



Ingatlanpiaci elemzés 2009 július

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Infláció	3
Reálkeresetek	6
Munkanélküliség	7
Árfolyamok	8
Jegybanki alapkamat	9
Hitelpiac	9
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	12
Bács-Kiskun megye	12
Csongrád megye.....	13
Budapest és Pest megye	14
Békés megye	15
Jász-Nagykun Szolnok megye	16
Tolna megye.....	17
Magyarországi ingatlanhelyzet	18
Magyarországi lakásépítések	19
Csepel fejlesztései	20
Budapesti irodapiac	21
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re	23
2. számú melléklet: Magyarországi lakásengedélyek (2009. első félév).....	24
3. számú melléklet: Források	25

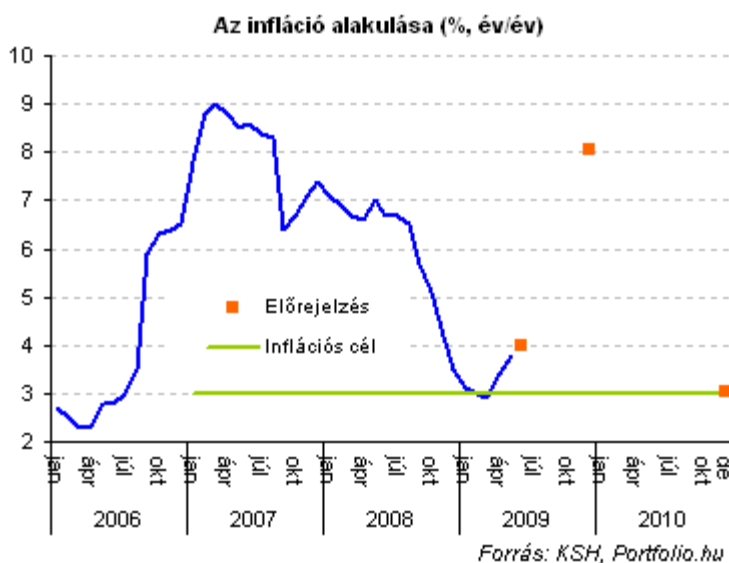
Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

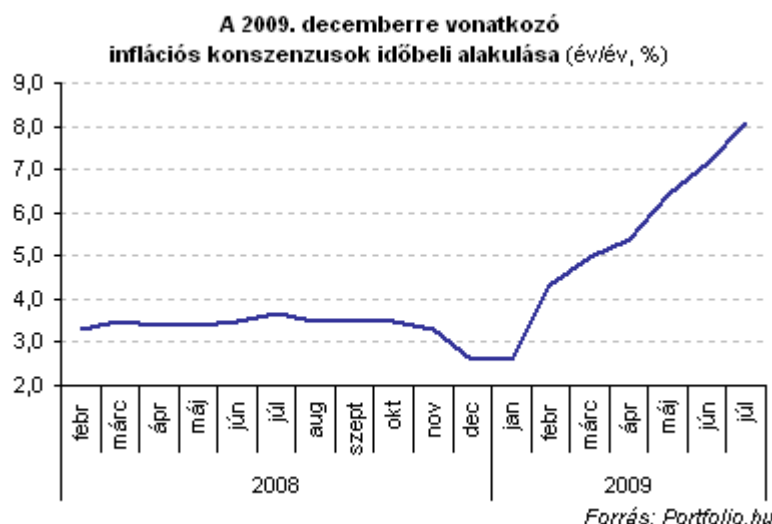
Infláció

Hiába zsugorodik a gazdaság és csökkennek a keresetek: a gyenge forint és a szezonális élelmiszerek körében tapasztalható áremelkedés emelkedő pályán tartja az inflációt. Júniusban 4 százalékos lehetett az infláció. Amennyiben az elemzők prognózisai helytállóak, a harmadik egymást követő hónapban emelkedik majd az árindex, és a jegybank inflációs célsávjának tetejére ér.

Májusban - nagy meglepetést okozva - 3,8 százalékra ugrott fel az infláció, és ez alapos újragondolásra készítette a piaci szakértőket az árfolyamatokat illetően. Ennek eredménye, hogy most 4 százalékos konszenzus alakult ki az előrejelzésekből, ami elég mellbevágó első pillantásra, ha közben tudjuk, hogy a magyar gazdaság 5-7 százalékos recesszióban van. Az elemzői válaszokból kitűnik, hogy ennek három oka van:

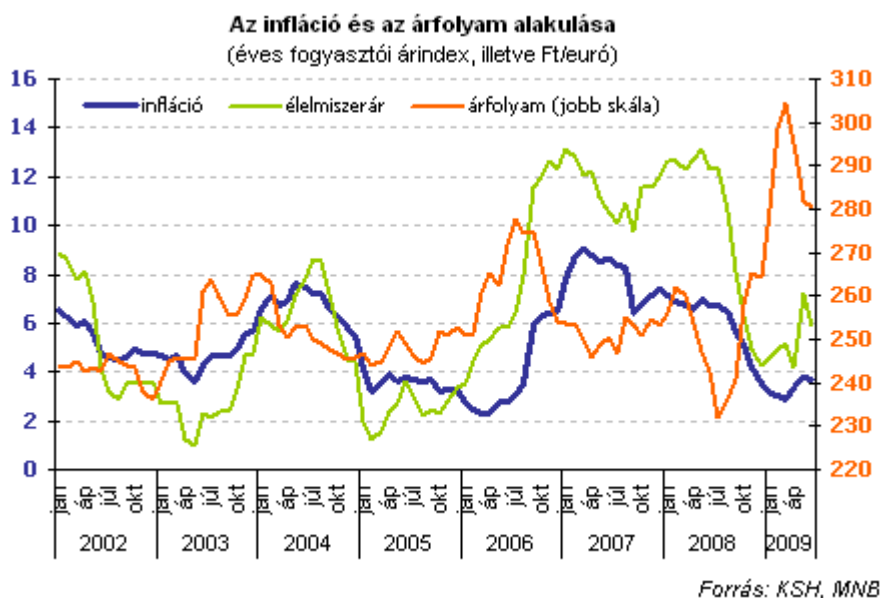
- A forintgyengülés egy hónapot késve, ám aztán a vártnál jóval erősebben jelent meg az árakban tavasszal,
- a szezonális élelmiszereknél jelentős árnyomás bontakozott ki Európában, ami minket még nagyobb mértékben érintett meg, illetve
- közvetlen indokként itt van még a világpiaci olajár-emelkedés, ami az üzemanyag-dráguláson keresztül, ami önmagában is jelentős hatást gyakorolt az árindexre.



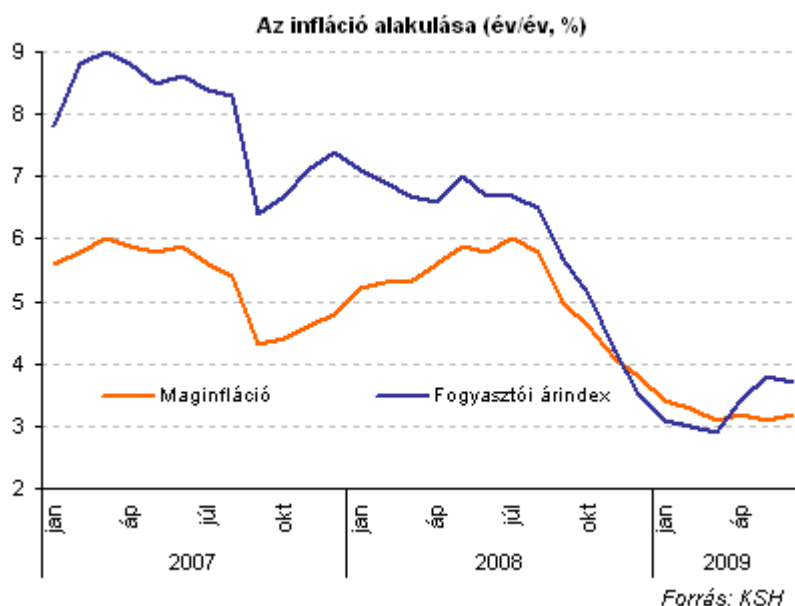


Júniusban 3,7 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás Magyarországon, a piaci várakozás 4 százalék volt. Az infláció a tavaszi hónapokban kellemetlen meglepetésekkel szolgált, májusban - a gyenge forint és a szezonális élelmiszerek drágulása miatt - már 3,8 százalékos volt a drágulás éves üteme, pedig az ország mély recesszióban van. A mostani adat arra utal, hogy a sokkok hatása lecsengőben van. Júliustól azonban az áfa-emelés újabb ideiglenes sokkot adott.

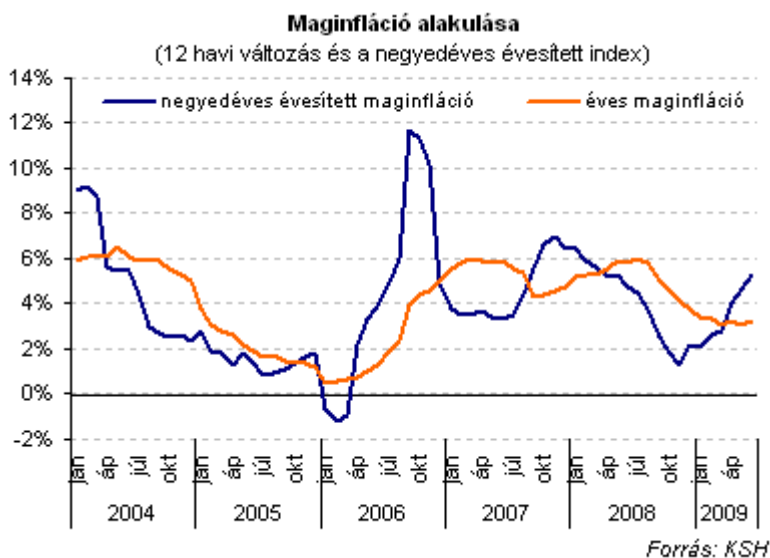
Az adatokat alaposabban megnézve láthatjuk, hogy az infláció mérséklődésének elsődleges oka az, hogy az élelmiszerek körében korrekció következett be a májusi jelentős drágulás után. A jegybank egyébként korábban már jelezte, hogy régóta megfigyelhető az a sajátosság, hogy a magyar szezonális élelmiszerek árai volatilisabbak, mint a régió más országaiban.



