



Ingatlanpiaci elemzés 2009 március

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009 - 2010-re.....	3
Infláció	4
Gazdasági növekedés	5
Reálkeresetek.....	8
Munkanélküliség.....	8
Árfolyamok.....	9
Jegybanki alapkamat	11
Államháztartási hiány	12
Hitelpiac	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	17
Bács-Kiskun megye	17
Csongrád megye	18
Budapest és Pest megye	19
Békés megye.....	20
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	21
Tolna megye	22
Lakásépítések és árak Budapesten és Pest megyében.....	22
Az országos és a budapesti irodapiac 2010-ig.....	24
Magyarország jelenlegi ingatlanpiaca.....	27
Albérletpiac	29
Ipari ingatlanpiaci körkép.....	29
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re	30
2. számú melléklet: Lakásépítések Budapesten és Pest megyében (2008).....	31
3. számú melléklet: Források.....	32

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009 - 2010-re

Magyarország (és minden más felzárkózásra törekvő ország) számára a likviditásbőség tavaly lezárult kora azt jelentette, hogy külföldi hitelből lehetett a hiányzó hazai megtakarításokat pótolni – áll a legfrissebb negyedéves előrejelzésében.

Ez a pálya hirtelen világméretben fenntarthatatlannak minősült. Globális átértékelődés történt. Ami korábban integráció, nyitott gazdaság, működőtőke-bevonás modernizációs felzárkózási modell, stb. formájában pozitív érték volt, az most mind kockázattá, kitétséggé és negatív értékítélet alapjává vált. Hisztéria és pánik vált úrrá a piacokon, méghozzá gyakran rendkívül leegyszerűsítő módon. Például Magyarország esetében nem kezelte értékén az államháztartási hiány jelentős csökkentését, nem vette figyelembe, hogy a teljes külföldi adósságnak csak kevesebb, mint egyharmada az államé, a többi pedig multinacionális cégek tulajdonosi hitele és külföldi bankok magyarországi leánybankjaihoz – nemzetközileg jó portfolióban – történt hitelnyújtása, amelyek visszafizetési kockázata alacsony.

A magyar gazdaságot a világgazdasági válság akkor érte, amikor az egyensúlyjavulás még nem jutott el a szükséges mértékig, s a pénzügyi világ sem szokta meg még az új adatokat. Így a Magyarországról alkotott kép rosszabb, mint a gazdaság tényleges helyzete. 2009-2010-ben Magyarországon kívül kevés EU-tagországnak lesz 3% körüli államháztartási hiánya. Az államadósság szintje a régióban nálunk a legmagasabb, de az elkövetkező két évben durván emelkedő nyugat-európai átlagnál alacsonyabb! A GDP-arányos külső finanszírozási igényünk a legnagyobb a visegrádi országok között; de lényegesen alacsonyabb a balti országokénál, Romániánál és Bulgáriánál.

A külföldi adósságszolgálat az export 12-13%-át teszi ki, ami alig több mint fele a lengyelekének. A világgazdasági válság nyomán a magyar gazdaság kényszerpályára került. Még tovább gyorsul a külső és belső egyensúly javulása, ugyanakkor recesszióba kerül a gazdaság. Az alacsony, az áfa és a jövedéki adók emelése után is a tervezett 4,5%-tól jóval elmaradó infláció és a visszaesés következtében idén a folyó áras GDP közel 2%-kal mérséklődik. Ez jelentősen csökkenti a vállalkozások nyereségét, s ezzel a költségvetésbe folyó nyereségadót is. A vártnál alacsonyabb bértömeg és a mintegy 5%-kal visszaeső vásárolt fogyasztás is bevételkiesést okoz.

Az év közepétől valószínűleg áfa- és jövedékiadó-emelésre kerül sor, ez azonban jórészt a munkaadói tb-járadék, kisebb részben az szja csökkenése formájában visszakerül az adózókhoz. Jelenleg mintegy 400-450 milliárd forint bevételi kiesés prognosztizálható a költségvetési törvényhez képest. Kiadási oldalon a költségvetési törvényhez képest 300-350 milliárd forint körüli csökkentés várható. Ennek egy része a tartalékok, illetve egyes fejezeti kiadási előirányzatok zárolásából, másik része a támogatások visszafogásából fakad. Végeredményben az államháztartás egyenlege mintegy 100 milliárd forinttal lesz kedvezőtlenebb az eredetileg tervezettnél, ami a kisebb GDP-hez viszonyítva 3% körüli hiányt eredményez.

Ez az adott nemzetközi környezetben még tolerálható lehet. Idén megállíthatatlan az eladósodottság növekedése. Ha a rendelkezésre álló nemzetközi hitelkereteket Magyarország idén jórészt vagy teljes egészében lehívja, a bruttó adósság technikailag akár 80% fölé is nőhet, bár ez függ a forint év végi árfolyamától is. Ha a lehívott összeg nagyobb része betétként az MNB-nél marad, akkor ez az adósságnövekedés főleg a biztonságos finanszírozhatóságért vállalt devizatartalék-növelés

átmeneti ára. A helyzet konszolidálásával e hitelek a későbbiekben feleslegessé válnak, vagy más, drágább hitelek kiváltását szolgálhatják.

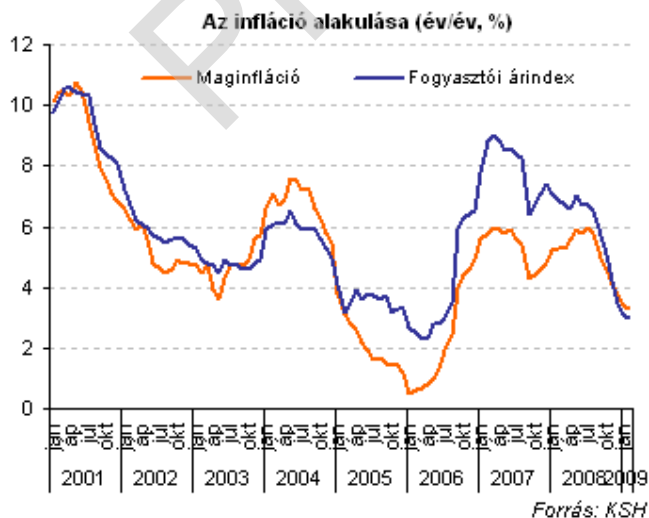
Az adósságemelkedés tartósan tekinthető részével Magyarország egyáltalán nem lóg ki a többi EU-tagországot a válság időszakában jellemző folyamatból. Az IMF szerint a G20-ak átlagos államháztartási hiánya 2009-ben a GDP 9%-a lesz, államadósságuk pedig már 2009-ben eléri a GDP 90%-át. A recesszió következtében alacsony világszerte energia- és nyersanyagárak, valamint a csökkenő kereslet tovább mérsékli a hazai inflációt. A gyenge árfolyam és az év közepén várható adóváltozások azonban az év második felében az infláció átmeneti gyorsulását okozzák. Éves átlagban 3,5%-os, év közepén 2,5%-os, az év végén pedig 4,5% körüli árindex várható. Az átlagosnál gyorsabb lesz az áremelkedés a háztartási energia, az élelmiszerek és kissé a szolgáltatások körében.

Mindez paradox módon azt jelenti, hogy a számos mutató alapján az elmúlt években sereghajtónak bizonyult Magyarország 2009-2010-ben az európai középmezőnybe kerül. A válság kikényszerítette egyensúlyi és versenyképességi átrendeződés következtében megkezdődhet az ország tőkevonzó képességének javulása és a pénzügyi bizalom tartós visszanyerése.

Infláció

Februárban 3 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás, a piaci inflációs előrejelzések konszenzusa 2,7 százalék volt, vagyis magasabb lett a pénzromlás üteme. Januárban 3,1 százalékos volt a fogyasztói árindex, vagyis a csökkenő trend azért fennmaradt.

Bár nem szakadt meg a fogyasztói árindex csökkenése, az inflációs folyamatok már nem olyan egyértelműek, mint korábban.



