

# Ingatlanpiaci elemzés 2009 december



## Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
A magyar gazdaság jelenleg .....	3
Infláció .....	5
Árfolyamok .....	7
Reálkeresetek .....	7
Jegybanki alapkamat .....	8
Államháztartási hiány .....	9
Hitelpiac .....	11
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	16
Bács-Kiskun megye .....	16
Csongrád megye.....	17
Budapest és Pest megye .....	19
Békés megye .....	21
Jász-Nagykun Szolnok megye .....	22
Tolna megye.....	23
Magyarországi ingatlanpiac 2009-ben .....	24
Irodapiac, logisztikai piac, kiskereskedelmi piac.....	26
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re .....	33
2. számú melléklet: Források .....	34

area

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

### A magyar gazdaság jelenleg

A világgazdaság nagy részében a III. - IV. negyedévben technikailag véget ért a recesszió, Magyarországon ez csak a IV. negyedévben várható. A kilábalás a korábban vártnál kissé gyorsabb lehet, de visszaesések sem zárhatók ki, s világszerte csak 2011-12-ben várható a korábbi GDP-szint elérése. 2010-ben az EU-ban csak szerény növekedés, nálunk stagnálás körüli állapot várható. A Magyarország iránt korábban megingott bizalom jelentősen erősödik.

Tavasza óta világszerte szinte folyamatosan emelkednek a konjunktúra- és tőzsdeindexek, erősödik a befektetők kockázatvállalási hajlandósága. Öt-hat negyedéves visszaesés után a III. negyedévben az USA-ban 2,8%-os, az EU-ban 0,3%-os növekedés volt az előző negyedévhez képest. Ugyanakkor ennek tartóssága bizonytalan. Még nem látható, nem fullad-e ki a készletfeltöltésnek köszönhető, illetve sok országban költségvetési forrásokkal megtámogatott kereslet-növekedés, illetve mennyire indulnak be szerves növekedési folyamatok. A fejlett országok jegybankjai és kormányai korábban nem látott módon és mértékben avatkoztak be a gazdaságba, az anticiklikus politika kibővült a magánszektor kockázatainak részleges átvállalásával, ami hosszabb távon nyilvánvalóan fenntarthatatlan.

2009-ben éves átlagban az USA-ban 2,5%-os, az EU-ban 4%-os, Magyarországon nagyobb, 6,5% körüli visszaesés várható. Ugyanakkor a magyar gazdaság 2009-ben nem vesz igénybe külső nettó finanszírozási forrást (mert a felvett hitelek vagy a devizatartalék növelésére, vagy korábbi hitelek visszafizetésére fordítja)! A magyar gazdaságpolitika sikeresen elhárította a világgazdasági válság fő fenyegetését: az árfolyam- és likviditási korszakot. Ennek érdekében nagymértékű, a GDP 3-4%-ára kiterjedő újabb egyensúlyi korrekciót hajtott végre; leginkább a költségvetési kiadások lefaragásával, kisebb mértékben (nyugdíj, szociális ellátások, adó-átrendezés) rendszerjellegetű változtatásokkal. A vállalkozások és a lakosság lényegesen visszafogta hiteligenyét, fogyasztását és beruházását.

A magyar gazdaság 2010-ben stagnálás körüli állapotban lesz, kilábalás, szerény növekedés csak a második félévben várható. Az infláció lassul, a munkanélküliség viszont jövőre tetőzik. A folyó külső és belső egyensúly európai összehasonlításban kiváló lehet, esetleges vállalati adósság-konzolidáció esetén is az EU-átlag alatt tartható. A jelenlegi és a következő kormány 2010-ben szigorú fiskális és jövedelempolitikát kényszerül folytatni, ami lazuló monetáris politikára ad esélyt. A mértékekben lehetnek eltérések, a makropálya lényegében nem: csökkenő külföldi és előbb-utóbb mérséklődő államadósság-rátát eredményező pályára kell állítani az országot.

Az EU-ban 2010-ben várható 0,7%-os növekedési ütem (az IFO prognózisa szerint mintegy 5,5%-kal bővülő német import) enyhén serkentőleg hat a magyar kivitelre. A hazai cégek kereslete - a vállalati tartalékok fokozatos kimerülése, a piacok visszaszerzéséért folyó éles verseny, továbbá a hitelekhez való nehezebb hozzájutás miatt - nagyon differenciáltan alakul. A pénzügyi közvetítő rendszer működése lassan konszolidálódik, de a szinte korlátlanul rendelkezésre álló olcsó pénz korszaka nem tér vissza. A bankrendszerben sok a rövid lejáratú és kevés a hosszú forrás, de a hitelezés (forintban és euróban) beindul, már keresik a megbízható adósokat. Fokozatosan újraindulhat az EU-termelés egy részének Magyarországra történő kihelyezése, a régiós gazdasági együttműködés fejlődése, az EU-n kívüli piacok felé történő nyitás. Az ország tőkevonzó képességének megítélése azonban ellentmondásos: a pénzügyi stabilitás javulásának, az adóátrendezésnek a megítélése kedvező, az állami jellegű döntések átláthatóságával kapcsolatban

megfogalmazott éles külföldi kritika viszont figyelmeztető. A beruházási kereslet főleg az építőipar számára teremt piacot. A fogyasztás csökkenése az éles importverseny körülményei között behatárolja a magyar kínálat lehetőségeit.

A 2010-es költségvetési törvény 3,8%-os deficittel (a konjunktúraciklust figyelembe véve 3% alatti hiánnyal) számol. A mintegy 200 milliárd forintos tartalék elsősorban az adóbevételekkel, mindenekelőtt a nyereségadóval és az új vagyonaadóval kapcsolatos kockázatok fedezésére szolgál. Ha a kiadási oldalon is lényeges többletigény keletkezne, azt ellentételező lépéseket kell tenni. Ilyen felfogásban, a 3,8%-os hiány tartására irányuló kormányzati akarat esetén a 2010-es költségvetés korrektnek, de feszítettnek, kockázatokkal, de még reálisan elérhetőnek minősíthető. Az új kormány azonban változtathat is a költségvetési politikán, s elképzelhető az egyensúlyi cél módosítása is.

A Fidesz politikusai november elején 7,5%-ot elérő 2010. évi államháztartási hiány kockázatát jelezték. Számításaikban a költségvetéshez képest többletként szereplő tételek döntő részét ún. konszolidációs kiadásként prezentálták. Ilyen a MÁV-csoport, a BKV, az önkormányzatok, a kórházak, a költségvetési intézmények, az MFB bizonyos terheinek átvállalása, illetve a tervezett meghaladó költségvetési garanciabeváltások lehetősége. Ugyanakkor csak olyan jövő évi célmódosítás tekinthető reálisan végrehajthatónak, amelyet támogat az EU és az IMF. Nem csak az érvényes hitelszerződések, koordinációs előírások, hanem az egyoldalú lépéseket követő pénzügyi reakciók miatt.

2009-2010-ben összesen 6-7%-kal esik a GDP. A mezőgazdaságra és a szolgáltató ágazatok többségére 2010-ben a stagnálás körüli állapot lesz jellemző. Az építőipar a növekvő EU-forrásokból finanszírozott infrastrukturális fejlesztések révén a leggyorsabban fejlődő ágazat lesz, a bruttó termelés 6% körüli növekedésével. Az iparban a lassan javuló exportlehetőségek - a belföldi kereslet stagnálása mellett - 3-4% körüli növekedést valószínűsítenek. A vállalkozások, különösen a kicsik, még mindig a belföldi kereslet hiányától és a finanszírozási források szűkösségétől szenvednek. A csődök és felszámolások száma nő (de az 1,6 millió vállalkozáshoz képest rendkívül alacsony), s ezt meghaladó számban jönnek létre új vállalkozások. Látványosan emelkednek az adóhátralékok. A mikro-, kis- és középvállalkozási szféra szürkül.

A belföldi összkereslet kb. 1%-kal emelkedik. A beruházások 5%-os növekedése csak a 2008. évi szint megközelítéséhez elég. A vállalkozói beruházások - a 2009. évi erőteljes visszaesés után - enyhén, s inkább csak a II. félévben emelkednek. A lakossági fogyasztás szintje kissé tovább csökken. A bruttó keresetek a munkaerő-piaci túlkínálat miatt - az szja-csökkentésre is tekintettel - várhatóan csak 1%-kal nőnek. A minimálbér ugyan közel 3%-kal emelkedik, de sok cégnél nincs mód a bérnövelésre. A nettó keresetek azonban a módosuló szja-szabályok következtében 7,5%-kal emelkednek, ami a reálkeresetek 3,5-4%-os növekedését eredményezi. A reáljövedelmek nagyjából stagnálnak, mivel a foglalkoztatás még tovább csökken, a munkanélküliek támogatása az idő előrehaladtával mérséklődik, a cafeteria-rendszer juttatásai visszaesnek megadóztatásuk miatt, a családtámogatások nominálisan sem nőnek. A havi nyugdíjak reálértéke ugyan a költségvetésben kissé túlbecsült (4,1%) inflációval történt indexálás miatt minimálisan emelkedik, de éves szinten a 13. havi nyugdíj teljes megszűnése következtében - a nyugdíjkorrekció hatását is figyelembe véve - minimálisan csökken. A lakosság hitelhez jutása valamivel könnyebbé válik, de magatartása óvatos lesz. A bruttó megtakarítási ráta 6% körülire, a nettó pedig 5% közelébe emelkedik, ami 2010-ben is fedezi az államháztartás hiányát!

A foglalkoztatás csökkenése 2009-ben erőteljesen elmaradt a GDP visszaesésétől. 2010-ben a létszám további 1-2%-os csökkenése valószínű, a munkanélküliségi ráta 2010-ben éves átlagban 11% körül várható, ami az év végére 10,5%-ra mérséklődik. 2010-re éves átlagban 3,5%-os, az év végére 3% körüli infláció várható. A külső finanszírozási igény az adósság megújítására korlátozódik, az államháztartási hiány feltehetőleg nem, vagy érdemben csak az egyszeri

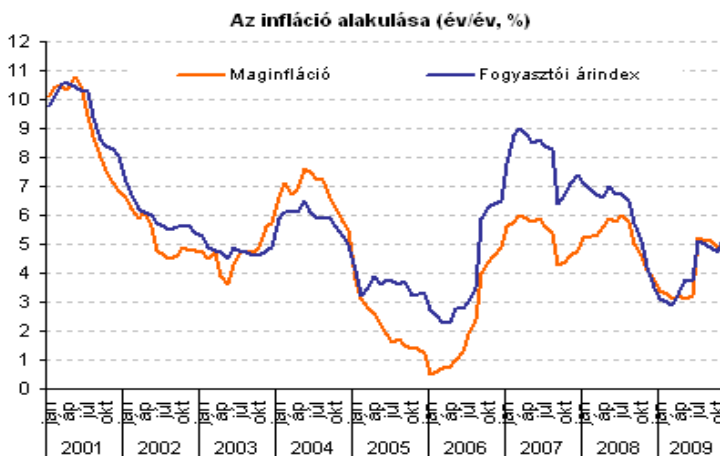
konzolidációs kiadásokkal növekszik Ugyanakkor az ország külső eladósodottsága még magas, az államadósság pedig ugyan az EU átlag közelében, de jóval a régió országait jellemző szint felett alakul. Ha a magyar gazdaság ezen a makropályán marad, akkor a jelenlegi javuló megítélés és pénzügyi helyzet tovább erősödhet. Ellenkező esetben azonban a monetáris politika már 2010-ben kihívásokkal szembesülhet. Ilyen kihívás lehet, ha mi magunk rontjuk egyensúlyi pozícióinkat. A régiós társak nehézségei is hatnak ránk. Emellett a világgazdaság bizonytalanságai is hordoznak kockázatokat. Az első félévben a politikai (választási) kockázat beárázódik, az alapkamat csökkentése és a forint erősödése megáll, sőt ez utóbbi ingadozása - főleg a gyenge oldal felé - jelentősebb lesz. A második félévben viszont - a nemzetközi pénzügyi intézményekkel egyeztetett gazdaságpolitika esetén - tovább mérséklődnek az állampapír-hozamok, a forint erősödik. A jegybank a stabilitás megőrzése mellett fokozatosan csökkentheti az alapkamatot a 2009 végi 6%-ról 2010 végére 5% környékére (miközben a világban kamatemelési ciklus kezdődik). A forint árfolyama 2010 első felében a 2009. II. félévre jellemző 270 forint/euró környékén marad, majd a pénzpiac és a nemzetközi szervezetek által támogatott gazdaságpolitika esetén a II. félévben 260 forint/euróra erősödhet.