A maginflációs mutató (amelyben elvileg az olyan egyedi hatások, mint a zöldség- gyümölcsárak rángásai, illetve az olajárváltozás nem szerepelnek) egy tized százalékponttal, 3,2 százalékra emelkedett. Ez az éves index ugyan nem nagy, de annyiban mégis figyelmeztető, hogy a tavaly ősszel mély recesszióba zuhanó magyar gazdaságban igazából nem csökkent az infláció.



Sőt, amennyiben az elmúlt három hónap maginflációs folyamatait nézzük, igazából figyelemreméltónak mondhatjuk az emelkedő trendet. Ebben az időszakban ugyanis a megfigyelt árfolyamatokból 5,2 százalékos éves maginflációs index adódna - ez pedig nem kevés.



Ezek a jelek kicsit homályosabbá teszik a jövőbeli kilátásokat annak ellenére, hogy összességében nem mondható kedvezőtlennek a júniusi inflációs adat. A második fél évi trenddel kapcsolatban azonban egyenes út vezet felfelé. Ennek oka a jövedéki adó és az áfa emelkedése, amely közvetlenül az árakba épül be. Amennyiben a friss adat kedvező elemeit nézzük, újra elképzelhetőnek tűnik, hogy decemberre 8 százalék alatt maradjon az árindex.

Ugyanakkor második negyedévi ártendenciákat figyelve továbbra is fennmarad a bizonytalanság a tekintetben, hogy vajon a várakozások elegendően stabilak-e ahhoz, hogy az áfa-sokk lecsengése után a 3 százalékos cél közelébe érjen vissza az infláció.

Reálkeresetek

Tovább mérséklődött a bérdinamika, ami újabb érvet adhat a kamatsökkentéshez. A csökkenő reálbér mellett az alkalmazotti létszám is alacsony szintre jutott, így a belföldi kereslet óriásit zuhant. A bruttó átlagkeresetek 2009 első öt hónapjában 1,4 százalékkal, a nettó átlagkeresetek egy százalékkal haladták meg az egy évvel korábbit – adta közre a Központi Statisztikai Hivatal. Májusra a bruttó keresetek átlagos növekedése 2,5 százalékra csökkent az áprilisi 3,5-ről. Ilyen alacsony dinamikára a rendelkezésre álló adatok között nem volt példa, de valószínűleg a rendszerváltás óta a legalacsonyabb lesz az idei béremelkedés. Az utóbbi években tartósan 8 százalék körül mozgott a mutató.

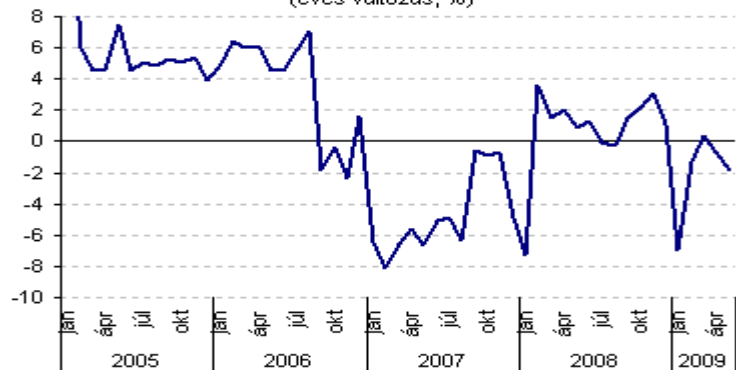
Megtörni látszik a korábbi bérezési gyakorlat, ami szerint függetlenül a gazdasági teljesítmény változásától legalább az előző évi inflációnak megfelelő emelést kértek és kaptak is a munkavállalók. Ebben nagy szerepe van a munkaerőpiac fellazulásának, vagyis erősödött a cégek tárgyalási pozíciója a bőséges munkaerő-kínálat miatt. Jövedelmi szempontból már kevésbé tekinthető rózsásnak a helyzet, a bércsökkenés újabb csapás a hazai keresletre nézve. A reálkereset - a 3,2 százalékos drágulás mellett - 2,1 százalékkal maradt el az előző évitől. A versenyszférában 0,3 százalékkal emelkedett; a költségvetési szférában (döntően a 13. havi juttatás kifizetési szabályainak változása miatt) 7,8 százalékkal csökkent a mutató. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 197 500 forint volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 196 000 forintot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 204 100 forintot ért el.

A bruttó rendszeres keresetek alakulása
(a versenyszektorban, éves változás, %)



Forrás: KSH, Portfolio.hu

Reálkeresetek alakulása
(éves változás, %)



Forrás: KSH, Portfolio.hu

Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 1,4 százalékkal voltak magasabbak, mint az előző év január– májusában. Ezen belül a versenyszférában 4,8 százalékkal növekedtek az átlagkeresetek, a költségvetés területén pedig a 13. havi illetmény kifizetési szabályainak változása miatt 6,4 százalékkal maradt el az előző évitől. Jelentősen felülmúlták az előző év azonos időszaki kifizetéseket az energiaipar (8,7 százalék), az ingatlanügyletek (7,5 százalék), az építőipar (5,6 százalék), valamint a szállítás, raktározás (5,4 százalék) január–májusi keresetei.

A rendszeres (prémium, jutalom, egyhavi különjuttatás nélküli) kereset az év első öt hónapjában átlagosan 4,4 százalékkal haladta meg az előző év január–májusit, a versenyszférában dolgozók alapbére 5,5 százalékkal, míg a költségvetési szféra alkalmazottainak alapilletménye átlagosan 1,7 százalékkal lett magasabb. Nemzetgazdasági szinten az átlagos nettó kereset 121 400 forintnak felelt meg; (ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 89 400 forint, a szellemi foglalkozásúaké 154 200 forint). A nettó kereset így átlagosan egy százalékkal volt magasabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférában 3,5 százalékos növekedés, a költségvetési szervezeteknél pedig 4,9 százalékos csökkenés jelentkezett. A 210 400 forintos nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 2,1 százalékkal emelkedett az előző év január–májusához képest. A munkajövedelmen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 6,1 százalékot tett ki.

Az alkalmazotti létszám az idei első öt hónap átlagában 2 millió 667 ezer volt a legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél. A költségvetési szférában 724 ezren, a versenyszférában 1 millió 856 ezren dolgoztak. Ez a foglalkoztatottak létszámának 4 százalékos csökkenését jelentette az előző év azonos időszakához képest. A költségvetés esetében a közfoglalkoztatási formában dolgozók létszámnövekedése enyhe (0,4 százalékos) létszámbővülést eredményezett, míg a versenyszférában 5,9 százalékos csökkenés következett be. Látszik azonban, hogy a foglalkoztatási programok csak az utcára kerültek töredékét lennének képesek felszívni, igazi jelentőségük a tartósan, évek óta állástalanok mozgósításában lehet.

Munkanélküliség

2009 II. negyedévében a 15–74 éves foglalkoztatottak száma 3 millió 797 ezer, a munkanélkülieké 402 ezer fő volt, ami 9,6%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A vizsgált időszakban a 15–64 éves népesség 61,5%-a, ezen belül a 15–61 évesek 64,1%-a jelent meg a munkaerőpiacon. A 15–64 éves foglalkoztatottak létszáma 2009. április–júniusban átlagosan 3 millió 765 ezer volt, 72 ezer fővel elmaradt az egy évvel korábitól. Az erre a korcsoportra számított foglalkoztatási ráta 55,6%-nak felelt meg – az előző év azonos időszakánál 0,9 százalékponttal alacsonyabb, az előző negyedévinél azonban 0,5 százalékponttal magasabb. 2008 II. negyedévéhez képest Dél-Dunántúl kivételével minden régióban csökkent a foglalkoztatási ráta; a legerőteljesebben Nyugat-Dunántúlon, 1,9, illetve Közép-Dunántúlon, 1,7 százalékponttal. A munkanélküliek létszáma 402 ezer fő volt, az egy évvel korábinál 83 ezer fővel több.

A munkanélküliségi ráta 9,6%-os értéke 2 százalékponttal haladta meg az előző év azonos időszakit. (Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középső hónapjában /májusban/: EU–15 9%, EU–27 8,9%, Magyarország 10,2%.) A munkanélküliség az előző év azonos időszakához képest a Nyugat- és a Közép-Dunántúl, valamint az Észak-Alföld régióban nőtt a leginkább. A legalacsonyabb és a legmagasabb munkanélküliségű régiók közötti különbség változatlanul nagy: közel 9 százalékpont. A munkanélküliek 18,3%-a a munkaerőpiacon csak kis létszámban jelenlévő 15–24 éves korosztályból került ki. A munkanélküliek háromnegyede a 25–54 éves korosztályba, azaz az ún. legjobb munkavállalási korúak közé tartozott, munkanélküliségi rátájuk 8,8%, 1,8 százalékponttal magasabb, mint 2008 azonos időszakában. A munkanélküliek 42,4%-a egy éve, vagy annál régebben keresett állást. A munkanélküliség átlagos időtartama 16,6 hónap volt.

