

Ingatlanpiaci elemzés 2009 október

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország gazdasága 2009-re	3
Infláció	4
Munkanélküliség	5
Árfolyamok	7
Reálkeresetek	7
Jegybanki alapkamat	9
Államháztartási hiány	10
Hitelpiac	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	18
Bács-Kiskun megye	18
Csongrád megye.....	19
Budapest és Pest megye	21
Békés megye	23
Jász-Nagykun Szolnok megye	24
Tolna megye.....	25
Magyarországi ingatlanpiac	26
Zuglói lakáspiac	27
Lakásépítési engedélyek 2009-ben	28
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re	31
2. számú melléklet: Lakásépítési engedélyek 2009. I-III. negyedében.....	32
3. számú melléklet: Források	33

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország gazdasága 2009-re

Negatívról stabilra javította Magyarország adóbsesorolásának kilátását a Standard & Poor's hitelminősítő, a kitartó konszolidációs erőfeszítések eredményeire hivatkozva. A világ legnagyobb hitelminősítője ezzel levette a napirendről Magyarország leminősítését. Az S&P jelenleg a közepes befektetői sáv alsó szélén, "BBB mínusz" osztályzattal tartja nyilván a magyar szuverén devizaadósságot. Az eddig érvényben volt negatív kilátás leminősítés lehetőségére utalt; ha erről a szintről a cég tovább rontotta volna a magyar osztályzatot, a besorolás a befektetésre ajánlott kategória alá, a spekulatív sávba került volna.

Magyarország szuverén adósságát a három nagy nemzetközi hitelminősítő - Standard & Poor's, Moody's Investors Service, Fitch Ratings - egyaránt a közepes befektetői sávban, de három különböző szinten tartja nyilván. A Fitch az S&P magyar besorolásánál egy fokozattal magasabb, "BBB", a Moody's még eggyel jobb, "Baa1" (a másik két cég metodikájában "BBB plusz"-nak megfelelő) osztályzattal listázza a magyar adósságot. Eddig mindhárom cég negatív kilátást tartott érvényben a besorolásokra; a Standard & Poor's a maga részéről ezt változtatta stabilra. Az S&P egyben megerősítette a "BBB mínusz/A3"-as deviza- és forintadósi osztályzatot, és érvényben hagyta a devizaátutalási és konvertibilitási kockázati megítélés besorolását is, "A mínusz" szinten.

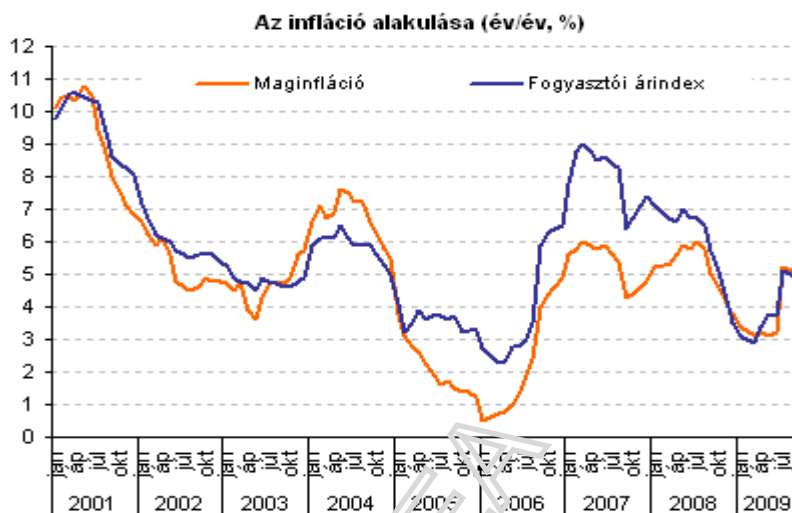
Magyarország a világ vezető gazdaságaként kerülhet ki a válságból a fiskális egyensúly helyreállítása terén. A ciklikusan kiigazított költségvetés jövőre 1,3 százalékos GDP-arányos többletet mutathat, így 2011-re Magyarország azon kevesek közé tartozhat, amelyeknek lesz fiskális mozgástere. Mindez hosszú távú szempontokat szem előtt tartva egy potenciálisan erős gazdasággá teheti az országot. Az euró bevezetése akár mikor teljesíthető és akár egy 2010-es ERM-2-be történő csatlakozás is elképzelhető. Véget ért az az időszak, hogy a régió belül Lengyelország számít az éllovasnak és Magyarország a sereghajtó. Jövőre a lengyel növekedési ütem még meghaladhatja a magyart, de az azt követő évben egy hazai 3 százalékos bővülés is reális lehet.

Amennyiben van rá politikai hajlandóság és a világgazdaságban nem következik be az a W alakú recesszió, amit még korai lenne elvetni, akkor minden lehetőség biztosított az euró bevezetéséhez. Az elmúlt egy évben nagyon sok szükséges lépést megtett a kormány és így egy kedvező állapotot örököl jövőre az új kabinet. Így ha a gazdaság talpra állása elkezdődik és nem indul el nagy költségek, akkor egy 2011-es ERM-2-csatlakozás és az euró 2014-es bevezetése teljesen reális lehetőséggé válik.

A tűzoltás jelleggel végrehajtott kiadáscsökkentést több átmeneti jellegű lefaragás is jellemezte és ezek a tételek a későbbiekben kockázatokat rejthetnek, de kedvező külső piaci helyzet mellett még ezek sem gátolják az euróvezetethez történő csatlakozást. A régió belüli pozíciók átrendeződése egyértelmű. Az euró bevezetésénél korábban a lengyeleket tekintették favoritnak és a csehek tartózkodtak a korai áttéréstől, az áht-deficitek alakulása viszont megváltoztatta a lehetőségeket és ez a befektetők árázaiban is megnyilvánul. Ugyanakkor nem tűnik reálisnak a 2011-re vonatkozó 3 százalékos növekedés, mivel a szigorúbb hitelezési gyakorlat és a bankok tőkeáttételének csökkenése nem teszi ezt lehetővé.

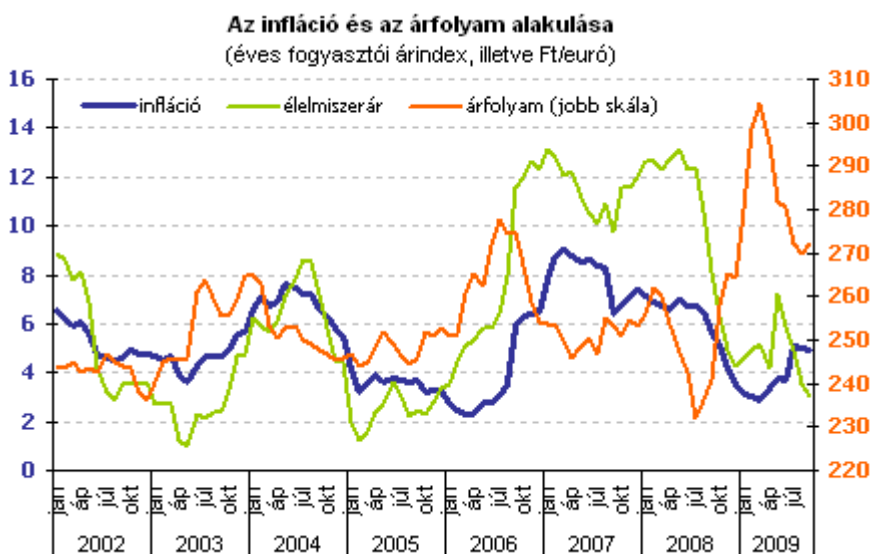
Infláció

2009. szeptemberben az egyhavi átlagos fogyasztóiár-csökkenés 0,1% volt. 2008. szeptemberhez viszonyítva az árak 4,9%-kal növekedtek. A várakozások konszenzusa 5,2 százalékos volt, az egymás után a harmadik olyan hónap, amikor az infláció jócskán alulmúlja az előrejelzéseket. Első pillantásra az adat azt sugallja, hogy az árak emelkedésének valóban nagyon erős korlátja a szűk belső kereslet, olyannyira, hogy sem tavaszi forintgyengülés, sem a nyári áfaemelés nem képes erősen átgyűrűzni. Figyelemre méltó, hogy a júliusi áfa-emelkedés mérsékelt hatása után két hónap is minimális dezinflációt hozott, pedig a szakértők elnyújtott adóhatásra számítottak. Óvatosságra int ugyanakkor, hogy a maginflációs mutató 5 százalék felett maradt.



Forrás: KSH

Részletesebben megnézve láthatjuk, hogy a várakozásoknál alacsonyabb fogyasztói árindex meglehetősen vegyes hatások eredményeként állt elő. Sokat segített a dezinflációban az élelmiszerek és a szolgáltatások áresése. Utóbbi különösen jó hír inflációs szempontból, hiszen ez tartós komponens szokott lenni, az élelmiszerárak jóval hektikusabbak.

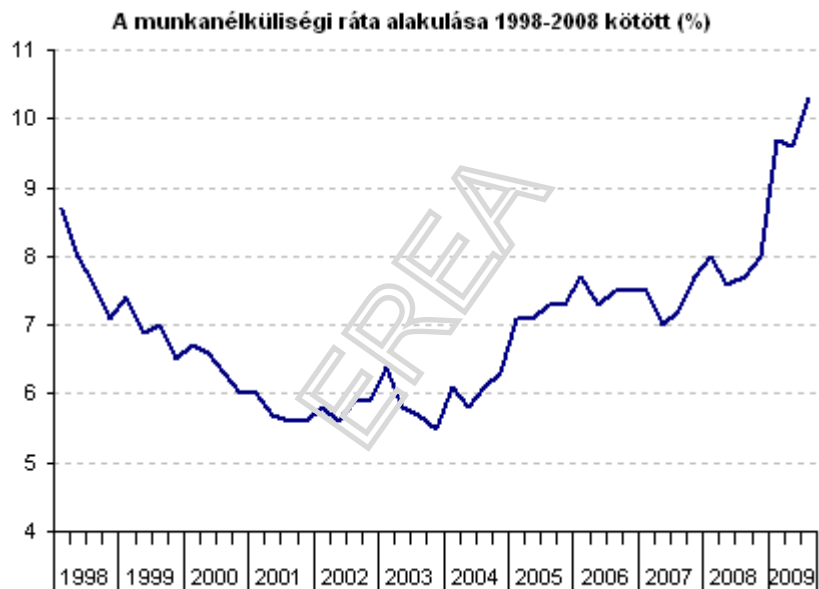


Forrás: KSH

Elgondolkodtató viszont a tartós fogyasztási cikkek megfigyelt áremelkedés. Egyelőre nem világos, hogy ez épp melyik régebbi sokk miatt van, árfolyamgyengülés vagy az adóemelkedés ütött-e vissza még egyszer. Világos, hogy nincs inflációs nyomás a magyar gazdaságban, a fogyasztói árindex az utóbbi három hónapban konzisztensen a várakozások alatt alakul. Az alacsonyabb árindex felerősítheti azokat a nézeteket, mely szerint jövőre az infláció a $3\pm 1\%$ -os célsáv alá kerülhet, és így - a pénzügyi stabilitási szempontok szem előtt tartásával - tovább folytatódhat a jegybanki kamatcsökkentés. Erre már hétfőn, a következő monetáris tanácsülésen sor kerülhet.

