értéke májusban összesen 1,3 milliárd forintot tett ki. A folyószámlahitelek átlagos kamatlába 9,90 százalék volt. A fogyasztási hitelek átlagos kamatlába 24 bázisponttal 8,56 százalékra, átlagos hitelköltség mutatója pedig 98 bázisponttal 10,33 százalékra csökkent. A lakáscélú hitelek átlagos kamatlába 75 bázisponttal 6,22 százalékra, míg átlagos hitelköltség mutatója 181 bázisponttal 7,89 százalékra nőtt.

A forintban denominált személyi hitelek átlagos hitelköltség mutatója 43 bázisponttal 27,30 százalékra nőtt. Az átlagos hitelköltség mutató euró denomináció esetében a 55 bázisponttal 20,78 százalékra, míg svájci frank esetében 61 bázisponttal 19,59 százalékra növekedett. A változó kamatozású vagy legfeljebb egy éves kamatfixálású, forintban denominált szabad felhasználású jelzáloghitelek átlagos hitelköltség mutatója 58 bázisponttal 14,59 százalékra nőtt. Az átlagos hitelköltség mutató az euró denomináció esetében 9,00 százalék, a svájci frank esetében pedig 8,00 százalék volt.

Hitelfelvétel

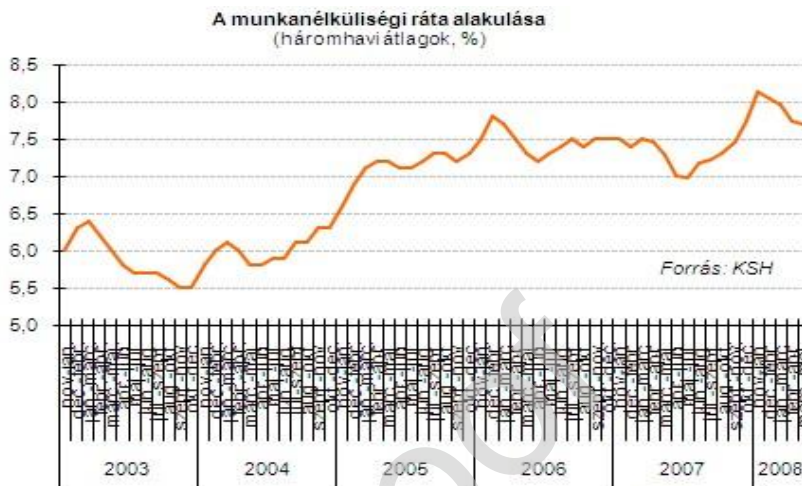
Visszatért 2008 második negyedében a magyarok hitelfelvételi kedve, ami a gazdasági megszorító intézkedések hatására korábban csökkent. Az áruhitelek helyett azonban már inkább a szabad felhasználású - jellemzően devizaalapú - jelzáloghiteleket kedvelik - derül ki a GfK Hungária felméréséből.

A GfK Hungária a 15-69 éves lakosság pénzügyeit vizsgáló kutatássorozata alapján a hitelfelvételi kedv nem változott számottevően 2008-ban. Egy év alatt kevesebb, mint 1 százalékkal változott azoknak az aránya, akik rendelkeznek valamilyen hitellel. A 2007-es időszakban visszaesett hitelfelvételi kedv ugyanis 2008 második negyedévére pörgött fel újra.

A felmérés szerint a fizetőképességi problémák áthidalására szolgáló folyószámla-hitelkerettel minden tizedik banki ügyfél rendelkezik. Kis mértékben változott a lakás- és gépjárműhitellel rendelkezők köre. Az áruvásárlási kölcsönök helyett azonban a hitelfelvevők egyre inkább a kedvezőbb kamatozású, szabad felhasználású - főleg devizában folyósított - jelzáloghiteleket részesítik előnyben. A 30-49 éves korosztály használja a legnagyobb arányban a hitel szolgáltatásokat. A hitelkártyák a budapestiek körében a legnépszerűbbek, a lakáshiteleket jellemzően a közepes és kisebb településeken veszik igénybe. A magasabb jövedelműek szívesebben vásárolnak hitelkártyával és a bankokhoz is inkább a folyószámlájukhoz kapcsolódó hitelekért fordulnak. A kevésbé tehetősek inkább készpénzben folyósított személyi kölcsönért vagy gyorskölcsönért folyamodnak.

Munkanélküliség

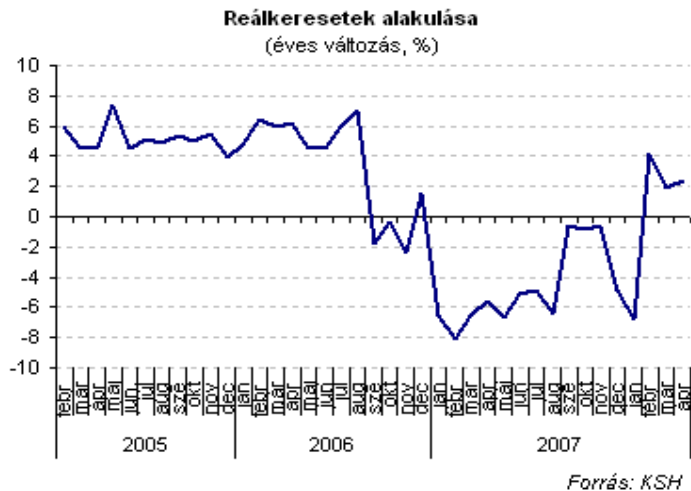
A foglalkoztatottak száma 3 millió 858 ezer főre nőtt, míg a munkanélkülieké közel 2 ezerrel 322 ezer főre csökkent március-május átlagában a február-áprilisi adatokhoz képest - tette közzé a Központi Statisztikai Hivatal. A munkanélküliségi ráta azonban továbbra is 7.7%-os maradt, a foglalkoztatási ráta pedig ismét eléri az 50%-ot. A fenti, minimálisan pozitív folyamatok, amelyek a javuló időjárással is összefüggnek, továbbra is alapvetően rossz munkaerőpiaci tendencia részét képezik: foglalkoztatottak létszáma ugyanis 62 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A nemzetközi összehasonlításban használt 15-64 éves korcsoportra számított foglalkoztatási ráta 56.3%-nak felelt meg, ami 0.9 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbinál. A munkanélküliségi ráta 0.4%-ponttal nőtt egy év alatt.