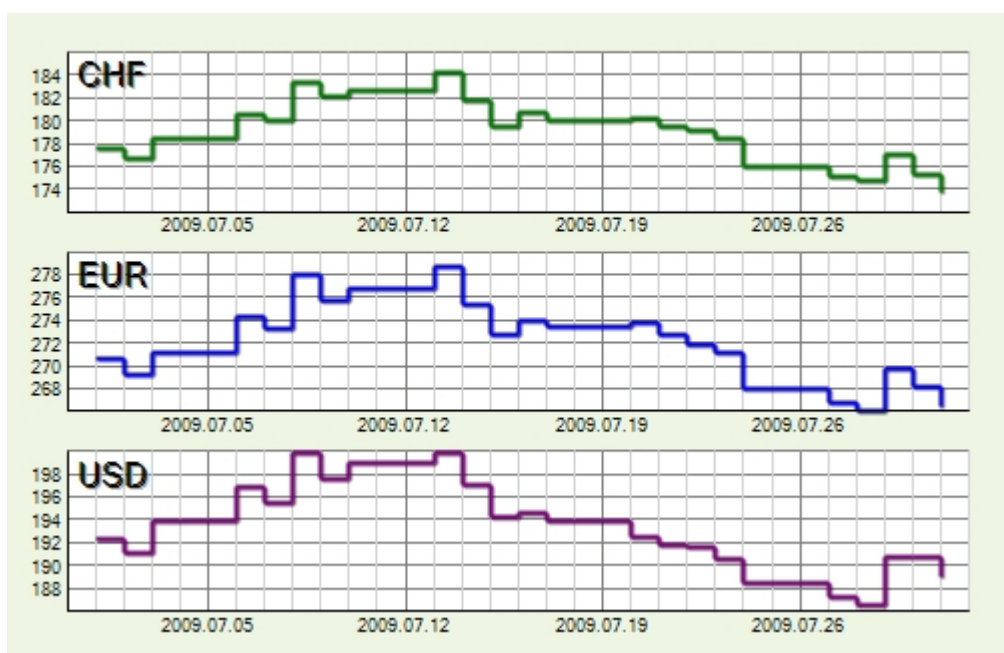
Árfolyamok

Az elmúlt hónapban ismét új csúcst ért el a forint, túljutva a 265-ös szinten, amire január eleje óta nem volt példa. A forint felértékelődése továbbra sem egyedülálló jelenség: az elmúlt két hétben a feltörekvő eszközök egyaránt jól teljesítettek, a török líra hasonló (közel 3,5%-os), a lengyel zloty pedig még nagyobb (5% körüli) mértékben tudott erősödni. A forint erősödése - ahogy már megszokhattuk - most is a pozitív befektetői hangulatnak volt köszönhető: az amerikai ISM feldolgozóipari konjunktúramutatója az elemzői várakozásokat meghaladó mértékben emelkedett júliusban, tovább javítva az USA gazdaságának kilátásait. Magyarországgal kapcsolatban pedig több kedvező prognózis is napvilágot látott: a Societe Generale 255-ös a Merrill Lynch pedig 250-es EUR/HUF-ot vár év végére. Vélemények szerint azonban ezek a prognózisok nem reálisak, a várakozások ismét átestek a ló túlsó oldalára (ugyanúgy, mint amikor márciusban 360-as EUR/HUF-ot vizionáltak). A kedvező hangulat fennmaradása (javuló USA ISM szolgáltatóipari index szerdán, és munkaerő-piaci jelentés pénteken) egy darabig még erősítheti a forintot (akár 260-ig is), de szeptemberhez közeledve korrekciót várnak az elemzők, és fundamentálisan jobban megalapozottnak tartják a 270-280 közötti EUR/HUF árfolyam-szinteket.

A svájci frank immár három és fél hete gyengülő trendben van az euróval szemben, igaz, hogy a leértékelődés mindössze 1% körüli volt ebben az időszakban. Július utolsó napján aztán egy kisebb korrekciót láthattunk az árfolyamban (frank erősödés), de ez vélhetően csak a hónap végi számviteli átrendezés eredménye volt. A részvénypiacok jó teljesítménye továbbra sem tud érdemi emelkedést indukálni az EUR/CHF árfolyamában, a korábbi szoros kapcsolat jelenleg nem áll fent. Egyelőre a Svájci Jegybank politikájában sem várható változás: a frank erősödését továbbra is meg fogják akadályozni. Erre utalt Jordan jegybankár az elmúlt héten, illetve ezt erősíti a tovább mélyülő defláció: júliusban már 1.2%-kal csökkentek az árak az előző év azonos időszakához képest, amire az elmúlt 50 évben nem volt példa. Ennek megfelelően a piac várakozásai továbbra sem az erős frank irányába tolnak el, így pedig folytatódhat az eddig oldalazó trend, illetve mérsékelten tovább gyengülhet a frank a következő hetekben is.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2009 július)

Árfolyam grafikon



Forrás: MNB

Jegybanki alapkamat

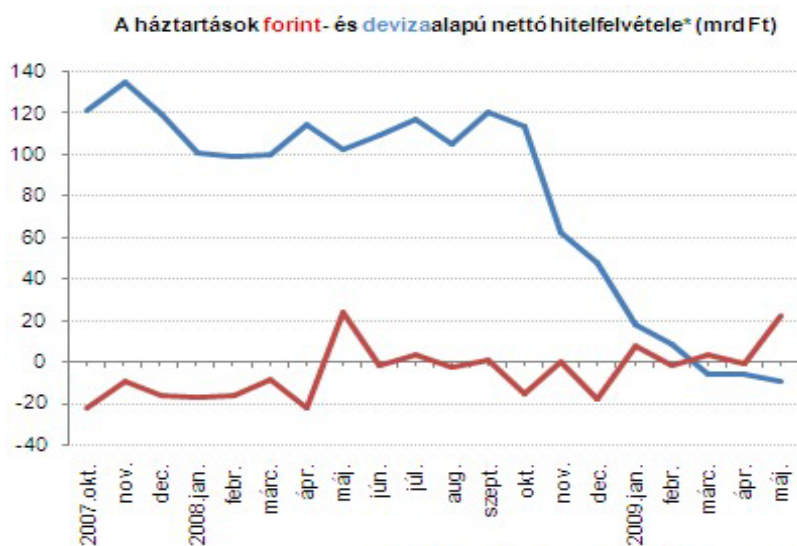
A várt 50 bázispont helyett kerek százat vágott a jegybanki alapkamaton a Monetáris Tanács. A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa 2009. július 28-i hatállyal 100 bázisponttal 8,50 százalékra csökkentette a jegybanki alapkamat mértékét. Az elemzők korábban 50 bázispontos kamatsökkentésre számítottak.

A "vártnál nagyobb kamatsökkentés" mellett szólt a magyar gazdaság kockázati megítélésének javulása, a CDS felárak csökkentése a korábbi 600 bázisponttól 270 bázispontra, az állampapír kibocsátások sikere, amelynek következtében közel 200 milliárd forinttal nőtt az elmúlt hetekben a külföldiek kezében lévő magyar állampapír állomány és a sikeres, 1 milliárd euró összegű devizakötvény kibocsátás, valamint a forint árfolyamának erősödése is.

További kamatsökkentésre nem kötelezte el magát a tanács, arra akkor kerülhet sor, ha az adóemelések ellenére a trendinflációs folyamatok nem veszélyeztetik az árstabilitást és a kamatsökkentést, és azt a kockázati megítélés is lehetővé teszi.

Hitelpiac

Májusban közel 10 milliárd forint értékben volt nettó hiteltörlesztő a devizaalapú kölcsönöknél a magyar lakosság (árfolyamhatástól megtisztítva), és amint az alábbi ábrán látszik, a nettó hiteltörlesztés már a harmadik egymást követő hónapban következett be. Ezzel párhuzamosan szokatlanul "magas" szintre, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) adatai szerint 20 milliárd forint fölé ugrott a lakosság forintalapú nettó hitelfelvétele. Tavaly májusban is volt itt megugrás, de akkor a megelőző hónapban intenzív nettó hiteltörlesztő volt a lakosság, míg idén áprilisa ez nem mondható el.