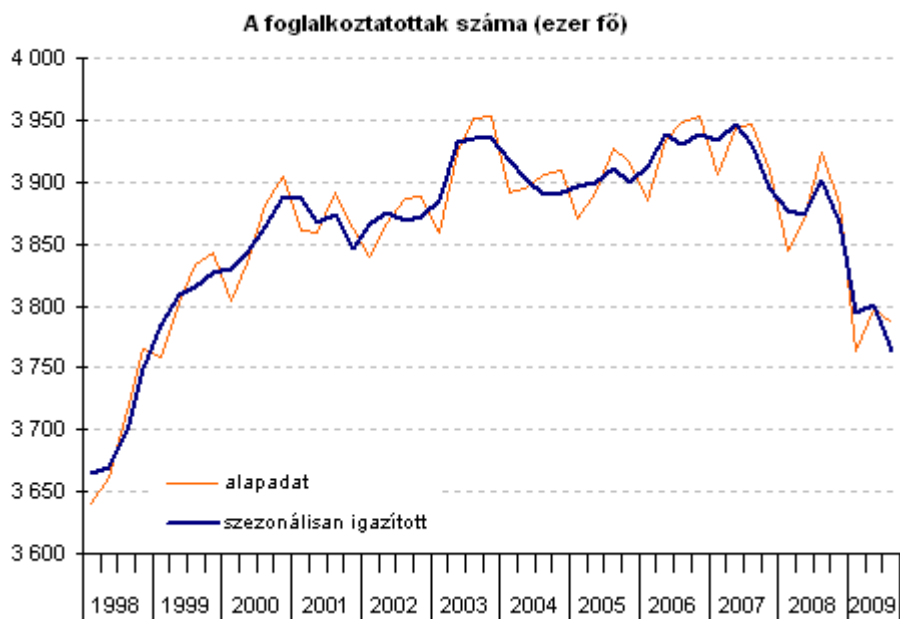
Munkanélküliség

A harmadik negyedévben 10,3 százalékos volt a munkanélküliség Magyarországon - ilyen magas szinten csaknem a másfél évtizede, a 90-es évek közepén állt a mutató. Az előző negyedévben a ráta még "csak" 9,6 százalékos kényszerű állástalanságot jelzett. A munkanélküliek száma immár 436 ezer fő, 108 ezerrel több, mint egy évvel ezelőtt. A válság legsúlyosabb, "post-Lehman" szakasza szeptemberben kezdődött, és a számok is igazolják, hogy ebben az egy évben igen jelentősen emelkedett az állástalanság.



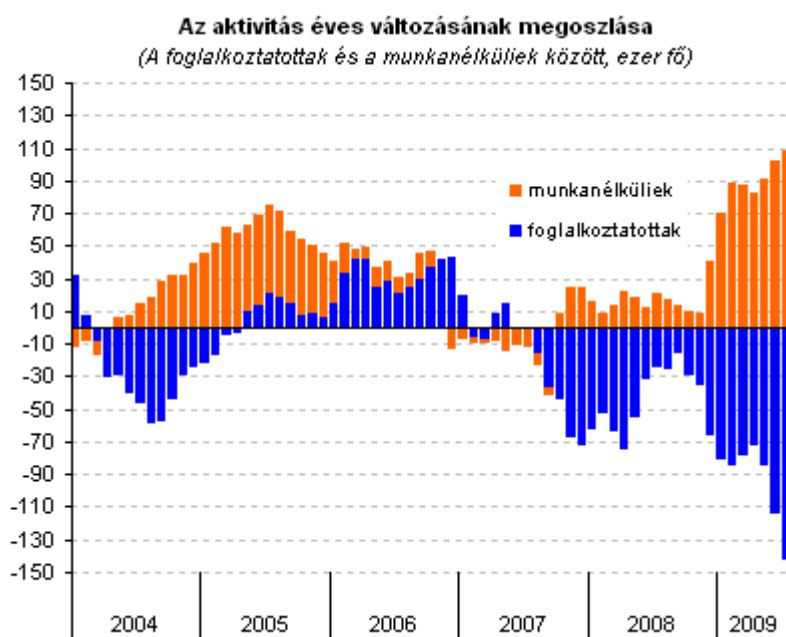
Forrás: KSH

Ami ennél is szomorúbb, hogy a foglalkoztatottak száma ezen egy év alatt 140 ezer fővel csökkent. Ez egyrészt azt jelenti, hogy az elmúlt 10 év igen lassú foglalkoztatottság növekedését egyetlen év alatt eltüntette a válság.



Forrás: KSH

Másrészt azért is figyelmeztető ez az adat, mert gyengülőben van a válság ideje alatt mindeddig megfigyelhető egyik kedvező tendencia. Nevezetesen, a foglalkoztatottak elbocsátása a munkanélküliek számát növelte, nem pedig az inaktívakét. Vagyis úgy tűnt, hogy a munkaerőpiacról való kivonulás lehetőségei (előrehozott és rokkant nyugdíjazás stb.) sokkal korlátozottabbak, mint a korábbi években, ez pedig reményt adott arra, hogy a majdani fellendülést elegendő kapacitás tudja segíteni, illetve az időszakos állástalanság hosszú távú romboló hatása mérsékelt marad. Most ez a tendencia látványosan gyengült. Amíg az év elején még növekedett is az aktivitás addigra most már emelkedésről beszélhetünk. Az utóbbi egy évben 140 ezer fővel csökkenő foglalkoztatottság mellett már 10 ezer fővel emelkedett az inaktivitás is. Ez egyelőre még nem jelentős arány, de a jelenség figyelmeztető, főként ha azt is látjuk, hogy a foglalkoztatottság mintegy 50 ezer fővel magasabb a piaci folyamatok által indokoltnál a közmunka-programban biztosított állásoknak köszönhetően.



Forrás: KSH

Árfolyamok

Nagyobb korrekciót láttunk a forintban az elmúlt napokban – a korábbi 265 körüli szintről 275-re ugrott pár nap alatt az EUR/HUF. A forintgyengülésnek nem hazai okai voltak, globálisan romlott a kockázatvállalási hajlandóság. Így a részvénypiacok mellett a feltörekvő piaci devizák is gyengültek (és nem csak a közvetlen régióban, hanem, világszerte). A forint gyengülése nem kiemelkedő a régióban, hazai piacmozgató hírek nem is láttak napvilágot (azon kívül persze, hogy a Költségvetési Tanács véleménye az államháztartás közeljövőbeli alakulásáról néhány árnyalattal sötétebb Pénzügyminisztérium kincstári optimizmusnál). A fő kérdés most az, hogy vajon kifulladt-e a korrekció, avagy tartósabb negatív hullámra kell felkészülnünk a globális piacokon. Elemzők véleménye szerint egy viszonylag gyorsan múló rosszullétről van szó, és hamarosan újból javuló kockázati étvágyra számítanak. Mindazonáltal 2010 első felében a hazai és a globális kockázatok emelkedésére számítanak (ez pedig akkor a mostaninál nagyobb és tartósabb forintgyengüléssel járhat). Fenntartják 270-es decemberi, illetve 285-ös márciusi EUR/HUF célárfolyamot.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2009 október)



Forrás: MNB

Reálkeresetek

Az idén augusztusban az átlagos kereset 1,7 százalékkal ért kevesebbet Magyarországon, mint egy évvel ezelőtt. A mély recesszióhoz képest ez nem is mondható nagy bérvisszaesésnek, az alkalmazkodás inkább a foglalkoztatottság csökkenésén keresztül történik. Az év hátralévő részében még kissé emelkedni fog az infláció, ezért a reálkereseti mutató vélhetően nem nagyon kúszik már a pozitív tartományba. Erre esély inkább csak az év vége felé lehet, amennyiben kissé magára talál a gazdaság.



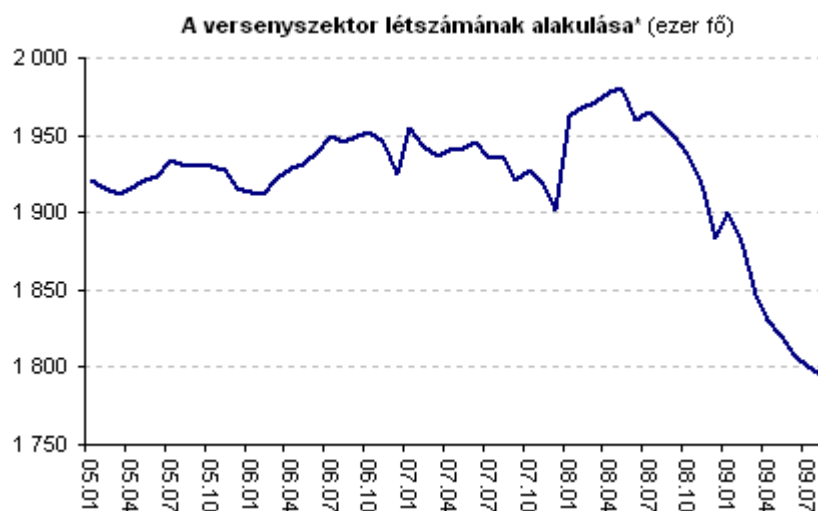
Forrás: KSH

A kereset egyébként a versenyszektorban lépést tart az inflációval, sőt, még a bérek mozgó rész nélküli (jutalmak, prémium stb.) eleme is a pénzromlás ütemével bővül. Tekintettel a mély recesszióra ez nem nevezhető súlyos alkalmazkodásnak. A költségvetési szektorban a bérfelfagyasztás és a 13. havi illetmények szigorítása nominális értelemben is zsugorítja a jövedelmeket. Sőt, itt további, kissé rejtélyes csökkenést is tapasztalhatunk. Két hónap alatt az átlagos bruttó bér 17 ezer forinttal (204 ezerről 187 ezerre) csökkent. Ennek egy része elvileg magyarázható lenne azzal az összetételhatással, hogy a közmunkaprogramokban részt vevő, alacsony keresetűek száma megugrott. Gyanús viszont, hogy akkor ez a hatás áprilistól fokozatosan kellene, hogy jelentkezzen, és az is furcsa, hogy a rendszeres keresetekben csak nagyon visszafogottan jelentkezik a csökkenés. Vagyis a KSH adatai inkább arra utalnak, hogy a nyárig valahol jelentős pénzek mentek ki jutalmakra, amit most egycsapásra megszüntetett a kormány. De ez egyelőre csak találgatás, hiszen a statisztikából pontosat nem lehet kideríteni. Ami viszont egyértelmű, hogy a kormányzat közmunkaprogramjai 50 ezerrel több embernek adtak munkát mint egy éve. Ez meg is dobta a költségvetési szektorban dolgozók számát, enélkül stagnálás lett volna megfigyelhető az állományban.



Forrás: KSH

Ez valamelyest fékezi a nemzetgazdasági foglalkoztatottság csökkenését, de a versenyszféra elbocsátásait teljes egészében nem ellensúlyozhatja. A 4 főnél többet foglalkoztató cégek körében a teljes munkaidőben alkalmazottak száma egy év alatt 150 ezer fővel esett vissza.

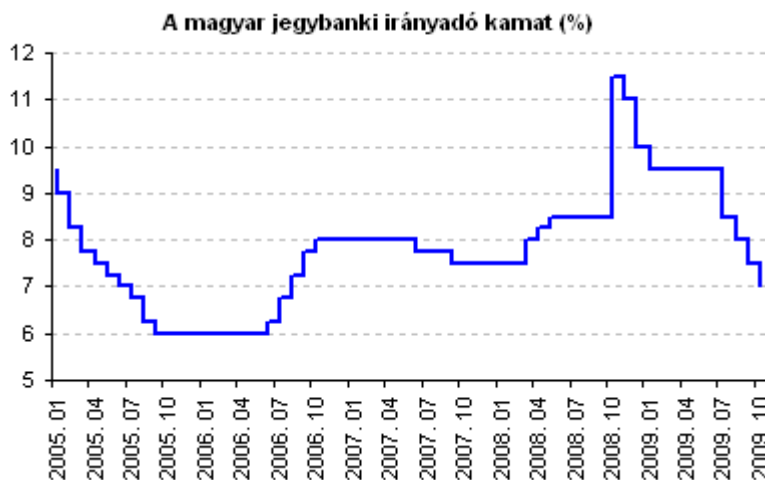


Forrás: KSH

Jegybanki alapkamat

Egymást követő negyedik alkalommal csökkentette irányadó kamatát a monetáris tanács. A legutóbbi ülésén a testület újra 50 bázispontos mérséklésről döntött, így a ráta 7 százalékra csökkent. Utoljára bő három éve volt ilyen alacsonyan a kéthetes eszközre fizetett hozam. Tulajdonképpen nem kellene, hogy meglepő legyen a rég látott alacsony kamatszint, hiszen a mély recesszió, valamint az adóemelések ellenére is erős kontroll alatt maradó infláció egyaránt jelentős monetáris lazításra engedhet teret. A lépések mégis öröndetesek, hiszen azt jelzik, hogy globális válság ellenére a pénzügyi stabilitási aggodalmak július óta nem akadályozzák a kamatcsökkentési folyamatot.