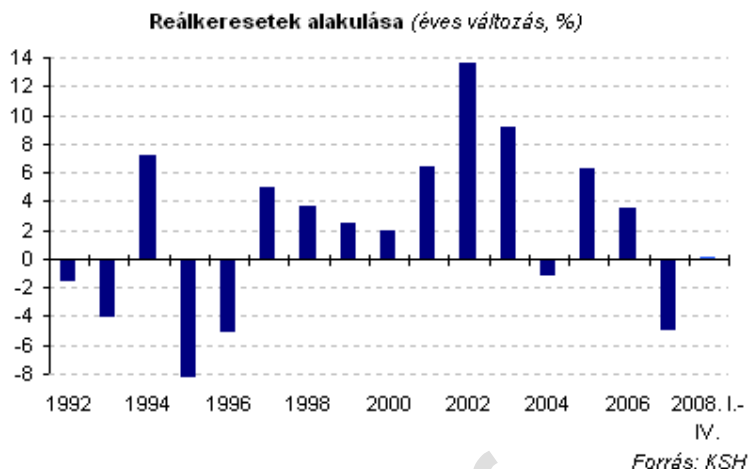
Forrás: KSH

Reálkeresetek

A versenyszektorban a havi bruttó keresetek átlagosan 9.1 százalékkal haladták meg az előző évi szintet. A mutató 7.7 százalékról pattant vissza. A piac csak egy inflációs szempontból kiugróan jó kereseti adat mellett tudta volna elképzelni a hétfői kamatemelés elmaradását. A reálkeresetek gyorsuló ütemben emelkedtek, igaz, a 2.3 százalékos éves növekedés még mindig nem túl magas.



A reálkeresetek emelkedését elsősorban a bázishatás okozza, tavaly ilyenkor jelentős mínuszban tartózkodott a mutató. Sem az infláció, sem pedig a bérkiáramlás rövid távú alakulása nem járult hozzá jelentősen a reálbérek emelkedéséhez - mindkettő stabilan magas szinten tartózkodik. Az év első harmadában egyébként már összességében is a pozitív tartományban tartózkodik a reálbérindex, ezért szinte biztosra vehető: az idén már az év egészében is emelkedni fog a fizetések reálértéke.



A jegybank számára épp ez a probléma, ő jobban szeretné, ha alacsony infláció és alacsony bérnövekedési tempó mellett valósulna meg a reálkeresetek növekedése, megszüntetve az ár-bér spirált. Az utóbbi időben kifejezetten kedvezőtlen adatok jelentek meg az inflációval kapcsolatban, különösen a májusi fogyasztói árindex volt sokkoló. Éppen ezért a piac úgy gondolta, hogy a hosszú távú kilátások szempontjából meghatározó béradat kedvező alakulása mellett képzelhető csak el, hogy a jövő heti kamatemelés elmaradjon. A mostani adat azonban erre nem jó.

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Lakáspolitikai

Bár 2008. január 1-én a lakásszerzési kedvezmény megszűnt, azért vannak bizonyos átmeneti rendelkezések. Ha a magánszemély a lakás eladásából származó jövedelmet ezen időpont előtt szerezte meg, akkor még alkalmazhatja a tavaly december 31-én érvényben levő szabályokat. Ezek alapján, ha valaki még tavaly adta el a lakását, és idén azt vagy annak egy részét saját vagy valamelyik közeli hozzátartozó részére lakásvásárlásra fordítja, adott időn belül, akkor ez után az összeg után nem kell adót fizetnie. Ha a vétel nem a jövedelem szerzést megelőző 12 hónapban, vagy utána az adóbevallás benyújtásáig valósult meg, akkor viszont az adót be kell fizetni, ami azonban visszajár, ha hatvan hónapon belül költi el a pénzt lakásvételre.

A hatvan hónap nem hosszabbítható meg, lakótelek vásárlása pedig csak abban az esetben minősül lakáscélú felhasználásnak, ha az illető arra öt éven belül lakást épít.

A lakáscélú felhasználásnak azonban több dolog is minősül a lakásvételen kívül. Ide tartozik a belföldön levő lakás alapterületének bővítése, egy öt éves időtartamra szóló lakás

haszonélvezetének, bérleti jogának megszerzése is. Minden esetben meg kell őrizni a vonatkozó dokumentumokat, ha pedig rokonnak veszünk lakást, akkor a rokonsági fokot igazoló papírokra is szükség lehet. Közeli hozzátartozónak minősül a házastárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott gyerek, az örökbefogadó szülő, de a testvér is.

Azokra a lakásokra vonatkozóan, amelyek 2008-ban eladott lakás árából finanszíroztak, már nem vonatkozik a korábbi kedvezmény, így az eladott lakás árát le kell adózni, ha az eladási ára magasabb, mint a korábbi vételi ára, vagyis drágábban adtuk el, mint vettük. A személyi jövedelemadót érintő változások következtében viszont a lakások eladásából származó jövedelem (a vételár és az eladási ár közötti különbözet) viszont 15 év helyett csak öt évig adóköteles, a hatodik évben az eddigiekkel ellentétben úgy adhatjuk el a lakást, hogy nem kell utána adózni.

A lakás eladásából származó összeget azonban nem csak egy másik lakás vételére lehet fordítani, hanem arra is, hogy saját magunknak, illetve a fent említett közeli hozzátartozóknak idős otthonában, fogyatékos személyek ápolási otthonában vagy hasonlóan ellátást nyújtó intézményben levő férőhely megszerzésére használjuk fel. Itt viszont nem csak belföldi intézmények jöhetnek szóba, hanem bármely EGT-tagállambeli is.