A nagy árucsoportok közül szinte mindegyikben erősödött kissé az inflációs nyomás. Az élelmiszereknél mintha véget ért volna a tavalyi nagy korrekció, a ruházkodásnál és a tartós fogyasztási cikkeknel a gyengülő forint hatására gyanakodhatunk. Az éves inflációt egyedül az húzta lefelé, hogy a háztartási energiában nem következett be a tavalyihoz hasonló nagy mértékű drágulás. Ami biztató, hogy a szolgáltatások is kontrolláltak maradtak. A következő hónapok még hozhatnak további árindex-csökkenést, de nem kizárt, hogy a mélypont elmarad a korábbi várakozásoktól.

"Mocorog" a rövid bázisú szezonálisan igazított maginflációs mutató is: bár a negyedéves évesített index még mindig csak 2,3 százalék, de ez az utóbbi 5 hónapban a legmagasabb.

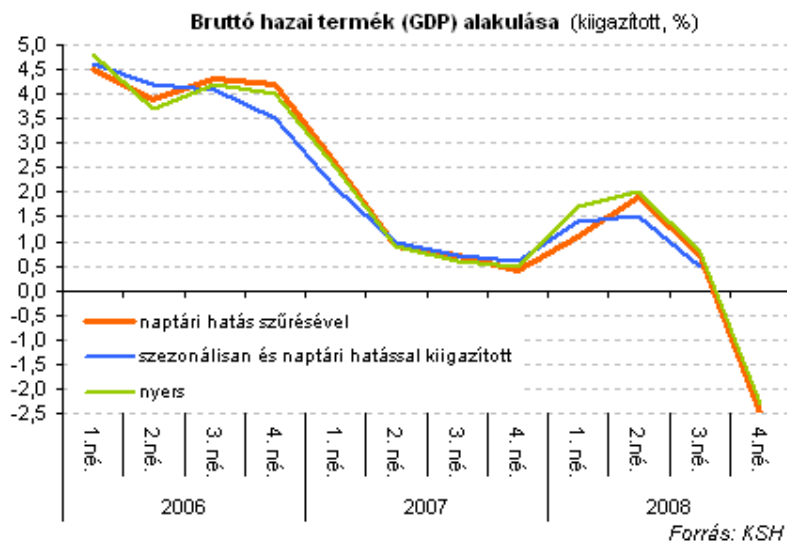


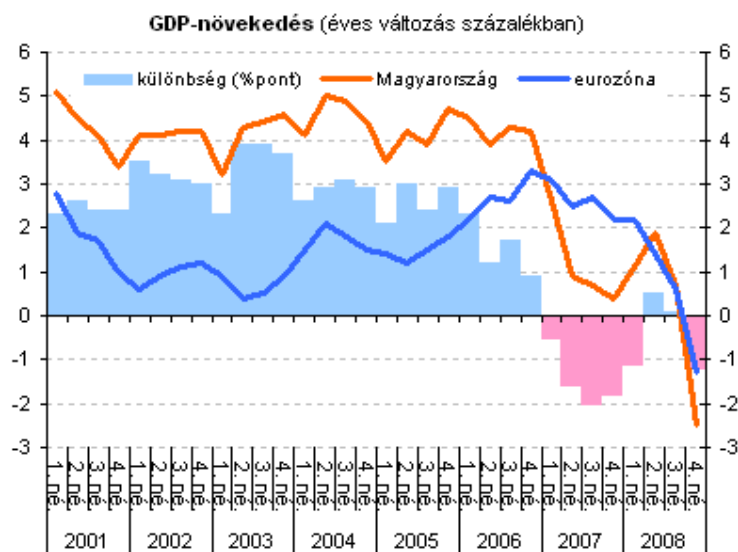
Egy hónap adataiból még nem kell messzemenő következtetést levonni, de mégis figyelmeztető lehet: a forintárfolyam elmúlt hónapokban mutatott gyengülése mellett veszélyben lehet a középtávú 3 százalékos inflációs cél.

Gazdasági növekedés

Az előzetesen közölt 2,1 százalékos adattal szemben 2,5 százalékos volt a naptárhatással kiigazított GDP-zsugorodás 2008 negyedik negyedévében. A KSH közleménye megjegyzi: a gyorsbecsléshez képest mutatkozó 0,3-0,4 százalékpontos eltérést elsősorban a pénzügyi közvetítés ágazat teljesítményére vonatkozó újonnan rendelkezésre álló adatoknak az előre becsülnél jelentősen kisebb értéke okozta.

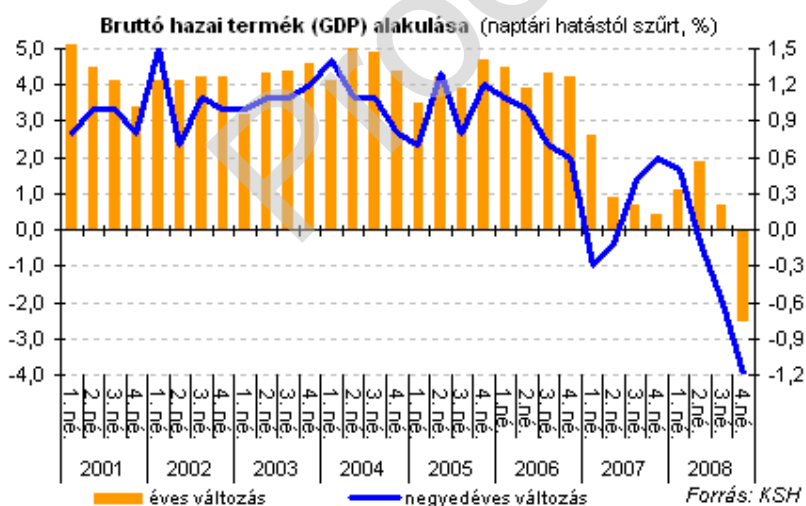
A friss adatok nem csak abban hoztak újat, hogy a lefelé módosítás meghaladta a várakozásokat (a $\pm 0,2$ százalékpontos hibatarományba jellemzően belefér a KSH), hanem a szerkezetét is láthatjuk a "növekedésnek".





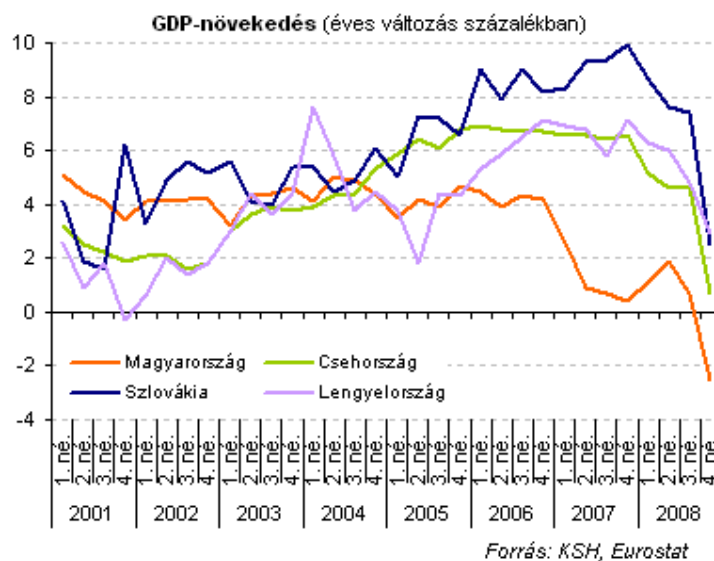
Forrás: KSH, Eurostat, Portfolio.hu

Az adatokat az eurózával összevetve jól tükrözik a a magyar gazdaságot ért kettős sokkot. A magyar gazdaság 2007-ben mutatott először leszakadást az eurózához képest az elhibázott kiigazítási szerkezet miatt. A magára találást még 2008 első felében megakasztotta a globális válság - legalábbis a magyar GDP rövid bázison már ekkor zsugorodni kezdett. A mostani recessziós időszak hosszabbnak és mélyebbnek ígérkezik, mint a 2007-es.