A négy kamatmérséklő lépésből az utóbbi három egyformán 50 bázispontos léptékű volt, ami arra utal, hogy a tanács fontosnak tartja a lazítási ciklus kiszámíthatóságát. Az indoklásban bizonyára szokás szerint a fenti érvek (inflációs kilátás, recesszió, pénzügyi stabilitás) jelennek meg majd hangsúlyosan, esetleg folytatódhat az inflációs célkövetés logikájához való visszatérés a kommunikációban. A legutóbbi kamatcsökkentésnél mintha a tanács kissé konzervatívabb hangot ütött volna meg, kérdés, hogy ez erősödik-e. Egyelőre ez nem tűnik valószínűnek, hiszen nemzetközi összehasonlításban a most kialakuló kamatszint még mindig magasnak számít.



Forrás: MNB

Az mindenesetre középtávon érdekes kérdés, hogy a jegybanki kommunikáció miként készíti elő a kamatcsökkentési ciklus leállítást. Igaz, eddig az összes ilyen dilemmát megoldotta az élet, várhatóan most is logikusan adódik majd az alkalom a kilépésre. A piacon egyelőre még inkább erősödnek a kamatcsökkentési várakozások, egyre többen gondolják, hogy az év végéig hátralévő két alkalom is lazítást hozhat, elérve a 6 százalékos rekordmélységet.

A Monetáris Tanács értékelése szerint a magyar gazdaság 2010 közepén állhat ismét növekedési pályára. Az infláció az adóemelések miatt ugyan átmenetileg meghaladja a középtávú inflációs célt, de 2010 második felében már számottevően elmaradhat attól. Az elmúlt hónapokban a nemzetközi pénzügyi piaci környezet a kedvezőbb világ gazdasági kilátásokkal összhangban fokozatosan javult, azonban a folyamat tartóssága továbbra is kérdéses.

A magyar gazdaság külső forrásokra való ráutaltsága érdemben csak akkor csökkenhet, ha a külső egyensúly tartósan javul. Az ország sebezhetőségének fokozatos mérséklése érdekében továbbra is fegyelmezett költségvetési politika szükséges. Az idei költségvetési hiánycél teljesülését részben olyan intézkedések biztosítják, amelyek hosszabb távú fenntarthatósága bizonytalan. Ez már a 2010-es költségvetés teljesítése szempontjából is kockázatot jelent, és veszélyezteti a további költségvetési konszolidáció folyamatát. A globális kockázatvállalási hajlandóság az elmúlt hónapokban folyamatosan és jelentősen emelkedett, ami a hazai pénzügyi eszközöktől elvárt hozamok csökkenéséhez vezetett. A magyar gazdaság azonban továbbra is sérülékeny, ami a monetáris politika vitelében fokozott körültekintést indokol.

Az inflációs és reálgazdasági folyamatokat, valamint a kockázati megítélést mérlegelve a Monetáris Tanács az alapkamat csökkentése mellett döntött. További kamatcsökkentésre akkor kerülhet sor, ha az nem veszélyezteti az inflációs kilátásokat, és az ország kockázati megítélése továbbra is lehetővé teszi.

Államháztartási hiány

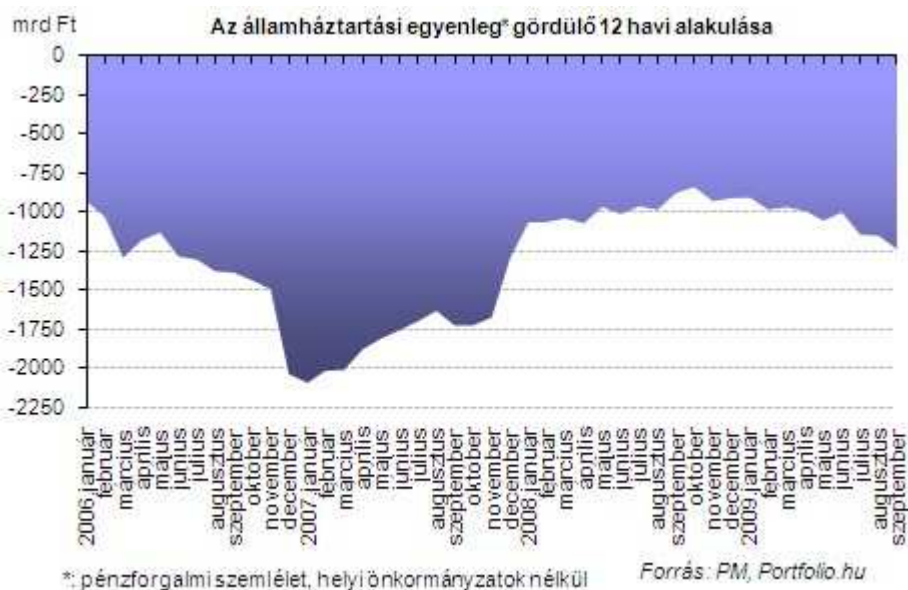
A Pénzügyminisztérium 154 milliárd forintos közvetett hiányelőrejelzésével szemben kisebb, 145.7 milliárd forintos deficit alakult ki szeptemberben az államháztartás három alrendszerében. Ez önmagában enyhén pozitív hír, de emellett látni kell, hogy az egész évre meghatározott cél (991.8 mrd Ft) fölé emelkedett az első kilenc hónap összesített egyenlege. Bár ez nem meglepő, az továbbra is nagy kérdés, hogy tud-e a negyedik negyedévben összesen mintegy 70 milliárd forintos többlet keletkezni az államháztartásban és így valóban tartható-e az idei évre rögzített deficitcél.

Szeptemberben a központi költségvetés 97.5 milliárd forintos, az elkülönített állami pénzalapok 10.6 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai pedig jelentős, 37.6 milliárd forintos hiánnyal zártak. A 145.7 milliárd forintos deficit alapján az első 9 hónap együttes hiánya 1059.2 milliárd forint, ami az aktuális éves hiánycél 106.8%-a.



Azt, hogy a háromnegyed év végére az éves hiánycél fölé emelkedik majd a költségvetés hiánya, már előre jelezte a tárca, és egyúttal rendszerint azt is hangsúlyozta, hogy ettől még teljesíthető az egész éves deficitcél. 2007 szeptemberében 165, míg 2008 szeptemberében 58 milliárd forintos deficit keletkezett az államháztartás három alrendszerében. Így a mai 146 milliárdos deficit nem nevezhető kiugróan nagynak, bár a múltbeli adatokkal való közvetlen összehasonlítás a számos szerkezeti változás miatt nem szerencsés. Július óta azonban a PM már nem közöl havi szintű államháztartási előrejelzést, így másfajta összevetés nem maradt.

Ebből a logikából kiindulva 2007 negyedik negyedévében 144, majd 2008-ban 176 milliárd forintos deficit keletkezett az államháztartásban. Ennek ellenében az idénre tervezett, a bevezetőben már említett 70 milliárd forint körüli többlet meglehetősen feszítettnek tűnik még az államháztartásban meglévő tartalékok zárolása esetén is. A romló államháztartási pozíció az alábbi ábra alapján is jól látszik: a legutóbbi 12 hónapos összesített deficitje emelkedik, miközben a válság miatt jelentős mértékben zsugorodik a nominális GDP. Ezek miatt a Magyar Nemzeti Bank napokban közzétett pénzügyi számlák statisztikájából az derült ki, hogy az államháztartás nettó finanszírozási igénye (megközelítően azonos az államháztartás deficitjével) a 2009 II. negyedévével záruló egy évben a GDP 4.7 százalékát érte el.



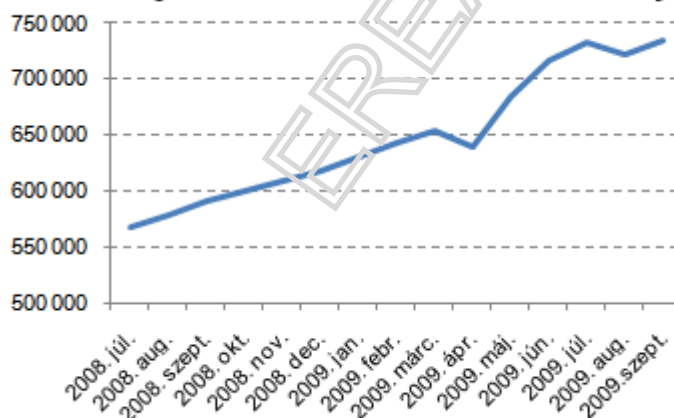
A fentiek alapján nem véletlen, hogy miért jelezte a közelmúltban több interjújában is Oszkó Péter pénzügyminiszter: iszonyatosan szigorú gazdálkodás szükséges ahhoz, hogy tartható legyen a nemzetközi hitelezők felé vállalt idei deficitcél (a GDP arányában 3.9%). Ehhez egyébként októbertől elindult a tárcákhoz kirendelt ún. kincstárnoki rendszer is, amelynek keretében a kincstárnokoknak véleményezési lehetősége van minden, 10 millió forintot meghaladó állami kifizetéssel kapcsolatban.

Hitelpiac

Másfélszer annyi mulasztást és visszaélést mutatnak a Központi Hitelinformációs Rendszer legfrissebb adatai, mint egy évvel ezelőtt, az akkori 615 ezerről ugyanis 922 ezerre nőtt szeptember végére a fennálló lakossági tartozások száma, és 590 ezerről csaknem 735 ezer főre emelkedett a legalább 90 napos késéssel fizető hiteladósok tábora Magyarországon. Vállalkozásból viszont a megelőző hónapok tendenciájának megfelelően egyre kevesebb van a BAR listán, miközben idén már többen mentek csődbe, mint a tavalyi év egészében.

A BISZ Zrt. Központi Hitelinformációs Rendszere a vállalkozások mellett azokat a természetes személyeket és ezek mulasztásait, visszaéléseit tartja nyilván, amelyek a pénzügyi intézményekkel kötött hitel- vagy hiteljellegű szerződésben vállalt kötelezettségeiknek a minimálbér összegét meghaladó mértékben folyamatosan több mint 90 napon keresztül nem tettek eleget. Szeptember végéig a tavaly szeptemberi 590 ezerről és az év végi 618 ezerről 735 ezerre nőtt a lakossági alrendszerben tárolt száma.

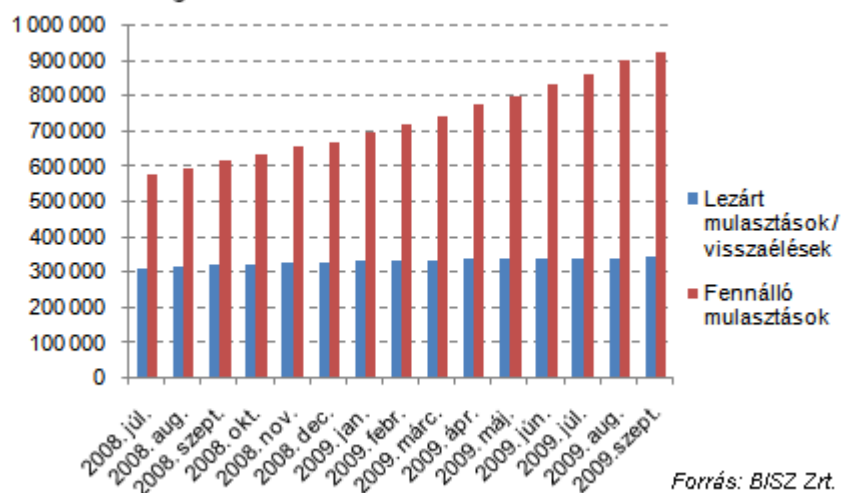
A KHR Lakossági alrendszerében tárolt természetes személyek száma



Forrás: BISZ Zrt.

Tavaly év végén még "csak" 669 ezer volt a fennálló lakossági mulasztások száma a rendszerben, ám ez idén szeptember végére 922 ezerre nőtt. A mulasztás megszűnik, ha az ügyfél teljes tartozása rendeződik (a hátralék kiegyenlítésével, fedezet, kezes igénybe vételével, vagy akár a szerződés átütemezésével). A lezárt mulasztások az üzleti lekérdezésekben a lezárást követően még további öt évig láthatók. Ezek száma egy év alatt 322 ezerről 343 ezerre nőtt. A bankok szinte egybehangzó állítása szerint az első félévben a forintgyengülés miatt megugró törlesztőrészek, a második félévben pedig a megnövekedett munkanélküliség jelenti a legnagyobb rizikófaktort. A fennálló lakossági mulasztások drasztikus emelkedése tehát e kettő együttes hatásának tudható be.

A KHR Lakossági alrendszerében tárolt mulasztások és visszaélések száma



A nyár eleje azt igazolta, hogy még csak ekkor szembesültek igazán a hitelek a törlesztő részleteik megemeléséből és a megélhetés nehezüléséből származó fizetési problémákkal, májusban ugyanis korábban nem tapasztalt ütemben, 6,9, júniusban pedig 4,7 százalékkal gyarapodott a legalább 90 napos késéssel vagy egyáltalán nem fizetők tábora. Azóta ez a növekedés lelassult, így júliusban 2,3, szeptemberben pedig 1,8 százalékkal növekedett a rendszerben tárolt természetes személyek száma, augusztusban viszont 1,5 százalékkal csökkent. A rendszerben tárolt személyek számát azonban az is befolyásolja, az öt éve lezárt mulasztások milyen volument képviselnek.

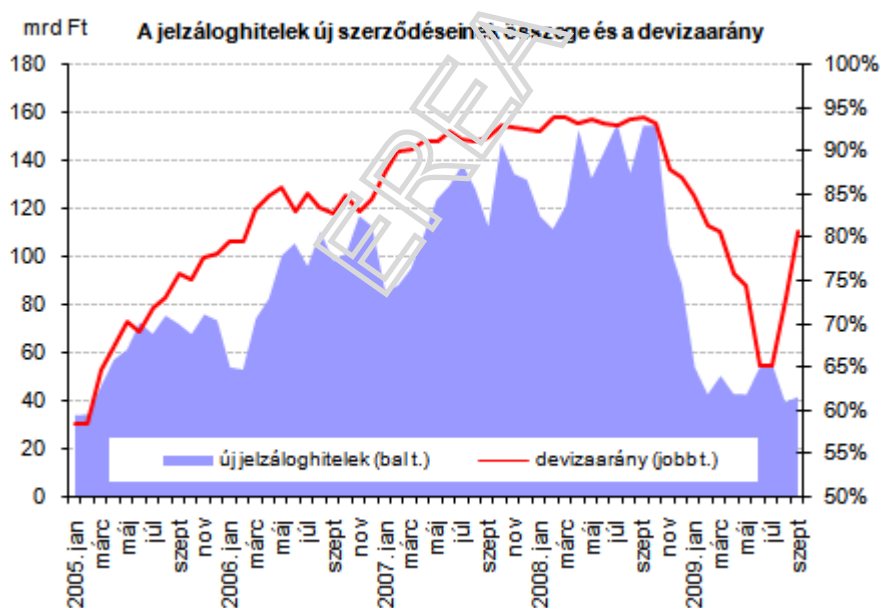
Szeptemberben a háztartások új forintalapú, lakáscélú hiteleinek szerződéses értéke 7 milliárdra csökkent, a legmagasabb júniusban és júliusban volt, mindkét hónapban mintegy 17,8 milliárd forintot tett ki. Az euró alapú új hitelek szerződéses értéke kissé növekedett, 12,5 milliárd forint körüli értékről 12,9 milliárdra, s az átlagos hitelköltség is nőtt, valamivel 10 százalék fölé. Svájci frankban az előző kéthavi megtorpanás után ismét 4 milliárd forintnyi lakáshitelt igényeltek a háztartások, az átlagos hitelköltség mutató azonban ebben a hónapban tavaly június óta először 7 százalék alá csökkent. A hitelintézetek összevont mérlege alapján a háztartások szeptemberben továbbra is nettó betételhelyezők voltak, csökkent nettó forint-hitelfelvételük, és nettó deviza-hiteltörlesztésük is.

A háztartások hitelállománya a hónap végére 6 milliárd forinttal csökkent ugyan, ez azonban nem a tranzakciókból, hanem az átértékelődésből fakadt, ami 13 milliárdot tett ki. Szeptember végére a háztartások forinthitel-állománya 13,3 milliárddal 2669,1 milliárdra nőtt, a devizahiteleké több mint 17 milliárddal 5148,5 milliárdra csökkent, amiből a tranzakciók 6,4 milliárdot tettek ki. A szezonálisan igazított és árfolyamszűrt adatok nettó deviza-hiteltörlesztés 5,6 milliárd forintot tett ki. Összességében a háztartások betételhelyezők voltak ebben a hónapban, a forintbetéteknél 34,1 milliárd forint, a devizabetéteknél 18,6 milliárd forint nettó elhelyezés volt.

A forintbetétek szezonálisan nem igazított állománya 2,2 milliárd forinttal 6171 milliárdra csökkent, a devizabetéteké pedig az átértékelődés és egyéb változás okozta csökkenés ellenére 6,6 milliárd forinttal, 1231 milliárdra nőtt. A nem pénzügyi vállalatok szeptemberi, szezonálisan igazított, árfolyamszűrt adatai szerint a nettó forint-hitelfelvétel 45,1 milliárd forint volt, míg a devizában denominált hiteleknél 77,1 milliárd forintos nettó törlesztés volt. Ebben a hónapban nettó betétkivonás volt jellemző a nem pénzügyi vállalatokra, a forintbetéteknél 15,9 milliárd forint, a devizabetéteknél 53,6 milliárd forint értékben.

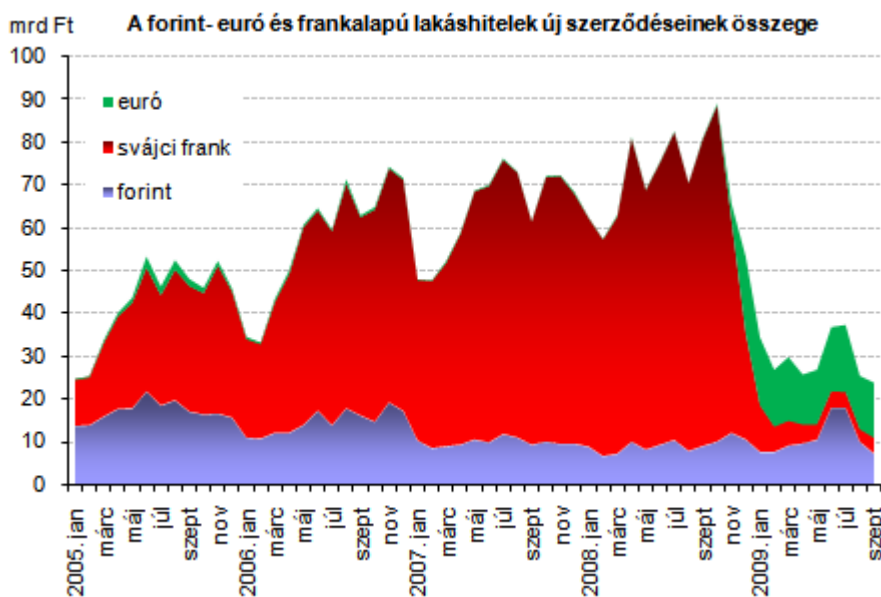
A szezonálisan nem igazított adatok szerint a forinthitelek állománya 35,9 milliárd forinttal nőtt, míg a devizában denominált hitelek állománya 95,7 milliárd forinttal csökkent a 69,2 milliárd forint nettó törlesztés és a 26,5 milliárd forint átértékelődés és egyéb változás okozta csökkenés következtében. A nettó betétkivonás a forintbetétek esetében 65,2 milliárd forint volt, a devizában denominált betétállomány 87,3 milliárd forintos csökkenése pedig 75,9 milliárd forint nettó kivonás, valamint 11,4 milliárd forint átértékelődésből és egyéb változásból származó csökkenés eredményeként jött létre. A külföldi kötelezettségek állománya szeptemberben az előző hónapéhoz hasonlóan a hitelintézetek mérlegfőösszegének 30,9 százalékát tette ki.

Nincs tehát hitelfelvételi boom, sőt, szeptemberben már rosszabb volt a helyzet, mint a nyáron. Ennek legfőbb oka nem más, mint a lakáshitelezés, megdőbentően alacsonyan áll ugyanis a kihelyezett forinthitelek volumene. Ennél kisebb értéket az elmúlt öt évben egyedül 2008 februárjában mutattak a forint alapú lakáshitelek (ami most 7 milliárd forint). A jelenség nem véletlen: júliustól szeptember végéig nem volt olyan államilag támogatott forint lakáshitel a piacon, amelyet igényelni lehetett volna. Október 1-jétől rendkívül korlátozott feltételekkel ugyan ismét él a rendszer, ettől nem lehet csodát várni. Sokkal inkább lendíthet elvben a forinthitelezésen az alacsony kamatozású forint lakáshitelek esetleges térhódítása, a bankok ugyanis sorra dobják a piacra kedvező kamatozású új lakáshitel-konstrukcióikat. A 7%-os alap- és a vele szoros együttmozgást mutató BUBOR kamatlábak, illetve a gyakran ezekhez kapcsolt kamatozású lakáshitelek egyelőre még kevésbé csábítóak, a forint alapú lakáshitelek lavinaszerű beindulására ezért egyelőre nem, később, a monetáris politika további enyhülésével már lehet számítani.



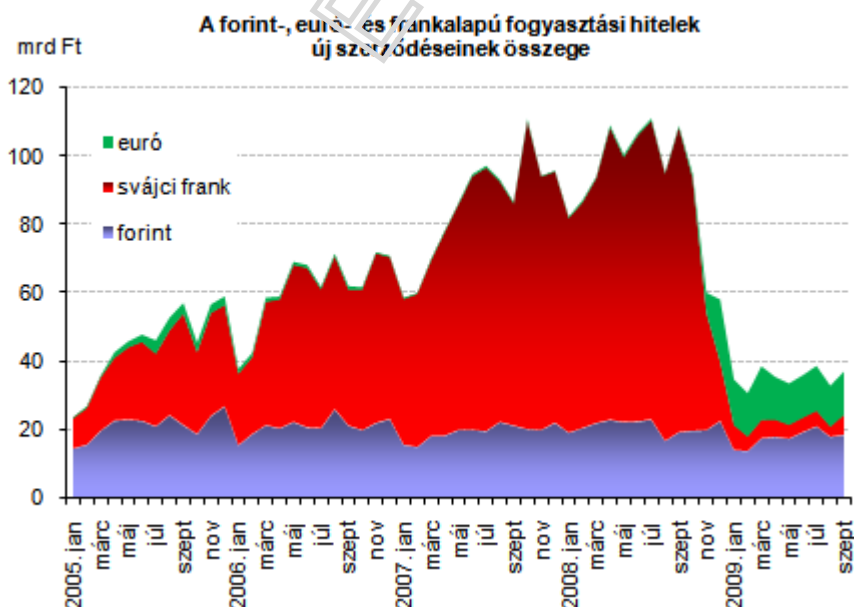
Forrás: MNB

A forinthitelek visszaszorulása azzal járt, hogy egyelőre inkább a deviza alapú megoldásokat kezdte el keresni a lakosság. Ezzel magyarázható, hogy hosszú idő után először nagyobb mértékben nőtt a svájci frank alapú lakáshitelek volumene, holott ilyen konstrukciót csak néhány hitelező ajánl. Az euróhitelek növekedése kevésbé meglepő, tavaly december óta ugyanis ez a deviza tekinthető az egyetlen slágernek a lakáshitel-piacon. Érdekes azonban megjegyezni, hogy még az euró lakáshitelek szeptemberi volumene (12,9 milliárd forint) is eltörpül a válság előtt 60-70 milliárd forintos szinteken járó svájci frank lakáshitelek egykori szintjei mellett. A fentiek fényében nem véletlen tehát, hogy nőtt a devizahitelek aránya a teljes kihelyezésen belül, és március óta először ismét elérte a 80 százalékot.



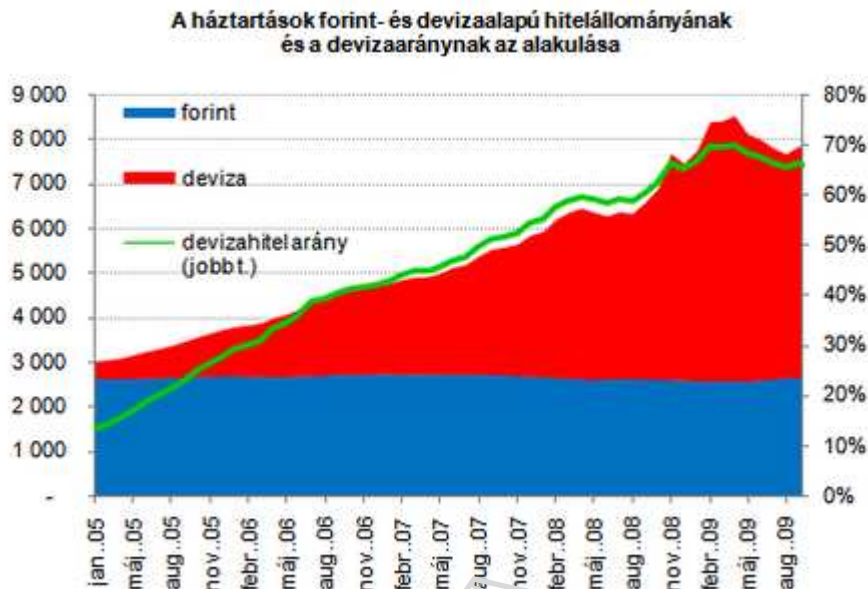
Forrás: MNB

A devizaarány visszaszorulását hozhatja majd a forint alapú lakáshitelek kamatainak csökkenése, ami úgy tűnik, szeptemberben végre látványosan is megindult a jegybank alapkamat-csökkentéseinek is köszönhetően. A forint hitelek teljes hitelköltség mutatója már a tavaly szeptemberi és októberi szint között, vagyis a válság kitörése körüli állapotban van (14,2%). Svájci frank alapú lakáshitelek kevés helyen érhetőek el, ám ahol igen, ott alacsony hitelköltséggel vehető fel, és a meglévő hitelek költségmutatója is alacsony (6,36%), ami vígan a válság előtti értékeknek felel meg. Az euróhitelekre ez még nem mondható el, sőt, magasabban állnak, mint az elmúlt hónapokban (10,1%).



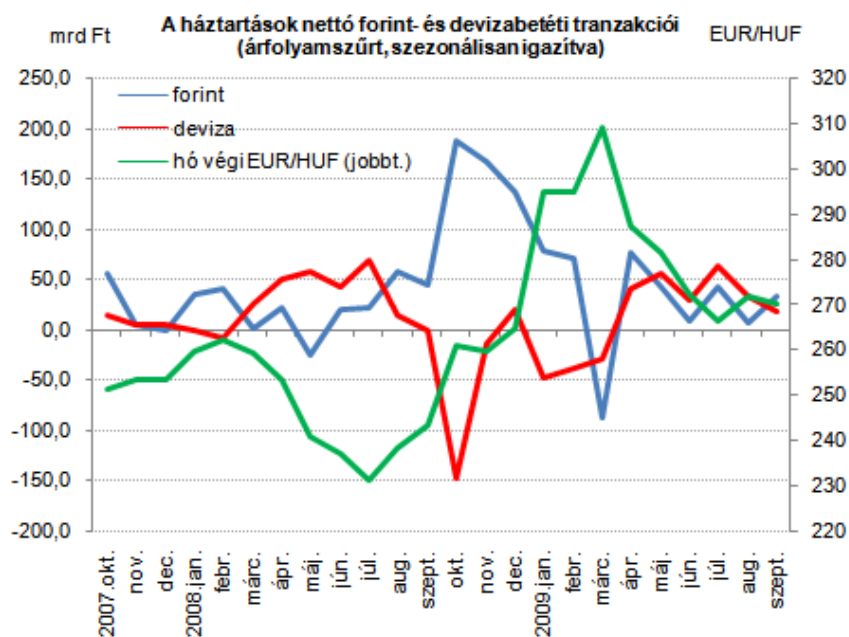
Forrás: MNB

Az alábbi ábra jól mutatja, hogy az előző hónapokban ugyan megindult a forinthitelek arányának növekedése a bankok hitelfortfóliójában, ennek azonban nincs túl sok köze a forinthitelezés felfutásának, ilyesmi ugyanis nem ment végbe. Sőt, mint utaltunk rá, a forint alapú lakáshitelezés szintje nagyon alacsony, s emiatt a devizahitelek arányának csökkenése meg is akadt. Erre a megakadásra a forint árfolyama is hatással van: csökkenti az erősebb forint a devizahitelek forintértékét a bankok mérlegében.



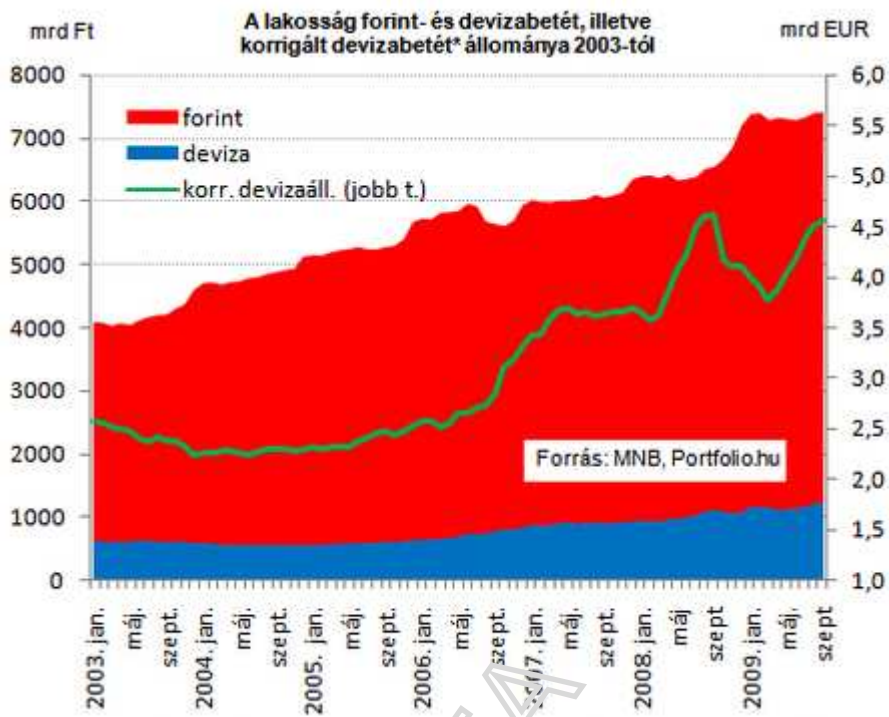
Forrás: MNB

A betéti oldalra tekintve elmondhatjuk, hogy a lakosság bizalma erősödött szeptemberben a forintbetétek iránt, míg devizában nem takarítottak meg olyan nagy arányban, mint az elmúlt hónapokban. Ez azt mutathatja, hogy az év első feléhez viszonyítva erős forint miatt már kevésbé számítanak arra a háztartások, hogy egy nem várt forintgyengülés után többet kereshetnek a devizabetéten, mint az imitt-amott még mindig két számjegyű kamatot kínáló forint konstrukciókon.



Forrás: MNB

A magyar lakosság összességében több mint 7,400 milliárd forintos betétállománnyal rendelkezik, ennek jelenleg 17%-a denominált devizában.



Forrás: MNB

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 300-450 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 260-310 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. Vannak olyan társasházfejlesztések ahol, a magas négyzetméterár mellé hozzáadják a konyhabútort. Családi házak tekintetében a fajlagos nm ár 141 ezer Ft.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok tekintetében Kecskeméten elég széles sávban mozognak az ingatlanok árai. Panellakások nm-ét 65-220 ezer Ft-ért, téglalapítványú lakásokat 115-340 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-430 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az iskolakezdés előtt megnövekedett a kereslet a kisebb lakások iránt, valamint a jó elhelyezkedésű üzlethelyiségek iránt.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 ezer forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosan 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:	Hamarosan indul az építése Kecskemét új élményfürdőjének. Mellette egy nemzetközi rendezvények fogadására is alkalmas versenyszabadát is kialakítanak. Mindezt a város most is működő 13 élményfürdő és csúszdaparkjának közvetlen szomszédságában 7 milliárd forintos beruházás. Társasházfejlesztést találhatunk a Csongrádi utcában, Nagy Lajos Király krt, Szent Gellért utca, Bernáth János utca, Bocskai utca. Petőfivárosban egyre több újépítésű családi házat találunk meg. Ezenkívül sorházfejlesztés van a Széktó lakóparkban és az Arborétum lakóparkban. 21. századi színvonalú terápiás és diagnosztikai feltételrendszer alakul ki a Kecskeméti Gyógyintézeti Központban. A támogatói szerződést nemrég írták alá az építkezés helyszínén, azaz a Nyíri úti telephely udvarán. A 2010 és 2012 között megvalósuló beruházás által hatékony és gazdaságos lesz az egészségügyi ellátás. A pályázaton elnyert támogatás összege 10,4 milliárd forint. A tulajdonos önkormányzat pedig 1,15 milliárd forint önrészt biztosít.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. Egyre kevesebb újlakást adnak át a megye városaiban. A fejlesztések lelassultak. A családi házak építése is pang. Az újlakások árai tartják a korábbi évek árszínvonalát.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítványú lakásokat 90-240 ezer Ft/nm áron, a családi házakat 42-200 ezer Ft/nm áron kínálják az irodák. A kisebb városokban egyre több üzlethelyiség kiadó vagy eladó.
Telkek:	A szigorúan vett városközpontokban nagyon kevés eladásra kínált telkek vannak az ingatlanközvetítői adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 35-63 ezer Ft/nm. Átlagos telkek nm árai 12-35 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az öszközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják.
Fejlesztések:	Nagyon kevés használatbavételi és építési engedélyt adtak ki az elmúlt hónapban Bács-Kiskun megyébe. A nyári hónapok alatt pangott az ingatlanfejlesztés. Fejlesztések közül az útfelújítások, és a csatornázási munkák emelkednek ki. Csengődön 184, míg Kiskőrösön csaknem félmilliárd forintba kerülő iskolaépület-felújítások, -bővítések kezdődtek el. Kiskunfélegyházán a lakótelepen több paneltömböt is korszerűsítettek.

Csongrád megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 270-330 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készül el. Ingatlanközvetítői adatbázisokat elemezve körülbelül 150-200 ilyen lakást kínálnak a közvetítők. A legtöbb lakóparkban a társasházi lakásokat 230-270 ezer Ft/nm-en kínálják.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 100-220 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 110-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. A válság alatt az ingatlanárak Szegeden nem csökkentek, inkább a stagnálás a jellemző a város ingatlanjaira. Szeged környékén az ipari ingatlanok nm-ét 4,5-6 €-ért lehet kiadni. Az iskolakezdés miatt az albérlépi piac felpettedt. Egy átlagos belvárosi 50 nm-es társasházi lakást 60 ezer Ft lehet kiadni.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 45-79 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. Keresettek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városába és faluiba.
Fejlesztések:	Aláírták a szegedi elektromos tömegközlekedés fejlesztésére irányuló nagyprojekt támogatási szerződését. Az ÚMFT keretében megvalósuló beruházás során korszerűsítik, illetve meghosszabbítják Szeged villamos- és trolibuszvonalait, valamint új kerékpárutakat és kerékpártárolókat is létesítenek. Közlekedésfejlesztésre a 2007-2013-as időszakban mintegy 1703,2 milliárd forint áll rendelkezésre. Új fejlesztések inkább Szeged déli részén vannak, de ott sem a folyóparton. A fejlesztők elég nehezen találnak a nagykorúton belül telket, pedig a belvárosi lakásokat lényegesen könnyebb eladni. A szegedi Árkád üzletközpontnak helyet adó területen lázasan bontják az ipartörténeti jelentőségű, jobb sorsa érdemes kenderfonót. A helyén épülő dobozformájú monstrumba három falat hagyna meg a beruházó a patinás épületből. A bontás a vége felé közeledik, a kerítés, néhány fal és egy égnek meredő kémény áll már csak. 52 vadonatúj lakást lehet bére venni a szegedi Tisza Palotában. A várhatóan október elejére elkészülő épület 280 lakásának eddig ugyanis mindössze harmadát sikerült a befektetőnek értékesíteni.

Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat.
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:	A nagyobb városokban az összközműves telkek nm 4-20 ezer Ft között mozognak, azonban a belvárosokban nem ritka a 25-50 ezer Ft/nm sem. A nem összközműves telkek nm-ét 800 és 2 500 Ft között árulják az ingatlanközvetítő irodák. Ebből is nagyon sok van az adatbázisokban. Főleg szántóként és tanyaként szerepelnek.
Fejlesztések:	Ingatlanfejlesztésekből nagyon kevés van a megyében. Az újlakásépítés a válság hatására lelassult, társasházfejlesztéseket csak a nagyobb városokban találunk. Ami említésre méltó az az hogy megkezdték a szennyvízcsatorna-hálózat és szennyvíztisztító telep építésének előkészítését a Csongrád megyei Csanádpalotán. A 2,3 milliárd forintos összköltségű beruházás előkészítésére 85 millió forintos támogatást kapott a település. 1,3 milliárd forintból, 377 millió forintos uniós támogatással 90 szobás, négycsillagos szálloda épül Hódmezővásárhelyen.

2 havonta frissülő táblázat

Budapest és Pest megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Budapest lakóingatlan és iroda nm áraiban stagnálás várható az elkövetkező hónapokra. Üzlethelyiségek áraiban némi mérséklődés lesz megfigyelhető, viszont a raktárak tekintetében 2%-os árnövekedést prognosztizálnak az elemzők. Az újlakások piaca igen hektikus. A preferáltabb helyeken akár nagyobb mértékű árnövekedés is elképzelhető mint 5%. Azonban vannak olyan helyek is ahol 15-30%-ot csökkentek az ingatlanárak.
Használt ingatlanok:	A panellakások átlagos négyzetméterára a fővárosban 201 ezer forint. Budán a legdrágább panel nm ára 441 ezer Ft, a legolcsóbb 82 ezer Ft/nm. Pesten a legdrágább 534 ezer Ft/nm a legolcsóbb 67 ezer Ft/nm. Téglalakások esetében az átlagos nm ár Budapesten 350 ezer Ft. Családi házak tekintetében Budán 430 ezer Ft/nm Pesten 372 ezer Ft/nm.
Telkek:	Budapest építési telekpiaca viszonylag nagy eltéréseket mutat. Buda luxusövezeteiben a telek nm 120-200 ezer Ft között mozog. A Nagykörút környéki telekpiacra 60-110 ezer Ft/nm-ig találunk építésre és ingatlanfejlesztésre alkalmas telkeket. Pest legnagyobb részén pedig 10-70 ezer Ft/nm a telkek árai. A fejlesztési telkek piacán néhol 30%-os árcsökkenés is tapasztalható Budapest egyes részein.
Fejlesztések:	A Corvin sétány végső átadása 2014-re csúszik. Megkezdődött a Margit híd felújítása. Egy a zuglói önkormányzat által értékesített, korábban sportcélokat szolgáló Rákospatak-parti telek nagyobbik részén a Cordia Thermal építése folyik, a Cordia Thermal Zugló lakópark első ütemét a jövő év első felében adják majd át, a 160 lakás 60 százalékát értékesítettek. Hamarosan elindulhat viszont a kerület külső határához közel, a Dorozsmai utcában az Ablon fejlesztésében megépült Zöldváros Lakópark 439 lakást jelentő második üteme, összesen 29 120 négyzetméter eladható területtel. A WING Zrt. a Millenáris Irodaház Classic folytatásaként két új irodaházat is átadott a Millenáris Parkban, a Millenáris Irodaházak Modern és Avantgarde tagjait. Hamarosan elkezdődik a Csillag Áruház felújítása, az első szinten egy kisebb Tesco Expressz nyílik, mely az áruház lánc első belvárosi egysége lesz.

Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	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 főleg Törökbálinton, Érden. Épülnek a társasházakban luxus penthouse lakások is amelyek után főleg a külföldiek érdeklődnek és ők mutatkoznak potenciális vevőknek. A lakóingatlanok, raktárak, és ipari ingatlanok árszínvonalának tekintetében stagnálás várható.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva Pest megyében egyre több lakást kínálnak eladásra. A nagyobb városokban lévő panellakások négyzetméterét 130-200 ezer Ft-ért, a téglalakásokat 160-390 ezer Ft/nm-ért kínálják. A zöldövezeti családi házak nm-ét 127-410 ezer Ft találhatjuk meg az adatbázisokban. A legkeresettebb családi házak Törökbálint, Érd és Budapest vonzáskörzetében találhatóak meg.
Telkek:	A telekárak többnyire jól mutatják egy-egy környék fejlettségét, és a keleti agglomeráció egyelőre alaposan elmarad a nyugati szektor árszínvonalától. A keleti szektorban az építési összközműves telkek árai 15-45 ezer Ft/nm között alakulnak, míg a nyugati részben 21-75 ezer Ft/nm között árazzák a telkeket.
Fejlesztések:	1350 lakást és 12 ezer négyzetméternyi kereskedelmi létesítményt épít az Indotek Csoport a rákospalotai volt Növényolajgyár területén. A beruházás 50 milliárd forintba kerül és 10 évig tart majd. Az első ütemben 450 lakást és 4 ezer négyzetméter kereskedelmi, illetve szolgáltatói célú épületet adnak át. Az első ütemet további kettő követi. Új logisztikai bázis készül el hamarosan Budapest vonzáskörzetében, Budapesti Északi Ipari Parkjában található új komplexum 800 méterre helyezkedik el az M0 körgyűrű lehajtójától az 51-es főút mentén. Elephant Holding a XVII. kerületben 400 lakást fejleszt, de Maglódra és Gyömrőre is több ezer lakást tervez a cég. 4-6 lakásos társasházakban és sorházakban.

2 havonta frissülő táblázat

Békés megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsabán kevés az újépítésű ingatlan. A meglévő társasházi fejlesztések többségét nem tudják befejezni a fejlesztők forráshiány miatt. Az újépítésű téglalakások nm-ét 200-271 ezer Ft-ét kínálják. A családi házak építése pang.
Használt ingatlanok:	Több békéscsabai ingatlanközvetítői adatbázist vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat átlagosan 150 ezer Ft/nm, a társasházi lakásokat 147-190 ezer Ft/nm a családi házakat átlagosan 125 ezer Ft/nm-ért kínálják. A legnagyobb kereslet a városban lévő panellakások iránt mutatkozik. Az iskolakezdés miatt az albérletek után is megnövekedett igény.
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:	Békéscsaba szennyvíztisztításának és csatornázásának fejlesztéséről szóló, 17,75 milliárd forintos uniós nagyprojekt támogatásáról döntött a kormány. Társasházi fejlesztésekből nagyon keveset találunk a városban. Inkább a meglévőket fejezik be. 1 millióra 711 millió 606 ezer forint uniós támogatást fordíthat Békéscsaba a kulturális és rendezvényközpont kialakítására az Agora-projektre.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű társasházi lakások csak a nagyobb városokban találhatóak. Átlagosan 230-260 ezer Ft/nm-en kínálják őket. A drágább lakások amelyeket 340 ezer Ft/nm-en kínálnak az elhelyezkedés miatt és a hozzá kapott luxus miatt drágábbak. Ezen lakások után főleg a külföldi magánszemélyek érdeklődnek.
Használt ingatlanok:	A nyári pangás után élénkülés mutatkozik a használt ingatlanok értékesítési piacán. A nagyobb városokban a panellakások és a kisebb alapterületű téglalakások után van a legnagyobb kereslet. A panellakások árai körülbelül 15-20% alacsonyabbak mint Békéscsabán, a téglalakásokat 90-185 ezer Ft/nm-en kínálják.
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:	Nagyobb társasházi ingatlanfejlesztés Szarvason, Gyulán, Orosházán és Békéscsabán találhatóak csak. Ezeket a fejlesztéseket jóformán 2009 téli és 2010 tavaszi átadással hirdetik. Helikopter leszállóhelyet is építene a Békés Megyei Önkormányzat a fenntartásában működő Pándy Kálmán kórházban a sürgősségi osztály korszerűsítésére benyújtott pályázatának keretein belül.

Jász-Nagykun Szolnok megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnokon a szigorúan vett belvárosban viszonylag drágának mondhatóak a lakások. A társasházakban a lakások nm-ét 270-320 ezer Ft-ért kínálják. Azonban a jellemző ár 220-250 ezer Ft/nm közötti ársávban mozog. A legtöbb társasházi lakást kulcsrakészen adják át a vevők részére.
Használt ingatlanok:	Szolnokon a használt társasházi lakások nm-ét 120-220-ezer Ft-ért kínálják. A lakások többsége felújításra szorul, gyenge állapotuk miatt. A panellakások árai 110-210 ezer Ft/nm között mozognak. A családi házak jellemző nm árai 85-243 ezer Ft. Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy az árak gyakran nem a valóságot tükrözik. Jóval magasabb áron kínálnak egy-egy ingatlant, mint amennyit az valójában ér.
Telkek:	Szolnokon az építésre szánt telkek kereslete igen változó. A belvárosban a telkek nm-ért 41-67 ezer Ft-ot kell kifizetni. Ezek a telkek a legjobb utcákban helyezkednek el és általában társasházakat építenek rajtuk, így emelve a városkép színvonalát. A külvárosi részekben összközműves telkeket 10-31 ezer Ft/nm-ért lehet találni az ingatlanközvetítői adatbázisokban. De akad ennél jóval olcsóbb is. Nem összközműves telkek nm-ét már pár ezer Ft-ért lehet találni.
Fejlesztések:	Várhatóan jövő év szeptemberében készül el Szolnokon, a Tiszán átívelő gyalogos híd, amely a város pihenőövezetét és a városközpontot köti majd össze. A gyaloghíd összesen másfél milliárd forintból épül meg, nagyrészt uniós forrásból, de több mint 600 millió forintot önerőből biztosítja a város. A belváros Tiszához közel eső területét érintő fejlesztések összességében meghaladják a kétmilliárd forintot, mivel díszter is épül. Szintén kétmilliárdból születik újjá a megye legnagyobb lakóövezete a Széchenyi városrész. A jövőbeni átváltozás után viszont a városrész panelházaival közeli parkok és sétányok lesznek, ráadásul több száz új parkoló enyhíti a lakóövezet gondjait. Az új szolnoki városképet meghatározza, hogy a város összesen 400 millió forintot költ arra, hogy a város valamennyi játszótere megszépüljön.
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. Az ingatlanárak 20-25%-ot estek a tavalyi árakhoz képest.
Használt ingatlanok:	A megye több városában is folyamatosan zajlanak a panellakások korszerűsítései. A családi házak négyzetméterét átlagosan 124 ezer Ft-ért kínálják, a panellakásokat átlagosan 145 ezer Ft-ért, társasházi lakásokat átlagosan 140 ezer Ft-ért adják a négyzetméterét.
Telkek:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a kínált telkek többsége 500-2 000 nm között van, összközműves, és vízparti. Ezeknek az ingatlanoknak az ára 3-32 ezer Ft/nm között mozognak. A belvárosi telkek ritkábbak és általában lebontandó épülettel együtt kínálják. Ezek nm árai alig haladják meg a 40 ezer Ft-ot.
Fejlesztések:	A nemrég lezárult projekt keretében egy-egy Jászberénybe és Újszászra vezető útszakasz felújítását végezték el 15,8 kilométeren, 864 millió forintból. Idén ősszel elkészülhet a Penny Market új logisztikai bázisa Karcagon.

Tolna megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Az új lakások tekintetében Szekszárdon a legkelendőbbek az 1+2 félszobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai 220-250 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért.
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. A családi házak helyett inkább a lakásokat keresik jobban. Szekszárd főutcáján nagyon sok kiadó vagy eladó üzlethelységet találunk meg.
Telkek:	Szekszárd külterületén lévő telkeket és szántókat 400-2000 Ft-os nm áron kínálják. Összközműves telkeket 2400-6000 Ft-os nm áron kínálják az ingatlanirodák. Szekszárd belvárosában kevés fejlesztésre alkalmas telek van. Keresletük alacsony a válság és a gazdasági helyzet miatt. Azonban találunk néhányat az adatbázisokban amelyeket 6-58 ezer Ft/nm hirdetnek meg az ügynökségek.
Fejlesztések:	Új palackozót, érlelőt és bortárolót épít nettó 730 millió forint értékű beruházással a szekszárdi Bodri Pincészet. A pincészet 1700 négyzetméteren palackozóval, érlelővel, tartályos és hordós tárolásra alkalmas helyiséggel, készáruraktárral, valamint fehérborkészítéshez szükséges technológiával bővül 2010 májusig. A tervek szerint halad az M6/M60-as autópálya építése a Szekszárd-Bóly-Pécs szakaszon, az építkezést fél évvel az átadás előtt, 2009. novemberre be akarja fejezni a Mecsek Autópálya Koncesszió Zrt.
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:	Az adatbázisok alapján a családi házak nm-ét 50-160 ezer Ft-ért kínálják. Jóformán ezeket találjuk meg a kínálatban. Kisebb a kínálat a lakásokból és a panellakásokból. Ezeknek az árai 150-190 ezer Ft/nm valamint 89-150 ezer Ft/nm között mozognak. Azonban vannak olyan ingatlanok is amelyek kivételt képeznek és a luxus kategóriában vannak a nm árai.
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 négyzetmétereit. 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. Simontornyán a Fried Kastély Szálló szolgáltatásainak fejlesztése kezdődik meg, melynek köszönhetően 7 új munkahely is létesül. Kisszékelyben 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 ingatlanpiac

Még messze van a kilábalástól a magyar ingatlan piac, ugyanakkor a remény jelei talán mutatkoznak. De ingatlanpiaci gyors élénkülés nem várható a szigorítások miatt. A vevőoldali megszigorítások - még a jövő évben is - gátat szabnak a lakás és egyéb ingatlanok jelentős számú vásárlásának, az ingatlanpiac gyors élénkülésének. A kormányzat 2009 októberében újraindította a lakásvásárlási hitelprogramot, mely gyorsíthatja a hazai ingatlanpiac fellendülését. Jóval alacsonyabb lesz az Önkormányzatoknak nyújtott költségvetési támogatás és az egyéb bevételeik is csökkennek. Mindezek alapján jelentős fogyasztásra, ezen belül is jelentős ingatlan-beruházásra és ingatlan-fejlesztésre 2009 végéig, 2010. év elejéig nem lehet számítani.

A felmérések szerint 2009 harmadik negyedévében a "legnagyobb" csökkenést az önkormányzatoknál (-3,46%) volt mérhető, 0,2 százalékkal esett vissza a vállalatok ingatlanfejlesztési indexe. Nem változott az ingatlan-forgalmazók konjunktúra indexe, továbbra sem várnak jelentős növekedést az ingatlanforgalmazás területén. A lakosság az év első negyedévében még negatív (-5,8%-os) ingatlan-fejlesztéssel számolt, az év második és harmadik negyedévében már kissé optimistábbak és ingatlan-fejlesztési indexük 0,3, illetve 6,35 százalékponttal növekedett. E növekedés természetesen csak azt jelzi, hogy további jelentős visszaesést már nem vár a lakosság az év következő időszakában. Legoptimistábbak jelenleg az ingatlan-beruházók, akik 6,73 százalékpontos emelkedéssel javították igen alacsony ingatlan-konjunktúra indexüket, s így most 23,93 százalékos értéket értek el.

Az ingatlan-beruházók konjunktúra-indexe 2009 márciusában 13, az év júniusában további 3,6 százalékponttal csökkent. Az év első hat hónapjában összesen 16,6 százalékponttal esett, az év harmadik negyedévében viszont 6,73 százalékponttal erősödött. A mostani 23,9 százalékos beruházási konjunktúra index 2001-től mért második legalacsonyabb értéket mutatja. A beruházói optimizmus még nem igazán a jelentős mértékű beruházásokról ad számot, csak azt fejezi ki, hogy már kevésbé pesszimisták az ingatlanberuházó cégek, mint három, illetve hat hónappal ezelőtt voltak. Mind a lakosságtól, mind a nem lakossági megrendelőktől minden ingatlantípus esetén továbbra is csökkenő, illetve stagnáló számú ingatlan-beruházást prognosztizálnak. A beruházó vállalatok szerint a következő fél évben a főváros nem zöldövezeti részén található irodák lesznek a legnagyobb, de a korábbinál alacsonyabb, mértékben kihasználva. A várakozások szerint továbbra is a főváros zöldövezeti és nem zöldövezeti részein található logisztikai ingatlanok kihasználtságát várják a legjobbnak.

2009 első három hónapjában az ingatlan-forgalmazó vállalatok konjunktúra-indexe 11,45 százalékponttal csökkent, az év második negyedévében viszont 6,55 százalékponttal növekedett. Az év harmadik negyedévében már alig változott. Ez azt jelenti, hogy az ingatlan-forgalmazó vállalkozások a következő fél évben feltehetően már további forgalomcsökkenésre nem számítanak, de még nem bíznak az ingatlanforgalom jelentős fellendülésében. Sokan próbálnak megszabadulni - főleg hitellel terhelt ingatlanjaiktól. A keresleti oldalon kismértékben emelkedett az ingatlanok - főleg az 55 négyzetméternél kisebb lakások - iránti vételi és bérleti szándék is.

A változatlan, illetve kismértékű keresletnövekedés magyarázata, hogy a lakosság nem a következő hat hónapban kíván növekvő számban lakást venni. A lakosság többségének csökken a fizetőképes kereslete, szigorúbbak a hitelfeltételek, a magasabb deviza és forintkamatok hatására a következő időszakban sem javul a családok hitelfelvételi kedve és lehetősége. Jelentős mértékben akkor nő meg a lakásingatlanok forgalma, ha a lakosság vásárlóereje tartósan növekszik. A lakosság körében azok vásárolnak ingatlant az elkövetkező hat hónapban, akik már régebben eltervezték, van készpénzüik, illetve mernek hitelt felvenni, hiszen többen felismerték azt a vonzerőt, hogy most olcsóbban juthatnak a kívánt lakáshoz, ingatlanhoz, mint amikor nagy, illetve 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 azt tükrözik, hogy a polgármesteri hivatalok már tudják, hogy kevesebb központi költségvetési hozzájárulásra számíthatnak a következő hat hónapban, mint egy évvel ezelőtt, emiatt szerény mértékű ingatlan-felújítást és -beruházást terveznek. Az önkormányzatok ingatlan-fejlesztési indexe az év első negyedévében 6,9 (53,5%), a második negyedévben 0,3, a harmadik negyedévben további 3,5 százalékpontot veszített értékéből, így jelentős - kilenc hónap alatt 10,7 százalékpontos - veszteséget szenvedett el az önkormányzatok ingatlan-fejlesztése (49,7%).

Az ingatlanpiac szereplői 2009. évre az elemzők által előre jelzett átlagos éves (4,4%) inflációnál differenciáltabb árváltozást prognosztizáltak. Legmagasabb árnövekedést (5,6%) az építőanyag-áraknál várják. Az építési-szerelési tevékenységek (3,8%), a munkaerő-költségek (2,2%) és a tervezési díjak árai (2,5%) alig nőnek, míg az építési telkek árai átlagosan 1,5 százalékkal csökkennek.

A kínálati ár növekedését várják 4-8,5 százalékos átlagos, kissé alacsonyabb drágulást prognosztizálnak az egyes ingatlanfajták körében (az előző negyedévben 4,8-7,7%). Az árcsökkenést vélelmezők becsült átlagos mértéke szélesebb sávban mozog, 1,6-10,8 százalékosra teszik az ingatlanok árának esését. Ha az árak növekedését és csökkenését átlagoljuk, akkor összességében minden területen csökkenést kapunk. Legkisebb áresést a használt lakóépületeknél (-1,1%), az új logisztikai ingatlanoknál (-2,1%), az "A" kategóriás irodáknál (-4%) és az új építésű kereskedelmi (-4,4%) építményeknél valószínűsítettek. Legnagyobb csökkenés továbbra is a használt kereskedelmi (-8%), a használt ipari építményeknél (-7,9%) és a "B" kategóriás irodáknál (-6,7%) várják a forgalmazó vállalatok. A bérleti díjak jövőbeni változásának megítélésakor a vizsgált ingatlantípusok többségénél jellemzően stagnálást vélelmeznek a forgalmazók. Átlagosan az új lakóépületeknél 4,6 százalékos bérleti díj emelkedést várják, a használt lakóépületeknél viszont (-2,9%) csökkenést. Az új logisztikai ingatlanok (-4,3%) és az "A" kategóriás irodák (-4,9%) bérleti díjai csökkennek a legkevesebb. Legnagyobb mértékben esnek vissza a bérleti díjak a használt ipari építményeknél (-9,6%-kal), a használt kereskedelmi ingatlanoknál (-8,2%), valamint a "B" kategóriás irodáknál (-8,4%).

Zuglói lakáspiac

Évről évre egyre kevesebb az eladatlan új lakás Zuglóban: számuk 2005 és 2008 között 53 százalékkal esett, ami éves átlagban több mint 13 százalékos csökkenést jelent. Míg a budapesti értékesítettség átlagosan 70 százalékot tesz ki, a XIV. kerületi adatokból jól látható, hogy átlag feletti, 77,8 százalékos az értékesítettség aránya. Az újépítésű lakások kínálata folyamatosan szűkül, ami annak is betudható, hogy Budapesten egyre kevesebb építési telek található és nem indulnak új fejlesztések. Mindez megfigyelhető Zuglóban is. A zuglói lakáspiac nem homogén, három nagy részre tagolható: ezek a Nagy Lajos Király útján kívül, a Hungária körúton belüli, illetve a kettő között található területek. A leginkább keresett övezetek a Nagy Lajos Király útján kívüli részek és Herminamező.

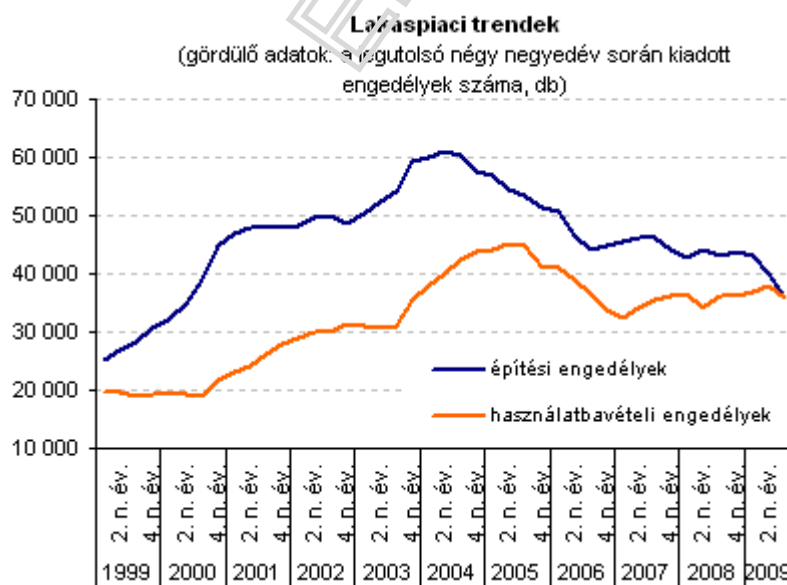
Zuglóban az eladatlan lakások 20 százaléka garzon, 43 százaléka másfél és két szobás, 31 százaléka 1+2, 2+1 és 3 szobás, 8 százaléka 3 szoba fölötti. A legtöbb értékesítésre váró lakás a Nagy Lajos király útja és Hungária körút között van, itt található az eladatlan lakások 68 százaléka, és a legtöbb eladatlan garzon (85%) is ezen a területen található. A zuglói újlakás piac 2001-ben érte el a 300 ezer forintos négyzetméterárat, azonban a kerület évről évre növekvő átlagárai 2008 második félévében már szinte minden új fejlesztésnél a 400 ezer forintos négyzetméterár fölé emelkedett.