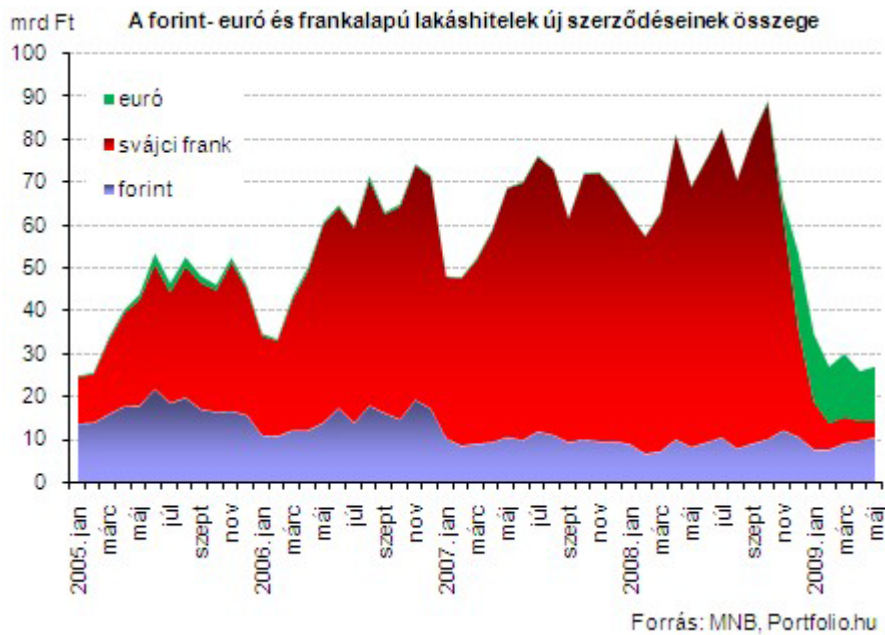


Forrás: MNB-közlemények, Portfolio.hu-gyűjtés

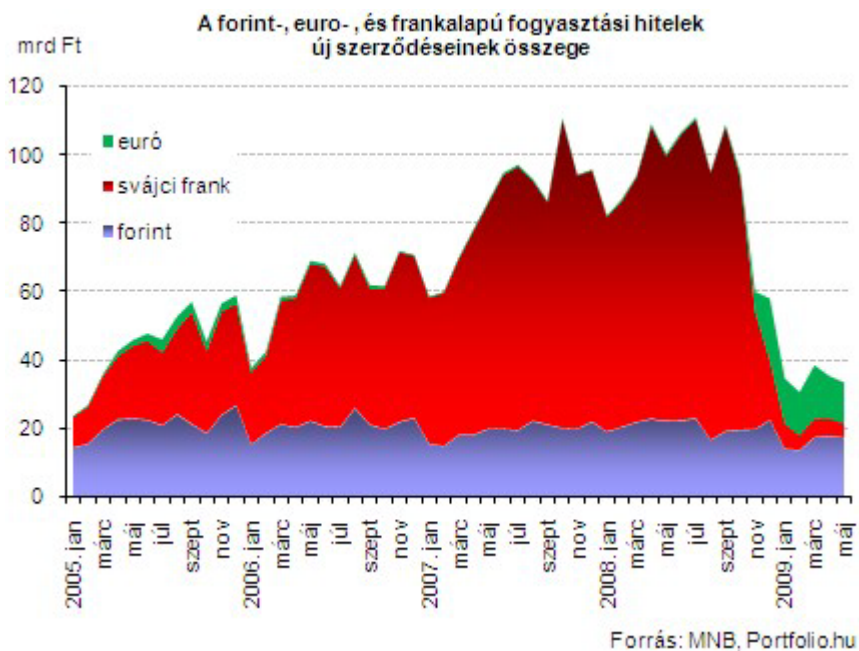
*: szezonálisan nem igazítva, nettó: törlesztések és új hitelfelvételek egyenlege

A fenti kamatkülönbségek mellett májusban ismét az euró alapú új hitelszerződések volumene lett a legnagyobb a három devizanem között a lakáscélú kölcsönöknél. A svájci frankalapú új

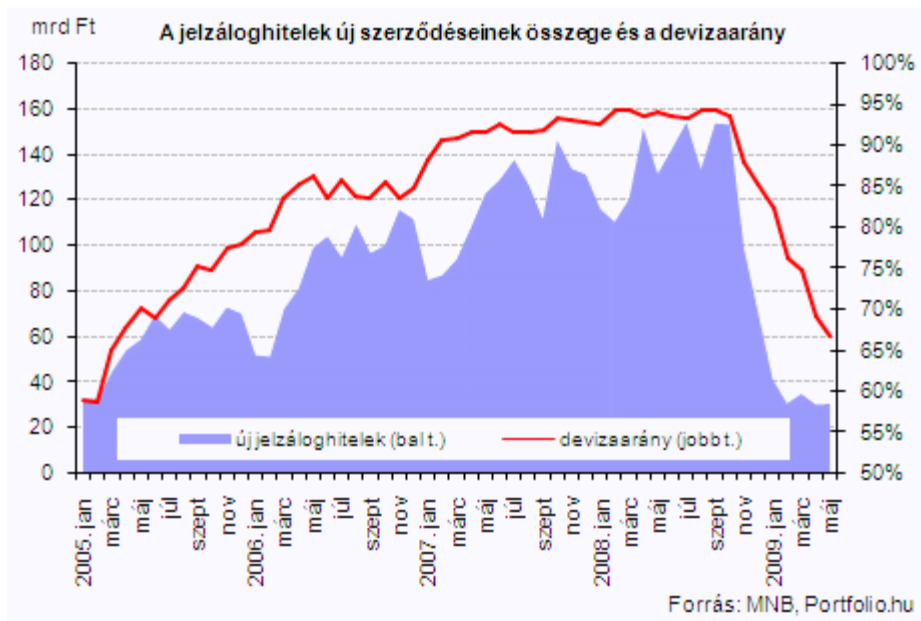
hitelszerződések volumene már csak 5 milliárd forint körülire zsugorodott a tavaly őszt megelőző időszak havi 60-70 milliárd forintos új szerződésértéke után.



A fogyasztási célú hiteleknél egyelőre a forintalapú új szerződések volumene a legnagyobb, de a 30% feletti hitelkamatok mellett kérdéses, hogy ez meddig maradhat így. A svájci frank részesedése ebben a szegmensben is egyre inkább a háttérbe szorult az elmúlt hónapokban.



A devizanemek közötti mozgások mellett a jelzáloghitelek új szerződéses összegeinél február óta nem következett be érdemi további szűkülés, havi szinten mintegy 30 milliárd forintot tesz ki az ilyen típusú kölcsönök volumene. Az alábbi grafikonon mindenesetre jól látszik, hogy az új jelzáloghitel-szerződéseken belüli devizaarány ősz óta töretlenül csökken, májusban már "csak" 67%-ot tett ki, a tavaly őszi jellemző 95% körüli aránnyal szemben.



Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A kecskeméti új lakások árát leginkább az elhelyezkedés határozza meg: az új építésű, belvárosi lakásokat 300 ezer forintos négyzetméterárnál drágábban mérik, de négyzetméterárak meghaladhatja a 400 ezer forintot is. A belváros környékén már szolidabbak az árak: itt 280–290 ezer forintos négyzetméteráron is akad új lakás. A városban egyébként prémium kategóriás fejlesztés is akad: éppen most épül egy kisebb társasház, amelynél a négyzetméterárak 400–500 ezer forint körül mozognak.
Használt ingatlanok:	A használt belvárosi lakásokat a használtakat 200–250 ezer forintos négyzetméteráron vesztegetik. A családi házakat és a sorházakat 180–190 ezer forintos négyzetméteráron mérik, amihez még hozzájön a 100–200 négyzetméteres parcellák 3–4 millió forintos ára. A túlkínálat főleg a Petőfivárosban érzékelhető, ahol sok a nagyobb, viszonylag régebbi építésű, 15 millió forintnál drágább ingatlan. A panelek 120-130 ezer Ft/négyzetméteráron kelnek el.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosnak mondható a 15-35 ezer Ft/nm. Kadafalva, Helvécia és Ballószög telkeit 5–10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint.
Fejlesztések:	Kecskeméten az Izsáki úti kórház és a Bácsvíz Zrt. irodaháza környékén egyre több építkezés folyik. Most egy Lidl épül a legendás Benkó-villa helyén. A telken 1,5 évtized alatt két épületet bontottak el: először a villát, mely a Bácsvíz akkori igazgatójának tulajdona volt, majd a helyén felépített házat. Hamarosan megkezdődik az új fürdőkomplexum tervezése is. Uniós támogatást is kapnak a magyarok a Kecskemét-Szolnokot összekötő M8-as autópálya építésére, ahol már megkezdődtek a tervezési folyamatok. Megkezdődött a Mercedes gyár építése. Másfél millió köbméternyi talajt kell megmozgatni, és 82 ezer négyzetméternyi aszfaltút, valamint 38 ezer négyzetméternyi zúzott köves út és kerítés megépítése mellett másfél millió négyzetmétert füvesítenek.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A válság még mindig érezteti hatását a térség ingatlanpiacán. A kisebb-nagyobb városokban jóformán leálltak az építkezések. Nagyon kevés társasházi építkezést találunk. Kiskunfélegyházán egy 10 lakásos társasház épül a buszmegállóval szembe, Baján 3 társasházfejlesztésről számoltak be. A többi városban elvétve lehet megtalálni a családiház építkezéseket. Azonban ezek építési üteme lelassult. az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 250-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft.
Használt ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő honlapjának adatbázisa alapján elmondható, hogy a városokban a panellakások árai 100 000 Ft/nm ² -nél kezdődnek. Családi házak esetében átlagosan 22 000 Ft/nm ² áron kezdődnek az ingatlanok. Használt lakások esetében pedig átlagosan 170 000 Ft/nm ² áron kínálnak ingatlanokat.
Telkek:	Nagyon kevés telek kerül adásvételre. Városközpontokban nem is lehet ilyen telket találni hanem csak a városok peremrészein. Itt általánosságban elmondható, hogy egy összközműves telek nm ára elhelyezkedéstől függően 2 500-24 000 Ft-ig kínálnak.
Fejlesztések:	Több városban a közúthálózatot újítják fel, valamint a csatornázási munkákat fejezik be. Ezek mellett kerékpárutakat építenek. Az ingatlanfejlesztések száma az utóbbi időben megcsappant. Jórészt leállt ez a terület.