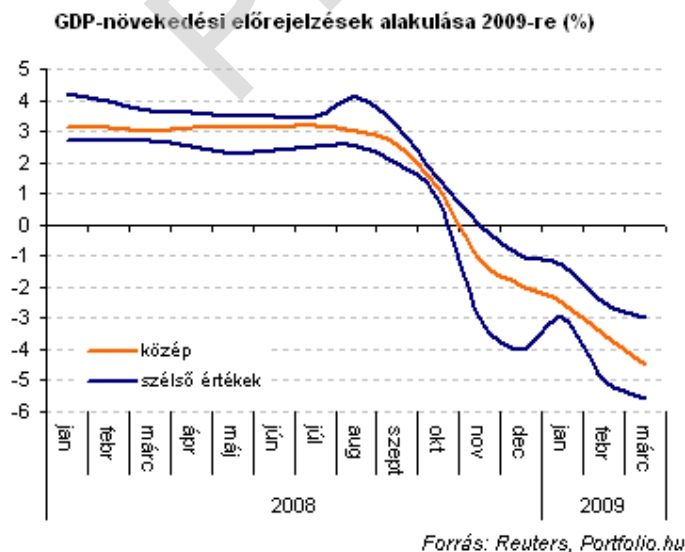
Forrás: KSH

A lassulás egyébként láthatóan nem csak minket érint, hanem a régió többi országát is. Sőt, ott összességében nagyobb arányú a lassulás, mert nálunk a mezőgazdaság sokat fékezett. Ám ők magasabb növekedési potenciálról indultak, így ott még most inkább az a kérdés, hogy recesszióba süllyednek-e vagy sem (mostanában inkább az a válasz, hogy valószínűleg kissé igen), miközben mi a gödör mélységét találjuk.



Mostanában az lehetett az érzésünk, hogy az elemzők versenyt licitálnak az egyre alacsonyabb előrejelzésekért, ám a friss adatok is igazolják, ezek nem öncélú prognózismódosítások, hanem az újabb és újabb gazdasági adatok miatti kényszerű korrekció. A mai statisztika alapján a 2009-es 3-3,5 százalékos visszaesés már optimistának tűnik, hacsak nem következik be egy jelentős javulás az év második felében, akkor ennél akár több százalékponttal is nagyobb lehet a recesszió.

A GDP-előrejelzések hónapról hónapra romlottak az elmúlt időszakban. Csak egy hónapja az elemzők még csak 3,5 százalékos gazdasági visszaesést jósoltak, hat hónappal ezelőtt pedig még növekedést vártak. Érdekeség, hogy 2008 elején még volt olyan elemző, aki 4 százaléka feletti GDP-bővülést várt 2009-re, most a legpesszimistább prognózis -5,6 százalék.



Romlottak a kilátások a jövő évre is: a múlt hónapban várt 0,9 százalékos növekedéssel szemben mostmár csak 0,3 százalékos növekedést várnak az elemzők, ami tulajdonképpen azt jelenti, hogy jövőre az idei visszaeséssel elért alacsonyabb szinten stagnál a gazdaság. A többi közép-európai EU-tagország gazdasága (a mély recesszióba zuhant balti államokon kívül) a legutóbbi előrejelzések szerint enyhe növekedésre, vagy a magyaránál kisebb visszaesésre számíthat idén.

Reálkeresetek

Évtizedes negatív csúcsot döntött a reálbér-csökkenés, közel 7 százalékkal esett vissza egy év alatt a vásárlóerő, mivel a tizenharmadik havi juttatások és jutalmak a tavalyitól eltérően alakultak.

Egyszeri hatások miatt volt drámai mértékű a reálbércsökkenés januárban és februárban, a rendszeres keresetek csak lassan alkalmazkodnak a csökkenő inflációhoz. A vállalkozások szinte azonnal az elbocsátásokat választották a nehezedő gazdálkodási feltételek láttán. A magánszféra a tavalyinál visszafogottabb, 5,4 százalékos bruttó keresetemelkedést mutatott januárban és februárban, míg a közszféra hatalmas, 23,7 százalékos csökkenést szenvedett el a KSH legfrissebb adatai szerint. Utóbbiban azonban egyszeri hatás játszott szerepet, a tavalyi első – második hónapban ugyanis a 13. havi illetmény nagyobb részét is folyósították, emellett prémiumokat is befagyasztottak a nehéz gazdasági helyzetre való tekintettel. A rendszeres, tehát az egyszeri hatásokat figyelmen kívül hagyó kereseti statisztika 3,4 százalékos emelkedést mutatott az állami alkalmazottaknál, a versenyszférában 5,8 százalékos volt a növekmény.

Az összgazdasági átlagos kereset ebből adódóan 5,2 százalékkal mérséklődött, ami a nettó fizetésben is 4 százalékos mínuszt jelentett. A reálkereset így kiugró, 6,9 százalékos csökkenést mutatott. Mindez még állandó alkalmazotti létszám mellett is drámai fogyasztáscsökkenést jelezne előre az első negyedévre, pedig már tavaly év végén, az enyhén emelkedő reálbér (éves átlagban 0,7 százalékos növekedés volt) ellenére is nagy mértékű keresletzuhanás volt. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 194 500 forint volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 187 600 forintot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 214 800 forintot ért el.

Munkanélküliség

A 2008. december–2009. februári időszakban a foglalkoztatottak száma 3 millió 790 ezerre csökkent, a munkanélkülieké 378 ezer főre emelkedett, ami 9,1%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A vizsgált időszakban a 15–64 éves népesség 61,0%-a, ezen belül a 15–61 évesek 63,6%-a jelent meg a munkaerőpiacon. A 2008. december–2009. februári időszakban a 15–64 éves foglalkoztatottak létszáma átlagosan 3 millió 762 ezer volt, ami 64 ezer fővel maradt el az egy évvel korábbtól. Az erre a korcsoportra számított foglalkoztatási ráta 55,4%-nak felelt meg, azaz az előző év azonos időszakához képest 0,9 százalékponttal csökkent.

A munkanélküliek száma a megfigyelt időszakban mind az egy évvel korábbinál, mind a 2008 utolsó negyedévinél 40 ezer fővel volt több, számuk elérte a 378 ezer főt. A munkanélküliségi ráta az előző évi ugyanezen időszak 8%-hoz képest 1,1 százalékponttal nőtt. (Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középső hónapját jelentő januárban: EU-15: 8,3%, EU-27: 8,0%, Magyarország: 9,0%). A munkanélküli-státusba történő beáramlás növekvő intenzitása miatt csökkent a munkanélküliség átlagos időtartama (jelenleg 17,4 hónap). A tartósan, legalább egy éve munkanélküliek aránya így is magas, közel 45%.

A munkanélküliségi ráta alakulása
(háromhavi átlagok, %)



Mivel a gazdasági lejtmenetnek még csak az elején vagyunk, a munkanélküliség tovább emelkedhet - főleg a következő havi jelentésben számíthatunk erre, amikor már csak idei hónapokat mutat majd a háromhavi statisztika.

Árfolyamok

Fordulatokban gazdag hét áll mögöttünk – és alighanem előttünk is. Hétfő hajnalra sikerült az MSZP-nek és az SZDSZ-nek közös miniszterelnökjelöltet találni Bajnai Gordon személyében. Az egyelőre még a jövő zenéje, hogy április 14-én meglesz-e a parlamenti többség Bajnai támogatására, mint ahogy az is, hogy pontosan milyen kormányzati intézkedések következnek, illetve, hogy a következő 12 hónap során biztosítva lesz-e a leendő miniszterelnök parlamenti támogatása. Ami a gazdaságpolitikára vonatkozik, egyelőre azt lehet feltételezni, hogy a kiadási oldal számottevő megnyirbálására kerül majd sor (szóba került a 13. havi nyugdíj, a szocpol, a gáz-ártámogatás megszüntetése, a nyugdíjba vonulási feltételek és a GYED szigorítása, a családi pótlék befagyasztása).