Kecskeméti lakásárak kilátásai

Kecskeméten egy-másfél éven belül akár 30-50 százalékkal is megugorhatnak az építési telekárak. Az elemzők szerint főleg a körúton kívüli területeken lehet sok lakásos társasházakat építeni. Helyi vállalkozók eddig a belvárost részesítették előnyben, ott jobbra négy-tíz lakásos társasházakat húztak fel. A város e részén egyébként az önkormányzat sok korlátozást vezetett be, így ami tavaly még 55-60 ezer forintot ért négyzetméterenként, mára legfeljebb 45-48 ezret. A nagy fejlesztők közül eddig csak az OTP Ingatlan Zrt. volt aktív. Nevéhez fűződik a Széktó lakópark, ahol társasházak, családi házak és sorházak épültek, utóbbiak közül egy-kettő még szabad. Ma a legkeresettebbek az 5-10 éve épült társasházak, ezeket 260-320 ezer forintért lehet megvenni négyzetméterenként. Az új építésű otthonokat 300-350 ezer forintért kínálják. Az elemzők úgy vélik, hogy Kecskemétnek a Hunyadi- illetve a Széchenyi-város nevű része lesz felkapott.

A Mercedes-üzem ügye már az ipari és logisztikai ingatlanokra is ráirányította a figyelmet. Ezen a téren egyébként szintén fellendülés várható, ezt jelzi, hogy az ausztrál Goodman óriás cég már 2006 végén felvásárolta a Bertrans 10 ezer négyzetméteres csarnokát és ugyanakkorát tervez mellé. Nyilván más szolgáltató és fejlesztő is fontolóra veszi, hogy a híres városba költöztessen bizonyos kapacitásokat, illetve az ipari parkra is felfigyelhetnek. Sokkal rosszabb, de legalábbis hullámozó a helyzet a város közepén felépült Malom Center bevásárló- és szórakoztató-központ esetében. Több helyi ingatlanügynökség is úgy vélte, hogy a mozi megy, viszont elmondták, a bow-ling üzemeltetője kivonult, az üzletekben pedig átlagos a forgalom. Egyedül a mélygarázs aratott osztatlan sikert, legalábbis a tekintetben, hogy levitte az autók jelentős részét a föld alá.

A vevők diktálnak a lakáspiacon

Lassult az első félévben a fővárosi és vidéki lakóingatlan-piac. A túlkínálat a vevőknek kedvez, nagyobb tér nyílik ugyanis az áralkura. A lakóingatlan-forgalom volumene az első félévben ugyan valószínűleg elmaradt a néhány évvel ezelőtti értékektől, a gyenge piaci helyzethez képest azonban elfogadható volt az eladások mennyisége.

Pest és Buda külsőbb részein a tavalyihoz hasonló a helyzet, az agglomerációban pedig mozgásban maradt a piac, a fővárosba visszaköltözők helyét új kitelepülők foglalják el. A potenciális vásárlók szerint két nagyobb csoportra oszthatók: az olcsó, 12 millió forint körüli házakat, illetve a 20-25 milliós, kétgenerációs ingatlanokat keresők körére, miközben az új házakra nincs vevő. Megcsappant a nagyobb értékű ingatlanok értékesítése a budai oldalon, de szűkült a kínálat is, hiszen nem ritka, hogy a potenciális eladók a bizonytalan gazdasági környezet miatt inkább kivárnak.

Túlkínálatos piac

A piac ugyanakkor annyira túlkínálatos, hogy a két-három évvel ezelőttihez képest nagyobb árengedményre kényszerülnek a tulajdonosok. A belvárosi, drágább ingatlanok esetében is fékeződött a piac, részben a vagyonosodási vizsgálatoknak és egyéb szigorításoknak tulajdonítható. Egyes híradásokkal ellentétben nem látni jelét annak, hogy a külföldi befektetők hisztérikusan hagynák maguk mögött a Belvárost, bár az igaz, hogy néhány, öt-hat éve érkezett investor a subprime-válság begyűrűzésétől tartva már kiszállt.

Az idén megszűnt a lakásszerzési kedvezmény, vagyis a lakóingatlan értékesítése után adófizetési kötelezettség terheli az eladót, ám ez csak az öt éven belül megvásárolt otthonokra érvényes, szemben a korábbi szabályozás szerinti tizenöt éves limittel. Az elemzők még nem tapasztalták, hogy vevők vagy eladók az adóváltozás miatt visszaléptek volna.

Fékeződött a piac

A Napinak nyilatkozó független irodák egy részének tapasztalata szerint ugyanakkor fékeződött a piac, ugyanis azok a vevők és eladók, akik tudtak a változásokról és érintettek voltak, megfontoltabbakká váltak. Mások szerint a befektetési céllal vásárlókat befolyásolhatja az adóváltozás, a saját célra lakást keresőket viszont nem.

Aki kevesebb, mint öt éve birtokolja ingatlanát, már meggondolja, érdemes-e értékesíteni vagy esetleg jobban jár a kivárással, míg az ötéves limiten épp túljutó tulajdonosok könnyebben lépnek az eladás irányába. Érdemes tudni, hogy létezik úgynevezett egyéni mentesség: az adóhatóság az adó fizetésére kötelezett magánszemély kérelmére jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire, valamint a jövedelem felhasználási körülményeire tekintettel mérsékelheti vagy elengedheti az adót. A jövedelem felhasználását illetően különösen méltányolható az a körülmény, ha a magánszemély az ingatlan, a vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelmét saját maga, közeli hozzátartozója, vagy a vele egy háztartásban élő élettársa lakhatását biztosító célra fordítja.

Ingatlanok és telkek adózása

Az idei év egyik nagy kérdése a lakás vásárlók és eladók körében, hogy milyen irányba viszik a piacot a lakáseladásból származó bevételeket érintő új adótörvények. Az eltelt fél év alapján elmondható, hogy a piacot nem rengették meg alapjaiban a január 1-én bevezetett változások, a lakhatási célú ingatlanba befektetőket egyelőre a kivárással jellemzi, mely különösen a 3-4 éves lakások és házak esetében jelent érzékelhető forgalom visszaesést. Emellett azonban az építkezési kedv is lanygulni látszik valószínűleg a szabályozás körüli bizonytalanság következtében, a kiadott építési engedélyek száma elmaradt az egy évvel korábbi adatoktól. A telekpiacra nem érkezett segítség, továbbra is nagyon sok a beragadt telek.