Csongrád megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szegeden az alábbi helyeken épülnek újlakások és sorházak: Vadaspark, Maros-menti lakópark, Domaszék, Móraváros, belváros. 50-93 nm közötti, 1+1 és 2+2 erkélyes lakásokat építenek és szerkezetkészre 250-280 ezer Ft/nm de a belvárosi társasházak lakásainak az árai közelítik a 350 ezer Ft-ot is.
Használt ingatlanok:	A használtpiacon is a belvárosi társasházi lakások viszik a pálmát, fajlagos árak mérettől függetlenül 240-260 ezer forint. A kiskörúton kívüli területeken már lényegesen olcsóbban, 170-220 ezerért is lehet vásárolni. A panelek közül a 35-55 négyzetméteresek keresettek, elsősorban az egyetemisták, illetve a fiatal párok körében. A kisebbek 160-170 ezer, a nagyobbak 125-145 ezer forint közötti négyzetméteráron cserélnek gazdát. Újrókuson, a cseréptetős panelházak kedvező elrendezésű lakásaiban az ár 160 ezer forint fölé is emelkedhet.
Telkek:	Szeged vonzáskörzetében megjelentek a lakóparkok: Mórahalmon 175, Zákányszéken 165 ezer forint a sorházi lakások négyzetméterára. Zöldövezeti-kertvárosi elhelyezkedésénél fogva egyedülálló a 12,7 hektáros területen fekvő Kállay Liget Lakópark. A parcellákat már kijelölték, a közművesítés is befejeződött, kiépült a szilárd burkolatú úthálózat. Az agglomerációban egyébként már 6-10 ezer forint között, a 10 kilométerre lévő településeken akár 4-6 ezer forintért is hozzá lehet jutni egy négyzetméternyi építési területhez.
Fejlesztések:	A legnagyobb vidéki logisztikai bázist építi a Hansa-Kontakt Kft. a Szegedi Ipari és Logisztikai Köz-pontban. 12,5 hektár a Hansa-Kontakté, a GlobalLog 2600 négyzetméteres csarnokában az angol Imperial Tobacco bérel logisztikai központot, mellette a GlobalLog végez logisztikai szolgáltatást. Most 65 százalékos a kihasználtság, a maradék 35-re az első félévben megállapodás várható két angol céggel. Akkor kitéhetik a megtelt táblát.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítői adatbázist vizsgálva elmondható, hogy újépítésű társasházak és lakóparkok csak a megye nagyobb városaiban találhatóak meg. Ezeknek az árai közelítik a szegedi árakat, viszont 10-15%-os eltérés mutatkozik Szegedhez képest.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 89-150 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 110-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. Az ingatlanok értékesíthetősége megközelíti már a 180 napot is. Csak a nagyon jó helyen lévő és kiemelkedő tulajdonságokkal bíró ingatlanokat tudják csak nagyon gyorsan értékesíteni a közvetítő cégek.
Telkek:	Csongrád megyébe adatbázisok alapján kb. 400 telek vár értékesítésre. Ezek nagy része városokon kívül van. Makó ingyen telkeket ad azoknak akik ott telepednek le és ott a környéken keresnek munkát! A megye városaiban a telkek nm ² árai átlagosan 3500 és 19000 Ft között mozognak. A városközpontokban ennél jóval drágábban 35 000 és 70 000 Ft/nm található összközműves telkeket.
Fejlesztések:	A megyében panganak a fejlesztések. Fejlesztések helyett inkább a felújításokra helyezik a hangsúlyt a befektetők. Éttermeket, csárdákat, panziókat, üzlethelységeket építenek újjá és várják a jó nyarat. Néhány magán szálló is felújításra került például Szentesen, Kiskundorozsmán, Makón és Csongrádon.

Budapest és Pest megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő adatbázist vizsgálva általánosan elmondható, hogy kisebb fajta emelkedés indult meg a budapesti újlakások áraiban. Négyzetméterenként 2-3 ezer Ft-al nőttek az árak. Főleg a készpénzes vevők jelennek mostanába a piacon. Az alkatartalék 5-7 %-os. Budapesten körülbelül 7 000 db újlakás vár gazdára.
Használt ingatlanok:	Élénkülés tapasztalható a használt ingatlanok kereslete iránt. Budapesti ingatlanközvetítő irodákat vizsgálva általánosságban elmondható hogy a panellakásokat 193 ezer Ft/nm-en, a téglapépítésű lakásokat 300 ezer Ft/nm-en a családi házakat 220 ezer Ft/nm-en kínálják.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca már másfél éve érezhetően lassult. Bár 2009. első negyedévéig viszonylag élénk és fizetőképes kereslet mutatkozott a beépíthető területek iránt, csak néhány nagy volumenű telektranzakció zajlott az év eleje során. A legdrágább fejlesztési telkek Bel-Budán találhatóak meg. Négyzetmétere 120-200 ezer Ft. A legolcsóbb a X. Kerületben található 15 000 Ft/nm.
Fejlesztések:	Tópark első ütemének irodaparkjában az ünnepélyes alapkövetételre is sor került az elmúlt hónapban. Tervek szerint a fővárosban csak a Csepel-szigeten épülhetnének 55 méternél magasabb épületek. Budapesten több mélygarázs is épül magántőkéből. A tervek szerint az Állatkerti körúton 800, a Felvonulási téren 1450, a Március 15. téren és a Műegyetem rakparton 630-630, a Keleti pályaudvarnál pedig 480 férőhelyes mélygarázs épülhet. Nincs valami jó állapotban Budapest egyik jellegzetes huszadik század eleji épületegyüttese, a Nagyvásártelep védett irodaháza és a hozzá kapcsolódó csarnok, így az ehhez kapcsolódó 300 milliárdos fejlesztési is tolódik.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Pest megyében kezdenek leállni a lakóparkok építésével. Most már a 50-150 lakásos lakóparkok helyett eltörtérbe kerülnek a kisebb 15-30 lakásos társasházak. Ezek nm-ét Pest megyében 210-310 ezer Ft-ért kínálják. Több ilyen fejlesztés is van Budapest vonzáskörzetében.
Használt ingatlanok:	Inglatlanközvetítők szerint kezd élnkülni a használt ingatlanok iránti kereslet. Budapest vonzáskörzetében több mint 20%-al drágábbak az ingatlanok mint Pest megye többi részén. A családi házak nm-ét 120-450 ezer Ft-ért kínálják. A panellakások nm 100-198 ezer Ft, a használt lakások ára megközelítik a 114-210 ezer Ft/nm-t.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca is pang az agglomerációban. Az árak néhol megközelítik a budapesti telekpiacot, sőt Budaörs környékén találunk olyan telkeket is az ingatlanközvetítők adatbázisában amelyek gyakran meghaladják a 80 000 Ft-os négyzetméterárat. A kisebb városokban a telkek négyzetméteréért 5-49 ezer Ft-ot kell adni.
Fejlesztések:	Magyarország hét statisztikai régiójában összesen 184 útszakasz felújítására nyílik lehetőség. A felújítás 79 projekt és 184 alprojekt keretében összesen 1114 kilométert érint, 44,5 milliárd forint értékben. Most jutott el a műszaki átadás fázisába Pest megyében az alsóbb rendű utak újabb, mintegy 8,2 kilométeres szakaszának felújítása. Az Újpestet Veresegyházzal és Galgamácsával összekötő (2102 jelű) út felújított szakaszai külterületen, illetve Csomád, Erdőkertes, Vácegres és Galgamácsa belterületén haladnak. Megújul Gödöllő főtere, a Szabadság tér, a Művészetek Háza épülete, valamint átalakítják a városi piac galériáját. Ötvenmilliárd forintba kerül a Ferihegyi repülőtér új utascarnoka, amelynek szerdán rakják le az alapkövét.

Békés megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A Békéscsaba újépítésű társasházait a legtöbb ingatlanos portálon 2009 októberi átadással köthetőek le. Megtalálhatóak benne a 50-120 nm lakások és a kisebb penthouse lakások is. A nm árak minden esetben 230-270 ezer Ft között mozognak.
Használt ingatlanok:	Békéscsabán kezd élni a használt lakás piac. Ezt jól mutatja a legtöbb ingatlanközvetítő portálja. Az adatbázisokban egyre több ingatlan szerepel, amire van is kereslet mind magyar és mind román részről is. A paneleket 130-170 ezer Ft/nm-en, a lakásokat 150-190 ezer Ft/nm-en míg a családi házakat átlagosan 120 ezer Ft/nm-en kínálják.
Telkek:	Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.
Fejlesztések:	Békéscsabán előtérbe kerültek az út és járdafelújítások. A közúthálózat modernizálására költ a helyi önkormányzat. Zajlik a nemrég átadott Árpád fürdő további bővítése. A belvárosban összesen 4 db társasház fejlesztés van folyamatban. Ötvenmillió euróból, azaz 15 milliárd forintból épült a Tondach második, Európában pedig a legkorszerűbb tetőcserépgyára Békéscsabán amit áprilisban adtak át. Kerékpárút épül 7 millió Ft értékben Békéscsaba és Kondoros között.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Békés megye városaiban nagyon kevés újépítésű ingatlan van. Ha van az is társasházi lakás és csak a nagyobb városokban. Adatbázisokban szereplő kínálatok szerint a lakások 230-255 ezer Ft/nm-en cserélnek gazdát. Azonban ezekre a lakásokra viszonylag nagy kereslet mutatkozik, mivel erőteljes román és ukrán kereslet jelent meg a megyében.
Használt ingatlanok:	Békés megyében pang a használt lakás értékesítés. Ingatlanközvetítői adatbázisokat megvizsgálva a városközpontokban lévő panelek négyzetméterét átlagosan 110-135 ezer Ft-ért kínálják. A társasházi lakásokat 134-198 ezer Ft/nm-ért szerepeltetik az adatbázisokban. Az értékesítési idő jóval hosszabb lett a megyében.
Telkek:	A Békés megyei telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Kisebb városokban a telkeket 1 000 Ft/nm kínálják. Az összközműves telkek nm 1500-4000 Ft, a nagyobb városokban pedig 20-30%-al magasabbak az árak. A városközpontokban pedig 15-30 ezer Ft/nm egy építési telek. Viszont ezekből nagyon kevés van, és csak úgy lehet hozzájuk jutni, hogy a régi bérházakat lebontják és helyére új társasházakat húznak fel.
Fejlesztések:	Termálfürdőt és ezer fő befogadására alkalmas szállodát építene Tarhoson Békés megyében egy befektetőcsoport. Társasházfejlesztés jóformán csak Szarvason és Békéscsabán van.