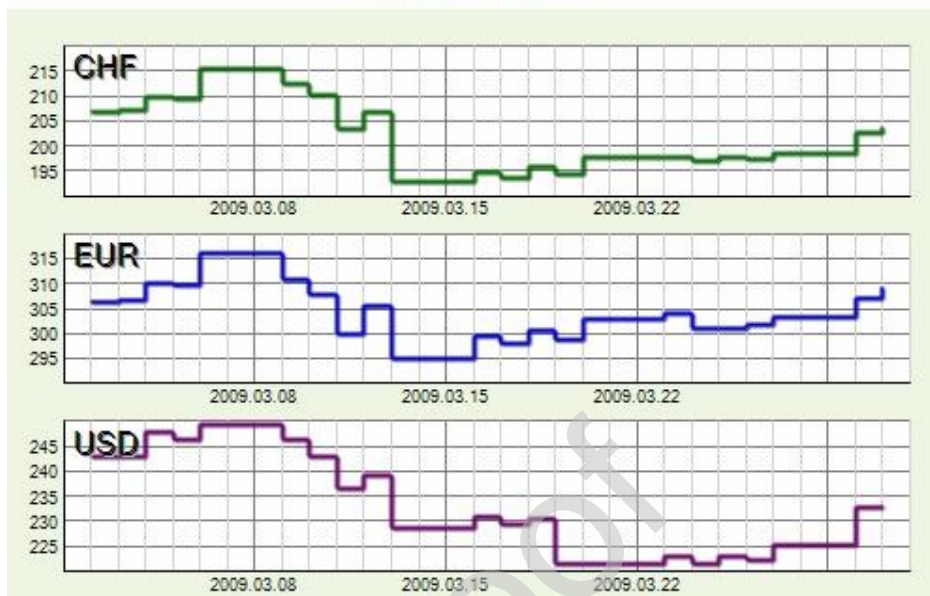
Tulajdonképpen ez a 2006-os Gyurcsány csomag hiányzó lába (akkor a bevételnövelésre fókuszált az államháztartási konszolidáció során a kormány, a hiányzó, kiadáscsökkentésre nem volt politikai bátorság). Ha, a fenti intézkedések megszületnek, akkor azzal azt éri el az ország, hogy a legrosszabbat (az államcsődöt) elkerüljük, hiszen ma éppen az a legnagyobb gond, hogy érdemi intézkedések nélkül az államháztartási hiány „elszál”, ez pedig kétségessé teszi az IMF hitel további részleteinek a folyósítását. Ennek a kockázatát demonstrálja a héten jött két leminősítés is (S&P BBB-; Moody's Baa1 – mindkettő negatív kilátásokkal). A politikai fejlemények egyelőre semleges hatással vannak, a leminősítésnek enyhe forintgyengülés volt a következménye. Eseményekben dús időszak áll előttünk: a politikai bizonytalanság elhúzódása további leértékelődési nyomás kockázatával jár. Mindazonáltal egyelőre fenntartják az elemzők a júniusi 300-as EUR/HUF várakozást.

A Svájci Jegybank frankot gyengítő intervencióját követően az EUR/CHF az elmúlt hétig oldalazó mozgást mutatott. Azóta viszont fokozatos frank-erősödésnek lehetünk szemtanúi, az EUR/CHF kereskedése 1.51 felé közelít. Az euró erejének nem kedvez a csütörtökön esedékes Európai Központ Banki kamatdöntés, amelyen várhatóan 1%-ra csökken az euró-zóna alapkamata (a jelenlegi 1,5%-ról). Az EKB ezen túlmenően az alternatív monetáris politikai eszköztár alkalmazásáról is dönthet (likviditásnövelő intézkedések). Az EUR/CHF árfolyama viszont lassan kritikus szintre süllyed, a frank további erősödését a svájci jegybankárok már nem néznék jó

szemmel (a deflációs kockázatok és az export versenyképességének romlása miatt), ezért 1.5 alatti árfolyamra már nem számítanak az elemzők. A piac egyelőre teszteli a Svájci Jegybank türelmét, de a frank felértékelődésével az intervenció esélye fokozatosan emelkedik. Éppen ezért a következő hetekben inkább az EUR/CHF emelkedésének lesz tere.

A három fő deviza árfolyamának alakulása 2009. márciusában

Árfolyam grafikon



Forrás:MNB

A három fő deviza árfolyamának alakulása 2009. első negyedében

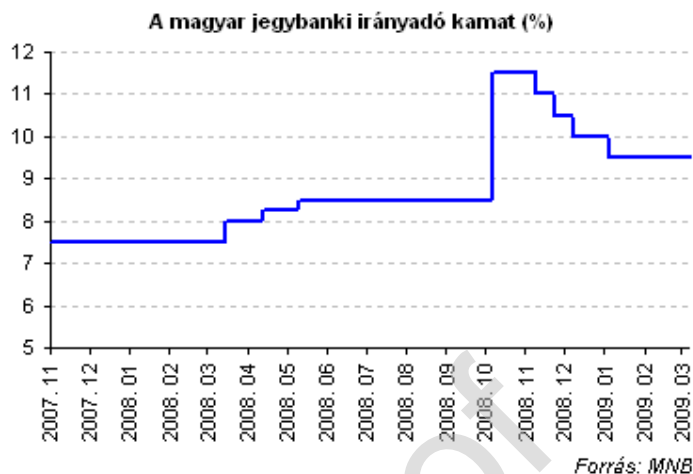
Árfolyam grafikon



Forrás:MNB

Jegybanki alapkamat

Az irányadó kamat 9.5 százalékon tartása alapvetően nem meglepetés, hiszen az összes ezzel kapcsolatos felmérés egyértelműen ezt a piaci várakozást tükrözte. Igaz, azt nem tudjuk, hogy a tanács miként értékelte Gyurcsány Ferenc távozásának hírét, illetve az ezzel előálló politikai bizonytalanságot. Azt is csak a jegybank tudja, hogy az utóbbi napokban kellett-e (és ha igen, mennyire) intervencióval segíteni a forint régiós árfolyampályán maradását.



Az elmúlt hónapokban a globális kockázatvállalási hajlandóság romlása és a közép-kelet európai régió megítélésének változása miatt a forint jelentős mértékben leértékelődött. A leértékelődés esetleges folytatódása középtávon károsan hatna a pénzügyi közvetítő rendszer tőkehelyzetére, ugyanakkor a kibocsátással kapcsolatban remélt további élénkítő hatása megkérdőjelezhető.

A Monetáris Tanács megítélése szerint megnőtt a kockázata, hogy az előttünk álló időszakban a gazdaság visszaesése a korábban vártnál erőteljesebb lesz. Az elmúlt év utolsó negyedében a külső kereslet visszaesése és a hitelezési aktivitás csökkenése jelentős mértékű lassuláshoz vezetett mind a feldolgozóipar, mind a piaci szolgáltatások esetében. A nemzetközi finanszírozási helyzet változásához és a romló jövedelmi kilátásokhoz a lakosság a fogyasztási kiadások visszafogásával alkalmazkodik, ami csökkenti a magyar gazdaság külső finanszírozási igényét. Az elmúlt hónapokban az infláció az árstabilitásnak megfelelő szintre mérséklődött, emögött azonban ellentétes irányú folyamatok húzódnak meg. A gazdasági visszaesés árazásra gyakorolt fegyelmező hatásának tulajdonítható, hogy a piaci szolgáltatások inflációja immár több egymást követő hónapban is meredeken csökkent. A gyengébb árfolyam begyűrűzése a külkereskedelmi forgalomba kerülő termékek árába azonban növeli a felfelé mutató inflációs kockázatokat. A leértékelődés rövid távon javítja az exportszektor jövedelmezőségét és a belföldi termelők importtal szembeni versenyképességét, ugyanakkor ennek növekedési hatását ellensúlyozhatja, hogy a forint melletti pozíciót vállalt gazdasági szereplők jelentős veszteséget realizálnak. A forint gyengülése visszafogja a bankok hitelezési aktivitását, és a hitelportfólió romlásán keresztül középtávon károsan érintené tőkehelyzetüket is.

A reálgazdasági és inflációs folyamatokat, valamint a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitásának szempontjait mérlegelve a Monetáris Tanács az alapkamat szinten tartása mellett döntött. A Monetáris Tanács a jövőben is törekedni fog arra, hogy megakadályozza a gazdaság fundamentumaitól tartósan elszakadó pénzügyi piaci folyamatok kialakulását. Ennek érdekében készen áll a teljes monetáris politikai eszköztár alkalmazására."

Államháztartási hiány

A PM lényegében változatlanul hagyta előrejelzésével az egész évre előre jelzett államháztartási hiánycélt: most 730.6 milliárd forint szerepel az anyagban, míg egy hónapja 729.9 milliárd forint volt (pénzforgalmi szemlélet, helyi önkormányzatok nélkül). Ennek nyomán a GDP-arányos pénzforgalmi deficitcél továbbra is 2.7%, ami a helyi önkormányzatok teljesítését is figyelembe vevő eredményszemléletű mutatóban a GDP 2.9%-át teheti ki.