A telkek esetében marad a korábbi 15 éves kivárási idő, valamint az adóalapot ez esetben sem lehet a lakáscélú felhasználás összegével csökkenteni. A szabályozás másik fontos eleme, hogy egy építési telekre történő házépítés esetén, az adómentességhez szükséges öt éves időtartam a használatbavételi engedélytől kerül számításra, még akkor is, ha a telek már 15 éve a tulajdonos kezében van, ezzel próbálták ugyanis kiszűrni, hogy egy telekre felépített átlagosan plusz másfélszer akkora hozzáadott értéket képviselő ház esetén elkerülhetővé váljon az adó megfizetése.

2008 elején egy másik változás is életbe lépett, ez pedig a magánszemélyek által lebonyolított sorozatos eladásoknak, az áfa kötelezettség körébe vonására vonatkozik. A szabályozás értelmében, ha egy személy két éven belül 4 ingatlant értékesít, akkor a negyedik esetében ezt csak áfával növelt összegben teheti meg.

A piaci hatásokról alkotott pontosabb kép érdekében az adószabályokat érintő változásokat célszerű kettéválasztani, egyrészt beszélhetünk tehát a már korábban említett szja módosításokról, másrészt a sorozateladásokat terhelő áfa fizetési kötelezettség bevezetéséről. Az új jogszabályok közül a személyi jövedelemadóra vonatkozóak egyik célja az volt, hogy mobilizálhatóbbá tegye az ingatlanokat, valójában azonban ennek eredménye eleve kérdéses volt. Bár jelentős könnyítéseket hozott az 5-15 éves lakások és házak esetében a megváltozott szabályozás, ezek kínálata még sem mutat növekedést, áruk nem változott az elmúlt időszakokhoz képest. Ennek oka, hogy a lakossági szegmensben elsősorban az élethelyzetből fakadó adás-vételekről lehet beszélni, vagyis a legtöbb esetben az eladott lakások árából új otthon vásárlására kerül sor, melyre eddig is érvényes volt a lakásszerzési kedvezmény, így a szabályváltozás nem jelent a lakhatási célú ingatlanvásárlások esetén jelentős könnyebbséget, ennek köszönhetően gyakorlatilag a várakozásoknak megfelelően, az értékesítés adómentessé válása nem fokozta az eladási kedvet. Ugyanakkor az öt évesnél fiatalabb ingatlanok esetében a bevezetett korlátozások miatt a lakosságot a kivárási jellemzi, pedig egyéni elbírálás után az APEH esetleg mentesíthet az adóbefizetése alól.

Befektetői szempontból nagyobb jelentősége van az öt éves időtartamra vonatkozó adófizetési kötelezettségnek, mint a lakossági szegmensben. A 3-4 éves lakások kínálatát az enyhe visszaesés jellemzi, mivel ezen kategóriában érzik leginkább úgy az eladók, hogy érdemes várni 1-2 évet az adómentesség eléréséig. Valójában azonban nem lehetett jelentős áremelkedésről beszélni ebben a 3-4 éves periódusban, ilyen értelemben az új szabályok gyakorlatilag nem hoztak számottevő változást, s ez az oka, hogy a visszaesést alig lehet érzékelni. Érdekes eredményt hozott a jogszabályok bevezetése az házépítések terén, nagy valószínűséggel a megnövekedett bizonytalanság következtében a kiadott építési engedélyek száma visszaesett a 2007-es év azonos időszakához képest.

Jelentős áttörést jelentett volna a telekpiacra, ha a telkek esetében is lecsökken a korábbi 15 évről 5 évre az adómentesség eléréséhez szükséges időtartam, ezen eszközök befektetési vonatkozása felértékelődött volna, ez azonban nem így történt. A 10 éve vásárolt telkek esetében már nagyon jelentős áremelkedésről lehet beszélni, ezeket várhatóan tovább tartják a tulajdonosok, ezért a piacot várhatóan a jövőben is a stagnálás fogja jellemezni. A telkek esetében jelentős hátrány, hogy míg a lakások esetén, azok bérbeadásával plusz jövedelemre lehet szert tenni, addig egy telek esetében a tartás időszaka nem eredményez előnyt, csak az értékesítéskor realizálható a profit, ezért sokkal jobban járt az, aki néhány éve egy "jó helyen" lakást vásárolt befektetésként, mint aki építési területet.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra és 2009-re

A GKI prognózisa 2008-ra

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008 -2009-es előrejelzés			
	tény				október	december	március	június
GDP termelés	104,8	104,1	103,9	101,3	103,5	103,5	102,7	103
- Mezőgazdaság (1)	153,4	98,6	92,9	86,0	110	110	110	115
- Ipar (2)	103,7	103,5	105,5	106,3	107	106,5	104,5	104,5
- Építőipar (3)	103,3	103,3	100,5	88,4	107	107	102	102
- Kereskedelem (4)	103,0	104,7	107,8	101,6	101,5	101,5	102,5	102
- Szállítás és távközlés (5)	106,1	103,1	105,8	104,1	105	105	104	103
- Pénzügyi szolgáltatás (6)	103,1	107,1	106,0	103,0	104,0	104,0	102,5	102,5
- Közigazgatás, oktatás, egészségügy (7)	101,0	103,1	101,0	97,6	97,0	98,0	99,5	100
- Egyéb szolgáltatás (8)	100,6	103,3	101,5	102,2	98,0	100,0	101,0	101
Magnövekedés (2)+ (3)+ (4)+ (5)+ (6)	103,6	104,7	105,7	103,1	105,0	104,8	103,3	103,1
GDP belföldi felhasználás	103,8	101,2	101,2	99,6	102,5	102	101,8	102
- Egyéni fogyasztás	102,8	103,6	101,9	98,1	101,5	101,5	101	101
- Állóeszköz-felhalmozás (beruházás)	107,6	105,3	97,5	100,1	108	108	104	104
Külkereskedelmi áruforgalom								
- Export	118,4	111,5	118,0	115,6	114	114	110	110
- Import	115,2	106,1	114,4	111,5	113	113	108	108
Fogyasztói árindex (előző év = 100)	106,8	103,6	103,9	108,0	104,7	105	106,2	106,5
Folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege								
- milliárd euró	-6,7	-5,3	-4,8	-4,0	-3,0	-3,2	-3,5	-3,5
- a GDP százalékában	-8,1	-6,0	-5,3	-4,0	-2,7	-2,9	-3,3	-3,2
Munkanélküliségi ráta (éves átlag)	6,1	7,2	7,5	7,4	7,5	7,4	7,7	7,6
Államháztartás deficitje a GDP százalékában (ESA)	6,5	7,8	9,2	5,5	4,1	4,0	3,9	3,8

Forrás: KSH, GKI



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 bér adatok, 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.