Jász-Nagykun Szolnok megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnok belvárosában kevés az újlakás. Ezek négyzetméterét 200-254 Ft-ért adják a társasházakban. De az egyik fejlesztésnél lehet találni 400 Ft-ért is egy négyzetmétert! De továbbra is pang Szolnokon az újlakás értékesítés.
Használt ingatlanok:	A panellakások nm-ét 89-178 ezer Ft-ért adják, a lakásokat 120-175 ezer Ft/nm-ért, a családi házakat 65-210 ezer Ft/nm-ért. Az újlakások helyett inkább használt lakásokat vesznek most a vásárlók és azokat is készpénzre.
Telkek:	Egyre több ingatlanfejlesztésre vagy építésre alkalmas telket találhatunk Szolnokon és környékén. Az összközműves telkek nm-ét 3500-51000 Ft-ért kínálják. De a belvárosban akár ennél is drágábban lehet hozzájutni a telkekhez.
Fejlesztések:	Bontják a 2007-ben bezárt szolnoki Damjanich uszodát. A helyére tervezett beruházás nem készül el. A fejlesztő wellness jellegű szállodát és gyógyfürdőt, valamint egy úszómedencét akart építeni. A beruházást azonban visszamondta a jelenlegi gazdasági viszonyokra hivatkozva. A városban nagyon kevés társasházfejlesztést találunk meg.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítőt vizsgálva elmondható, hogy a megye nagyobb városaiban az újépítésű ingatlanokat 190-245 ezer Ft/nm áron kínálják. A kisebb városokban ettől az ártól körülbelül 15-20%-al alacsonyabban kínálják az ingatlanokat. Újépítésű családi ház nagyon kevés van a megyében.
Használt ingatlanok:	A használt ingatlanok tekintetében nagy a kínálat a megyében. Használt lakásokat 120-175 ezer Ft/nm árulnak. Családi házakat 59-195 ezer Ft/nm-en, panellakásokat 79-132 ezer Ft/nm áron.
Telkek:	Elmondható a megyére, hogy sok a telekkínálat, viszont nagyon nagy alapterületűek. Ezek általában csak félig közművesek. Viszont összközműves telkeket lehet találni 1400 Ft is négyzetméterét.
Fejlesztések:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében öt szélenergia áll megvalósítás előtt. A hatóságok engedélyezték a beruházásokat, a beruházóknak megvan a pénzük is, ám az építés mégsem kezdődik.

2 havonta frissülő táblázat

Tolna megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szekszárdon az új lakásokból most az 50-60 nm a kelendőek. Szekszárd belvárosában 240 ezer forintos négyzetméterár a jellemző. Az ország egészéhez viszonyítva Tolna az árakban és az eladott lakások mennyiségét tekintve is elmarad az átlagtól.
Használt ingatlanok:	A használt lakások eladása terén is némi élénkülést tapasztalható. Viszonylag gyorsan el lehet adni, az egy legalább 50 négyzetméteres lakás, viszonylag jó helyen, és egyedi fűtéssel. Ezért körülbelül 6,6 és 7,2 millió forint körüli összeget lehet elkérni. Általánosságba elmondható hogy 130-150 ezer Ft körül mozognak a használt lakások nm árai.
Telkek:	Szekszárdon hiányoznak például a családi házas lakóövezet építéséhez szükséges szabad telkek. Lakható tanyákat is keresnének a vevők, de már az sincs eladó. Szabad telkekhez csak úgy lehet hozzájutni, hogy a fejlesztők a régi bérházak megvétele után lebontják a házakat és a telkükön új társasházat húznak fel.
Fejlesztések:	Befejeződött a szekszárdi ipari park infrastruktúrájának fejlesztése. A terület vagyongazdálkodója négyszázharmincnégy millió forintot fordított a beruházásra, felerész európai uniós forrásból. A támogatásból acélszerkezetes ipari csarnokokat emelt fel és területeket vásárolt az önkormányzattól. A városban csak elvétve találunk társasházfejlesztést.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Tolna megye újlakás piaca pang. Ez részben köszönhető a magas munkanélküliségnek, alacsony bérszínvonalnak és a hitelekben elszegényedett személyeknek. Az új lakásokat amelyeket értékesítenek a nagyobb városokban (Tamási, Paks) négyzetmétereit 220-230 ezer Ft-t adják.
Használt ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő iroda kínálatát vizsgálva általánosságban elmondható, hogy Tolna megyében a használt lakások nm árai 130-178 ezer Ft körül mozognak. A családi házak esetében 100-142 ezer Ft/nm a kínálati ár. De a kisebb lélekszámú városokban jóval alacsonyabbak az árak.
Telkek:	Az emberek az olcsó városi telkeket keresik. Már ha ilyen akad. Ha akad akkor az biztosan a város peremkerületeiben található. Itt az összközműves telkek 1000-4500 Ft körül mozognak négyzetmétereik. Kisebb városi és községi telkek négyzetmétereit már lehet kapni 400-900 Ft-t is.
Fejlesztések:	Jelentős turisztikai fejlesztések zajlanak Tolna megyében. Dombóváron fürdőt fejlesztenek 3500 nm-en. Ehhez 660 millió Ft-ot nyert az önkormányzat. Tamásiban a meglévő fürdő fejlesztésével növelni kívánják a város gyógyturisztikai vonzerejét. A létrejövő Ability-fürdőben a mozgássérült vendégek ellátása is biztosított lesz. Simontornyan a Fried Kastély Szálló szolgáltatásainak fejlesztése kezdődik meg, melynek köszönhetően 7 új munkahely is létesül. Kiszékelyben egy négy csillagos, családbarát szálloda építése kezdődhet meg. Olyan szálláshely valósul meg a faluban, amely kifejezetten csecsemőkkel és kisgyermekkel rendelkező szülők és gyermeküket várók számára nyújt igazi kikapcsolódást.

Magyarországi ingatlanhelyzet

2009 első negyedéve után, a második negyedévben is tovább romlott a helyzet az ingatlanpiacon. S a jövőre nézve sem túl rózsásak a kilátások a lakáspiacon például egyedül az újlakások esetében lehet árnövekedésre számítani, de esetükben sem haladja meg ennek mértéke az infláció szintjén. A legrosszabb helyzetben a rossz elhelyezkedésű, lakótelepi lakással rendelkezők vannak, ezek esetében ugyanis mind a kereslet, mind pedig az árak vonatkozásban visszaesésre kell számítani.

A magyar gazdaságnak 2009. következő fél évében is rendkívüli kihívásokkal kell szembenéznie, egyrészt a világgazdasági válság okozta keresleti sokk jelentősen visszaveti a hazai termelést és foglalkoztatást, másrészt az év júliusától bevezetett pénzügyi intézkedések szűkítik a belföldi keresletet. A kereslet-visszafogás hatására jelentősen csökken a háztartások jövedelme, csökken a megtakarítási hajlandóságuk. A Kormányzat 2009. július elsejével jelentősen módosította a szociálpolitikai kedvezményt, illetve átmenetileg meg is szüntette a gyermekek után igényelhető lakásépítési, illetve lakásvásárlási támogatást. A vevőoldali megszigorítások gátat szabnak a lakás és egyéb ingatlanok vásárlásának, az ingatlanpiac gyors élénkülésének. Jóval alacsonyabb lesz az Önkormányzatoknak nyújtott költségvetési támogatás és az egyéb bevételeik is csökkennek. Mindezek alapján jelentős fogyasztás, ezen belül is jelentős ingatlan-beruházás és ingatlan-fejlesztés visszaesést valószínűsíthető 2009 második fél évében is.

A fenti megállapításokat a felmérés is megerősíti, hisz a 2009 második negyedévében a legnagyobb csökkenést az ingatlan-beruházóknál (-3,6%) és a vállalatoknál (-3,8%) volt mérhető. Őket követik az Önkormányzatok, amelyek -0,3 százalékpontos csökkenő ingatlan-fejlesztést prognosztizálnak. A lakosság az év első negyedévében még negatív (-5,8%-os) ingatlan-fejlesztéssel számolt, az év második negyedévében már kissé optimistábban és ingatlan-fejlesztési indexük 0,3 százalékponttal növekedett. E kismértékű növekedés természetesen csak azt jelzi, hogy további jelentős visszaesést nem vár a lakosság, de még növekedést sem remél az év következő időszakában. Legoptimistábbak jelenleg az ingatlan-forgalmazók, amelyek 6,55 százalékpontos emelkedéssel 40 százalékos ingatlan-konjunktúra értéket értek el. Ennek oka, hogy az elmúlt fél évben igen alacsonyra estek az ingatlan-forgalmazók várakozásai az ingatlan piacon, most pedig azt a reményüket tükrözi e növekedés, hogy az év második felében az ingatlan-forgalmazás és ingatlan-bérbeadás terén némi pozitív változás következhet be.