Abban az esetben, ha a gazdaság visszaesésének mértéke nagyobb lesz, mint amit mi most prognosztizálnunk, akkor nyilván újabb intézkedésekkel is el fogja érni a 3% alatti deficitcélra a kormány. Az államtitkár emlékeztetett arra, hogy a kormány tavaly óta több jelentős egyensúlyjavító lépést tett és az ebből fakadó hitelesség kell, hogy érvényes legyen a 3% alatti ideai deficitcélra is.

A februári államháztartási teljesítményt már közzétette a tárca: eszerint 294.5 milliárd forintos deficit keletkezett, összhangban a tárca 294.1 milliárd forintos prognózisával. Az első kéthavi tény, illetve a harmadik havi előrejelzés alapján az első negyedévi összesített deficit 589.5 milliárd forint lehet, ami a friss egész éves hiányelőrejelzés közel 81%-át teszi ki. Ez a szokásos éves hiányelfutási pályánál kissé intenzívebb első negyedévi deficitteljesítést jelent. A tárca szakértői azonban azt hangsúlyozták, hogy a kormány egyensúlyjavító intézkedései (összesen mintegy 230 milliárd forint összegben az eddig kommunikált 214 helyett) még nem fejthetik ki hatásukat az első negyedévben. Ha ezt a hatást is figyelembe vesszük, akkor a tavalyi első negyedévben is hasonlóan magas (81.5% körüli) első negyedéves deficitteljesítés volt az éves hiánycél arányában.

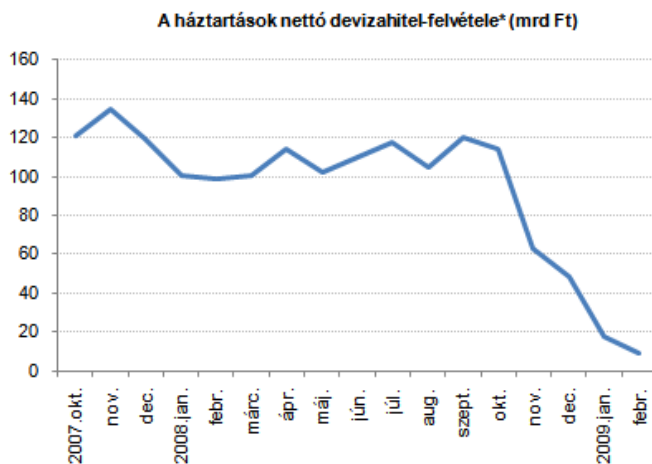
Hitelpiac

Egy fokozattal "BBB-"-ra rontotta Magyarország hosszú lejáratú deviza- és forint államadósságra vonatkozó hitelminősítését a Standard and Poor's (S&P) az ország folyamatosan romló gazdasági és költségvetési helyzetére hivatkozva. A leminősítés háttérében a fiskális folyamatok és a forint gyengesége áll. Amennyiben a szükséges strukturális reformokat nem sikerül megvalósítani és további IMF forrásra szorul az ország, úgy nőhet Magyarország devizakitettsége, ami miatt újabb leminősítésre kerülhet sor. Normál körülmények között a leminősítés híre nehezebbé teszi a költségvetés finanszírozását, de a széles állampapírhozam spreadek és a külföldi intézetektől származó források miatt ettől most nem kell tartani. A gazdasági folyamatok igen gyors ütemben romlanak (januárban az export volumene - éves szinten - 31, az ipari termelés 20 százalékot zuhant, a munkanélküliségi ráta pedig 9.1 százalékra emelkedett) és a költségvetés sincs túl jó helyzetben (további kiadáscsökkentés nélkül a hiány elérheti a GDP 5 százalékát.)

A magyar devizahitelezésben - ami egyébként a forinthitelezésben megszokott -, a lakosság nettó hiteltörlesztővé vált, azaz több hitelt törlesztettünk vissza, mint amennyit felvettünk. Amire még nem volt példa, ahhoz februárban közel kerültünk: az átértékelődéstől megtisztított nettó devizahitel-felvétel már csak 8.7 milliárd forint volt egy hónap alatt - derül ki a Magyar Nemzeti Bank kedden közreadott februári hitelezési adataiból. Ezek szerint csökkent a háztartások új lakáshitel szerződéseinek értéke is, míg ugyanis a forint lakáshitelek iránti kereslet nem változott, a svájci frank és az euró alapú lakáshitelek új szerződéses állománya visszaesett. A svájci frankban történő hitelezés továbbra is a nulla felé konvergál, ami pedig a megtakarításokat illeti, a forintbetétek dinamikus bővülése kissé lelassult, a devizabetétektől pedig ezúttal is inkább kivette a pénzét a lakosság.

Februárban a lakosság nettó hitelfelvétele januárhoz képest tovább csökkent, a forinthitelek esetében januárral ellentétben minimális mértékben ugyan, de nettó hiteltörlesztés volt megfigyelhető, míg a devizahiteleknél a januári 17.6 milliárd forintnak megfelelő nettó hitelfelvétel

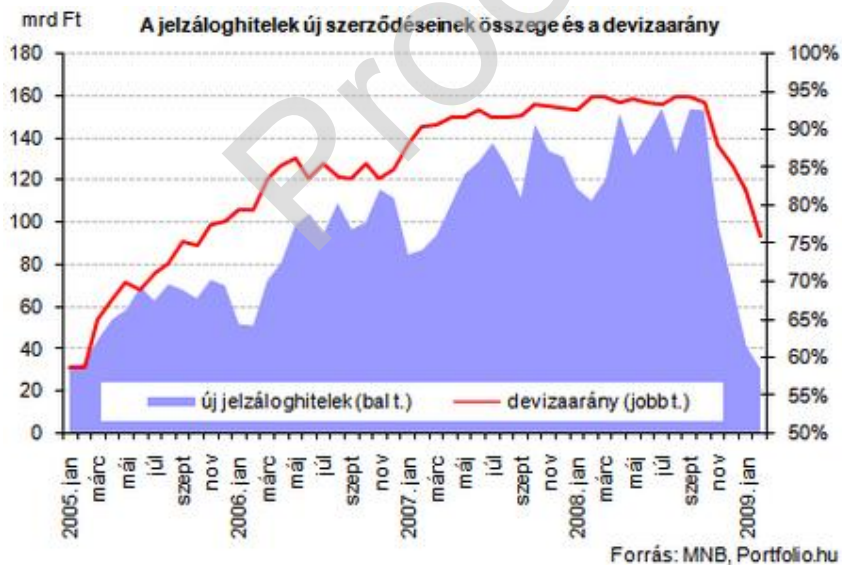
után 8.7 milliárdos nettó hitelfelvétel történt. Ha a szezonálisan igazított adatokat nézzük (ld. alábbi második ábra), nem fedezhető fel a további csökkenés, ami annak köszönhető, hogy 2007 és 2008 elején is stagnálás volt megfigyelhető a nettó devizahitel-felvétel az igazított adatok alapján.



Forrás: MNB-közlemények, Portfolio.hu-gyűjtés

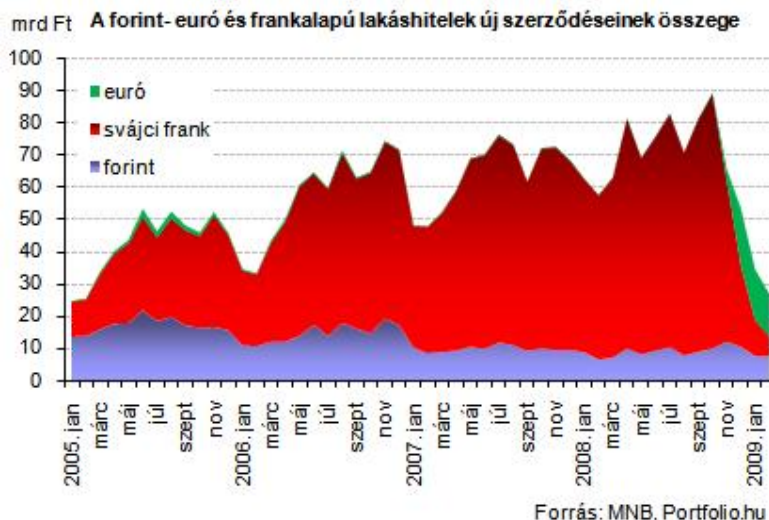
* szezonálisan nem igazítva, nettó: törlesztések és új hitelfelvételek egyenlege

A lakáscélú és a szabad felhasználású jelzáloghitelek új szerződésértéke forintban és a két devizában (euróban és svájci frankban) együttesen 41,73 milliárd forintról 31 milliárd forintra esett, a deviza aránya is tovább csökkent, mégpedig a januári 82%-ról 76%-ra.