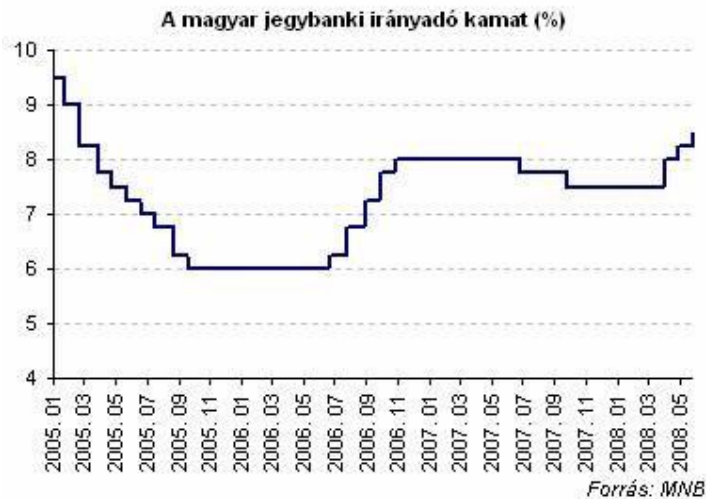
A gazdasági növekedés üteme az első negyedévben a piaci várakozásokat meghaladóan 1,6%-os volt, ami az uniós rangsor harmadik legrosszabb eredményének számít, ezért nem indokol túlzott optimizmust. A forint árfolyama a múlt héten több mint három éves csúcson járt az euróval szemben, 2005 március közepén 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.

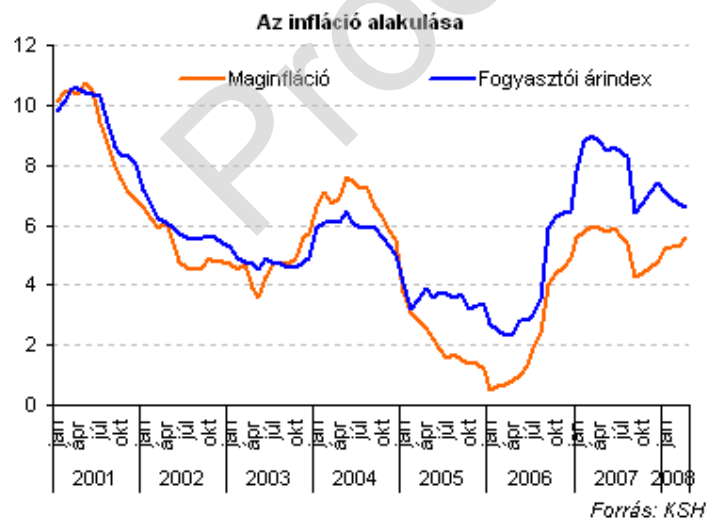
Elég egyértelműen alátámasztja az újabb 25 bázispontos jegybanki kamatemelés szükségességét, mint ahogy az is, hogy az előrejelzés szerint leghamarabb csak 2010-ben várja a szakértői stáb a középtávon értelmezett, 3 százalékos inflációs cél elérhetőségét. A forint a kamatdöntés bejelentéséig jól tartotta 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.

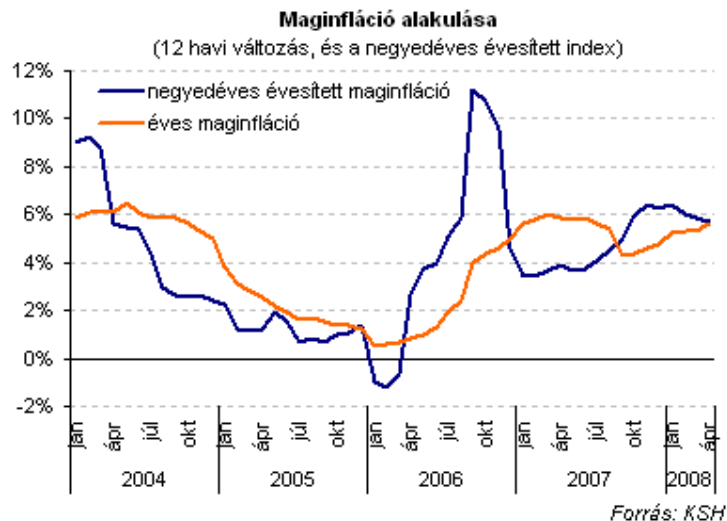


Infláció

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.

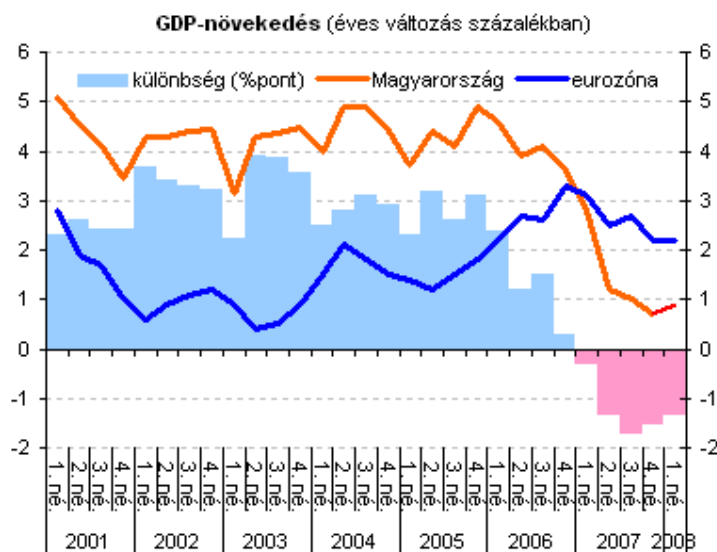
Háttérfolyamatok

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.

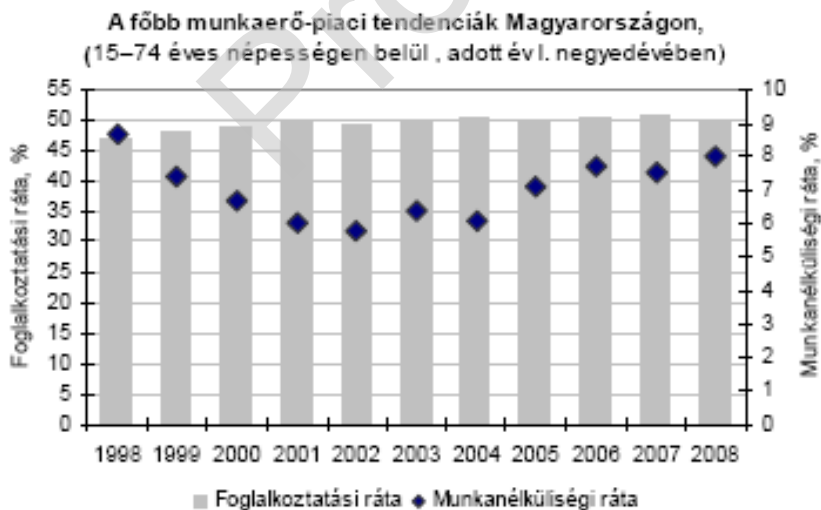
Emellett a legfőbb magyar exportpiacnak számító Németország negyedéves alapú növekedése a ma közzétett adatok szerint 1.5%-os volt, ami 12 éves csúcshoz számíthat és több mint kétszerese az elemzői várakozásoknak. A francia GDP-növekedési ütem is várt feletti lett. Ezek alapján tehát a külpiaconkonjunktúra 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, kivárás, 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 érezheti 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, egyebek 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

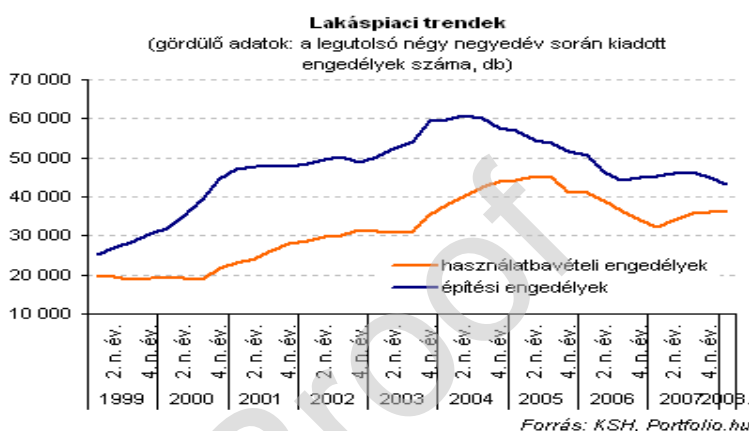
Évente közel kétszázezer lakóingatlan adás-vételére kerül sor Magyarországon, amelyből 2007-ben közel húszezer esetben értékesítési céllal épült új lakás volt az üzletkötés tárgya. A vidéki nagyvárosok és megyeszékhelyek kiegyenlített képet mutatnak, közel fele-fele arányban saját használatra, illetve 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.

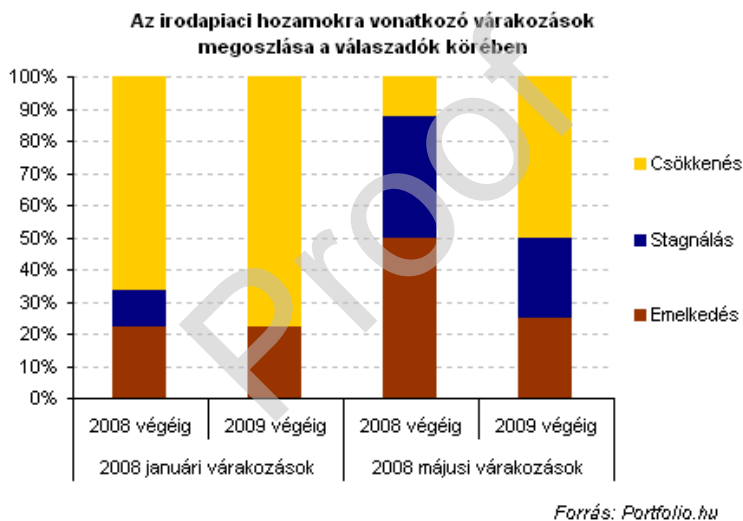
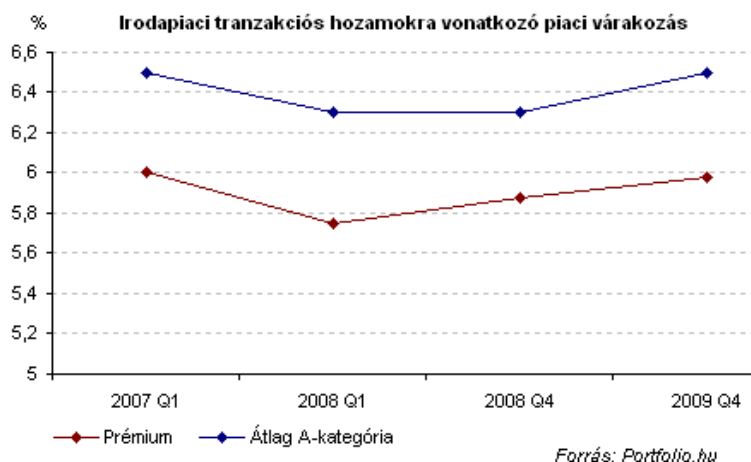
Irodahelyiségek és logisztikai ingatlanok várható hozamai

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.

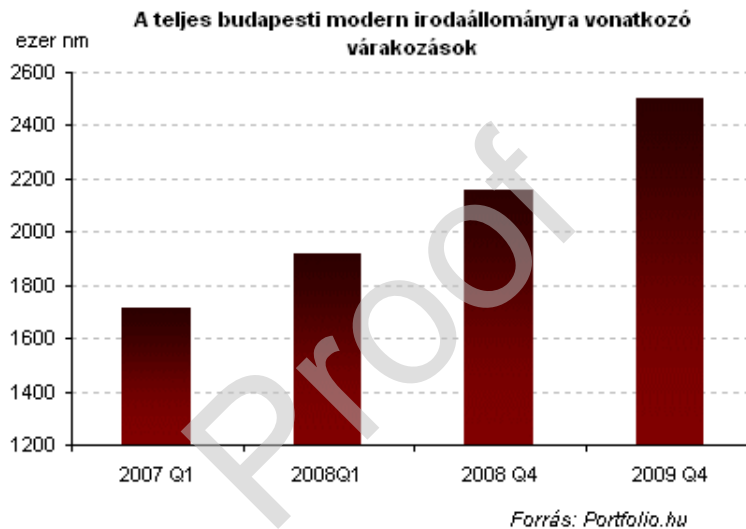
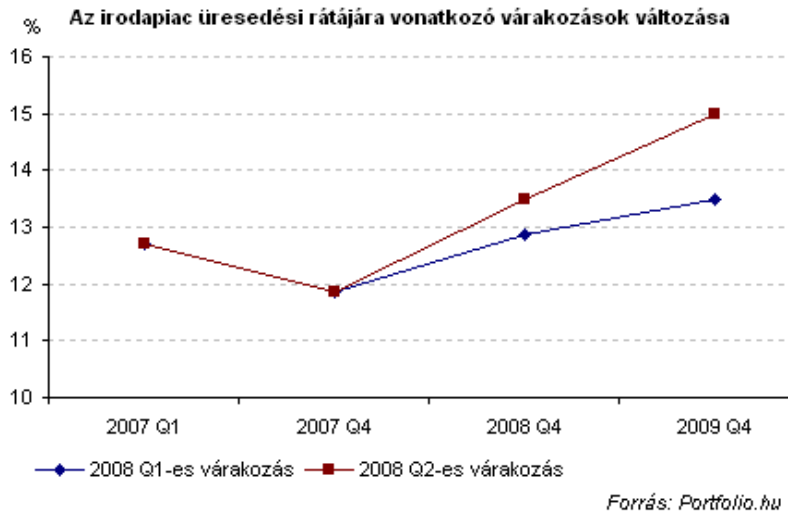
Hosszabb távon pozitívabb a piac megítélése, 2009 végéig ugyanis már csak a cégek fele jósolja a hozamok növekedését vagy csökkenését. Ráadásul ha megnézzük a konszenzus számait, láthatjuk, hogy ugyan a többség hozamemelkedésre, azaz korrekcióra számít, ám közel sem olyan mértékben mint ahogyan az pl. 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.

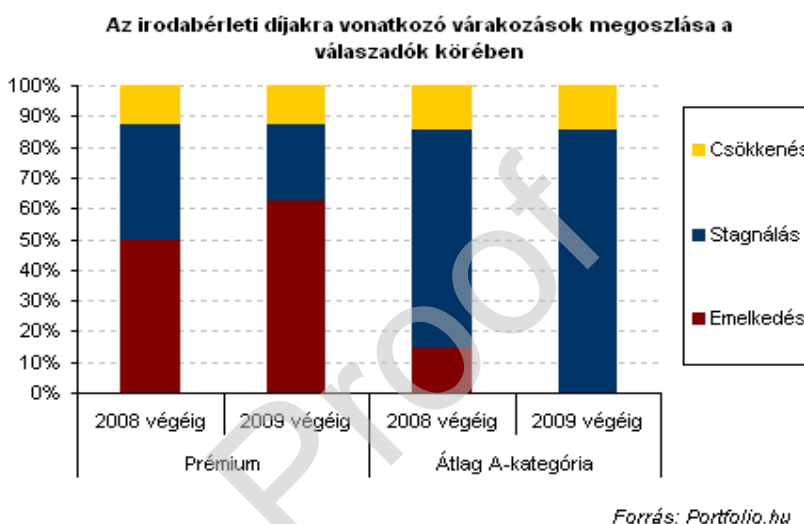
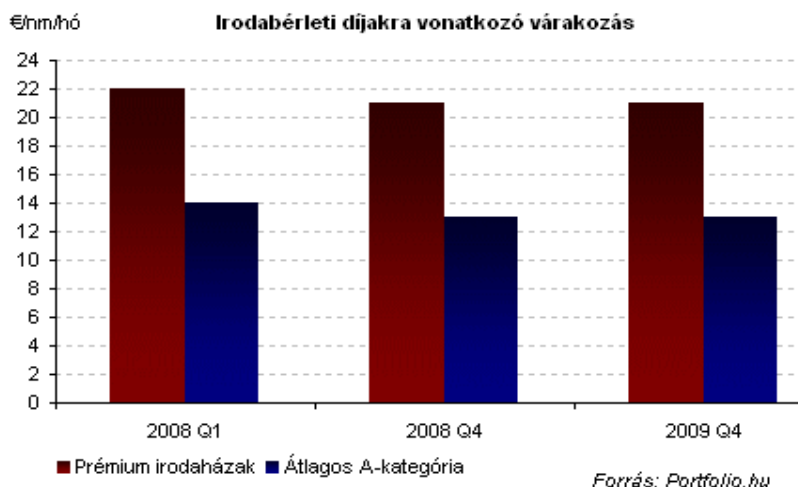


A legutóbbi, januári konszenzus egyik legfőbb tanulságának azt tartottuk, hogy a piac korrigálta korábbi várakozásait és a 2007 során tapasztalt kiemelkedően jó bérleti keresletnek köszönhetően sokkal optimistábbnak bizonyult a budapesti irodapiaci kihasználtságának alakulását illetően. Ez az optimista 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.

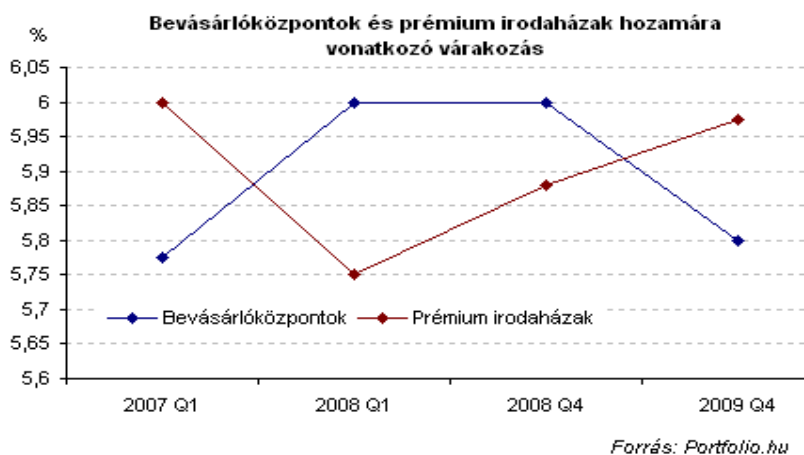
Mindez persze nyilvánvalóan nagyban köszönhető annak a várakozásnak, mely szerint a fejlesztési aktivitás tovább folytatódik és 2009 végéig mintegy 600 ezer négyzetméternyi összterületű új irodaházat adnak át a fejlesztők Budapesten. A megkérdezett piaci szereplők többsége szerint tehát a finanszírozási 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.

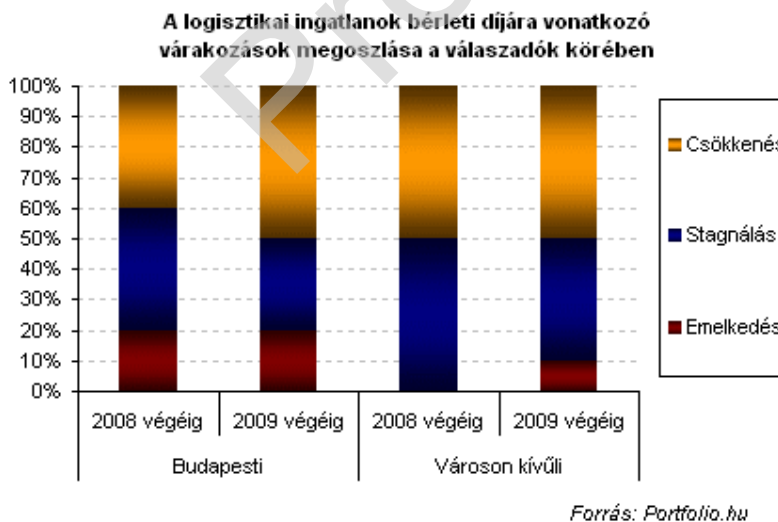
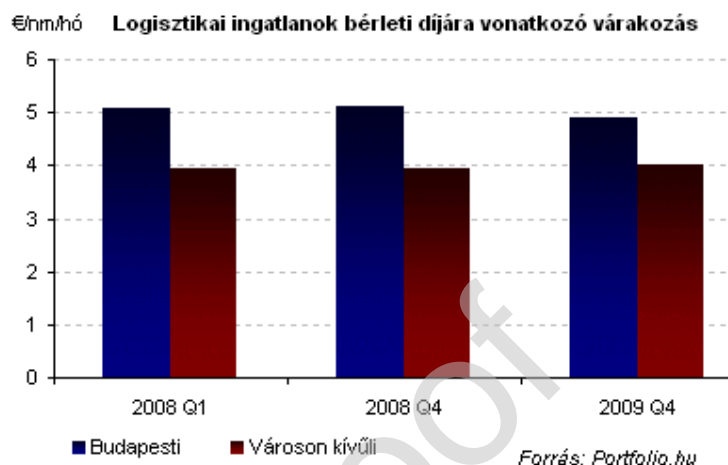


A mostani konszenzus alapján úgy tűnik, hogy a piac szerint nincs már olyan jelentős növekedési potenciál a kiskereskedelmi bérleti díjakban, s az elmúlt 1-2 év növekedés után jellemzően inkább stagnálást figyelhetünk majd meg mind a prémium bevásárlóközpontokban, mind pedig a prémium utcai üzlethelyiségek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

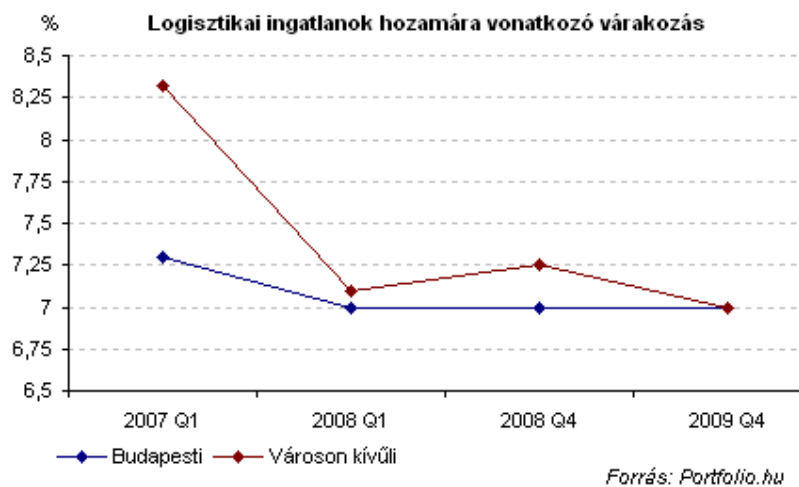


Mivel a legtöbb tanácsadó és befektető a retail szektort szokta megnevezni mint legkeresettebb eszközcsoporthot a befektetők körében, ezért nem túlságosan meglepő, hogy a konszenzus szerint a prémium bevásárlóközpontok tranzakciós hozama az irodaházakkal ellentétben nem csökken, sőt a 2008-as stagnálás (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