A beruházók mind a lakosságtól, mind a nem lakossági megrendelőktől továbbra is minden ingatlantípus esetén csökkenő számú lakóingatlan és csökkenő mértékű minden egyéb típusú ingatlan építést prognosztizálnak. Az elkövetkező hat hónapban romlik az irodák, a logisztikai építmények és a raktárak kihasználtsága, legyen az a fővárosban, vagy környékén, illetve vidéki városokban, községekben.

A lakosság körében azok vásárolnak ingatlant az elkövetkező hat hónapban, akik azt már régebben eltervezték, van készpénzüik, illetve mernek hitelt felvenni. Többen felismerték, hogy most olcsóbban juthatnak a kívánt lakáshoz, ingatlanhoz, mint amikor nagyobb az ingatlanforgalom és magasabbak az eladási árak. Az önkormányzatok a következő hat hónapban összességében valamivel kevesebb beruházást, és valamivel kevesebb felújítást és közműfejlesztést terveznek, mint az előző fél évben. A következő hat hónapban csökkenő mértékű oktatási és művelődési intézmény, igazgatási és irodaépület felújítását, építését végeztetik el, mint három hónappal ezelőtt. A vélemények már sejtetik, hogy 2009 év második fél évétől a polgármesteri hivatalok kevesebb központi költségvetési hozzájárulásra számítanak.

Az ingatlanpiac szereplői egyes területeken az 2009. évre az Ecostat által előre jelzett (4,9%) inflációnál esetenként magasabb árváltozást prognosztizáltak. Legmagasabb árnövekedést (5,6%) az építőanyag-áraknál várják. Az építési-szerelési tevékenységek (1,9%), a munkaerő-költségek (1,4%) és a tervezési díjak (0,8%) alig nőnek, míg az építési telkek ára átlagosan 3,7 százalékkal

csökkenhetnek. A kínálati ár növekedését várók 4,8-7,7 százalékos átlagos drágulást prognosztizálnak az egyes ingatlanfajták körében (az előző negyedévben 6-12%). Az árcsökkenést vélelmezők 10-16 százalékosra teszik az ingatlanok árának esését. Ha az árak növekedését és csökkenését átlagoljuk, akkor összességében minden területen árcsökkenést kapunk. Legkisebb áresést az új építésű ingatlanoknál várnak, az új kereskedelmi (-2,7%) és az új ipari építményeknél (-4,5%), valamint az új lakóépületeknél (-5,4%) várható. Legnagyobb árcsökkenés továbbra is a használt ipari építményeknél (-10,5%), a használt kereskedelmi építményeknél (-10,7%) és a "B" kategóriás irodáknál (-9,4%) prognosztizáltak a forgalmazó vállalatok.

A bérleti díjak jövőbeni változásának megítélésekor a vizsgált ingatlantípusok többségénél jellemzően stagnálást várnak a forgalmazók. Ha az átlagot számoljuk, akkor az új logisztikai és az új ipari épületek (-4,2-4,2%), az új kereskedelmi épületek (-3,9%), valamint az új lakóépületek (-3,8%) bérleti díjai csökkennek a legkevésbé. Legnagyobb mértékben esnek vissza a bérleti díjak a használt kereskedelmi építményeknél (-8,1%-kal), a használt logisztikai ingatlanoknál (-7,7%), valamint a "B" és az "A" kategóriás irodáknál (-7,4-7,5%).

Jelentősen nő az eladásra szánt új lakások kínálata és hosszú az értékesítési idejük a jövőben, rossz hír lehet azonban, hogy csökken a kereslet az új és használt építésű lakások, házak iránt, így az új és a használt lakások eladási ára egyre inkább alku tárgya. A nehezen és lassan értékesíthető új lakások forgalmának gyorsítására jelentős kedvezményeket adnak, ugyanakkor még mindig van kereslet az egyedi, igényes lakóingatlanok iránt. A beruházók a nehézségek hatására lassítják az új építéseket. A használt lakások tekintetében a nagy, jó beosztású lakások kereslete is csökken a jövőben, mind a fővárosban, mind a vidéki nagyvárosokban, s árnövekedéssel csak néhány kiemelkedően jó fekvésű, igényes egyedi tervezésű és építésű ingatlannál lehet számolni. A magas közös költségű, kevésbé korszerű, hagyományos építésű és a lakótelepi lakások értékesítése nehezkesebb és egyre hosszabb ideig tart. De növekszik a használt kisméretű lakások értékesítési ideje is, s ugyanez a trend figyelhető meg az öt évnél korábban épült lakóingatlanok esetében is. 2009-ben várhatóan tovább nő a problémás lakáshitelek száma, s növekszik az árverésre kerülő lakások, lakóházak száma. Az árváltozásokat illetően 2009-ben még az újépítésű lakások esetében is alig haladja csak meg az infláció mértékét az áremelkedés, míg a kedvezőtlen helyen fekvő, illetve a lakótelepi használt lakások ára nem, vagy csak kismértékben emelkedik, a közepes és főként a közepesnél alacsonyabb minőségű ingatlanoknál árcsökkenésre kell számítani.

Magyarországi lakásépítések

2009 első félévében 13 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt és 17 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 16%-kal több, az új engedélyeké 19%-kal kevesebb, mint 2008 első felében volt. A használatba vett lakások közel egyharmada Budapesten épült.

Az új engedélyezések, 3 megye kivételével, az egész országban jelentősen visszaestek. A 2009 első negyedévében regisztrált 15%-os növekedése után a második negyedévben 18%-kal több lakás kapott használatbavételi engedélyt, mint az előző év azonos időszakában. Az új építési engedélyek számában ugyanakkor erősödő visszaesés mutatkozott: az első negyedévben 7%, a másodikban 18% a csökkenés. A legnagyobb lakásépítő a főváros, ahol a használatba vett lakások száma ebben az időszakban több mint egyharmadával nőtt, országos részaránya pedig 32%-ra emelkedett. A fővárosi építkezések súlya és jellege erősen befolyásolta az országos adatok alakulását. Átlag feletti a növekedés a vállalkozók által épített és az értékesítésre szánt lakások esetében, ezekből 29, illetve 28%-kal több épült. Az építetőkört szinte fele-fele arányban képviseli a lakosság és a vállalkozások, 0,4%-ot tett ki az önkormányzati lakásépítés. A kivitelezésben az építőipari vállalkozások szerepe tovább erősödött, ezzel szemben a lakosság házilagos kivitelezésében egynegyeddel kevesebb lakás készült el, mint a bázisidőszakban. Emelkedett a kislakások aránya, különösen a fővárosban, az új lakások átlagos alapterülete 89 m², 2 m²-rel kisebb, mint 2008-ban.

Valamennyi településtípusra érvényes, hogy több lakást vettek használatba, mint az előző év első felében, s ugyanez jellemző Közép-Magyarország és Nyugat-Dunántúl valamennyi megyéjére.

A többi régió megyéiben ennél változatosabban alakult a lakásépítés. A legnagyobb (54%-os) régiós szintű növekedést Dél-Dunántúlon regisztráltuk, míg mindkét alföldi régióban csökkent a használatba vett lakások száma (északon 28, délen 11%-kal). Az új engedélyek száma legerősebben az 50 ezres lélekszámúnál kisebb településeken esett vissza, s 28–30%-kal csökkent Közép-Dunántúlon, valamint Észak-Magyarországon. Vannak megyék, ahol az új építési engedélyek száma alatta marad a 2008 első felében kiadottak kétharmadának, miközben Szabolcs-Szatmár-Bereg, Bács-Kiskun és Somogy megyében rendre 14, 28, 40%-kal több új építési engedélyt adtak ki ebben az időszakban. 184 új üdülőegységet vettek használatba, annyit, mint az előző év első félévében. Az új üdülők 87m²-es átlagos alapterülettel épültek. 310 üdülőépületben 660 új üdülőegység építésére kértek engedélyt, ez 7%-kal kevesebb, mint a bázisidőszakban. 2009 első félévében az előző év azonos időszakához viszonyítva 25%-kal több, 1742 lakás szűnt meg. Ezek 40%-a a főváros lakásállományának része volt. Itt megduplázódott a lakásmegszűnések száma, elsősorban településrendezés és új lakás építése miatt.

Az önkormányzati lakások közül összesen közel 400, Budapesten több mint 300 szűnt meg. A megszűnt lakások átlagos nagysága 66 m² volt. A kiadott új építési engedélyek alapján több mint 1 millió 600 ezer m² lakóépület és több mint 1 millió 700 ezer m² nem lakóépület beépítését tervezik, 17–16%-kal kevesebbet, mint 2008 első felében. A lakóépületek kategóriájában legnagyobb arányú visszaesés a 3 és több lakásos házak körében történt, egynegyeddel kisebb területet terveznek beépíteni, mint egy évvel korábban. A nem lakóépületek közül a tervezett mezőgazdasági épületek hasznos alapterülete 38%-kal, a szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épületeké 29%-kal kevesebb, mint az elmúlt időszakban.