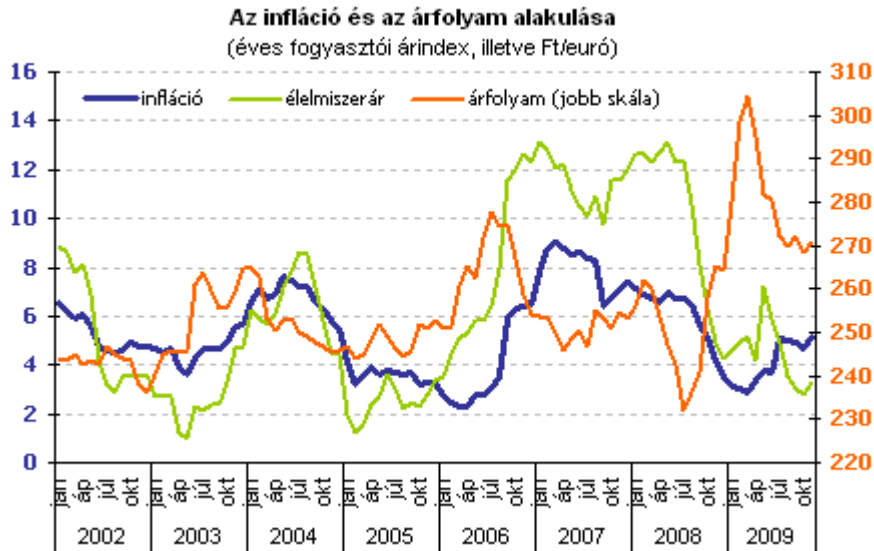
A kedvező egyensúlyi pálya lehetőséget ad az euró-csatlakozás előkészületeinek megkezdésére. Ennek keretében 2010 februárjában célszerű parlamenti vitát folytatni Magyarország szándékairól, s ennek nyomán kérni belépésünket az ERM-2 rendszerbe, az euró előszobájába. Ez egyértelműen tükrözné szándékainkat, egyfajta gazdaságpolitikai horgonyként szolgálna.

## Infláció

Novemberben 5,2 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás. Az előzetes piaci várakozások 5 százalékos inflációról szóltak, tehát kisebb negatív meglepetést jelent az adat. Októberben - három havi csökkenés után - 4,7 százalékon állt az árindex, vagyis a mostani szám egy negyedév óta az első emelkedést jelenti, illetve négy kellemes meglepetést okozó hónap után az első alkalom, amikor az infláció a vártánál magasabb lett. A várakozásokat vélhetően a friss adat sem írja át: januárig emelkedés, utána csökkenés, 2010 második felétől zuhanás várható a 12 havi árindexben.

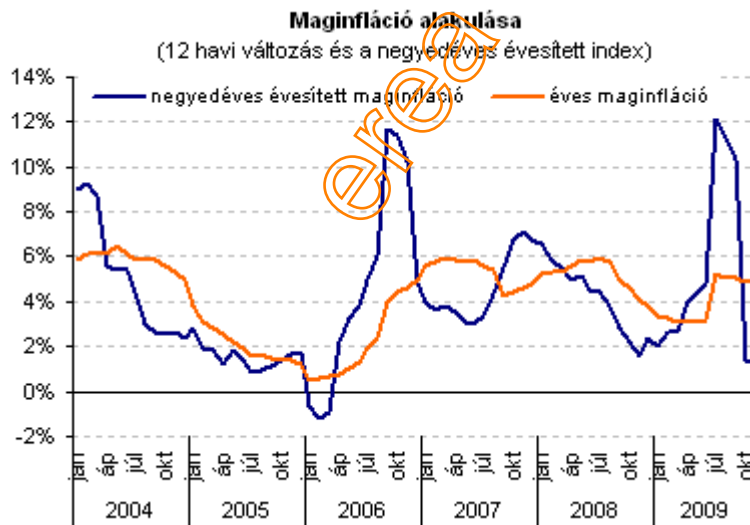
A maginflációs mutató mindössze egy hajszálnyit emelkedett (4,9 százalékról 5 százalékra), ami arra utal, hogy a mostani megugrásért alapvetően a hektikusabb ármozgású, ideiglenes hatásoknak jobban kitett termékek felelnek. Alapvetően kettő ilyen látható első pillantásra is, az egyik az élelmiszer termékkör, a másik pedig az üzemanyag. Ebből az tűnik ki, hogy sem az év eleji forintgyengülés késleltetett hatása, sem a kereslet oldali nyomás nincs jelen a magyar gazdaságban - megerősítve ezzel a korábbi hónapok eredményeit.





Forrás: KSH

Az alacsony inflációs nyomásra utal, hogy a maginfláció az elmúlt negyedévben extrém alacsony szintre süllyedt. A negyedéves évesített mutató mindössze 1,3 százalékos, megerősítve ezzel az inflációs cél alullovésének kockázatát.



Forrás: KSH

Bár a monetáris tanács legutóbbi ülésén már elhangzott a kamatcsökkentési ciklus végére tett utalás, megítélésünk szerint a mostani inflációs adat - hiába tűnik első látásra kellemetlennek - nem támogatja meg ezt a nézetet. Igaz, a tanácsban nem is az inflációs kilátások miatt merült fel a lassítás lehetősége.

## Árfolyamok

Tovább folytatta gyengélkedését a forint az előző napokban is: az árfolyam 273 felé emelkedett, mintegy másfél havi mélypontra leértékelődve az euróval szemben. A korábbi rossz teljesítményével ellentétben viszont most a régióval megegyező mértékben gyengült a HUF, mivel a zloty és a cseh korona leértékelődése is hasonló nagyságrendűnek bizonyult. Jól látható, hogy a befektetők nem felejtenek egykönnyen: az adósság-dinamikával kapcsolatos aggodalmak felerősödésekor újra és újra előveszik a magas adósságrátával rendelkező országokat és a feltörekvő piacokat, így Magyarországot is. A borús hangulatot alapvetően az okozta, hogy a hitelminősítő intézetek az előző napokban is rendkívül aktívnak bizonyultak: Görögország (Fitch) után Mexikó (S&P) adósságbesorolását is rontották, Portugália és Spanyolország jelenlegi besorolását pedig negatív kilátással illették. A Fitch emellett figyelmeztetést adott ki, hogy az európai bankok hitelminősítése is veszélyben lehet a kereskedelmi ingatlanokon meglévő kitétségek miatt. Nem várnak az elemzők jelentős elmozdulást az árfolyamban, a jelenlegi aggodalmak enyhülése mellett a 275 körüli tartomány lehet jellemző, 2010 első negyedében viszont 280-290-ig gyengülő forintra számítanak, azzal párhuzamosan, hogy az MNB tovább vágja a kamatot (5.5%-ig), és a 2010-es költségvetési hiánycél várható túllövése tudatosul a befektetőkben.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2009. december)



Forrás: MNB

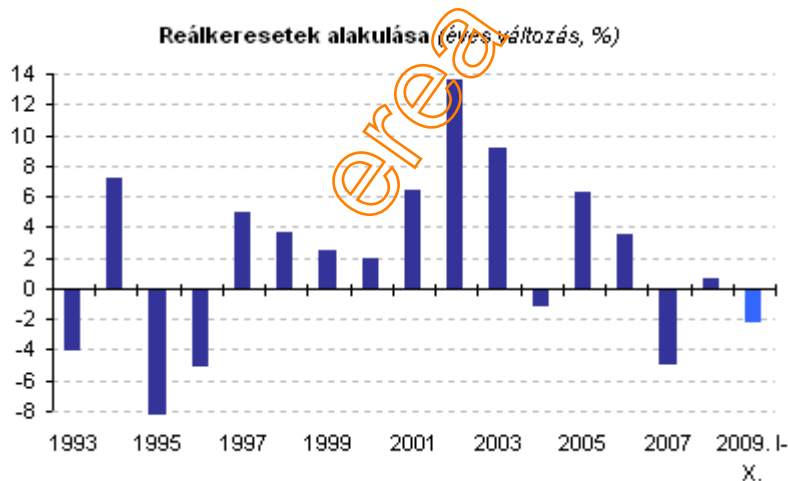
## Reálkeresetek

Októberben tovább folytatódott a reálkeresetek csökkenése Magyarországon. A fizetések 3,2 százalékkal érnek kevesebbet, mint egy évvel korábban, ráadásul a közszféra szigorú jövedelemgazdálkodása miatt már a bruttó bérek is kisebbek, mint tavaly. A nettó kereset változása az évközi adócsökkentés miatt ugyan pozitív maradt, ám azt meg elviszi az infláció. A reálkeresetek mostani visszaesését (szeptemberben még "csak" 1,4 százalékos volt az éves csökkenés) az okozta, hogy a közszférában ezúttal nem történtek érdemben béren felüli kifizetések, tavaly viszont igen, így a bázishatás lejjebb húzta a mutatót.



Forrás: KSH

Az rendkívül ritka, hogy a bruttó keresetek szintjén éves szintű csökkenést regisztrál a KSH, az idén viszont kétszer is megtörtént. Először januárban, amikor szintén a közsféra 13. havi juttatásai maradtak el, és most, októberben. A versenyszektorban is érezhetően erős kontroll alatt tartja a béreket a recesszió, bár tulajdonképpen a 6-7 százalékos gazdasági visszaesés mellett a bruttó bérek 3,5 százalékos emelkedése nem is olyan súlyos alkalmazkodás.



Forrás: KSH

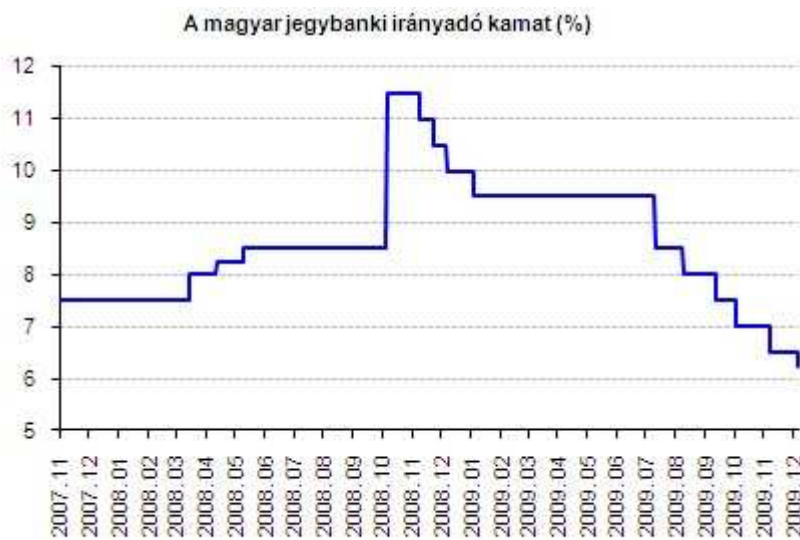
A súlyos alkalmazkodás ugyanis inkább a létszámban figyelhető meg. A versenyszférában 7%-os volt a létszámcsökkenés. A költségvetési szférában a közfoglalkoztatás bővülése miatt ugyan nőtt a létszám, de e nélkül számolva az első tíz hónap átlagában 0,6%-kal kisebb létszámot foglalkoztattak, mint egy évvel korábban.

### Jegybanki alapkamat

Nem volt "véletlen" a kamatcsökkentés lassítását meglebegtető jegybanki kommunikáció: decemberi ülésén végülis valóban visszavett az eddig megszokott, 50 bázispontos csökkentési tempóból a Magyar Nemzeti Bank. A monetáris tanács döntése alapján az alapkamat tehát 25 bázisponttal 6.25%-ra mérséklődött. Ez a kimenet eltér a piaci konszenzustól (50 bázispontos vágás), bár voltak szakértők, akik megemlítették, hogy "benne van a levegőben" egy ennél kisebb, jelzésértékű monetáris enyhítés lehetősége. A kockázati megítélésben és a kockázatvállalási

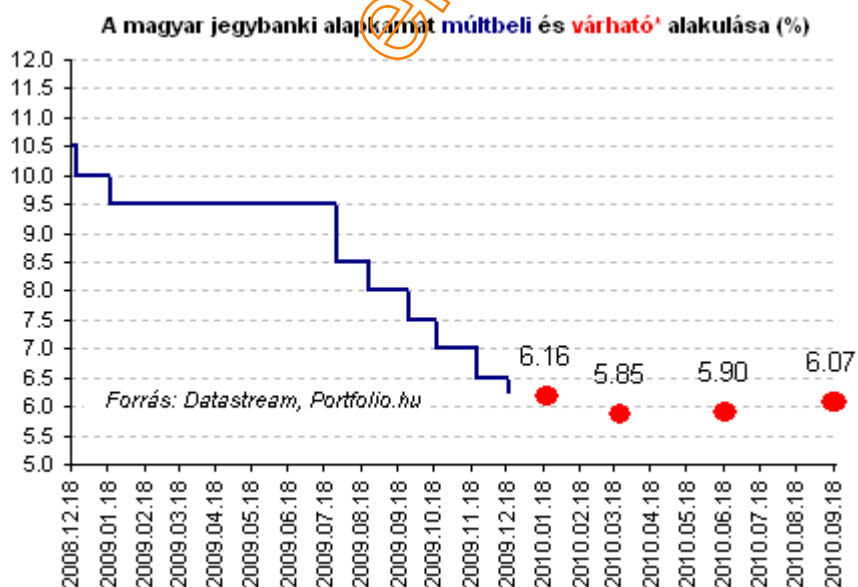


hajlandóságban némi törés volt az utóbbi hónapban, és "ezek miatt csökkentettük csak 25 bázisponttal" az alapkamatot. A továbbiakat illetően a kamatdöntési közlemény jelzi: Az inflációs és reálgazdasági kilátások alapján indokolt további kamatsökkentésre akkor kerülhet sor, ha azt az ország kockázati megítélése lehetővé teszi.



Forrás: MNB

Az inflációs kilátások továbbra is lehetőséget adtak volna az 50 bázispontos vágásra, de az elmúlt hetekben gyengébb forintárfolyam, illetve a háromhavi csúcsra emelkedő országgockázati felár (5 éves CDS-felár) már inkább az óvatosabb hozzáállást kívánta meg. A jelek szerint utóbbi álláspont győzedelmeskedett a kamatdöntő testületben. A globális befektetői hangulat viszonylag kedvező voltának fennmaradását is sok kérdőjel övezi.

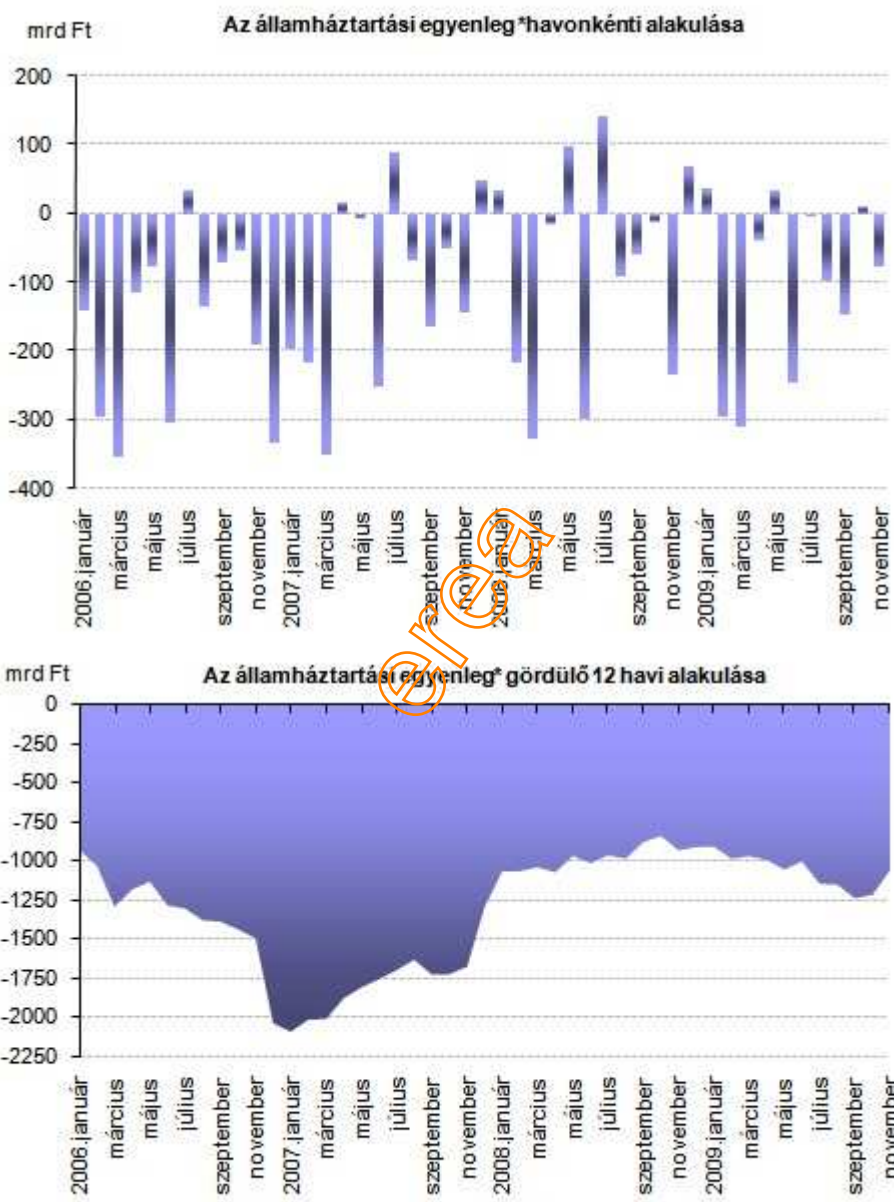


## Államháztartási hiány

Novemberben 75.9 milliárd forintos deficittel zárt az államháztartás három alrendszer, az első 11 hónap összesített hiánya továbbra is jelentősen meghaladja az egész évre kitűzött hiánycélt, 113.3%-on áll. Mindez azt jelenti, hogy az utolsó hónapban közel 132 milliárd forintos többletre

van szükség ahhoz, hogy tartani tudja Magyarország a nemzetközi szervezetek felé a hitelsomagért vállalt hiánycélt (a központi költségvetés esetében ez 992.4 milliárd forint).

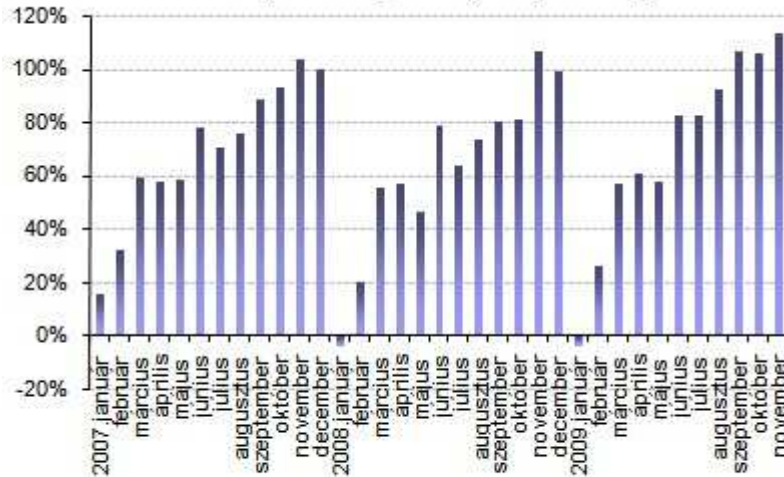
2007. novemberében 142.4 milliárd forintos, míg 2008-ban 233.1 milliárd forintos deficit alakult ki az államháztartásban helyi önkormányzatok nélkül, ehhez képest a legfrissebb novemberi adat alacsonynak mondható. Ez úgy alakult ki, hogy a központi költségvetésben 120.2 milliárd forintos deficit alakult ki, ehhez jött még hozzá az elkülönített állami pénzalapok 10.4 milliárd forintos hiánya, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai 54.7 milliárd forintos többletet termeltek.



Forrás: Pm

A pénzügyminisztérium gyorsjelentése szerint érvényesülnek a kiadáscsökkentő intézkedések, az államháztartási folyamatok a kijelölt pályán haladnak. A november végi állapotok szerint az első 11 hónapban 1123,7 milliárd forintos deficitet termelt az államháztartás, helyi önkormányzatok nélkül, míg a kormány célja 992.4 milliárdos hiány.

A teljes évi hiányelőirányzat teljesítettsége\*



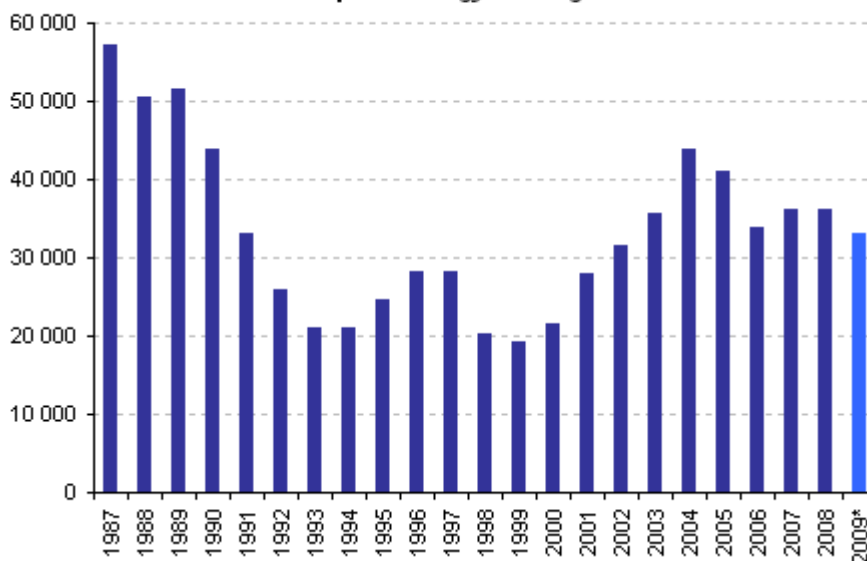
Forrás: Pm

## Hitelpiac

A lakossági hitelezés példátlan kiszáradására utalnak a Magyar Nemzeti Bank (MNB) közzétett októberi hitelezési statisztikái. Devizában már hónapok óta több hitelt törleszt a magyar lakosság, mint amennyit fölvesz, ezt tetézte a múlt hónapban a forinthitelek elképesztő vergődése, ami az őszeleje óta különösen a lakáshitelek esetében drámai. Csaknem fél évtizede éve nem vett fel ilyen kevés jelzálog- és lakáshitelt a magyar lakosság, mint októberben. A kilátások nem csak a közelgő téli hónapok miatt borúsak.

Katasztrófálisan alakult október hónap a magyar lakossági hitelezés szempontjából, hiszen pusztán tranzakciós alapon számolva 13 milliárd forinttal több hitelt törlesztett a lakosság, mint amennyit felvett. A folyamatnak természetesen van egy optimista olvasata is: csökkent a lakosság eladósodottsága, így a családokra nehezedő pénzügyi terhek is alacsonyabbak lettek. Mégsem szokás pozitív jelenségként értékelni a hitelezés visszaesését, ugyanis általában alacsony növekedési kilátásokra utal. A hitelpiaci boom elmaradására következtethetünk egy múlt hónapban nyilvánosságra került adatból is: az építési engedélyek számának tavaly év végén megindult zuhanása folytatódott a lakáspiacon, s a Portfolio.hu becslései szerint 2002 óta nem épült olyan kevés lakás Magyarországon, amennyi idén épülni fog.

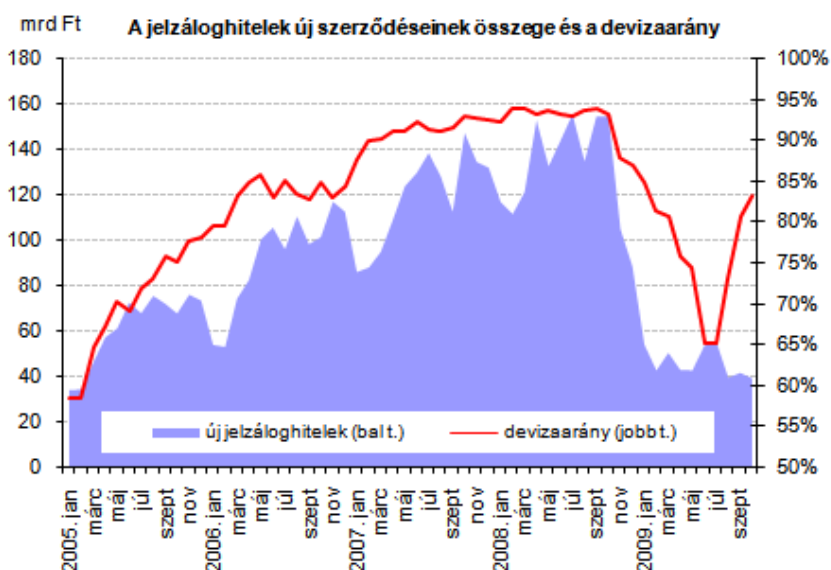
Lakásépítések Magyarországon



Forrás: KSH

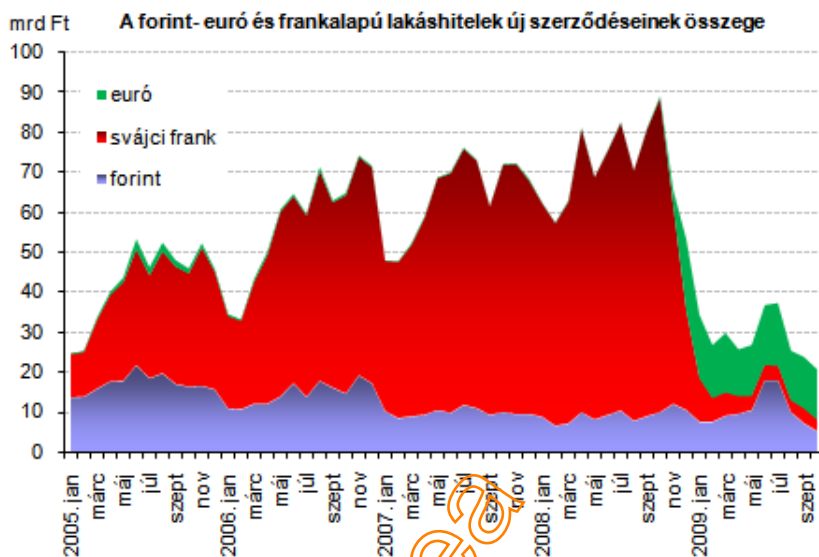
A hitelezés ilyen mértékű visszaesésére a közelmúltban nem volt példa, és ha rátekintünk a forint- és devizahitelek mozgását részletező grafikonra, megállapíthatjuk: ebből a zuhanásból a forinthitelek is alaposan kivették a részüket. Eddig egyedül idén márciusban és áprilisban volt nettó hiteltörlesztő a lakosság - ez most nem csupán megismétlődött, de súlyosbodott is. A devizahitelektől ugyan megszokhattuk tavasz óta, hogy inkább törlesztik, mint hogy felvennék őket, a forinthitelek pedig hol így, hol úgy viselkedtek, ennyire kéz a kézben negatív irányban még nem mozgott együtt a két hitelfajta. Devizában 8.2, forintban 4.8, együttesen tehát 13 milliárd forintos nettó hiteltörlesztést produkált a lakosság.

A szabad felhasználású jelzáloghitelek körében év eleje óta az euró a legnépszerűbb denomináció, ebben a devizában októberben 10.6, svájci frankban 6.0, forintban viszont csak 1.5 milliárd forint összegben vett fel jelzáloghitelt a lakosság. Éppen utóbbira, a nyomott forintalapú hitelezésre vezethető vissza, hogy jelentősen visszaemelkedett a kölcsönökön belül a devizaarány az elmúlt hónapokban.



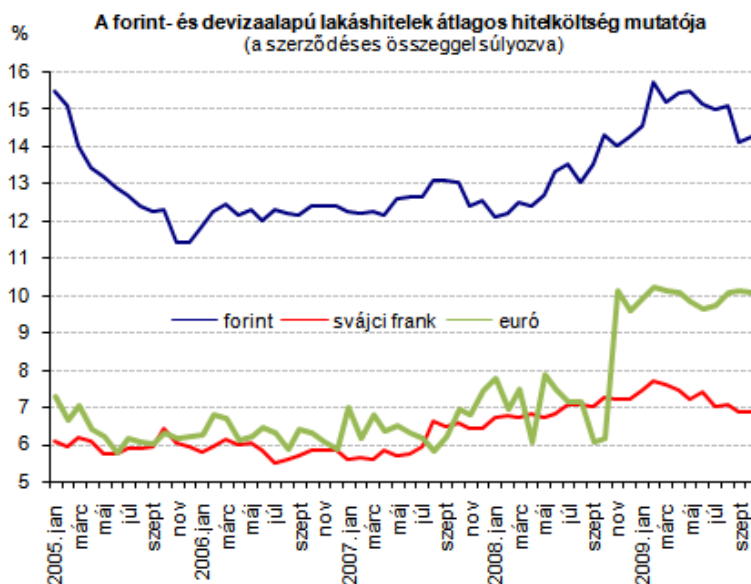
Forrás: MNB

A felvett lakáshitelek összege sem volt még olyan alacsony, mint októberben. Immár 21 milliárd forint alatt vagyunk, és forintban, euróban és svájci frankban egyaránt kevesebb hitelt vett fel a lakosság, mint akár csak egy hónappal korábban. Ebben már a szezonális hatásnak is nagy szerepe van: a téli hónapokban minden évben tízmilliárdokkal kevesebb lakáshitelt vesz fel a lakosság, mint nyáron. Az időjárásen kívül sincs azonban mitől csodát várni a lakáshitel-piacon: a jegybanki alapkamat 6.5 százalékon áll, emiatt a forinthitelek kamatai még kellően magasak az elrettentéshez, lakáshitel-támogatási rendszer szinte nem létezik, s hiába jelentek meg a korábbiakhoz képest kedvező kamatozású hitelek, a bankok csak nagyon óvatosan hiteleznek.

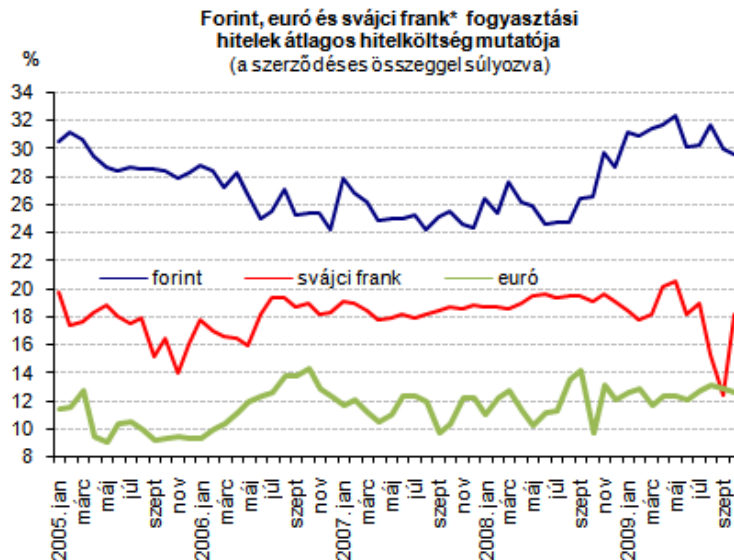


Forrás: KSH

Pedig a forinthitelek kamatai alacsonyabbak, mint nyáron voltak, de magasabbak, mint akár az előző hónapban, s ebben szerepe lehet annak is, hogy a bankok a kamatbevételeken is igyekeznek valamit visszakapni a magasabb céltartalékolás miatti veszteségekből. A devizahitel kamataiban nem történt látványos elmozdulás, az euróhitelek THM-hátránya továbbra is mintegy három százalékos a svájci frankhitelekéhez képest, hozzá kell tenni azonban, hogy ez utóbbi terméket csak egy-két bank nyújtja.

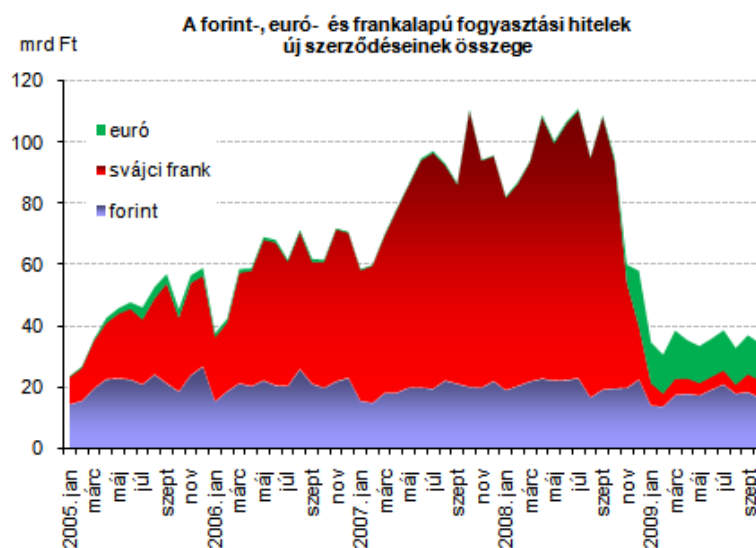


A szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében a svájci frank alapú jelzáloghitelek mozgása kevés piaci szereplő magatartását tükrözi, s ismét az euróhitelek jelentik e téren a legkedvezőbb lehetőséget. A forint hitelek még mindig 30 százalékos hitelköltség környékén tanyáznak, így népszerűtlenségük nem meglepő.



Forrás: MNB

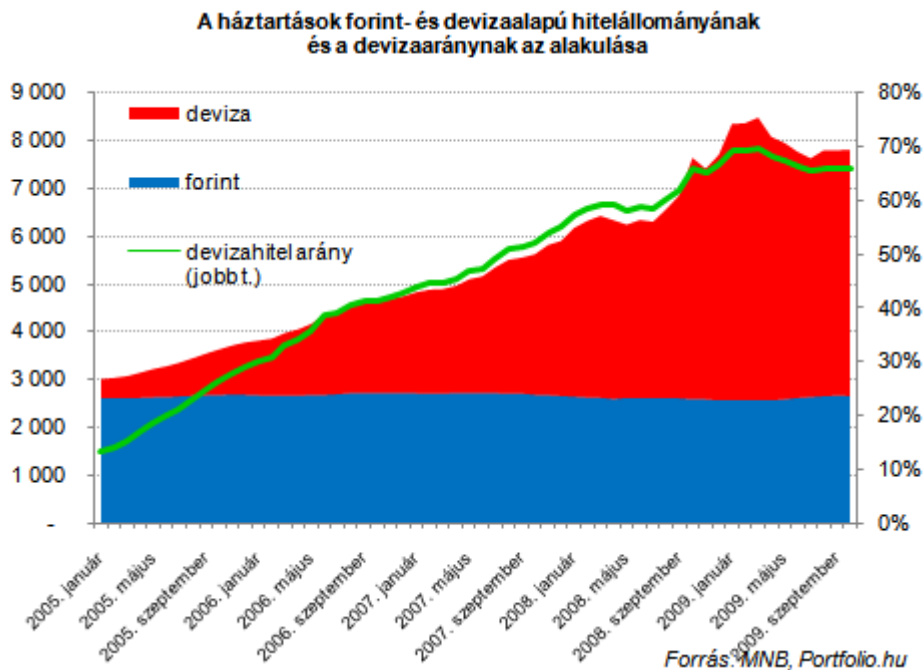
A fogyasztási hitelek összességében közel 35 milliárd forintos értéket vettek fel, ennél alacsonyabb és magasabb összeggel is találkozhattunk az elmúlt hónapokban. A fedezet nélküli forint hitelek népszerűsége miatt a forint vezet ebben a kategóriában, a frank hitelek pedig továbbra is nagyon messze járnak egy évvel korábbi 70-80 milliárd forintos csúcstól. Az euró hitelek viszont jóval népszerűbbek, mint korábban, de az ebben a szegmensben viszonylag stabil forint hitelekhez hasonlóan nem tudták átvenni a svájci frank egykori szerepét.



Forrás: MNB

A devizahitelek aránya az elmúlt hónapokban stabilan 65%-os volt a teljes magyar háztartási

hitelállományon belül, ami a forint- és devizahitelekre egyaránt jellemző kínálat- és keresletcsökkenésre vezethető vissza.



erea

## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Bács-Kiskun megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
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, téglá építésű lakásokat 115-340 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-430 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az ingatlanforgalomban élénkülés tapasztalható. Az ingatlanok árai mindig alkuképesek. A vételárból leggyakrabban 5%-ot engednek el de nem ritka a 10% is.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 ezer 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:	Lerakták a Mercedes gyár alapkövét. Elkezdték a kecskeméti fürdőkomplexum fejlesztését. A 7 milliárd forintos beruházás során az élményfürdő karibi hangulatot idéző medencetereiben két élmény-, hullám- és kalandmedencét, mászófalat és fejesugróöblöt, sodrófolyosót alakítanak ki. Attraktív elem a térbe úsztatott „karibi terasz” emelt szintjén épülő panorámamedence és az alatta lévő, vízeséssel határolt barlangmedence.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. A megyében a kiadott újlakásépítési engedélyek száma az év első háromnegyed részében 12,5%-os növekedést mutat, a használatba vett lakások száma előző év azonos időszakához képest kicsivel több mint 14%-ot csökkent.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a tégláépítésű 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 telek nm árak 12-35 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják.
Fejlesztések:	Fejlesztések közül az útfelújítások, és a csatornázási munkák emelkednek ki. Csengődön 184, míg Kiskőrösön csaknem félmilliárd forintba kerülő iskolaépület-felújítások, -bővítések kezdődtek el. A nagyobb városokban folynak a panelkorszerűsítések. Egyre több panellakás kap új nyílászárókat és új szigeteléseket.



## 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 albérletpiac felpezsdült. 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 városaiba és faluiba.

#### Fejlesztések:

Az újszegedi Ligetfürdő területén felépített Tisza Gyöngye 1975-ben nyitott meg. Eredetileg étteremnek épült, de a nyolcvanas évek elején már diszkóként működött. Az eredeti épületből csak a váz marad meg. A háromcsillagos, 49 szobás szálló – a tervek szerint – jövő nyáron nyit meg. A beruházás uniós támogatásból és hitelből valósul meg, a munka egy hónapon belül elkezdődik. A szegedi belváros-rehabilitáció második ütemével kapcsolatos terv a Semmelweis utca, Árpád tér, Dugonics tér rendezése. A 2,5 milliárd forint értékű fejlesztésre megszülettek a tervek. Az összeg kétharmadára a város hamarosan beadja az uniós pályázatot, hogy az építkezés jövő év elejétől fokozatosan elindulhasson.

<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	<p>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.</p>
Használt ingatlanok:	<p>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.</p>
Telkek:	<p>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.</p>
Fejlesztések:	<p>Megkezdődött a mórahalmi négycsillagos Hotel Colosseum építése. A világhírű római amfiteátrum mintájára kör alakúra tervezték a wellness- és konferenciaszállót. A 2,7 milliárd forintos beruházáshoz a város projektcége, a Móra-Invest Kft. pályázaton mintegy 512 milliót nyert, a többit önerőből és hitelből teremtik elő. A tervek szerint 2010 decemberében adják át a szállodát, a próbaüzem 2011 elején kezdődik. A hódmezővásárhelyi Ginkgo-Sas hotel az építető SK Sas Projekt Kft. 1,3 milliárd forintból építi meg, amihez az unió 378 millió segített ki. A hotel építése része a belváros két éven belül lezajló átalakításának, amely 2 milliárd forintot meghaladó uniós és közel 400 millió forintos önkormányzati forrásból valósul meg. Megérkezett a fürdőfejlesztés hivatalos brüsszeli támogatásáról szóló értesítés, ezzel nincs akadály az összességében 3,6 milliárd forintos makói fürdőfejlesztés fejlesztés előtt.</p>

2 havonta frissülő táblázat

## Budapest és Pest megye

### Megyei jogú város:

#### Újépítésű ingatlanok:

Újépítésű ingatlanok árainak tekintetében az alábbi városrészekben lehet lassú emelkedésre számítani: Pesti belváros, Budai és Pesti zöldövezeti ingatlanok. Ezek árainak emelkedése elérheti az 5-10%-ot is, azonban a többi városrészben a stagnálás lesz a jellemző az üzlethelyiségekre, logisztikai ingatlanokra és az irodákra. A fővárosban közel 50 társasházfejlesztés folyik. A nm árak 250-1000 ezer Ft között mozognak. Azonban vannak luxus fejlesztések is amelyeknek nm árai még ennél is drágábbak. Várhatóan a legkelendőbb ingatlanok a Tó-Park társasház projekt lakásai lesznek, mivel a projekthez külön autópályalejáró is épül.

#### 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 telekpiacon 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:

Lassan befejeződik a XI. kerületi Office Garden irodapark második ütemének építése. A Szerémi út-Hengermalom út sarkán fekvő, 17,000 négyzetméternyi bérbeadható területet kínáló irodaház a tervek szerint 2010 első negyedévében kerül átadásra. A tervek szerint a jövő év májusára befejeződik a belvárosi "Fő utca" projekt, mellyel megjelenésében és funkcióiban is újszerű várostengely jön létre. Az 5,4 milliárd forintból megvalósuló kerületi fejlesztés - melyből 1,9 milliárd uniós forrás, a többi kerületi saját erő - a közterületeket érinti. A 4-es metró Kálvin téri megállójánál már több útsávot is megnyitottak az autósok számára. Az Európai Bizottság 7,56 millió euró támogatást biztosít a ferihegyi 2 B utasmóló építéséhez. A Budapest Airport az új terminálépület átadását követő évben kezdi meg a 2B terminálhoz kapcsolódó terminálszárny, vagy más néven móló megépítését.

**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 szolgáltatási célú épületet adnak át. Az első ütemet további kettő követi. Új logisztikai bázis készül el hamarosan Budapest vonzáskörzetében, Budapest 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

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 300 lakásos társasházat, ahol a lakások nm-ét 230-280 ezer Ft-ért értékesítették kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.
Használt ingatlanok:	A belvárosi lakásárak inkább évek óta enyhén emelkednek, vélhetően a belváros erőteljes fejlesztésének és az optimális helyen lévő bevásárlóközpont, a Csaba Center megépítésének köszönhetően is. Hozzávetőleg 10 százalékos emelkedés mutatható ki. Az itt található két- két és fél, háromszobás lakásokért állapotuktól függően 9-13 millió forintot kérnek. A használt lakóingatlanok ára lezserítő hatással volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.
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:	Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt területet érintik.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében nagyon kevés épül a megyében. Előző év azonos időszakához képest 39%-ot estek az építkezési darabszámok a lakáspiacon. Építési engedélyt kapott lakóépületek száma és alapterülete is csökkent az elmúlt évhez képest. Itt kisebb volt a visszaesés. Az árak tekintetében is csökkenés tapasztalható. A fejlesztők tartanak a korábbi árszínvonalat viszont nagyobb mértékű kedvezményekre és engedményekre kényszerülnek. Ajándék konyhabútorral és kocsibeállókával ajándékozzák meg a vevőket.
Használt ingatlanok:	A nagyobb városokban stagnálás tapasztalható az ingatlanpiacon. Békés megyében 2009. első háromnegyed évében 250 db lakást vettek használatba. Valamint ez időszak alatt összesen 224 db új lakásépítési engedélyt adtak ki. Az újlakások nm árai 200-235 ezer Ft között mozognak. A használt lakások árai 100-150 ezer Ft között, a családi házak nm árai 60-230 ezer Ft között cserélnek gazdát. A megyében az ingatlanárak 10-40 %-al estek a korábbi évekhez képest.
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:	A Békés Megyei Önkormányzat továbbra is megelőlegezné a kormánynak az elvonások következtében hiányzó 2 milliárd forintot, az M44-es számú főút fejlesztéseinek mielőbbi folytatásáért. Békéscsaba közelében kalandpark létesül, melynek összköltsége 437.970.000,- Ft támogatásként az önkormányzat 209.485.000,- Ft nyert el.

2 havonta frissülő táblázat

## Jász-Nagykun Szolnok megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
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 részeken 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 panelházai között 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.
<b>Városok:</b>	
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. Ebben az évben az eddig kiadott új lakásépítési engedélyek száma előző évhez képest 42,5%-ot estek. Az újépítésű ingatlanok alapterülete is csökkent, a városokban 96 nm-ről 94-re, a községekben viszont 114 nm-ről 118-ra növekedett. Viszont a megye községeiben összesen 5 újlakás épült, tehát nehéz így statisztikát felállítani.
Használt ingatlanok:	A használt ingatlanok árában nagyarányú visszaesés volt eddig tapasztalható ebben az évben. A lakások árai 5-15%-ot estek, a családi házak árai 10-30%-ot, a telkek árai 7-20%-ot. A legnagyobb áraesést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. A kisebb városokban az elmúlt hónapokban nem is történtek adás-vételek.
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 jászok kapitányok nyomában címmel a kulturális turizmus egy új termékének megvalósítása kezdődött el Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a beruházás 600 millió forint összértékű és 2010 decemberében zárul. Új sportpályát adtak át a Tiszaligetben. Nagypályás játéktér és a futballpálya mellett egy felújított épületegyüttest és egy szabadtéri pavilont is átadtak. A két pálya és az épületegyüttes 233 millió 680 ezer forintba került, 70 százalékos uniós támogatásból, 30 százalékos önerővel valósult meg.

2 havonta frissülő táblázat

## Tolna megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
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.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Tolna megyében az első három negyed évben összesen 236 db új lakás építési engedélyt adtak ki! Ez összesen 22%-os csökkenést jelent előző év azonos időszakához képest. Újépítésű ingatlanokból nagyon kevés van a megyében. Az építkezési kedv pang. Csak a nagyobb városokban találhatunk néhány társasházfejlesztést.
Használt ingatlanok:	A megyében az első három negyed évben összesen 179 db lakást vettek használatba ami közel 37%-os növekedést jelent előző évhez viszonyítva. Családi házak nm-ét átlagosan 135 ezer Ft-ért kínálják, lakások nm-ét átlagosan 154 ezer Ft-ért, panellakások nm-ét 111 ezer Ft-ért kínálják. Az árak 10-15%ot csökkentek a korábbi évekhez viszonyítva.
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 2009-ben

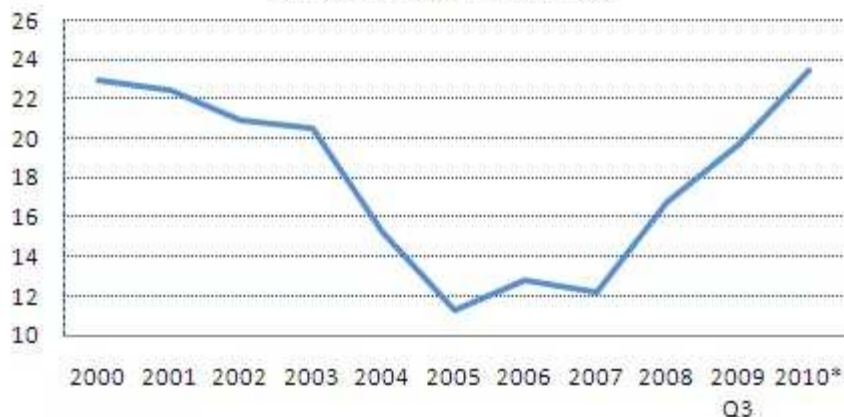
Elhalasztott fejlesztések, túlkínálat, csökkenő bérleti díjak, befagyott finanszírozási piac. Az ingatlanszektor a rendszerváltás óta eltelt időszak legsúlyosabb krízisét éli át a 2008-ban kirobbant gazdasági válság óta. 2009-ben az ingatlanpiac egyszerre több sebből is vérzett, hiszen egy időben tűnt el a finanszírozás, a befektetői oldal és esett vissza drasztikusan a végfelhasználói oldal is. Mindezek ellenére a sokak által prognosztizált lakásár-zuhanás végül elmaradt, a lakásárak csökkenése reál szinten nem érte el a 10 százalékot sem, miközben a régió legtöbb országában radikális árkorrekció következett be.

A tavaly ősze kirobbant válság egyszerre több oldalról sokkolta az ingatlanszektort. Egyik pillanatról a másikra elfogyott a banki finanszírozás és szinte teljesen eltűntek a befektetők a piacról. Ha ez még mind nem lett volna elég, a ránk köszöntő recesszió a végfelhasználói oldalt is romba döntötte. A lakáspiacról - jelentős részben persze a hitelezés drasztikus szűkülése miatt - eltűnt a vevők többsége. A kiskereskedelemnek a csökkenő reálbérekkel, így tehát a mérséklődő vásárlóerővel kellett szembenéznie. Az irodapiacon és a logisztikai piacon pedig a vállalati szektor nehézségei közvetlenül a keresleti oldal drasztikus zsugorodásában csapódtak le.

A befektetési piac befagyott, jelentős transzparens tranzakcióról csupán egyszer tudunk beszámolni, a Tesco a W.P. Carey & Co.-nak értékesítette magyarországi logisztikai ingatlanjait 63 millió euróért. A CBRE adatai szerint 2007-ben még két milliárd eurónyi ingatlanbefektetés érkezett Magyarországra, 2008-ban 410 millió, míg idén decemberig kb. 90 millió eurót fektettek ingatlanba hazánkban. A válság kirobbanása óta a tranzakciós hozamok is dinamikus emelkedésbe kezdtek, a prémium irodaházak hozamai a 2008-as 5,5-6 százalékos mélypontról 7,5-8 százalékig emelkedtek. A hazai - üzleti célú - ingatlanpiac hihetetlenül illikviddé vált.

Amelyek fejlesztő tehetné, az befagyasztotta vagy határozatlan időre elhalasztotta fejlesztéseit. Ez leginkább a kiskereskedelmi és a lakóingatlan fejlesztésekre volt igaz, Magyarországon 2009-ben egyetlen új bevásárlóközpont, az ING Real Estate által fémjelzett Allee került átadásra. Az irodapiacon más volt a helyzet, sok projekt már a fejlesztésnek olyan fázisában volt, ahonnan már üzletileg - sem a fejlesztő, sem a finanszírozó számára - nem lett volna racionális "visszafordulni", így a válság ellenére folytatódott a korábbi évek fejlesztési hulláma. Az egész év során Budapesten így összességében kb. 300 ezer négyzetméternyi új irodaház került átadásra, ami a 2008 év végi teljes irodaállomány 14 százalékát jelenti.

A kihasználatlansági ráta alakulása a budapesti A-kategóriás irodapiacon (%)

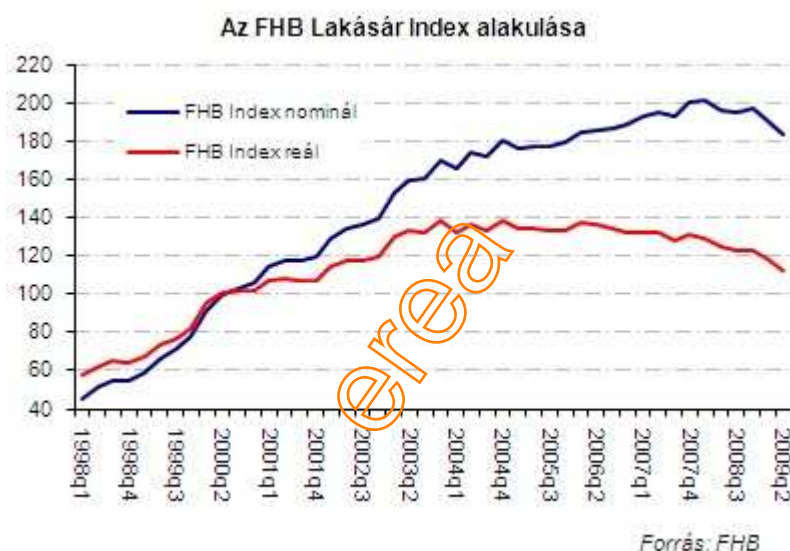


Forrás:CBRE



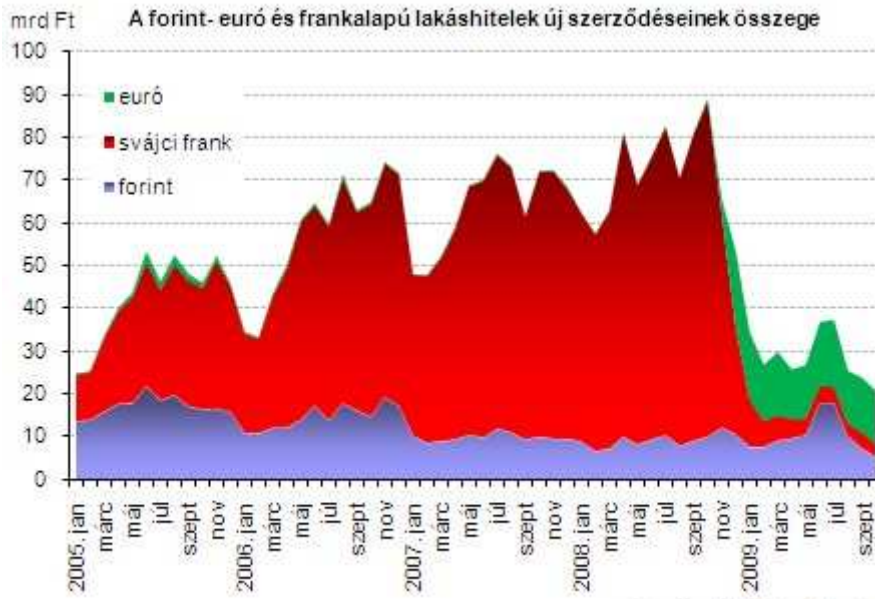
A piacra 2009-ben folyamatosan beérkező új kínálat és a kereslet drasztikus visszaesése nagyon kedvezőtlen helyzetbe hozta a budapesti irodapiacot. A kihasználatlansági ráta az év eleji 16 százalékos szintről egészen 20 százalék fölé emelkedett és negyedik negyedéves piaci konszenzusunk szerint 23 százalék fölött tetőzhet 2010-ben. Bár "hivatalosan" az átlagos kínálati bérleti díjak még mindig 10 euró/nm/hó fölött vannak, a valóságban ma Budapesten egyáltalán nem ritkaság a 9 eurós szint alatt megvalósuló bérleti szerződés, miközben a válságot megelőző években jellemzően 12 euró alatt nem lehetett A-kategóriás irodaterületet bérelni.

Az idei év elején sok jel mutatott arra, hogy a lakáspiac sem menekül meg az összeomlástól. A recesszió, a megugró munkanélküliség, a lakossági hitelezés összezuhanása mind-mind abba az irányba mutattak, hogy a már a válság előtt is túlkínálatos lakáspiacon komoly árcsökkenéssel kell majd szembesülnünk 2009 során. Ezzel szemben a sokak által prognosztizált drámai árzuhanás mindenképpen elmaradt, bár a piac még inkább túlkínálatossá vált, a kínálati oldal jelentős része azonban árképzés szempontjából rugalmatlannak bizonyult, a keresleti oldal egy nagyon jelentős része pedig egész egyszerűen eltűnt a piacról.



Ennek következtében a tranzakciók száma meredeken csökkent 2009-ben. A megkérdezett ügynökségek 35-50 százalékos csökkenésről számoltak be az előző évhez képest. A lakáspiaci volument tekintve tehát összeomlott, az árak azonban csak mérsékelten csökkentek. Az FHB Lakásárindex szerint 2008 második félévétől 2009 második félévéig nominális szinten 6.61, míg reál szinten 9.88 százalékkal csökkentek csupán a lakásárak Magyarországon. Ez különösen annak fényében pozitív, hogy a régió legtöbb országában, így Szlovákiában, Lengyelországban, Romániában és Bulgáriában jelentős, 30-50 százalékos árkorrekció következett be 2009 folyamán.

Bár a bankközi finanszírozás mind az Euró-zónában, mind Magyarországon visszatérni látszik a normális kerékvágásba, a kereskedelmi bankok továbbra sem adják tovább forrásait, a hitelezés 2009-ben érdemi szinteken nem indult be. Az ingatlant, mint eszközosztályt különösen "büntetik" a finanszírozó bankok, nagyobb projekteket szinte csak a szabályt erősítő kivételként finanszíroztak idén a bankok. A bankok a spekulatív fejlesztéseket szinte teljesen ignorálják, és a korábbi szinteknél sokkal magasabb saját tőke arányt várnak el a fejlesztőktől, befektetőktől. A régió egyik legnagyobb fejlesztője, a TriGranit csupán egy hat bankból álló konzorcium megszervezésével tudta megszerezni a 150 millió eurós finanszírozást a zágrábi Arena Centar bevásárló- és szórakoztató központ fejlesztésére.



Forrás: MNB

A fejlesztői finanszírozás mellett a lakossági hitelezés is nagyon alacsony szinten volt 2009-ben. Október végéig összesen 288 milliárd forintnyi lakáscélú hitelt folyósítottak a hazai bankok, míg 2008-ban 851 milliárd, 2007-ben 770 milliárd, 2006-ban pedig 690 milliárd forint volt a hitelvolumen. A korábbi évekhez képest összehusorodott lakáshitelpiacon a forintválság meghozta az eredményét, a svájci frank korábbi dominanciája megszűnt és a helyét az euróban, illetve forintban folyósított hitelek vették át. A korábban elenyésző jelentőségű euró-hitelek idén a lakáshitelvolumen 47 százalékát tették ki, míg a forint-hitelek aránya a korábbi évek 10-15 százalékos szintről 35 százalékra emelkedett.

### Irodapiac, logisztikai piac, kiskereskedelmi piac

A legfrissebb konszenzusunk egyik fontos tanulsága az, hogy nagymértékben csökkent a bizonytalanság a piaci szereplők között. Míg a harmadik negyedévben készített felmérésben a megkérdezett szakértők jelentős része nem vállalkozott 2010-re prognózist adni, addig mostanra nagyot javult a válaszadási hajlandóság és a megkérdezettek döntő többsége 2011 év végére vonatkozó előrejelzéseket is adott. Emellett a mostani felmérés sokkal pozitívabb képet rajzol a hazai ingatlanpiac kilátásairól. Bár Általánosságban a konszenzus azt sugallja, hogy látszik a fény az alagút végén, az ingatlanszektor több szempontból már túl van a legrosszabb időszakon. A legfontosabb piaci mutatók esetében 2011-re már egyértelműen javulást vár az általunk megkérdezett ingatlanosok többsége.

Az évről piaci felmérés szerint a fejlesztési hullám nem zárul le az idei évben, hanem - bár kétségtelenül visszafogottabb mértékben - folytatódik az előttünk álló két évben is. A piaci konszenzus szerint 2010-ben összesen 200 ezer, míg 2011-ben további 130 ezer négyzetméternyi új irodaház épül majd Budapesten, azaz a várakozások szerint a következő két évben nagyságrendileg annyi irodaterületet adnak át a fejlesztők mint 2009-ben. Ez önmagában jelentős visszaesésnek tűnhet, azonban a jelenlegi keresleti oldalt és a kihasználatlansági rátát figyelembe véve véleményünk szerint túlfejlesztést jelent.



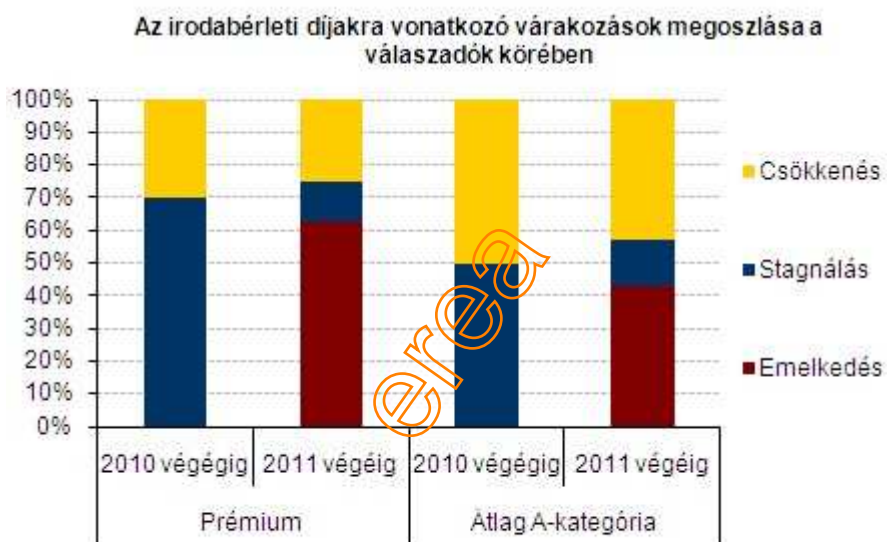
Forrás: Portfolio.hu



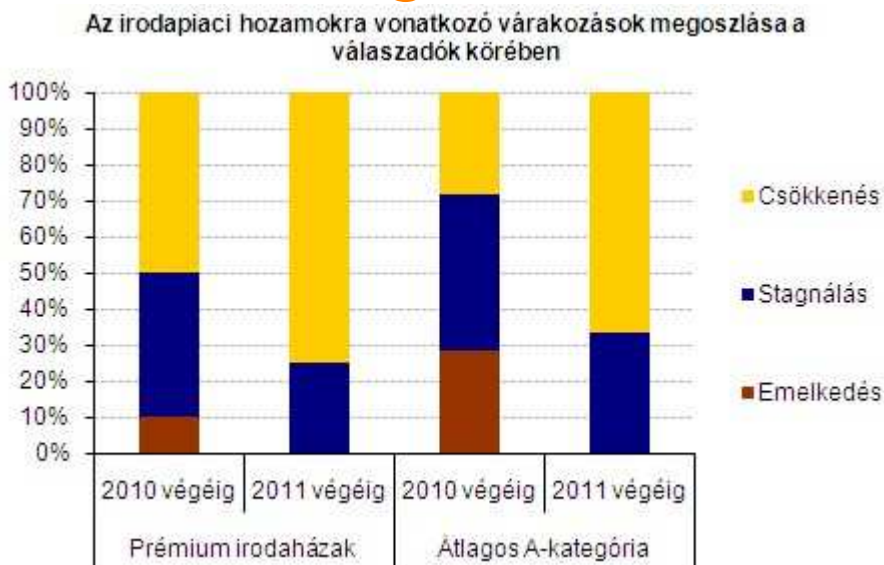
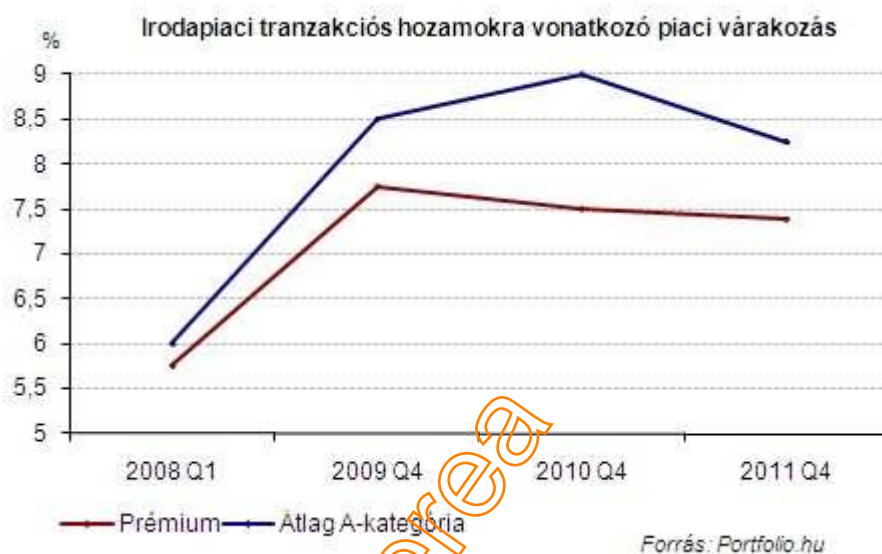
Forrás: Portfolio.hu

A konszenzus szerint ugyanis a budapesti béroda-piac üresedési rátája jelenleg 20 százalékon áll. Ez az arány megegyezik a nemzetközi tanácsadókat tömörítő Budapest Research Forum erre vonatkozó harmadik negyedéves adataival. Az általunk megkérdezett ingatlanos cégek várakozásait összegyűjtve az látszik, hogy a válaszadók 80%-a vár további emelkedést 2010-ben, míg 2011-re 60%-uk már csökkenést prognosztizál. A konszenzus szerint az üresen álló irodaállomány mennyisége 2010-ben éri el tetőpontját, 23.5 százalékot. A pesszimistább várakozások 25-26 százalékot tartanak reálisnak, míg az optimista piaci szereplők arra számítanak, hogy 17-18 százakra mérséklődhet az üresen álló területek aránya 2010 végére. 2011-re ugyanakkor már a megkérdezettek többsége javulást vár, a konszenzus 2011 végére 19 százalékos kihasználatlanságot prognosztizál.

A kínálati oldal és a kihasználatlanság függvényében egyáltalán nem meglepő, hogy az általunk megkérdezett piaci szereplők közül senki sem vár bérleti díj emelkedést 2010-ben. A választ adók 70 százaléka stagnálásra számít, míg 30 százalék szerint az idei év után jövőre is csökkenés várható. Ezzel szemben a 2011-es várakozások érezhetően optimistábbak, erre az évre már a felmérésben résztvevő ingatlanosok fele díjemelkedést tart elképzelhetőnek mind a prémium, mind az átlagos A-kategória esetében.



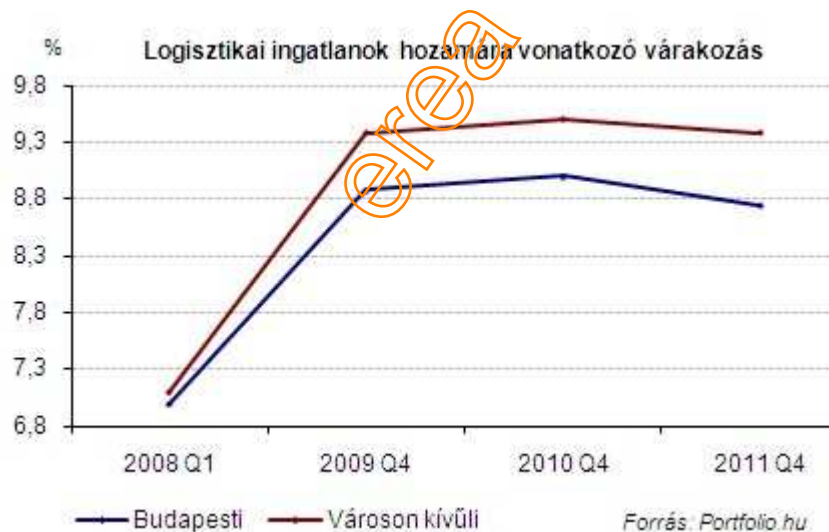
A felmérésben résztvevő szakértők a kínálati bérleti díjak szintjét átlagosan továbbra is 12 euróra becsülik, az egyéni becslések pedig a 10.5-12.5 eurós sávban mozognak. A prémium irodaházak esetében a medián érték 17 euró, ami a 14-21 eurós sávból kerül ki. A piaci szereplők tehát továbbra sem tartják reálisnak, ill. elterjedtnek az "akciós", 10 euró alatti bérleti díjakat. Egyszámjegyű bérleti díj egyik becslésben sem szerepelt. Talán az egyik legpozitívabb üzenete az idei év utolsó piaci felmérésének, hogy a résztvevő piaci szereplők 90 százaléka szerint nem várható további hozamemelkedés az előttünk álló két évben. A piaci konszenzus szerint a jelenlegi prémium irodapiaci hozamszint 7.75 százalékon áll és 2010-re 7.5, míg 2011-re 7.4 százalékra mérséklődhet. A befektetési piaci megítélését jól mutatja, hogy az általunk megkérdezett szakértők közül senki sem számol a lehetőséggel, hogy 2011 végére a jelenlegi - tehát 7.75 százalékos - szintnél magasabb hozamok mellett kössenek ügyleteket Magyarországon.



Hasonló a helyzet a logisztikai és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében is, a felmérésben résztvevők több mint 80 százaléka nem számít már további hozamemelkedésre a következő két évben. A piaci becslések többsége szerint a prémium bevásárlóközpontok hozamszintje megegyezik a prémium irodaházakéval. A budapesti logisztikai ingatlanok esetében a konszenzus szerint 8.9 százalékos hozamszintet határoz meg, míg a városon kívül lévő ipari ingatlanok hozamát jellemzően 9.4 százalékra becsülik a piaci szereplők.



A korábbi - a válságot megelőző - évekhez képest feltűnő változás, hogy a prémium és az átlagos A-kategória tranzakciós hozamszintjei markánsan elváltak egymástól. Míg 2008 elején, tehát a válság előtti hónapokban csupán 25 bázispont különbség volt a prémium és a másodlagos termékek között, addig a mostani konszenzusunk szerint a differencia 75 bázispontot tesz ki, és 2010-ben a hozamkülönbség 150 bázispontra nőhet.

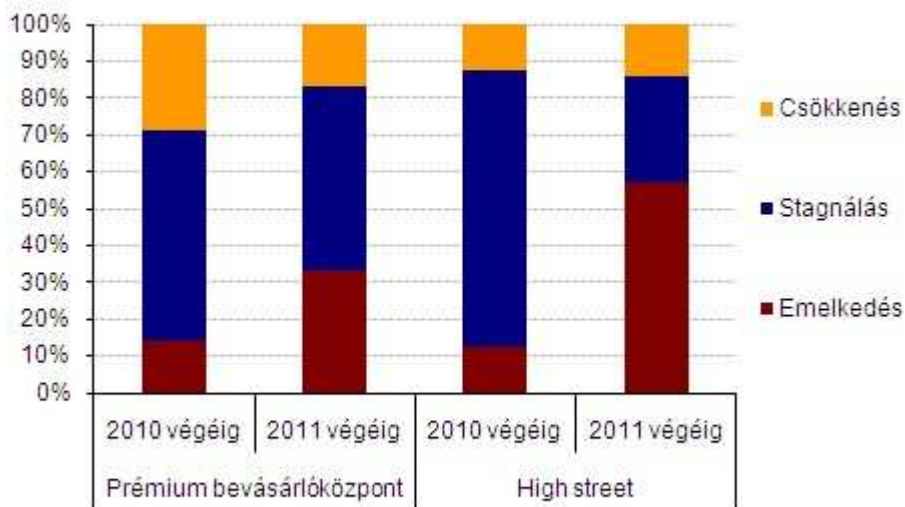


Összességében az látszik, hogy mindhárom alpiacon (iroda-, logisztikai- és kiskereskedelmi piac) kb. 200-250 bázispontos hozamemelkedés következett be a válság kirobbanása óta eltelt időszakban. A konszenzus szerint a jelenlegi szintekről csak legfeljebb 25-30 bázisponttal csökkenhetnek a hozamok 2011 végére, azaz a válság előtti hozamszinteket az előttünk álló két évben a jelenlegi várakozások szerint meg sem közelítjük.

A kiskereskedelmi szektorban - az előző negyedévekhez hasonlóan - továbbra is a stagnálás a jellemző. A felmérésben megkérdezett piaci szakértők 85 százaléka nem vár bérleti díj emelkedést, a többség pedig stagnálásra számít 2010-ben. Ezzel szemben 2011-re vonatkozóan már érezhető némi optimizmus, a prémium bevásárlóközpontok esetében a választ adók harmada már a díjak emelkedésére számít, míg a belvárosi utcai üzlethelyiségeknél még jobb ez az arány, a piaci szereplők fele avval kalkulál, hogy a bérleti díjak 2011-ben már emelkedésnek indulnak. Összességében tehát az ideji piaci felmérések azt sugallják, hogy a kiskereskedelmi szektor szignifikáns bérleti díj csökkenés nélkül vésztele át a gazdasági válság eddig eltelt másfél évét. A

korábbi dinamikus emelkedés persze megtorpant, de az irodapiacon tapasztalt díjcsökkenés a bevásárlóközpontokban és az utcai üzlethelyiségekben elmaradtak.

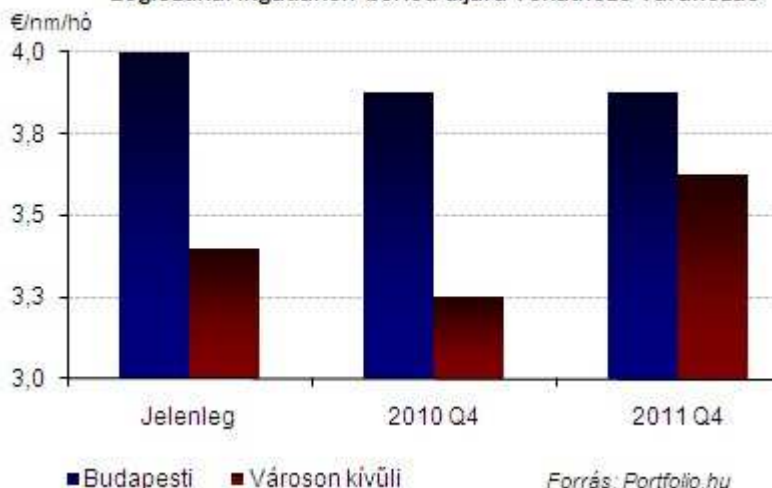
A kiskereskedelmi bérleti díjakra vonatkozó várakozások megoszlása a válaszadók körében



Forrás: Portfolio.hu

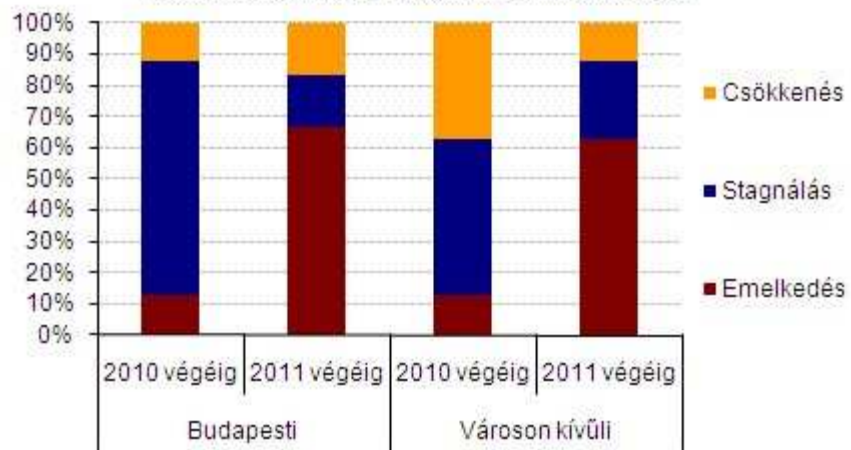
A logisztikai piacon a trendek valamivel borúsabbak, mint a kiskereskedelmi piacon tapasztaltakkal. A szakértők 2010-re jellemzően még stagnálást, ill. csökkenést várnak, 2011-re azonban már pozitívabb becslések érkeztek be hozzánk. A konszenzus szerint jelenleg a városon kívüli logisztikai parkok kínálati bérleti díja 3,4, míg a Budapesten belüli (city logistics) parkok bérleti díja 4 euró körül alakul.

Logisztikai ingatlanok bérleti díjára vonatkozó várakozás



Forrás: Portfolio.hu

A logisztikai ingatlanok bérleti díjára vonatkozó várakozások megoszlása a válaszadók körében



Forrás: Portfolio.hu

area



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

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

	2008.	2009. I-XI. hó	2009 (előrejelzés)	2010
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	92,8	93,5	100
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	79,0	84	103,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	92,9	93	106
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	97,3	96,5	106
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	95,6	95	100
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	76,8	86,5	104
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	70,7	80	106,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	3,3	4,5	3,0
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,5	0,6*	0,5	0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	282,7**	280	265
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	1047,7**	1000	870
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	101,2	101,5	101
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,0**	104,2	103,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	104,7**	105,3	103
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,4***	11	10,5

\* 2009. I. félév

\*\* 2009. I-X. hó

\*\*\* 2009. VIII-X. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

## 2. számú melléklet: Források

- [www.portfolio.hu](http://www.portfolio.hu)
- [www.vilaggazdasag.hu](http://www.vilaggazdasag.hu)
- [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
- [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- [www.penzcentrum.hu](http://www.penzcentrum.hu)
- [www.gki.hu](http://www.gki.hu)
- [www.index.hu](http://www.index.hu)
- [www.ingatlanmagazin.hu](http://www.ingatlanmagazin.hu)
- [www.ingatlanhirek.hu](http://www.ingatlanhirek.hu)
- [www.napi.hu](http://www.napi.hu)
- [www.magyarokepiac.hu](http://www.magyarokepiac.hu)
- [www.origo.hu](http://www.origo.hu)
- HVG 2009. december
- 2009. Figyelő december
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

erea