A kerületi súlyozott átlagár 395.000,- Ft/m², a Nagy Lajos király útja és Hungária közötti részen a lokális túlkínálat miatt alacsonyabb, 385.000,- Ft/m² az átlagár. A többi két övezetben, a Nagy Lajos király útján kívül és a Hungária körúton belül 410.000,- Ft/m² felett vannak az átlagárak, de olyan projektek is találhatóak ezen a területen, ahol 500.000,- Ft/m² körüli áron adnak el és kínálnak lakásokat. A Nagy Lajos király útján kívüli csendesebb, kedvelt területen mindössze 131 db eladatlan lakás van, a kínált lakások átlag alapterülete itt a legmagasabb, 61 m². A Hungária körúton belüli projekteknél ez az érték 52 m², a legalacsonyabb a vizsgált területek között.

Új fejlesztések alig indulnak a kerületben, ami a banki finanszírozás nehézségei mellett a jó minőségű fejlesztési területek hiányából is adódik. Általános irányzat, hogy a vásárlók eltolják lakásvásárlási döntésüket, azonban Zuglóban ez a tendencia kevésbé jelenik meg, itt kevésbé csökkent a felszívás mértéke, mint Budapest más részein, hiszen Zugló örökzöld, nemcsak természeti környezetében, hanem a vevők szemében is. A város pesti oldalán ez a rész számít a legkedveltebb lakásvásárlási célpontnak. Az adatok szerint közel 50 százalékban zuglóiak vesznek itt lakást, de jellemző a XVI., illetve a belvárosi VI. és VII. kerületi vásárló is. A stabil kereslet, a kevés új telek miatt középtávon árstabilitással, az inflációnak megfelelő árnövekedéssel lehet kalkulálni.

Lakásépítési engedélyek 2009-ben

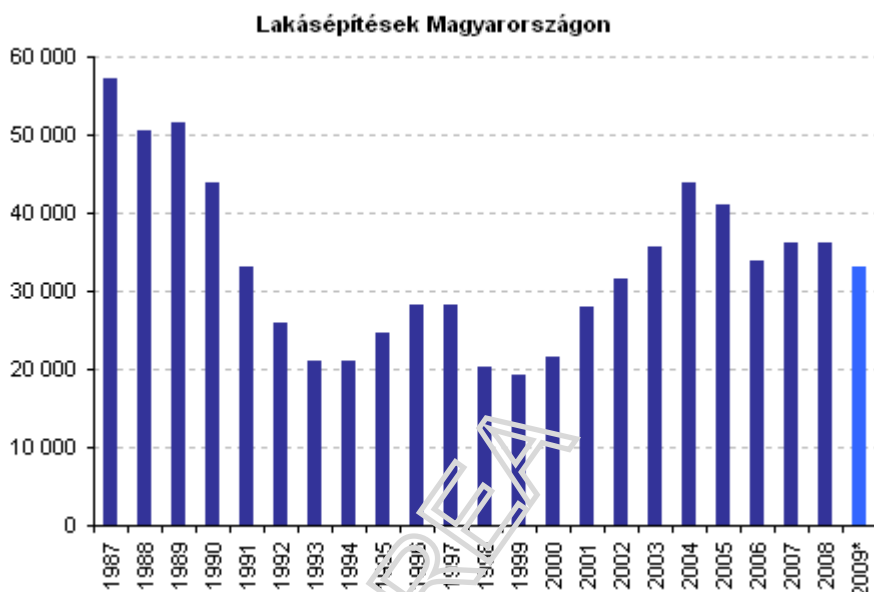
A harmadik negyedévben látványosan elkezdte éreztetni a hatását a lakáspiacon a globális válság. Az átadott lakások száma 23 százalékkal, az új építési engedélyek pedig 40 százalékkal estek vissza az egy évvel korábbi helyzethez képest. Jövőre nagyon kevés lakás fog épülni. Az utóbbi egy évben összesen 36 ezer lakásépítési engedélyt sem adtak ki Magyarországon, utoljára ilyen keveset még a jelzálog-hitelezés felfutásának elején, kilenc évvel ezelőtt láthattunk. A dekonjunkcióra 2009 harmadik negyedévében már nem csupán az építési engedélyek zuhanásában nyilvánul meg, hanem a használatbavételi engedélyek csökkenésében is.



Forrás: KSH

A tényleges gazdálkodási adatokban tulajdonképpen meglehetősen későn jelentek meg a szektort érő sokkhatások. A 2008 őszi beköszöntő válság tovább apasztotta a lakossági jövedelmeket, drasztikusan rontotta a lakáshitel-felvételi lehetőségeket, illetve a projektfinanszírozás oldaláról is jelentősen szűkítette a forrásokat. Ez azonban az engedélyk számában kezdetben alig látszott. A szakértők ezt azzal magyarázzák, hogy a már épülő projektek leállítása csak végszükség esetén lehet megoldás, sőt, az előkészületben lévő, de leállított beruházások esetében is érdemes lehet még

kikérni az építési engedélyt, mert az a projekt értékét növeli. Mindenesetre az építési engedélyek igazán látványosan csak ez év közepétől csökkentek, az átadott lakások számában pedig csak a mai friss adatok jelzik a recessziót. Amilyen későn jelentkeztek az első hatások, most annyira élesek ezek. A használatbavételi engedélyek -23%-os éves volumenindexe látszólag a "semmiből jött" azok után, hogy az előző két negyedévben még bőven két számjegyű növekedést jelzett a Központi Statisztikai Hivatal. Az idén még számíthatunk arra, hogy az átadott lakások száma 30 ezer felett lesz, ám az építési engedélyek számának zuhanásából a jövő évre semmi jó nem adódik. A kétféle mutató meglehetősen lazán, 6-8 negyedéves csúszással követi egymást, így első közelítésben óvatosan azt mondhatjuk, hogy jövőre 25 ezer lakás felépülésénél nemigen várható több. Az várhatóan ismét évtizedes mélypontot jelent majd az ágazat történetében.



Forrás: KSH

A részletesebb adatokat figyelve megállapíthatjuk, hogy a visszaesés az egész országra érvényes. Budapest valamivel jobban tartja magát, de itt is csökkenésre számíthatunk 2009-2010-ben. Érdekeség, hogy a mostani válságra nem érvényes a korábbi konjunktúraciklusokban megfigyelhető sajátosság. A korábbi években ugyanis a lanyhuló kereslet az építőipari kivitelezést érintette erősebben, a házilagos kivitelezés stabilabb maradt. Ezúttal azonban a saját erőből építkezni kívánó háztartásokat viseli meg jobban a válság. A csökkenő lakásépítésen belül nőtt az építőipari kivitelezés szerepe, s a lakosság házilagos kivitelezése már alig 14%-ot képvisel.

A visszaesés jelei főleg a lakossági építkezések számaiban tükröződnek. 2009 első három negyedévében természetes személyek megrendelésére, illetve saját használatra 8%-kal kevesebb lakás épült, míg vállalkozások által 5, értékesítési céllal 6%-kal több készült, mint az előző év hasonló időszakában. Az építetők körben a korábinál némileg nagyobb részt képviselnek az önkormányzatok: 130 lakást építettek. Növekedett a bérlakások száma, 250 lakás készült ilyen céllal. Az új lakások átlagos nagysága 90,6m², jelentősen nem változott 2008-hoz képest. A csökkenő lakásépítésen belül nőtt az építőipari kivitelezés szerepe, s a lakosság házilagos kivitelezése már alig 14%-ot képvisel. Az építkezések területi megoszlását tekintve tovább nőtt a főváros szerepe, 31%-át adja az országos lakásépítésnek, Pest megyével együtt 55%-át. Közép-Magyarországon és a Dunántúlon két megye kivételével mindenütt több lakást vettek használatba ebben az időszakban, mint 2008 első három negyedévében. A Dunától keletre lévő megyékben ugyanakkor 5-45%-os visszaesés tapasztalható.

Az év első felében tapasztalt növekedés után a III. negyedévben nagyarányú visszaesés következett be; a természetes személyek lakásépítése 25, a vállalkozásoké 22%-kal csökkent 2008 III. negyedévéhez viszonyítva, ám ez utóbbiaknál a visszaesés a 9 hónap egészében még nem érezteti hatását az első félévi jelentős növekedés miatt. A lakásépítésre kiadott új engedélyek száma 2009-ben negyedévenként fokozatosan esett vissza, április óta tartósan csökkent minden hónapban 2008 megfelelő hónapjához viszonyítva. A szeptember végéig kiadott engedélyek alapján a csökkenés az egész országra érvényes, kivéve Bács-Kiskun és Somogy megyéket, ahol 13–19%-os növekedést mértek. A legerősebb visszaesés Fejér megyét érinti, ahol alig több mint feleannyi új engedélyt adtak ki, mint 2008 szeptember végéig. 2009 I–III. negyedévében az üdülőépítésnél mind az építési szándék, mind a befejezett üdülők száma alatta marad az előző évinek. 307 új üdülőegységet vettek használatba, 17%-kal kevesebbet, mint az előző időszakban. Az új üdülők 89 m²-es átlagos alapterülettel épültek. 460 üdülőépületben 830 új üdülőegység építésére kértek engedélyt, ami 11%-kal kevesebb, mint az előző év hasonló időszakában. A lakásmegszünések száma nőtt az időszakban. 2566 lakás szűnt meg, 18%-kal több, mint 2008 első kilenc hónapjában. A fővárosban közel másfélszeres a növekedés, elsősorban településrendezés és új lakás építése miatt. A megszűnt lakások közel negyede, a budapesti megszünéseknek közel fele önkormányzati tulajdonban volt. Összességében a korábbinál kisebb méretű lakások szűntek meg, átlagos alapterületük 65 m² volt.

A kiadott új építési engedélyek alapján több mint 2 millió 220 ezer m² lakóépület és 2 millió 630 ezer m² nem lakóépület beépítését tervezik, háromnegyedét az előző évinek. A lakóépületek kategóriájában legnagyobb arányú visszaesés a 3 és többlakásos házak körében történt, 30%-kal kisebb területet terveznek beépíteni, mint az egy évvel ezelőtti tervekben. A nem lakóépületeknél a tervezett mezőgazdasági és ipari épületek hasznos alapterülete több mint 40%-kal kevesebb, mint az elmúlt időszakban volt, mialatt a hivatali épületeké több mint háromnegyedével nőtt.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2009-2010. évi folyamatairól

	2008.	2009. I-VIII. hó	2009	2010
			(előrejelzés)	
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	92,8*	93,5	100
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	78,2	84	103,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	94,0*	95	106
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	96,9	95	106
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	96,3**	96	100
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	76,0	86,5	104
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	69,9	80	106,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	2,8	4,5	3,0
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,5	0,6*	0	-0,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	283,8***	280	265
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	1059***	1000	870
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	101,3**	102	101
13. Fogyasztói árindex	106,1	103,9***	104,2	103,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	104,9***	105,3	103
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	9,9****	10,5	9,8

* 2009. I. félév

** 2009. I-VII. hó

*** 2009. I-IX. hó

**** 2009. VI-VIII. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. számú melléklet: Lakásépítési engedélyek 2009. I-III. negyedében

	2008. Q1-Q3-ban kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2009. Q1-Q3-ban kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2008. Q1-Q3-ban használatba vett lakások száma (db)	2009. Q1-Q3-ban használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	672	756	84	530	455	- 75
Békés megye	367	224	- 143	410	250	- 160
Csongrád megye	1 332	896	- 436	875	743	- 132
Jász-Nagykun-Szolnok megye	781	449	- 332	725	527	- 198
Pest megye	7 892	5 119	- 2 773	4 038	4 797	759
Budapest	7 325	6 433	- 892	6 045	6 262	217
Tolna megye	303	236	- 67	131	179	48
Összesen	18 672	14 113	- 4 559	12 754	13 213	459

Forrás: KSH

Épített lakások átlagos nagysága

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>I-III. quarters of</i>					
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
	<i>I-III. negyedében / year</i>					
Budapest	68,9	69,3	57,7	54,6	13,4	13,9
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	89,6	91,6	30,3	30,4	31,7	33,0
Többi város / <i>Other towns</i>	95,9	94,7	24,4	24,2	35,1	34,7
Község / <i>Village</i>	113,9	118,1	11,2	10,0	54,0	58,6
Összesen / Total	90,2	90,6	32,8	32,1	31,8	32,4

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. október
- 2009. Figyelő október
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

EREA