Csepel fejlesztései

Kevés az igazán alkalmas, Dunához közeli telek manapság Budapesten. De nem Csepelen. Nem véletlen, hogy a jobb időkre számító ingatlanfejlesztők és maga az önkormányzat is kettőzött erővel küzdenek azért, hogy kihasználják ezt a helyzetet. A hamarosan elkészülő infrastrukturális háttér (szennyvíztisztító, útbővítés, karbantartások) nyomán felértékelődnek a telkek és a már meglévő ingatlanok a sziget északi részén, s a folyó mindkét ágánál újabb beruházások indulhatnak. Az egyik nagy ívű fejlesztés a spanyol Fadesáé lesz, amely ugyan kénytelen volt eladni angyalföldi projektjét, de a csepelit megtartotta. Hamarosan megszületik az egyezség az önkormányzatokkal (helyi és fővárosi), így ha nem is az eredetileg tervezett méretű, de mégis nagy, vegyes fejlesztésbe kezdhet a társaság. Több ezer lakás, szabadidős létesítmények, üzletek, sőt még irodák is létesülhetnek az északi szigetcsúcs keleti oldalán.

Új városközpont felépítését javasolja a Csepel SC Alapítvány 62 milliárdos beruházást igénylő sportkonceptiója. A három szakaszból álló, 2020-ig szóló projekt 2014-ben záruló első ütemében 5,6 milliárdot költenének sportcélú, 15,6 milliárdot szolgáltatói és kereskedelmi célú fejlesztésre. Az első kapavágáshoz azonban módosítani kell a sportcélú felhasználás kizárólagosságát előíró fővárosi szabályozási tervet. A második és harmadik ütemben orvosi rendelők, lakások, irodaházak, üzlethelyiségek, közösségi parkok, bowling- és fallabdapálya, kiállítóterem, valamint az egyesületek klubszékházainak felépítését tervezik.

Az egykori Csepel Művek hatalmas, mintegy egymillió négyzetméteres ipari területén mind többen keresik az olcsóbb, kiváló infrastruktúrával ellátott ingatlanokat. Az itt működő vállalkozások jelenleg 12 000 embert foglalkoztatnak. A válság miatt számtalan cég újragondolja a gazdálkodását, és ez azzal is jár, hogy a székhelyüket, raktárukat kedvezőbb ár/érték arányú helyszínekre költöztetik. A területen a hazai kis- és középvállalkozások mellett olyan multinacionális cégek is megjelentek, mint a Xerox vagy a Marks & Spencer

A térségben a termelőüzemek, raktárak után az ott dolgozókat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó-ipari létesítmények is kiépülnek. A térség azért vonzó a kisebb és a nagyobb vállalkozások számára egyaránt, mert irodák esetén a 10-20 négyzetméterestől a több ezresig, míg a raktárakat tekintve a 200 négyzetméterestől a több tízezresig van ingatlan. Az egykori Weiss Manfréd Acél- és Fémművek területe újra a főváros legfontosabb ipari központja lesz.

Bővültek az ipari terület funkciói is. A korábban elsősorban acél- és fémkereskedelemmel foglalkozó cégek mellett a nagy üzemcsarnokok adta lehetőséget kihasználva raktározással, szállítmányozással foglalkozó vállalatok is megjelentek. Bár elvben bontásra, új építés céljára is vásárolható terület, a régi üzemcsarnokok, irodák értéke, állapota ezt nem indokolja. A budapesti önkormányzatok mindent megtesznek a környezetterhelő tevékenységek és a kamionok kiszorításáért, mára a főváros teljes területén 12 tonnás vagy ennél szigorúbb korlátozás van érvényben, ez alól csak néhány kiemelt útvonal kivétel. Az ipari létesítmények, raktárak ezért mind kijebbe kényszerülnek. Ugyanakkor Budapest, azaz a munkaerő és a piac közelsége arra ösztönzi a cégeket, hogy a városhoz minél közelebb telepedjenek meg. Csepel pont e két törekvés metszéspontjában van.

Budapesti irodapiac

2004 márciusa óta nem volt ilyen magas az irodapiaci kihasználatlansági ráta Budapesten, mint jelenleg. Az üres irodák aránya június végén elérte a 18%-ot.

2009 második negyedévében összesen 118.118 nm irodaterületet adtak bérbe, amely a tavaly utolsó negyedévet leszámítva az eddigi legmagasabb érték a budapesti piacon. Az irodák iránti kereslet 27%-át az előbérleti szerződések adták még építés alatt álló projektekből, míg 33%-át a már elkészült, üres területekre aláírt új szerződések tették ki. Ugyanakkor a bérleti tranzakciók növekvő hányada a költözéssel nem járó hosszabbítás, amikor a bérlő a lejárt szerződését ugyanazon a helyen maradván tárgyalja újra. A múlt negyedévben a teljes bérbeadás 40%-a ilyen tranzakciókból adódott. A legnagyobb bérleti tranzakció a negyedévben a Budapest Bank előbérleti szerződése volt a részben építés alatt álló GTC Metro teljes épületére (16.740 nm). A legnagyobb tranzakciók között szerepelt a negyedévben a Raiffeisen Bank hosszabbítása az Akadémia Bank Center épületében (11.880 nm), illetve a British Petroleum szerződése a Haller Gardensben (6.210 nm).

A budapesti piac az elmúlt negyedévben 65.220 nm modern irodaterülettel lett nagyobb, amivel a teljes állomány 2009 júliusára elérte megközelítőleg a 2.215.000 nm-t. A most elkészült épületek közül a legnagyobbak Capital Square első fázisa (22.000 nm), a Parkway második fázisa (12.300 nm), illetve a Graphisoft Park H épülete (12.000 nm). Ezekon kívül átadásra kerültek a RiverPark, a Szépvölgyi 22, a Yacht Business Center valamint a Millenáris Modern és Avantgarde irodaházak is.

Irodapiaci adatok 2009 II. negyedév

2009 Q1	Központi Beháros Piac	Budai Nem- központi Piac	Pesti Nem- központi Piac	Agglo- meráció	Összesen	
Új kínálat (nm)	0	34.517	18.396	12.310	0	65.223
Teljes kínálat (nm)	235.559	674.096	531.951	677.415	95.802	2.214.823
Kihasználat- lanság (nm)	34.719	78.703	107.904	158.820	18.887	399.033
Kihasználat- lansági ráta	14,70%	11,70%	20,30%	23,50%	19,70%	18,00%
Bérleti tranzakció (nm)	15.331	25.103	21.559	43.661	12.464	118.118

Forrás: BIEF

A kihasználatlansági mutató az előző negyedévhez képest másfél, míg az egy évvel ezelőtt mért értékhez képest 5,4 százalékponttal emelkedett. Június végén a budapesti üres irodák aránya elérte a 18%-ot, ennél magasabb csak 2004 márciusában volt ez az érték. Habár még mindig jelentősek a különbségek a város részpiacai között, a szóródás csökkent. Az üresedési ráta továbbra is a Központi piacon a legalacsonyabb (11,7%, márciusban 8,4% volt), míg a legmagasabb a Pesti Nemközponti piacon (23,4%, márciusban 24,3% volt).

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2009. évi folyamatairól

	2007.	2008.	2009. jan-ápr.	2009 (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	101,2	100,6	93,6*	93,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	108,1	98,9	76,5	82,0
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	101,5	97,0	92,3*	92
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	85,9	94,9	94,3	95,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	97,0	98,2	96,6	95,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	115,7	105,6	72,9	86
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,9	105,6	69,7	82,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,1	-0,2	1,0	2,8
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-5,4	-7,8	0,3	-2,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,3	251,2	290,0**	285
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	1291	907,1	568,7***	1100
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,2	107,5	100,1	102,4
13. Fogyasztói árindex	108,0	106,1	103,2***	105,0
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	107,4	103,5	103,8***	106,8
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,7	8,0	9,8****	10,5

* 2009. I. negyedév

** 2009. I. félév

*** 2009. I-V. hó

**** 2009. III-V. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. számú melléklet: Magyarországi lakásengedélyek és átlagos lakásnagyságok (2009. első félév)

	2008. Q1-Q2-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2009. Q1-Q2-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2008. Q1-Q2-ben használatba vett lakások száma (db)	2009. Q1-Q2-ben használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	421	538	117	252	287	35
Békés megye	220	135	- 85	327	168	- 159
Csongrád megye	1 036	710	- 326	575	577	2
Jász-Nagykun-Szolnok megye	394	327	- 67	351	397	46
Pest megye	5 358	3 771	- 1 587	2 244	2 899	655
Budapest	5 275	4 595	- 680	3 073	4 160	1 087
Tolna megye	219	194	- 25	48	103	55
Összesen	12 923	10 270	- 2 653	6 870	8 591	1 721

Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m ² <i>average floor space, sqm</i>		60 m ² alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m ² feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
	részaránya, %					
	<i>1st half of</i>					
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
I. félévében / <i>year</i>						
Budapest	72,1	66,1	52,5	57,6	17,1	11,6
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	89,2	93,9	30,7	27,5	32,3	34,8
Többi város / <i>Other towns</i>	94,5	93,8	28,0	26,4	34,1	34,9
Község / <i>Village</i>	116,2	118,0	10,6	9,0	55,0	59,5
Összesen / <i>Total</i>	91,5	89,4	31,9	33,4	33,2	31,9

Forrás: KSH

3. számú melléklet: Források

- www.portfolio.hu
- www.vilaggazdasag.hu
- www.ksh.hu
- www.mnb.hu
- www.penzcentrum.hu
- www.gki.hu
- www.index.hu
- www.ingatlanmagazin.hu
- www.ingatlanhirek.hu
- www.napi.hu
- www.magyarokepiac.hu
- www.origo.hu
- HVG 2009. július
- 2009. Figyelő július
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések