

Ingatlanpiaci elemzés 2010 január

A large version of the 'empire' logo is centered on an orange square. The logo consists of the word 'empire' in white, lowercase, sans-serif font, with a small black square above the 'i'. A faint, diagonal watermark of the word 'empire' is visible across the orange square.

Ingatlanforgalmazási
és Befektetési Kft.

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
A magyar gazdaság jelenleg	3
Infláció	3
Árfolyamok	5
Reálkeresetek	6
Jegybanki alapkamat	7
Munkanélküliség	8
Hitelpiac	9
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	14
Bács-Kiskun megye	14
Csongrád megye.....	15
Budapest és Pest megye	17
Békés megye	19
Jász-Nagykun Szolnok megye	20
Tolna megye.....	21
Magyarországi ingatlanpiac 2009-2012-ig	22
Irodapiac.....	28
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re	30
2. számú melléklet: Források	31

Empire

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

A magyar gazdaság jelenleg

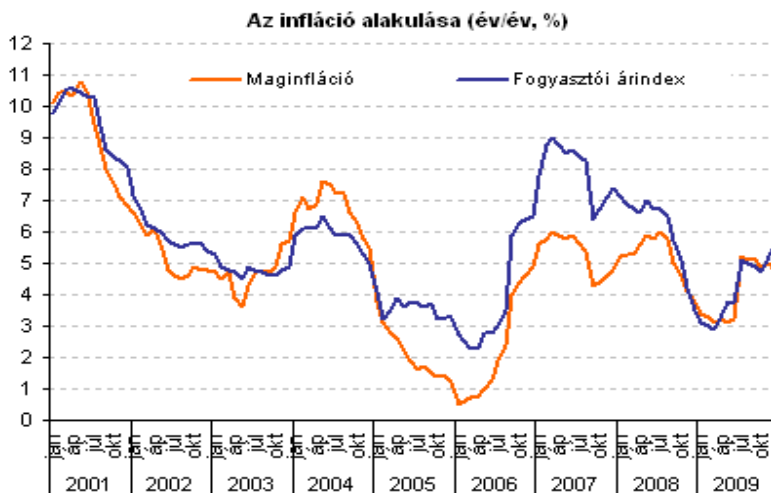
A magyar gazdaság a tavalyi mély recessziót követően 2010 közepétől állhat ismét növekedési pályára. Az adóemelések miatt átmenetileg magas infláció 2010 második felében már számottevően elmaradhat az MNB 3 százalékos céljától. A globális kockázatvállalási hajlandóság az elmúlt hónapban ingadozott, a nemzetközi pénzügyi piaci folyamatok jövőbeli alakulását továbbra is jelentős bizonytalanság övezi. A magyar gazdaság dinamikáját a lassan élénkülő külföldi és a tovább zsugorodó belföldi kereslet ellentétes tendenciái határozzák meg, aminek eredményeként a folyó fizetési mérleg egyensúly közeli állapotba került. A tartósan gyenge belső kereslet következtében a magyar gazdaság kilábalása csak késve követheti a fejlett országok és a régió gazdaságait.

A középtávú inflációs kilátások szempontjából meghatározó termékcsoportok áralakulására a fogyasztás visszaesése gyakorolja a legerősebb hatást. Az infláció elmúlt két hónapban tapasztalt emelkedése alapvetően maginflációon kívüli tényezőkhez köthető. A Monetáris Tanács továbbra is úgy ítéli meg, hogy az infláció 1-2 éves horizonton számottevően elmaradhat a 3 százalékos céltől.

A nemzetközi befektetői hangulat és ezzel összhangban a hazai pénzügyi eszközök megítélésének decemberben tapasztalt romlása nem folytatódott. Az államadósság fenntarthatóságával kapcsolatos befektetői aggodalmak azonban több fejlett ország esetében továbbra is napirenden vannak. Magyarország magas államadósságának és külső sokkokkal szembeni sebezhetőségének mérséklése érdekében különösen fontos a hosszú távon fenntartható, fegyelmezett költségvetési politika.

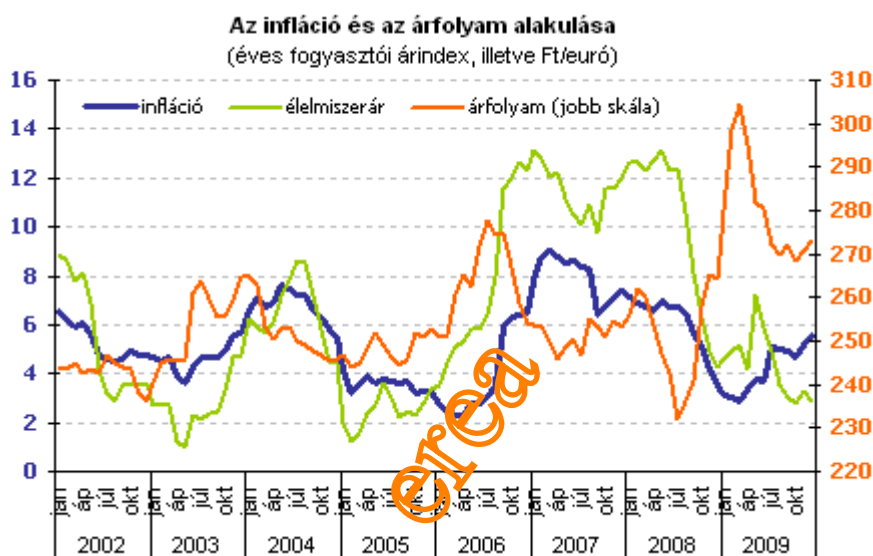
Infláció

Decemberben 5,6 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás Magyarországon. Az elemzők 5,7 százalékos árindexet vártak, vagyis az adat nem jelent meglepetést. Az 5,6 százalékos infláció emelkedést jelent a novemberi 5,2 százalékról, ez azonban alapvetően ideiglenes tényezők hatása. Erre utal, hogy a hektikus ármozgású termékek hatásait kiszűrő maginflációs mutató 5 százalékról 4,8 százalékra mérséklődött.



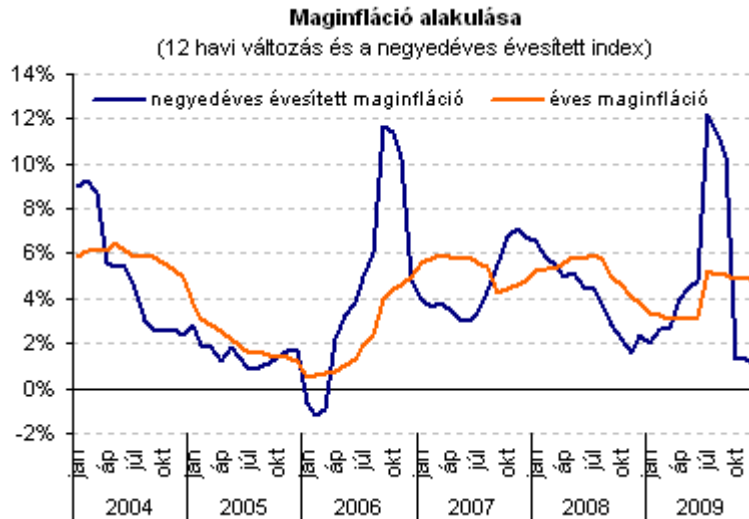
Betekintve az adatokba láthatjuk, hogy a most megugró árindex dacára az árfolyamatok a legtöbb területen igen erős kontroll alatt vannak. Az élelmiszerárak, a ruházkodási cikkek és a tartós fogyasztási cikkek egyaránt olcsóbbak lettek az előző hónaphoz képest, és a szolgáltatásárak is gyakorlatilag stagnáltak. Mindez a szűk belső kereslet és a stabilizálódó forintárfolyam eredménye, felhajtó hatást csupán néhány hatósági érintéskedés, illetve a világpiaci olajár-emelkedés hazai üzemanyagokba történő átgyűrűzése jelent.

Decemberben különösen az üzemanyag drágulása volt jelentős (18,8% egy év alatt). Érdekes módon mindez úgy történt, hogy a KSH mérése szerint novemberről nem is drágult tovább az üzemanyag, azonban az egy évvel korábbi bázisidőszakban (a válság mélypontján) nagy árzuhanás történt, ez pedig automatikusan emeli a mutatót. Emellett az elektromos energiában jelentkezett még a hatósági áremelés hatása. Mindezek összességében elegendők voltak ahhoz, hogy az inflációs mutató emelkedjen, még úgy is, hogy - mint említettük - a többi területen igen stabilan alakulnak az árak.



Forrás: KSH

Erre bizonyíték a rövid bázisú maginflációs mutató, ami világosan mutatja, hogy az őszi tulajdonképpen teljesen eltűnt az infláció Magyarországról. Amennyiben az utóbbi három hónap áralakulása lenne jellemző az év egészére, a pénzromlás mértéke alig haladná meg az 1(!) százalékot, tulajdonképpen az év közepi áfa-sokkot leszámítva nincs igazi árfelhajtó tényező a rendszerben.



Forrás: KSH

Árfolyamok

Rövid távon egyelőre az tűnik valószínűnek, hogy az EUR/HUF újra 270 felé veszi az irányt. Fenntartják az elemzők azonban azon várakozásukat, mely szerint közép távon alulteljesítő lesz a régióban a forint, valamikor az idei első félév során a mostaninál jócskán magasabb kereskedelemre számítanak az euró ellenében (akár 290 felett). A globális hírek vélemények szerint továbbra is inkább kedvezőtlenek lesznek az előttünk lévő időszakban (élükön az idei államháztartással), erre példa volt a hétfői kiskereskedelmi statisztika, melyben javulásnak kevés nyomát lehet látni. Mindemellett a kockázatvállalási hajlandóság várakozásainak alakulása sem a forint malmára hajtja a vizet. Épp ezért amennyiben újra kedvező belépési lehetőséget látnak, EUR/HUF ajánlásukat újranyitják.

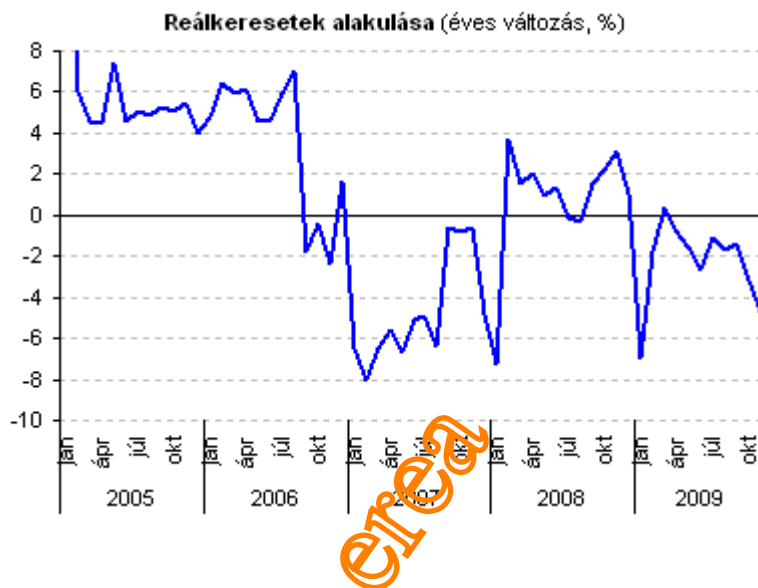
A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. január)



Forrás: MNB

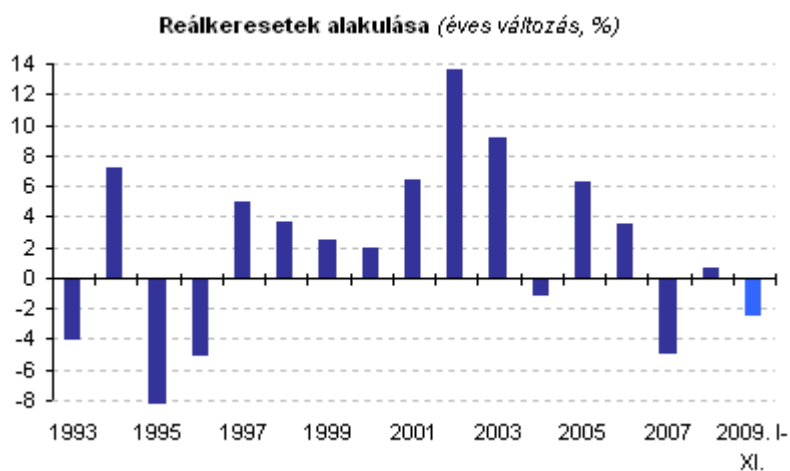
Reálkeresetek

Novemberben a keresetek reálértéke 4,8 százalékkal volt kisebb, mint egy évvel korábban. A visszaesést elsősorban a költségvetési szektor bérestopja okozza, a versenyszférában a reálbérek stagnálás közeli állapotban vannak. Utóbbinak azonban ára van: a vállalatok nem a béreken, hanem az elbocsátásokon keresztül alkalmazkodtak a válsághoz. A 4,8 százalékos reálkereset-csökkenés mögött az áll, hogy a költségvetési szektorban a nettó átlagkereset bő 10 százalékkal kisebb mint egy éve. Ebben a szigorú bérestop mellett az összetétel-hatás is szerepet játszhat: a közmunka programokba felvett mintegy 50 ezer ember bére vélhetően kisebb, mint az átlag.



Forrás: KSH

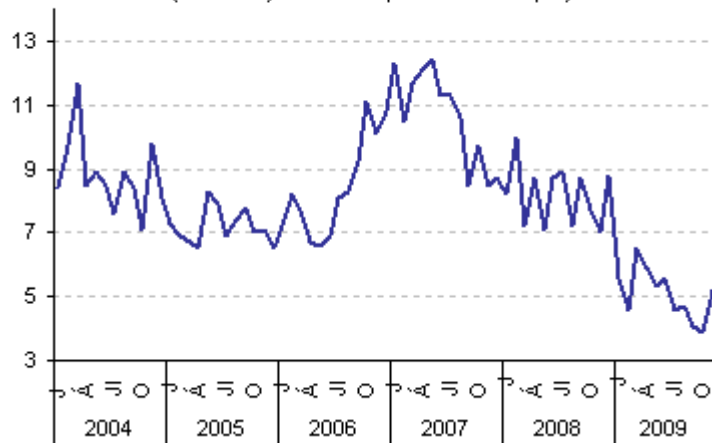
A 2009-es év egészében 3 százalékot megközelítő lehet a keresetek reálértékének csökkenése, a versenyszektorban a stagnálás, a költségvetési szegmensben pedig a 10 százalékos visszaesés a jellemző.



Forrás: KSH

A versenyszféra alkalmazkodása tehát csak részben zajlott le a béreken keresztül, bár a rendszeres keresetek dinamikája (eltekintve a novemberi kisebb megugrástól) látványosan mérséklődött.

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

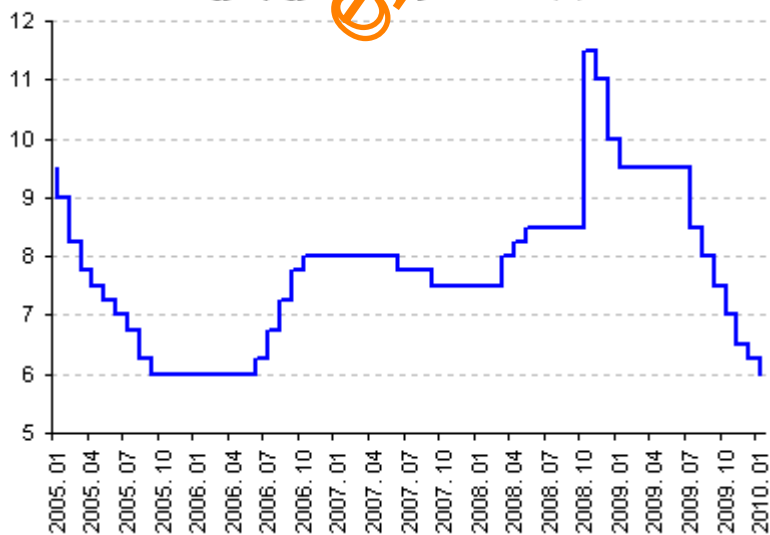


Forrás: KSH

Jegybanki alapkamat

Csupán egy ízben, 2005-ben volt ennyire alacsony az alapkamat Magyarországon: utóbbi ülésén negyed százalékpontos mérsékléssel 6 százalékra csökkentette az irányadó rátát a monetáris tanács. A döntés megfelel a piaci várakozásoknak, és a kedvezőtlenebbé váló piaci környezettel magyarázták a piaci elemzők, hogy miért tarthat ki a tanács a decemberben meghatározott új, 25-ös tempó mellett. Emlékeztetes, korábban 50 bázispontos lépésközzel csökkent az alapkamat, ám a piaci túllövések megakadályozására hivatkozva a múlt év végén lassított a tanács.

A magyar jegybanki irányadó kamat (%)



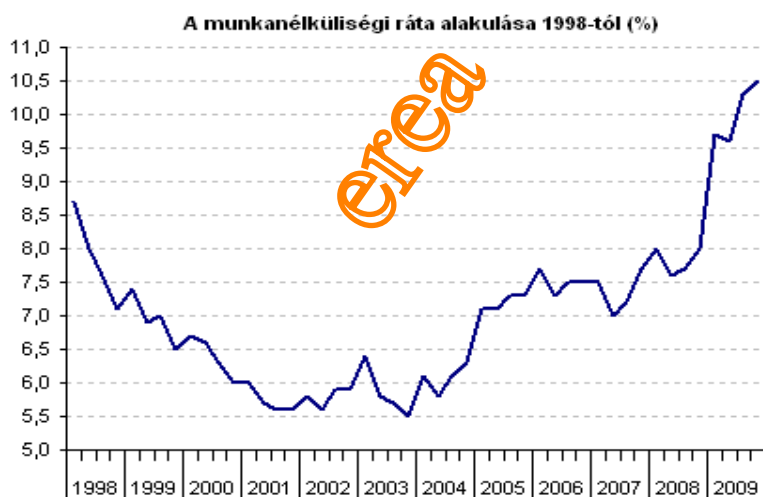
Forrás: MNB

Igazából az elmúlt napok fejleményei meg inkább érthetővé teszik a kamatvágás mértékét. A múlt hét első felében még azért benne volt a levegőben, hogy a jegybank esetleg visszatér az 50-es vágáshoz, ám a tőkepiaci hangulat az elmúlt napokban érezhetően tovább romlott. A hozamok és a kockázati indexek emelkedtek, a bankszektorttal kapcsolatos Obama-bejelentés elbizonytalanította a piacokat, és alapvető kockázatnak továbbra is ott van a fejlett államok eladósodásának problémája.

A fentiek miatt a piaci helyzetértékelésben a mai kamatdöntés kapcsán már nem is annyira a nagyobb csökkentés irányba mutató kockázatokról beszélt a piac, hanem arról, hogy esetleg a jegybank szünetet tart a lazító kamatpolitikában. (Ezt a szünetet áprilistól amúgy is várja a piac.) Ugyanakkor az alacsonyabb kamat igényét megalapozó fundamentális helyzet nem változott: az inflációs kilátások továbbra is kedvezők, a gazdaság élénkülése pedig várat magára - vagyis a megengedő monetáris politika mellett továbbra is sorakoznak a megszokott érvek. A mostani vágással a kamatszint a rendszerváltás utáni mélypontjára süllyedt, igaz, 2005 közepén volt már egyszer ennyire alacsony a kamat. (Azt is megjegyezhetjük persze, hogy a 2003 eleji spekulációs támadás idején a 6,5 százalékos irányadó ráta nem volt effektív, helyette a 3,5 százalékos overnight kamat volt a hatékony eszköz, vagyis de facto egy turbulens időszakban már láthattunk alacsonyabb irányadó rátát.)

Munkanélküliség

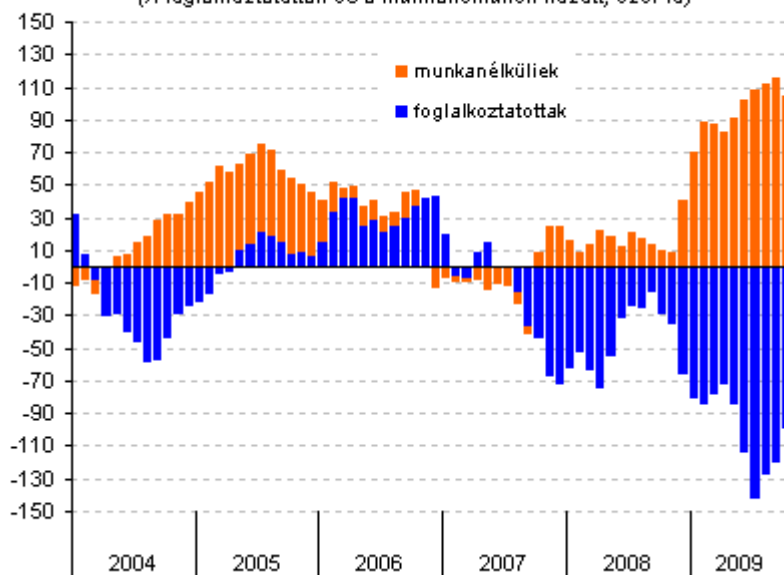
Tavaly az utolsó negyedévben nem romlott tovább a munkapiaci helyzet Magyarországon, ám az összkép így sem szép. Egy év alatt 105 ezerrel több lett a munkanélküli (a válság kezdete óta 130-150 ezer veszíthette el az állását), a munkanélküliségi ráta pedig 14 éves csúcsra ugrott. 2009 negyedik negyedévében 10,5 százalékos volt a munkanélküliség Magyarországon. Ez megegyezik a szeptember-novemberi időszakban mérttel, és csak kissé haladja meg a harmadik negyedévi 10,3 százalékot.



Forrás: KSH

A munkanélküliségi adat a szakértők szerint még emelkedhet, igaz, a hazai munkapiaci folyamatokról ez a mutató többnyire nem ad igazán jó képet. Ahogy már korábban jeleztük, a munkapiaci jelenségek között új elem, hogy a mostani gazdasági sokk nem az inaktívak táborát gyarapította (például előrehozott vagy rokkant-nyugdíjazás formájában), hanem az elbocsátottak továbbra is jelen vannak munkanélküliként a piacon, állásra várva. Ez alapvetően - az adott körülmények között - kedvező jelenség.

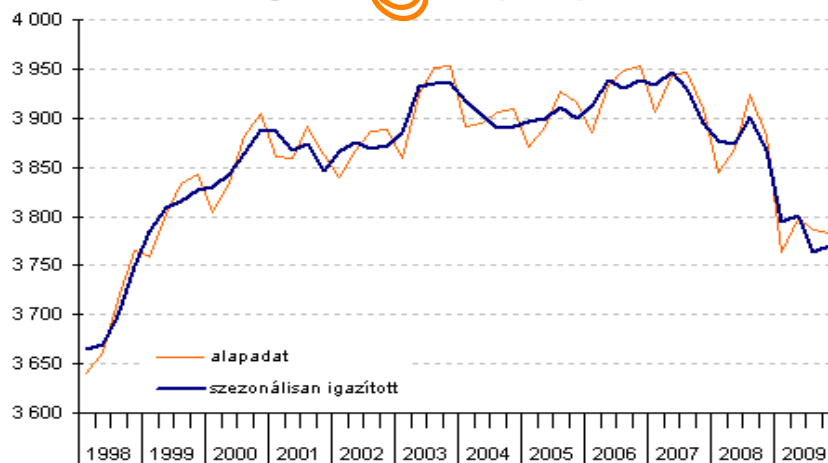
Az aktivitás éves változásának megoszlása
(A foglalkoztatottak és a munkanélküliek között, ezer fő)



Forrás: KSH

Szintén jó hír, hogy a foglalkoztatottak számának csökkenése megállt tavaly év végén. Ugyanakkor erre az adatra egyelőre sokat nem alapozhatunk: egyrészt a változás bőven mintavételi hibahatáron belüli, másrészt hasonló cikkek között láthattunk még a válság mélypontján is. Így egyelőre csak annyit mondhatunk, hogy a foglalkoztatottság a tíz évvel ezelőtti szinten van, és trendszerű csökkenést mutat.

A foglalkoztatottak száma (ezer fő)

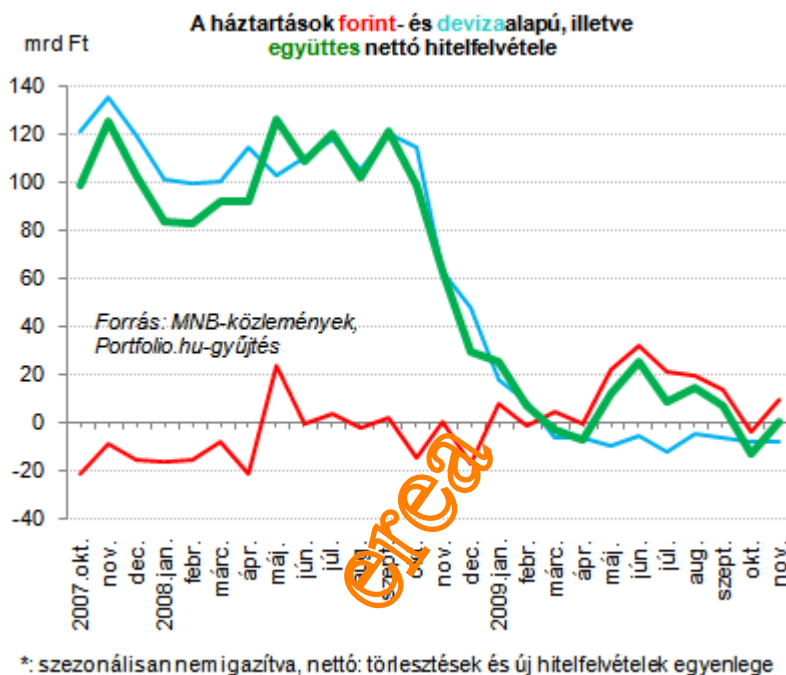


Forrás: KSH

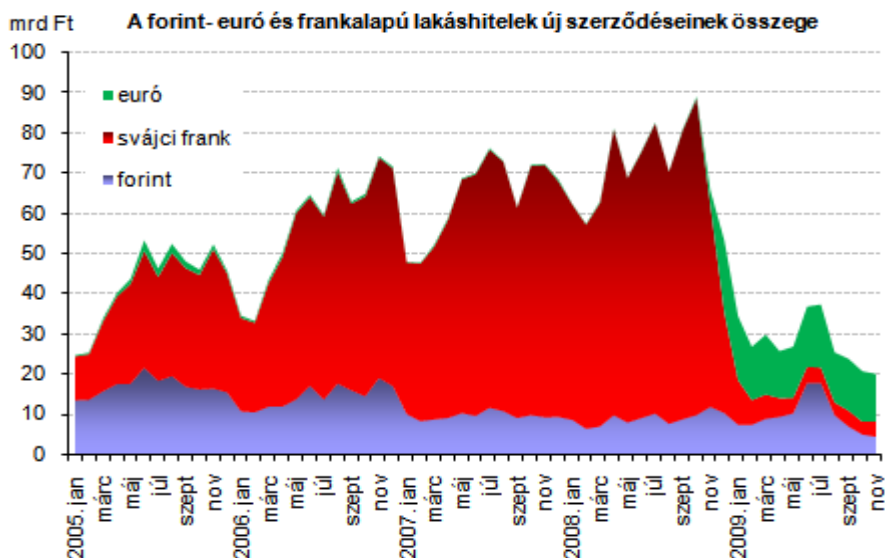
Hitelpiac

A betéti kamatok esése miatt csökkent a forintbetétek népszerűsége novemberben, miközben a forinthitelezés továbbra is gyászosan alacsony szinten volt Magyarországon. Sőt, a korábbi hónapokhoz hasonlóan elmondható, az új lakás- és forinthitelek összege nem volt még ilyen alacsony szinten. Mindez azt mutatja, bár szabályozási szempontból hangosak voltak az elmúlt hónapok a magyar hitelpiacon, maga a piac pangott, s a bankok egyelőre nem nyitották meg hitelcsapjaikat. A jelek szerint egyelőre - legalább 2010 első felében - nem is számíthatunk fellendülésre, a bankok hitelportfóliójának minősége pedig tovább romlik.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) legfrissebb, a novemberi állapotot mutató hitelezési statisztikái pedig azt mutatják: a kiszáradt magyar hitelezési piac segítő kézre vár. Hogy a választások utáni új politikai helyzet, vagy az év második felében már remélhetőleg beinduló gazdasági növekedés fogja-e nyújtani ezt a kezdetet, még nem tudni. A hitelezési korlátok és a magatartási kódex bevezetése mindenesetre biztosíthatja, hogy a hitelezés fellendülése nem lesz nyakló nélküli. A november egyik enyhén pozitív jele, hogy ismét nettó hitelfelvevő volt a lakosság, vagyis ha minimálisan is (0.7 milliárd forinttal), de nagyobb összegben vett fel hitelt, mint amennyit törlesztett. A devizahiteleknél azonban tovább tart a leépülés: 8.1 milliárd forinttal több hitelt törlesztettek a családok, mint amennyit felvettek. Így az árfolyamhatást kiszűrve elmondható: már kilenc egymást követő hónapban csökkent a lakossági devizahitelállomány Magyarországon.



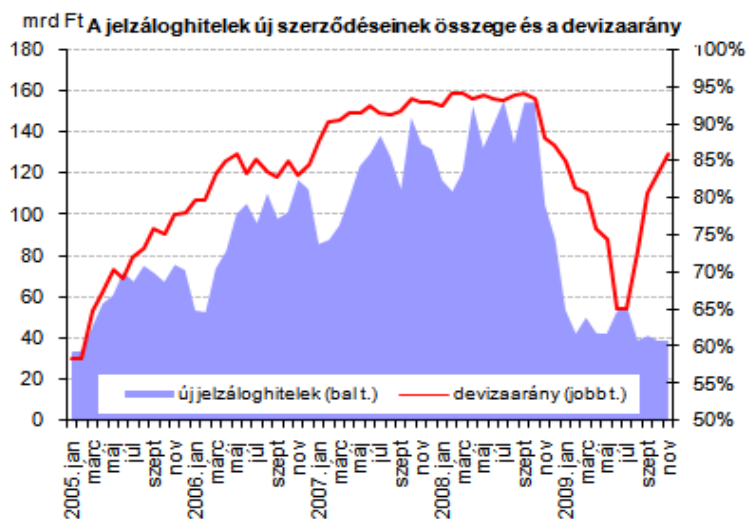
Minden eddiginél alacsonyabb összegben vettek fel novemberben lakáscélú hiteleket a magyar háztartások. 6 százalék fölötti jegybanki alapkamat mellett érdemi lakáshitel-támogatási rendszer hiányában, ráadásul téli hónapokban, recesszió idején nem várható, hogy tömegesen vegyen fel lakáshitelt a magyar lakosság. A bankok is óvatosabbá váltak (mindenki büszke hitel-betét arányának csökkentésére), bár itt nem olyan drasztikus mértékben fogták vissza magukat, mint a fedezetlen hitelek területén. A hamarosan életbe lépő, hitel-fedezet arányra vonatkozó korlátozás nagyjából megfelel a bankok jelenlegi gyakorlatának. A válság előtti szintekre minden bizonnyal jó darabig nem fog visszatérni a devizában denominált lakáshitelezés, míg a forintbitelek fellendüléséhez a banki forrásköltségek (és nyomukban a jegybanki alapkamat) további csökkenésére is szükség volna.



Forrás: MNB

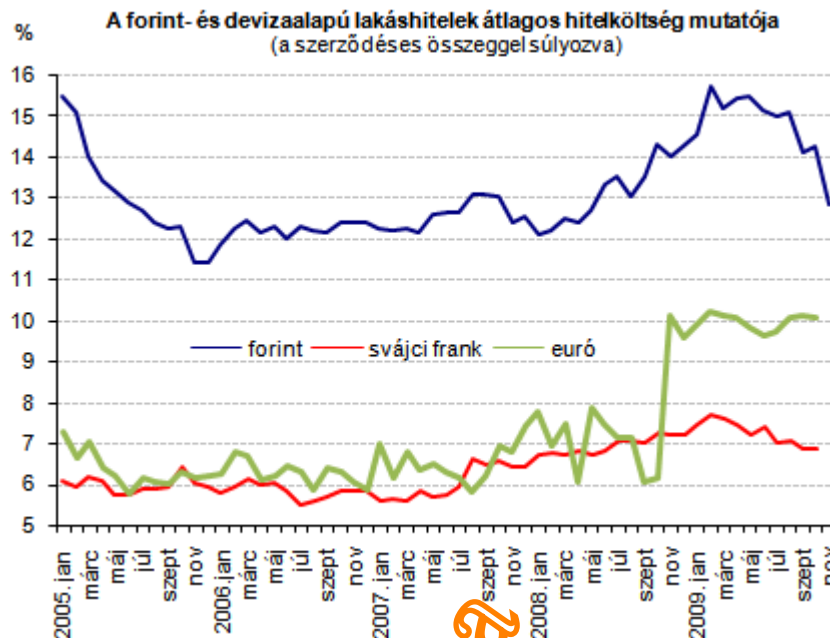
Magatartási kódex, hitelezési korlátok, tartós befektetési szerződés - az elmúlt hónapok kulcsszavai a magyar pénzügyi szektorban, hogy az életbiztosításokat érintő változásokról, a kötelező gépjármű-felelősségbiztosítás újraszabályozásáról vagy a magánnyugdíjpénztári rendszer kétséges kimenetelű reformjáról ne is beszéljünk. A bankok hitelezését és betétgyűjtését érintő témákban elmondható: olyan szabályozási és önszabályozási dömping zajlott az elmúlt hónapokban Magyarországon, amely előre mutatott, vagyis a hitel- és felelősebbé tételét és a pénzügyi rendszer stabilitását szolgálta. A hosszú távú megtakarításokat ösztönző tartós befektetési szerződésektől eltekintve azonban nem várható látványos számszerű változás az új szabályoktól: a bankok nem fogják teljesen elzárni hitelcsapjaikat, de elárasszák sem fogják új hitelekkel a piacot.

Az alábbi ábra azt mutatja, a devizahitelezés korlátozását szolgáló javaslatok életbe lépése előtt kezd visszakapaszkodni a devizahitelek aránya válság előtti szintjére a teljes jelzálog-hitelállományon belül, és ismét meghaladta a 85 százalékot. Ez azonban nem a devizahitelek újbóli látványos térnyerésének, sokkal inkább a forinthitelezés óriási mértékű visszaszorulásának tudható be. Valószínű ezért, hogy a devizahitelezés korlátozására a közeljövőben életbe lépő szabályok nem fogják leszorítani ezt az arányt, csupán a forinthitelek újbóli beindulása okozhatja majd ezt.



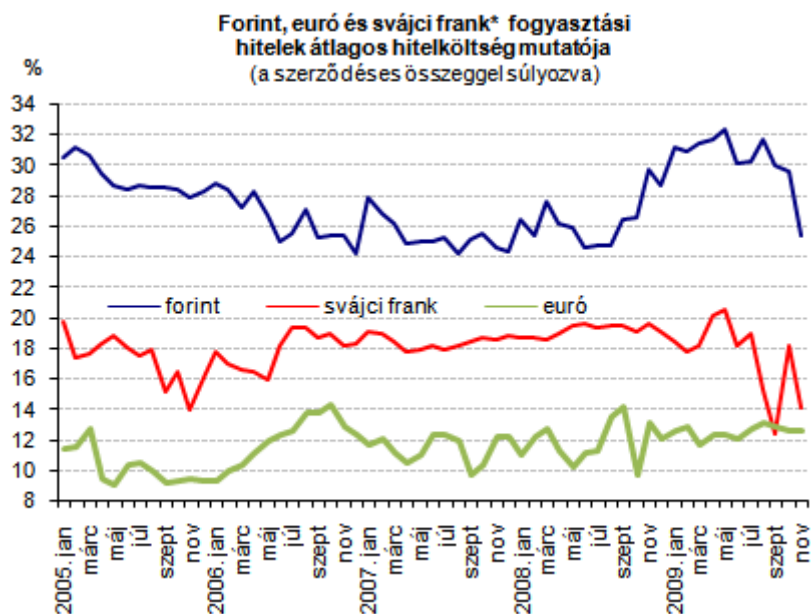
Forrás: MNB

A svájci frank és az euró forrásköltsége az elmúlt időszakban nem változott drasztikusan, a forint viszont csökkent, így a hazai fizetőeszközben denominált lakáshitelek THM-je ismét benézett a legutóbb 2008 nyarán látott 13%-os szint alá. Ez azt jelenti, hogy az euróhitelek már "csak" 3, a frankhitelek pedig 6 százalékpontos előnyben vannak a forinthitelekkel szemben, az új lakáshiteleknél pedig még kedvezőbb kép, ettől azonban még nem várható a forinthitelek reneszánsza.



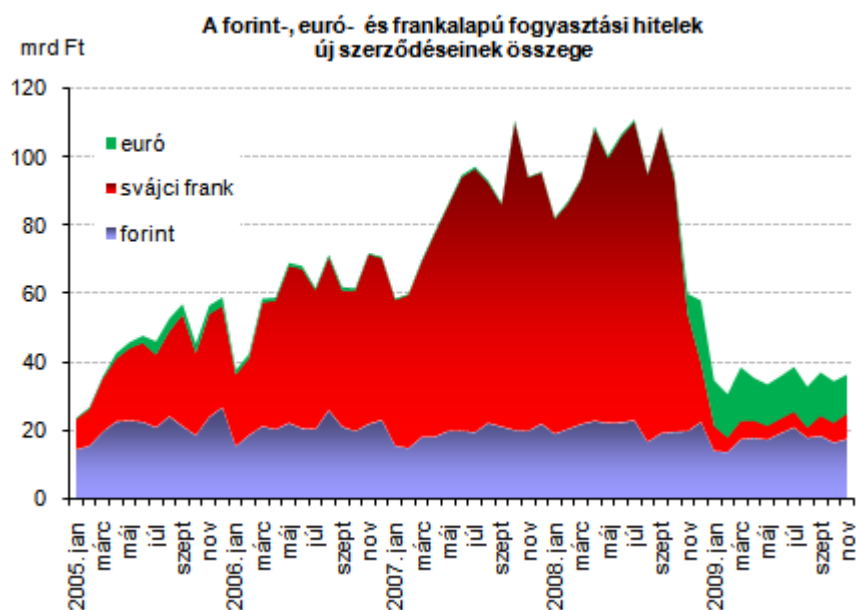
Forrás: MNB

A fogyasztási hitelek esetében ennél jóval nagyobb a forinthitelek hátránya, de már itt is 5 százalékponttal jobb a helyzet, mint a válság legsötétebb hónapjaiban. Mivel svájci frank alapú hitelt csak néhány bank nyújt, ezek hektikus kamatmozgása az MNB statisztikáiban egy-egy bank egyedi döntéséből eredhet.



Forrás: MNB

A fogyasztási hitelek új szerződéses összege év eleje óta nagyjából stabilizálódott, ám összetételük ismét változni látszik: a trónt év elején elfoglaló euróhitelek vesztettek kissé népszerűségükből, a frank- és forinthitelek viszont növekedni tudtak.



Forrás: MNB

Az elmúlt hónapok rendkívül alacsony hitelezési szintje miatt nem változott számottevően a teljes lakossági hitelállományon belül a devizahitelek aránya, így továbbra is 66%.

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 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 medence körében két élmény-, hullám- és kalandmedencét, mászófalat és fejesugrókötőt, sodrófolyosót alakítanak ki. Attraktív elem a térbe úsztatott „karibi terasz” emelt szintjén épülő panorámamedence és az alatta lévő, vízeséssel határolt barlangmedence.
Városok:	
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 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 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.

2 havonta frissülő táblázat

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 étteremként 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.

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:

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. pályázata nm-ben egy 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.

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 terminálpépület 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 szolgáltatói célú épületet adnak át. Az első ütemet további kettő követi. Építészeti bázis készül el hamarosan Budapest vonzáskörzetében, Budapest Északi Ipari Parkjában található új komplexum 800 méterre helyezkedik el a M0 körgyűrű lehatárolásától 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:	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.
Városok:	
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

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. Ingatlanközvetítói 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 ingatlanközvetítói 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.
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. 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 ingatlanközvetítói 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.

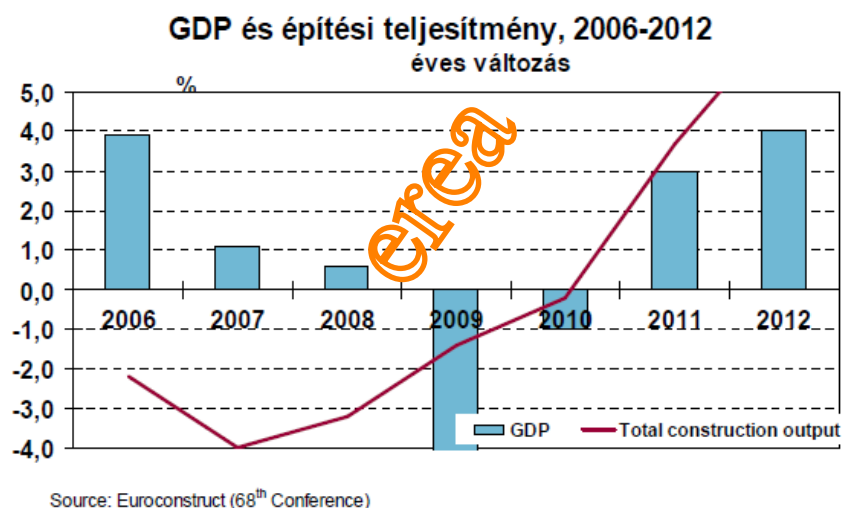
Tolna megye

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 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 található 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 2009-2012-ig

Az építési piac teljesítménye gyakorlatilag 2006 óta esik. A beruházások egy része a konvergencia programmal összefüggésben csökkent. A világgazdasági válság hatása 2008 végétől gyorsította fel a negatív folyamatokat, és az még 2010-ben sem fordul meg, csak lassul. A lakáspolitikai intézkedések az építési piac mintegy egyharmadára hatnak: a felújítások, korszerűsítések tekintetében inkább pozitívan, az újlakásépítésnél ellenkezőleg. A külföldi működő tőke mintegy feleződése, a befektetési céllal épülő létesítményeken realizálható profit csökkenése visszafogja az irodai, az idegenforgalmi, a kereskedelmi, a logisztikai beruházásokat. E körülmények, valamint a szigorúbb hitelezési feltételek a nem lakás célú magasépítési teljesítményt fékezik.

Szemben a magasépítéssel, a mélyépítésben jelentős teljesítménynövekedés várható 2009-2012 között. A 2007-től nagyságrendekkel jelentősebb, rendelkezésre álló európai uniós források felhasználása mintegy két és fél éves kínlódas után jutott kézzelfogható közelségbe. Mind a közbeszerzés folyamatában lévő projektek, a kivitelezés előtti és a megkezdett építési és rekonstrukciós munkák teljesítmény értéke valamelyest ellensúlyozza a magasépítés drámai csökkenését. 2009-re a korábbi évek építési teljesítménycsökkenésében összességében kisebb mértékű csökkenést prognosztizálunk (1,4%). A fordulat 2010-ben várható, egy majdnem nulla körüli, minimális csökkenéssel, majd a következő években 3–6% körül alakulhat az éves építési teljesítmény növekedése.

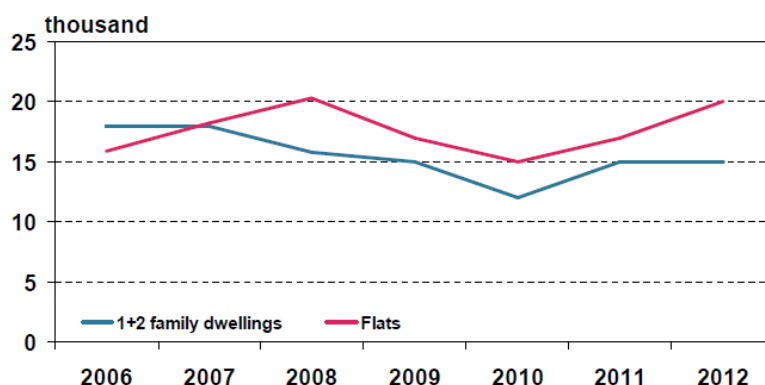


Lakásépítés

A válság nyomán átalakultak a lakossági fogyasztási szokások: kívárnak az emberek, megfontoltabban vásárolnak, és inkább megtakarításra helyezik a hangsúlyt. Hasonló a bankok magatartása is, átgondoltabb a hitelkihelyezési gyakorlatuk – jobban figyelembe veszik a hitelfelvevő teherbíró képességét, illetve reálisabban értékelik a jelzálogba vett ingatlanokat. Mindezek nyomán az újlakás-építés – a belső gazdasági gondok és globális krízis együttes hatására – előreláthatóan, csak néhány évi stagnálást követően fordul újra növekedésre. A folyamatot erőteljesen befolyásolhatja a jelenleg ellenzék népesedéspolitikája, 2010-től valószínűsíthetően kormányon lévő párt lakás- és népesedéspolitikája. A használatba vett új lakások számában további visszaesést várunk 2009-re és 2010-re, majd kismértékű növekedés leghamarabb 2011–12-ben lesz mérhető. A lakásállomány felújítása terén egyre természetesebb az energiahatékonyságot szem előtt tartó takarékos hozzáállás. A támogatások nyomán erőteljesen mérhető az energiamegtakarítás. E pozitív folyamatban – a szemléletváltás mellett – jelentős tényezők a körültekintőbb szabályozás, a csökkenő szén-dioxid-kibocsátáshoz kapcsolódó bevételi források, valamint az EU- és a költségvetési pénzalapok bővülése. Már érzékelhető, hogy az energiatakarékosabb ingatlanok

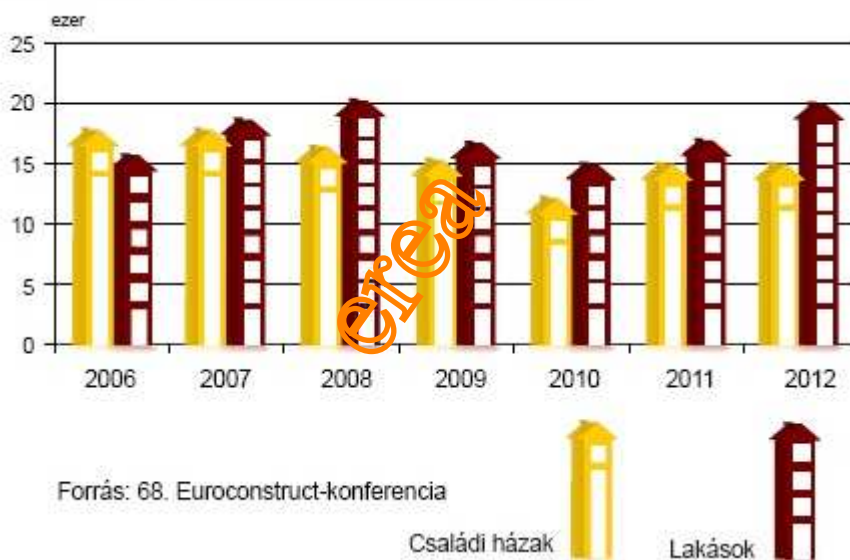
magasabb értéket képviselnek a lakáspiacon. Éppen ezért úgy látjuk, hogy a lakásfelújítás piacán 2009–2012 között évi 10 százalékos növekedés várható.

Új lakás építés, családi házas és többlakásos bontásban



Source: Euroconstruct (68th Conference)

Újlakás-építés, családi házas és többlakásos bontásban, 2005 és 2011 között



Forrás: 68. Euroconstruct-konferencia

Családi házak

Lakások

Nem lakás célú magasépítés

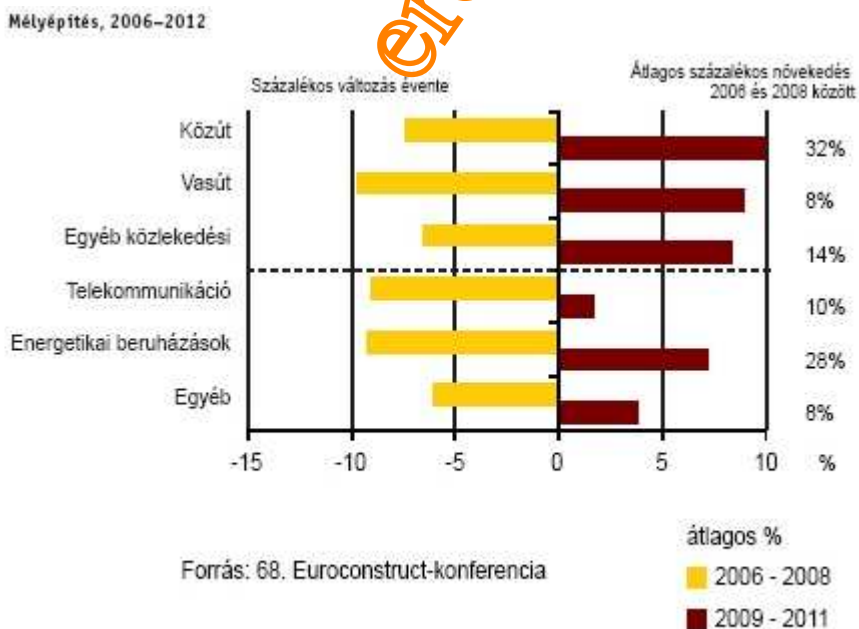
A finanszírozás ismert nehézségei mellett a krízis – például bérlő hiány – sok nagy üzleti befektetési objektum építésének elhalasztását okozza, és minimum 3-5 évre becsülhető a felgyorsulás. Emiatt a fejlesztők stratégiaváltásra kényszerülnek, ami sok hátránnyal és sok előnnyel is járhat, mindenekelőtt az EU alapok intenzívebb felhasználásával. Már látható, hogy felértékelődik a létesítménygazdálkodás, az épületüzemeltetés, fejlődnek a szolgáltatások, felgyorsulhatnak a kutatások. Az ingatlanpiacon megjelent a profi értékbecslés és az ingatlanvagyon kataszter adatbázisa. A meglévő épületvagyon energia hatékony korszerűsítése, költségvetési ösztönzőkkel támogatva egyre nagyobb piaci értéket képvisel. Az EU alapok gyakorlottságának felhasználása nem tudja ellensúlyozni a magánbefektetések lelassulását. A nem lakás célú építések legnagyobb részét – mintegy kétharmadát – a magántőke finanszírozza. Ezért 2009-2010-ben jelentős, 8-10 százalékos visszaesssel számolunk, amely 2011-re, kedvező világgazdasági környezetben megállhat, és szerény növekedés – ipari és mezőgazdasági szerkezetváltással – kezdetét veheti 2012-től.

Nem lakáscélú magasépítés



Mélyépítés

Szemben a magasépítéssel, ahol a krízis nagymértékben érezteti a hatását, a mélyépítésben 2009-ben beértek az EU forrásokra alapozott fejlesztések. Mintegy a kétszeresére tehető az út-, vasút-, városi tömegközlekedési fejlesztések értéke a korábbi évekhez viszonyítva. A közösségi (public) beruházások elsősorban a közlekedési infrastruktúrát és a környezetvédelmet érintik. A vízi és légi magánberuházások kevésbé stabilak, az energetikai fejlesztéseket a válság finanszírozási következményei lelassították. Összességében a mélyépítési szektor ellensúlyozza a magasépítés gyengeségeit, növekedése 2009-2012 között évi 10% szálékra tehető.



Forrás: 68. Euroconstruct-konferencia

átlagos %
 ■ 2006 - 2008
 ■ 2009 - 2011

Mélyépítés, 2006-2012

Alig követhetően gyorsak a piaci változások. Előrejelzések szerint Nyugat-Európa nagy részén megállt a visszaesés, és talán némi élénkülés is várható. Ugyanakkor a nyugat-európai országok között rendkívül nagyok az eltérések. A legdurvább visszaesést Spanyol- és Írországban mérték, ahol az utóbbi két évben 10, illetve 20 százalékkal csökkent az építőipar teljesítménye. Kelet-Európában, a balti államokban és főként Ukrajnában volt nagy a visszaesés. A visegrádi

országokban ehhez képest stagnált a csökkenés, sőt – Lengyelországnak köszönhetően – némi növekedést mértek.

Építési teljesítmény (% , változatlan áron)

Ország	2006	2007	2008	becslés 2009	előrejelzés 2010	2011	prognózis 2012
Ausztria	2,8	2,9	1,8	-3,0	-1,5	0,0	1,0
Belgium	5,3	3,8	1,1	-2,2	-3,2	1,9	1,9
Cseh Köztársaság	8,2	6,1	0,6	-4,3	-0,3	0,0	3,1
Dánia	9,0	2,1	-6,1	-7,7	2,0	2,8	4,7
Finnország	3,3	6,1	-0,4	-14,2	-5,1	1,5	3,7
Franciaország	4,5	3,4	-2,5	-6,8	-0,7	1,3	1,9
Németország	4,5	0,5	2,6	-1,2	0,8	0,1	1,0
Magyarország	-2,2	-4,0	-3,2	-1,4	-0,2	3,7	6,9
Írország	5,2	0,2	-10,5	-32,2	-21,7	-7,5	7,1
Olaszország	1,0	-0,4	-4,2	-9,0	-2,0	1,4	1,6
Norvégia	6,1	9,1	0,2	-4,4	-5,2	5,1	5,1
Lengyelország	11,4	12,7	11,3	5,3	9,6	16,3	13,2
Portugália	-5,3	-0,4	-4,8	-9,5	-9,3	1,6	2,7
Szlovákia	16,1	6,0	11,0	-9,3	4,5	8,0	4,8
Spanyolország	6,0	3,0	-17,3	-21,5	-9,7	1,0	2,0
Svédország	6,5	2,3	-1,1	-3,6	4,3	8,8	2,9
Svájc	-0,9	-2,3	0,1	3,3	0,4	-0,5	-0,8
Hollandia	3,8	4,8	4,0	-6,0	-9,3	-1,4	2,5
Egyesült Királyság	1,1	2,2		-12,6	-0,8	1,6	2,1
Euroconstruct Countries (EC-19)	3,7	2,3	-3,0	-8,4	-2,2	1,6	2,5

Forrás: Euroconstruct (68th Conference), Buildecon

Az Euroconstruct régió építési teljesítménye alszektoronként (% , változatlan áron)

megnevezés	2006	2007	2008	becslés 2009	előrejelzés 2010	2011	prognózis 2012
újlakásépítés	6,1	-0,7	-14,1	-22,5	-4,3	3,1	4,1
lakásfelújítás	2,4	2,0	-0,2	-3,2	-0,6	1,3	2,1
új nem lakás célú magasépítés	4,4	6,4	1,8	-12,7	-6,9	-0,8	1,5
új nem lakás célú felújítás	1,8	2,7	0,3	-5,4	-1,7	0,3	1,4
mélyépítés	3,1	2,4	0,4	1,7	0,8	3,3	2,9
építési összteljesítmény	3,7	2,3	-3,0	-8,4	-2,2	1,6	2,5

Forrás: Euroconstruct (68th Conference), Buildecon

A 3 százalékos alatti értékek hibahatáron belül vannak. Mindazonáltal várakozásaik szerint 2010-ben megáll az eddig tapasztalt negatív irányvonal a magyar piacon, és legkorábban 2011–12-ben valóban mérhető növekedésről számolhatnak be. Ugyanakkor a Buildecon összesítéséből kitűnik, hogy a tervezett, illetve előkészítés alatt álló projektek számában 2008-ról 2009-re komoly visszaesés tapasztalható. 2010-ben jóval kevesebb építkezés indul el, mint ahogy azt várni lehetett. Figyelemre méltó a megvalósításra váró projektek szerkezete is. Mint a táblázatból is kitűnik, visszaesett a magántőkéből megvalósuló beruházások száma, és így megnőtt a közpénzből megvalósuló projektek aránya. Ezek zömében infrastrukturális beruházások, amit jellegzetesen az EU-s pénzek katalizálnak Magyarországon. (Ez egyébként egybeesik az európai trendekkel. Az egyetlen szektor, ahol a 19 Euroconstruct országban csöndes növekedés tapasztalható az infrastruktúra.) A felújítások száma megugrott, ezzel némi javulás állhat be a magyar épületállomány minőségében. 2008-ról 2009-re 25 százalékkal csökkent a cseréppiac, a téglaipar 30–40 százalékkal esett vissza. Az ajtó-

ablak eladások 2008-ban 10, 2009-ben újabb 15 százalékkal estek vissza. A cementipar tavalyelőtt 20, tavaly további 2,7 százalékos visszaesést könyvelhetett el. A betonelemek piacán 2009 első három negyedévben 31,5, az utolsó negyedévben pedig 27 százalékos a csökkenés. Az építészeti üveg-eladások terén 10–30 százalékos a visszaesés, holott itt eddig minden évben növekedést mértek.

A hazai építési projektek változása, 2008–2009. táblázat

	2008	2009
Építési projekt összesen (darab)	7764	8077
500 millió forint feletti	22 %	20 %
közpénzből	56 %	70 %
magánereőből	44 %	30 %
tervezés előtt	30 %	20 %
tervezés alatt	12 %	14 %
kivitelezés előtt	37 %	42 %
kivitelezés alatt	21 %	24 %
új építés	54 %	50 %
felújítás	46 %	50 %

Forrás: E-Build adatbázis 2010. január 12.

Az ingatlanpiacon 2009-ben folytatódott az előző évben megkezdődött strukturális átrendeződés, vagyis a lakásépítés és forgalmazás dinamikája mérséklődött, az egyéb épületek építése és az infrastrukturális fejlesztések kisebb mértékben növekedtek. 2009. év elejére a globális pénzügyi válság begyűrűzött a reálgazdaságba is. A magyar ingatlanpiac, akárcsak a legtöbb más ágazat az országban, hitel nélkül nem működik. Magyarországon is csökkentek és drágultak az ingatlanok építéséhez és felújításához szükséges hitelek mind a lakossági, mind a nem lakossági szférában. Egyre kevesebb lakás épül, visszafogják az irodák és az egyéb épületek építését, így az építőipar teljesítménye tovább esik. A kormányzat központi beruházásokkal már nem képes növelni a beruházások volumenét, az építőipar továbbra is leginkább az EU pénzekből történő megrendelésekben bízhat. A kormány ebben az évben is folytatja a panelprogramot, erre 2011-ig 30 milliárd forintot szánnak. A panelpályázatok átlagos támogatási igénye az eddigi 200 ezer forintról 310 ezer forintra nőtt.

A következő fél évben stagnálásra számíthatunk az ingatlanpiacon. A külföldi- és belföldi befektetői csoportok keresletnövekedésében egyelőre nem reménykedhetünk, hisz az ingatlanpiacról és az ingatlanalapokból is kivonult mind a bel- mind a külföldi tőke. A költségvetési intézmények beruházási lehetőségeik kismértékű bővülésében bíznak, a vállalkozások termelő helyeiknek növekvő számú beruházását prognosztizálják. Az ingatlan-beruházások élénkülésére még várunk kell, az ingatlan-forgalom 2010-ben kismértékben növekedhet.

Az ingatlan-forgalmazó vállalatok konjunktúra-indexe 42,5 százalék. A mutató értéke 2009 első negyedévében jelentősen, 11,5 százalékponttal csökkent, az év második negyedévében 6,6 százalékponttal növekedett. A harmadik negyedévi érték megegyezik az előző negyedévben számítottal. Az év utolsó három hónapjában 2,5 százalékponttal emelkedett. Ez azt jelenti, hogy feltehetően sokkal többen már nem szándékoznak megszabadulni ingatlanjaiktól, mint ahányan venni akarnak. Vagyis jelenleg az ingatlanpiac stagnálása a jellemző. A keresleti oldalon

kismértékben emelkedett az ingatlanok - főleg az 55 négyzetméternél kisebb lakások - iránti vételi és bérleti szándék. Megállapítható, hogy a lakosság további visszaesést már nem vár, legfőképpen az ingatlanpiac stagnálását, illetve kismértékű bővülését vélelmezi. E változatlanság, illetve kismértékű ingatlanpiaci bővülés magyarázata, hogy a lakosság a következő hat hónapban nem kíván növekvő számban lakást venni. Többségüknek még nem nő jelentősen a fizetőképes kereslete, szigorodtak a hitelfeltételek, a magasabb deviza és forintkamatok hatására a következő időszakban sem javul a családok hitelfelvételi kedve és lehetősége.

A lakosságon belül leginkább azok vásárolnak ingatlant az elkövetkező hat hónapban, akik már régebben eltervezték, van készpénzüik, illetve "mernek" hitelt felvenni. Többen felismerték azt a pozitív körülményt, hogy jelenleg olcsóbban juthatnak a kívánt lakáshoz, ingatlanhoz, mint amikor nagyobb a kereslet és magasabbak az eladási árak. Az önkormányzatok a következő hat hónapban kevesebb beruházást, kevesebb felújítást és közműfejlesztést terveznek, mint az előző fél évben. A következő hat hónapban kevesebb oktatási és művelődési intézmény, igazgatási és irodaépület felújítását, építését végeztetik el, mint három-hat hónappal ezelőtt. 2010-ben a polgármesteri hivatalok nem számíthatnak növekvő központi költségvetési hozzájárulásra.

Az önkormányzatok ingatlan-fejlesztési indexe az év első negyedévében 6,9, a második negyedévben 0,3, a harmadik negyedévben 3,5 százalékponttal esett vissza az előző negyedévhez képest. Az év végén viszont 2,9 százalékpontot növekedett. A felmérés eredménye a következő időszakra is csökkenő mértékű felújítási és beruházási lehetőségeket mutat a közműépítés, az ingatlanok állagmegóvó beruházásai, valamint az új épületek építése terén. 2009. első negyedévében 2,8, a másodikban további 3,8 a harmadikban 0,2 százalékponttal csökkent. Összesen az év első kilenc hónapjában 6,8 százalékponttal esett, az év végére viszont 5,8 százalékponttal nőtt, így 34,5 százalékos értéket ért el, ez éves szinten 1 százalékpontos visszaesést mutat.

A vállalkozások ingatlanfejlesztési szándéka a következő hat hónapban kismértékben növekszik. Érdemi változással így is csak középtávon számolhatunk, főleg a termelő tevékenységek végzésére alkalmas ingatlanok területén várható jelentősebb beruházási kedv növekedés. Az ingatlanpiac szereplői egyes területeken 2010. első negyedévére az Ecostat által előre jelzett (3,8%) inflációnál alacsonyabb árváltozást prognosztizálnak. A legmagasabb árnövekedést (4,5%) az építőanyag-áraknál várják. Az építési-szerelési tevékenységek (2,5%), a munkaerő-költségek (2,2%) és a tervezési díjak (1,4%) alig nőnek, míg az építési telkek ára átlagosan 4,7 százalékkal csökkenhet.

A kínálati ár növekedését feltételezők 3,7-7,2 százalékos átlagos drágulást jeleznek az egyes ingatlanfajták körében (az előző negyedévben 4,0-8,4%) a következő fél évben. Az árcsökkenést vélelmezők 9,4-14,0 százalékosra teszik az ingatlanok árának esését. Ha az árak növekedését és csökkenését átlagoljuk, akkor összességében minden területen árcsökkenést kapunk. Legkisebb áresés a használt ipari ingatlanoknál (-0,5%), az új logisztikai (-1,3%) és az új kereskedelmi építményeknél (-3,5%), valamint az "A" kategóriás irodáknál (-5,1%) várható. Legnagyobb árcsökkenést a használt kereskedelmi építményeknél (-11,4%), a használt lakóépületeknél (-10,6%) és a használt logisztikai ingatlanoknál (-9,4%) prognosztizálnak az ingatlan-forgalmazó vállalatok.

A bérleti díjak jövőbeni változásának megítélésekor a vizsgált ingatlantípusok többségénél jellemzően csökkenést várják a forgalmazók. Ha az átlagot számoljuk, akkor az új kereskedelmi építmények, az "A" kategóriás" irodák és az új ipari épületek (-2,5; -2,5 és -3,2%) bérleti díjai csökkennek a legkevésbé. Legnagyobb mértékben esnek vissza a bérleti díjak a használt ipari építményeknél (-10,6%-kal), a használt logisztikai és a használt kereskedelmi ingatlanoknál (-8,5; -8,5%), valamint a használt lakóépületeknél (-8,3%).

Irodapiac

2009-ben összesen 294,415 nm-nyi irodaterület került bérbeadásra, a kihasználatlansági ráta tovább emelkedett, jelenleg 21.92%-on áll. Az utolsó negyedévben a bérbeadások mértéke viszonylag magasnak mondható, 63,767 nm volt, melyet továbbra is a szerződés hosszabbítások és bővülések határozták meg. Ezek a tranzakciók a negyedik negyedév bérbeadásainak több mint a felét (52,8%) tették ki. Egyre növekszik azon tranzakciók aránya, mikor a bérlők korábbi szerződésüket újítják meg, vagy Budapest határain belül költöznek. Ezzel magyarázható, hogy a kihasználatlansági ráta szinte megduplázódott 2007 óta, annak ellenére, hogy az éves bérbeadási volumen 300 ezer nm körül mozgott.

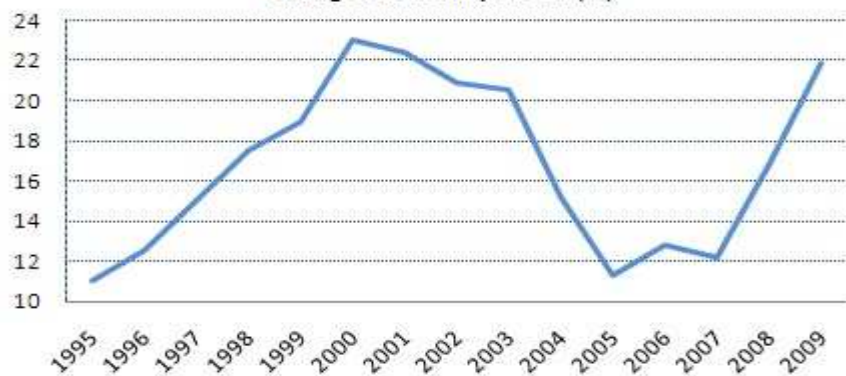
	2009 Q4 számokban					Összesen
	Belváros	Központi Piac	Budai Nem-központi Piac	Pesti Nem-központi Piac	Agglomeráció	
Új kínálat (nm)	6510	0	20860	40685	0	68055
Teljes kínálat (nm)	242573	684728	634342	743114	95802	2400559
Kihasználatlanság (nm)	47962	105798	150763	202041	19657	526221
Üresedési ráta (%)	19,77	15,45	23,77	27,19	20,52	21,92
Bérleti tranzakciók (nm)	3872	25729	15532	15219	3415	63767

Forrás: BIEF

Az elmúlt negyedév jelentősebb bérbeadásai közé tartozott a Pet Hungária Kft. (1,150 nm) és az EDCO (993 nm) irodabérlete a Terrapark C épületben. Négy új bérlő, az Albemarle, a Tiens Capital, a Maersk & Damko és az Aranykor Egészség és Nyugdíjpénztár kötöttek új bérleti szerződést összesen 3,531 nm területre a Capital Square irodaházban. A negyedév legjelentősebb tranzakciója a Getronics szerződésmegújítása volt 4.686 nm-en a Margit Palace-ban, ill. a Celanese Corporation 2,800 nm-es újratárgyalása valamint 1,500 nm-es bővülése a Váci 33 irodaházban.

2009 évvégén a teljes iroda kínálat 2.4 millió négyzetmétert tett ki. A budapesti piacon az elmúlt negyedévben hét irodaházat adtak át, a legtöbb átadás a Nem-központi Piacon történt (61,545 nm), ahol a bérelhető területek folyamatosan felívelő tendenciát mutatnak. Az átadott épületek közül a legnagyobbak a Corvin második üteme 24,421 nm-rel és a Budawest 14,065 nm irodaterülettel. Az FHB Bank által bérelt Ü48 irodaház a VIII kerületben mutatkozott be 7,365 nm-rel. További átadások történtek a XI kerületben az Allee Corner (6,795 nm) és a XIII kerületben az Uniqua Vital Business Center, míg a Belváros kínálata a Párizsi Nagyáruházzal (3,700 nm) és a First Site irodaházzal. A kihasználatlansági ráta jelenleg megközelíti a 22 %-ot, míg a legmagasabb kihasználatlanság a Nem-központi Piac és az Agglomerációs területeknél tapasztalható.

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



Forrás: BIEF

Eirea

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
- 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 2010. január
- 2010. Figyelő január
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések
- Bautrend, Buildecon konferencia

ereca