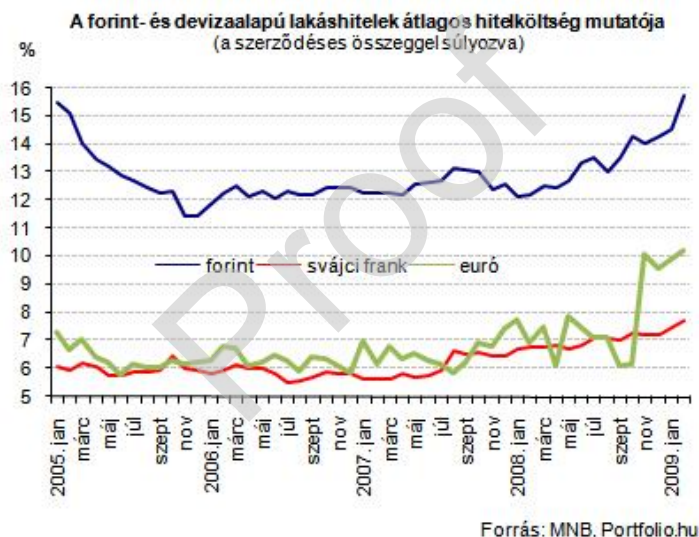


Forrás: MNB, Portfolio.hu

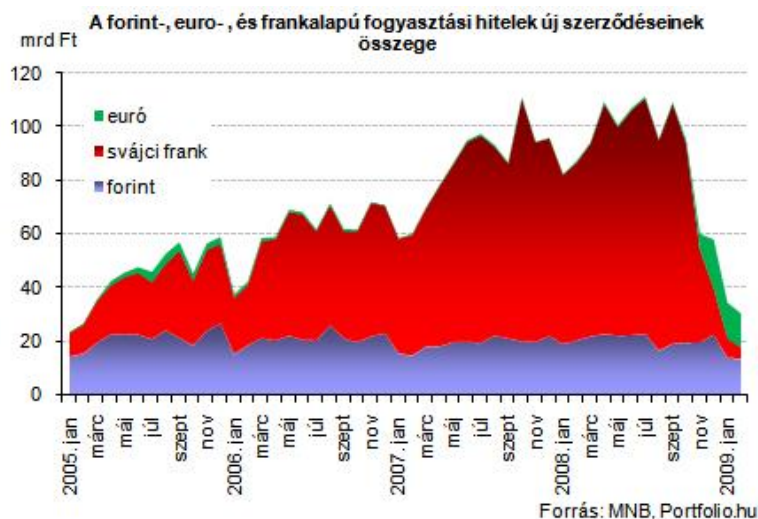
Ami a lakáscélú kölcsönöket illeti, 35 milliárdról 27 milliárdra esett az új szerződések összege, s ezeknek is csak kevesebb mint negyedét vették fel svájci frankban. Ennek köszönhetően az euró továbbra is tartja januárban megszerzett vezető szerepét, ugyanakkor az elmúlt időszakhoz hasonlóan az új lakáscélú forintbitelek összegében nem történt változás.



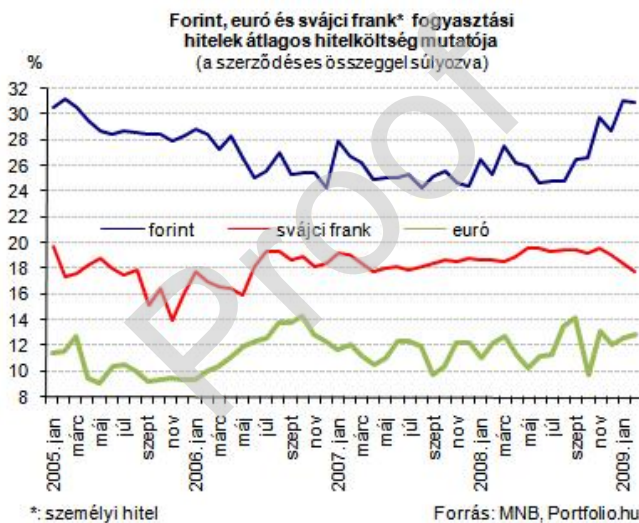
A forinthitelek volumene annak ellenére tudta tartani magát, hogy hiteldíj-mutatójuk továbbra is a legmagasabb, sőt az olló tovább tágult: a forinthitelek átlagos hitelköltsége már 15.72%, a svájci franké 7.7%, az euróé pedig 10.22%



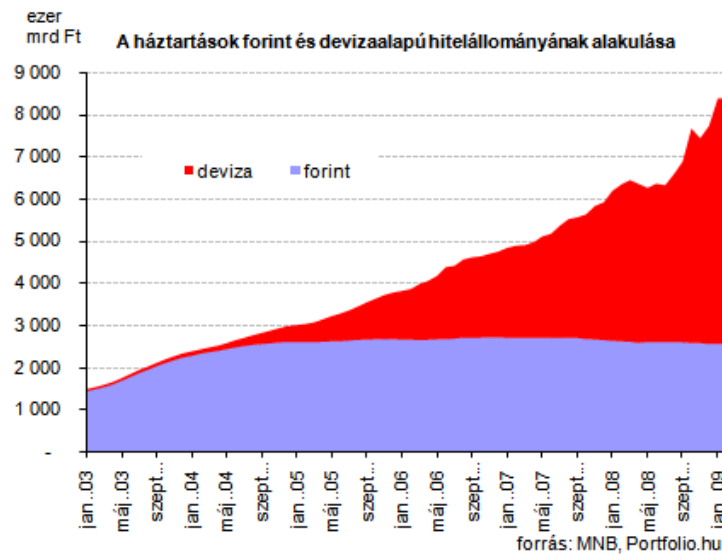
A fogyasztási hitelek összege is csökkent, mégpedig 35-ről 31 milliárdra, bár ez a csökkenés már kisebb, mint az előző hónapokban tapasztalt. A visszafogottság mind a három devizanemben érzékelhető volt, de arányában a svájci frank szorult vissza leginkább, immár csak 4.5 milliárd forintot kiteve.



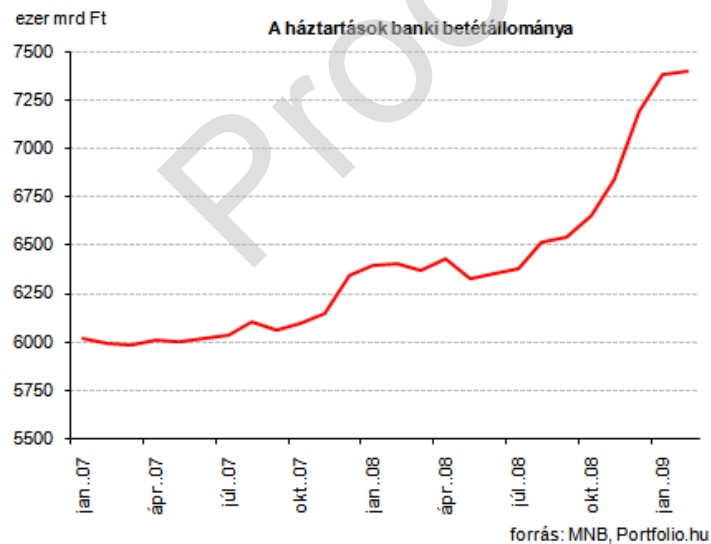
A hitelköltség-mutató alapján ebben a kategóriában az euróhitelek a legkedvezőbbek, hiszen a 17.78%-os átlagos svájci frank kamattal és a 30.95%-os forintkamattal szemben az euróhitelekért csupán 12.84% kamatot és díjat kérnek.



A háztartások összes hitelállománya 17.9 milliárd forinttal növekedett, ami a forinthitelek állományának 3.6 milliárd forintos csökkenéséből és a devizahitelek 21.5 milliárd forintos növekedéséből adódott. Ez utóbbi csaknem 60 százalékban ártértékelődésből és egyéb változásból származott.



A forintbetétek állománya a hónap folyamán 47.2 milliárd forinttal nőtt, amely már kisebb változás, mint az elmúlt hónapok betéti akcióit követő dinamikus bővülés, lévén, hogy az akciós betétekre is lassan egyszámjegyű kamatot adnak a bankok. A lakosság forintgyengülésre való egészséges reakcióját mutatja, hogy a devizabetétek 26 milliárd forinttal csökkentek, a 35.3 milliárd forint összegű betétkivonás, valamint az átértékelődésből és egyéb változásokból származó 9.3 milliárd forint növekmény következményeként.



Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újszerű, 3-4 éves téglá építésű házaknál 240-250 ezer Ft/négyzetméter árról beszélhetünk, az új építésűek ára pedig meghaladja a 300 ezer Ft/négyzetmétert.
Használt ingatlanok:	Egy 750 db-os ingatlanadatbázist vizsgálva azt a következtetést tudnám levonni, hogy a használt lakások piacán a négyzetméterárak 150 ezer forintnál kezdődnek, ezek többnyire felújítandó ingatlanok. Egy átlagos állapotú panel 150-160 ezer Ft/négyzetméteráron cserél gazdát. A kervárosokban 170 ezer Ft/négyzetméter árral kalkulálhatunk.
Telkek:	Az építési telkek árainál erőteljes szórás figyelhető meg, amelyet többek között befolyásol az elhelyezkedés, a közművekkel való ellátottság, valamint egyéb építési szabályozások. Helyi viszonylatban kedvelt résznek számít a Ladánybenei út melletti, fákkal tarkított zöldterület. Építési telkek árai: 2 200 - 67 000 Ft/nm2
Fejlesztések:	Kecskeméten a fejlesztések lelassultak. A Szentkirályi Ásványvíz Ingatlanfejlesztő cége is visszalépett a szállodafejlesztéstől, amit a Szabadidő központra terveztek. A folyamatban lévő fejlesztések lassuló ütemben de folytatódnak.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokat főleg a városközpontokban találhatunk. Itt a lakások nm2 árai megközelítik a 230 000 Ft is. Csak kevés családi ház épül a külső városrészekben.
Használt ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő honlapjának adatbázisa alapján elmondható, hogy a városokban a panellakások árai 100 000 Ft/nm2-nél kezdődnek. Családi házak esetében átlagosan 22 000 Ft/nm2 áron kezdődnek az ingatlanok. Használt lakások esetében pedig átlagosan 170 000 Ft/nm2 áron kínálnak ingatlanokat.
Telkek:	A telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Több város pl. ingyen ad telkeket azoknak akik a városban maradnak és ott keresnek munkát. Ilyen például Fülöpjakab.
Fejlesztések:	Kevés ingatlanfejlesztés van a megye városaiban. Ezek főleg társasházi fejlesztések. Nagy részük azonban nem készül el a finanszírozás hiánya miatt.

2 havonta frissülő táblázat

Csongrád megye

Ingyanlanpiaci körkép	
Megyei jogú város	
Újépítésű ingatlanok:	A szerkezetkész új lakások átlagos négyzetméterárai azért nem ilyen magasak, jellemzően 200–230 ezer forint körül alakulnak, míg a kész lakásokat 240–280 ezer forintos négyzetméteráron mérik. A szigorúan vett belvárosban ugyanakkor a 300 ezer forintos, vagy akár az e fölötti újlakás-négyzetméterár sem megy ritkaságszámba.
Használt ingatlanok:	Szegeden nagyon olcsón, és vidéki viszonylatban nagyon drágán vehetünk lakást: panellakást 120 ezer forintos nm ² áron, használt lakást átlagosan 175 ezer forintos nm ² áron lehet vásárolni. Családi házak esetében a vizsgált ingatlanadatbázisok alapján átlagosan 95-300 ezer Ft/nm ² áron lehet vásárolni ingatlant.
Telkek:	Ingyanlanadatbázisok alapján nagyon kevés eladó telek van Szegeden. Azok is főleg a peremkerületeken. A városközpontban nincs is eladó telek. Régi bérlakásokat bontanak le és általában azok telkeire épülnek az új lakóparkok.
Fejlesztések:	Szegeden 3 szállodát újítanak fel. Nemrég adták át a legmagasabb csúszdatornyát Magyarországnak Szegeden. A városban több kisebb társasházfejlesztés van. Ezeknek kisebb része a finanszírozás hiánya miatt lelassult.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok kevés számban vannak jelen az adatbázisban! Ezek zöme társasházi lakások aminek nm ² ára 180-240 ezer Ft között ingadoznak.
Használt ingatlanok:	Csongrád megyébe a vizsgált adatbázisok alapján körülbelül 2500 db használt lakást kínálnak. Panellakások nm ² árait átlagosan 90 ezer Ft, társasházi lakások nm ² árait átlagosan 150 ezer Ft, családi házak nm ² árait átlagosan 130 ezer Ft kínálják.
Telkek:	Csongrád megyébe adatbázisok alapján kb. 400 telek vár értékesítésre. Ezek nagy része városokon kívül van. Makó ingyen telkeket ad azoknak akik ott telepednek le és ott a környéken keresnek munkát! A megye városaiban a telkek nm ² árai átlagosan 3500 és 19000 Ft között mozognak.
Fejlesztések:	Fejlesztések nagyon nincsenek a városokban. Amik vannak azok is főleg társasházfejlesztések.

2 havonta frissülő táblázat

Budapest és Pest megye

Ingyanlanpiaci körkép	
Megyei jogú város	
Újépítésű ingatlanok:	Adatbázisok alapján a Pestre jellemző ingatlanok nm ² árai átlagosan 280-340 ezer Ft/nm ² áron mozognak, míg a Duna budai oldalán az ingatlanokat átlagosan 500-700 ezer Ft/nm ² árulják. Azonban vannak a bel budai városrészekben olyan utcák ahol az újépítésű ingatlanok nm ² -it másfél millió Ft-ért árulják.
Használt ingatlanok:	A legkeresettebb ingatlanok a 1+fél, 1+2 fél, 2+fél szobások. Az ingatlanok keresletére a stagnálás és a kivárás a jellemző. Míg a kínálat néhol már tömegesével jelenik meg. Paneleket átlagosan 210 ezer, téglalakásokat átlagosan 340 ezer, családi házakat átlagosan 310 ezer Ft/nm ² áron kínálják a fővárosban lakók.
Telkek:	A telekre felhúzzható épület összterületéből számítható telekköltség-ár négyzetméterenként a 400–500 eurót is elérte Pesten, míg a bel-budai lokációknál pedig 600–700 euróra is rúghat a telkek nm ² ára.
Fejlesztések:	Budapesten nagyon sok társasházi fejlesztést találhatunk meg: Andrassy Palace Gardens, Kodály körönd, akkor plázák építésénél a Mundo, irodaházak fejlesztésénél a Futureal irodaháza az említésreméltóak. Viszont a tavalyi évhez képest kicsit visszafogottabbak a fejlesztések a fővárosban.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Budapest vonzáskörzetében jóval magasabbak az árak, mint Pest megye többi részén. Itt az újépítésű lakások árai gyakran veteksznek a pesti ingatlanok áraival. Ingatlanadatbázisokban kb 500 db újépítésű ingatlant kínálnak eladásra Budapest környékén. A távolabbi városokban -20 és -30% árkorrekciókat tapasztalhatunk.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok árai Pest megyében a legmagasabbak az országban. Adatbázisok alapján paneleket átlagosan 180 ezer Ft/nm ² -ért, téglalakásokat 260 ezer Ft/nm ² -ért és családi házakat 220 ezer Ft/nm ² áron kínálnak.
Telkek:	Építési telkeket jóformán csak a kisebb városok peremkerületeiben találhatunk. Ezek nm ² árai átlagosan 6-54 ezer Ft/nm ² -ig mozognak. Ezeknek nagyobb része összközműves, csak kisebb részében hiányoznak egyéb csatornázási vagy villanyszerelési munkák.
Fejlesztések:	Pest megyében zajlik az ország fejlesztéseinek döntő része. M0-ás körgyűrű építése, ferihegyi logisztikai park és irodakomplexum fejlesztése, valamint a városokban jelen lévő ingatlanfejlesztő cégek fejlesztései igen kimagaslóak. Azonban ezek ütemezése sokat csúszik a válság miatt.

2 havonta frissülő táblázat

Békés megye

Ingyanlanpiaci körkép	
Megyei jogú város	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsabán az új családi házas építések nagyobb számban a Török Ignác utca folytatásában, az önkormányzat által értékesített új telekosztású területen meghatározóak, de sokan építkeznek a Dobozi út és annak környezetében lévő korábban zártkerti, mezőgazdasági területként – ma már lakóövezetként – funkcionáló részein.
Használt ingatlanok:	A téglalakásokat keresik leginkább, abból is a kisebb méretű garzonok a legkapósabbak. Átlagosan egy 250 db-os adatbázis alapján 175 ezer Ft/nm ² áron kínálják. A panel nm ² -re 140-160 ezer Ft. Családi házakat átlagosan 135-175 ezer Ft/nm ² áron adnak!
Telkek:	A városszéli vagy az agglomerációban található, viszonylag olcsón kapható telkekre építkeznek az emberek. Egyre több a román érdeklődő, aminek eredményeként az árak is feljebb mentek. Az olcsó telkek Békéscsaba külvárosaiban adatbázisok alapján 2000 Ft/nm ² . A belvárosban 25-30 ezer Ft-ért lehet kapni egy nm ² -t.
Fejlesztések:	Lényegesnek tartják a város szennyvíztisztítását, szennyvízhálózatának felújítását, ahogyan nagy hangsúlyt fektetnek a városon átszelő vasútvonalak felújítására is. Előkészítés alatt van a városközpont rekonstrukciója. Ezenkívül mélygarázsokat is fejlesztenek nagyszámba.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások építése pang. Nagyon kevesen építenek családi házakat ilyen gazdasági körülmények között. Társasházakat 210-240 ezer Ft/nm ² áron kínálnak a legtöbb városban.
Használt ingatlanok:	Panellakásokat 100-145 ezer Ft/nm ² , téglalakásokat 145-178 ezer Ft/nm ² , családi házakat 100-146 ezer Ft/nm ² áron kínálnak átlagosan egy 450 db-os adatbázis alapján.
Telkek:	Szabad telkeket csak a városhatárokon belül találhatunk! Egy 240 db-os adatbázist vizsgálva általánosan elmondható, hogy 3500-21000 Ft között mozog egy nm ² -es összközműves telek.
Fejlesztések:	A fejlesztések panganak. Ami van fejlesztés az is társasházi fejlesztés 10-15 lakásosak.

2 havonta frissülő táblázat

Jász-Nagykun Szolnok megye

Ingyanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnok újépítésű ingatlanait a stagnáló kereslet jellemzi. Hiába épülnek gyakran 230 ezer Ft/nm ² áron társasházi lakások, egyszerűen nem kell senkinek. Adatbázisban szereplő ingatlanok alapján átlagosan 220-255 ezer Ft/nm ² áron mozognak a lakásárak.
Használt ingatlanok:	Az adatbázisokban körülbelül 1200 db eladásra kínált ingatlan szerepel. A városközpontokban lévő társasházakra a túlárzás jellemző. Itt átlagosan egy nm ² téglaépítésű lakás 185 e Ft. A családi házakat átlagosan 90-240 ezer Ft/nm ² kínálják! A panellakásokra ugyancsak a túlárzás jellemző.
Telkek:	Az építési telkek az ingatlanadatbázisokban viszonylag drágák. Jóformán csak Szolnok külső városrészeiben lehet találni építési telkeket 5000-30000 Ft/nm ² áron átlagba.
Fejlesztések:	Az elnyert uniós támogatásokból a belváros és Tiszaliget között gyalogos és kerékpáros híd épül, sportpályákat újítanak fel, közterületeket, forgalomcsillapított sétálóutkákat alakítanak ki, parkolókat építenek, kiépül a Tisza-part, szálloda, termálstrand és konferencia-központ létesül.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Jóformán csak a nagyobb városokban vannak épülő társas és családiházak. Ezeknek az árai 195-236 ezer Ft/nm ² utóbbi esetben 135-179 ezer Ft/nm ² között mozognak.
Használt ingatlanok:	Az adatbázisokban szereplő ingatlanok általában régiek és nehezen értékesíthetőek leromlott állapotuk miatt. Használt családi házakat 75-180 ezer Ft/nm ² áron kínálnak a legtöbb városban.
Telkek:	A nagyobb városokban sok építésre alkalmas telket kínálnak amelyek területe szinte mindig meghaladja az 1000 nm ² -t. Viszont kereslet nincs rájuk és csak nagyon kevés telek kerül adás-vételre!
Fejlesztések:	Jóformán csak a nagyobb városokban vannak épülő társasházi fejlesztések.

2 havonta frissülő táblázat

Tolna megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város	
Újépítésű ingatlanok:	Szekszárdon elég kevés újépítésű ingatlant találhatunk. Egy ingatlanadatbázis alapján 53 db téglalapítészű társasházi lakás eladó. Családi házakat nagyon nem is építenek.
Használt ingatlanok:	A használt lakások kínálata nagyon magas. Panellakásokat már 95 ezer Ft/nm ² -en is találhatunk. Használt társasházi lakásokat átlagosan 130-175 ezer Ft/nm ² áron kínálnak. A kereslet viszont elég csekély Szekszárdon a lakások iránt! Valószínűleg a szegénységnek és a munkanélküliségnek köszönhető.
Telkek:	Telkeket nagyon olcsón kaphatunk. A város szélén akár 1000 Ft-ért is hozzájuthatunk egy nm ² telekhez. Azonban az átlagár 10000 Ft körül mozog. A városközpontban telekhez csak úgy lehet hozzájutni ha a régi bérházakat lebontják. Szekszárdon hiányoznak például a családi házas lakóövezet építéséhez szükséges szabad telkek.
Fejlesztések:	Szekszárdon nagyon kevés fejlesztés van. A novemberben lerakták Píramis pláza center alapkövét és így megépülhet Szekszárd első plázája. Ezenkívül a városban szétszórtan lehet csak építkezéseket látni. Viszont tovább épül a Szekszárdot is elkerülő M6-os autópálya.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Új lakásokból most az 50-60 négyzetméteresek a kapósabbak. Tolna megyében 200-220 ezer forintot nm ² ár jellemzi az újlakás piacot.
Használt ingatlanok:	A használt ingatlanok piaca pang. Panel lakás adatbázisok alapján már 84 ezer Ft/nm ² áron lehet kapni. Társasházi lakásokat átlagosan 165 ezer Ft/nm ² áron kínálják, a családi házakat pedig 65-175 ezer Ft/nm ² áron.
Telkek:	Tolna megyében olcsón lehet hozzájutni nagyon nagy telkekhez. Viszont ezek a telkek vagy a város szélén vannak vagy valamelyik falu közelében. A nagyobb városokban az építési telkek száma igen csekély. Adatbázisok alapján körülbelül egy tucatot lehet találni olyan telkekből ami kimondottan a városok közepén vannak.
Fejlesztések:	Látványosabb fejlesztések közé kell sorolni a Szekszárd mellett épülő Ső hídát, az M6-os autópálya további szakaszait. Ingatlanok fejlesztésében nagyon szűkölködik a Tolna megyei piac.

2 havonta frissülő táblázat

Lakásépítések és árak Budapesten és Pest megyében

Közép-Magyarországon az előző évinél kisebb mértékben, de folytatódott a lakásépítések számának növekedése. Az év folyamán – az országosan stagnáló lakásépítések mellett – 7,3%-kal több lakás kapott használatbavételi engedélyt, mint 2007-ben. A fővárosban némileg csökkent, Pest megyében viszont számottevően nőtt az átadott lakások száma. A lakásépítések jelentős része változatlanul Közép-Magyarországon koncentrálódik, az új lakások közül minden második létesült a térségben.

Budapesten 2008-ban az építésügyi szakhatóságok 9500 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt, 1,8%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban. Az építetőkört tekintve a vállalkozások az előző évinél 4,3%-kal kevesebb, a természetes személyek 24%-kal több lakás építésére adtak

megbízást. A legtöbb új lakást (a használatba vett lakások 80%-át) továbbra is értékesítésre szánták, de az ilyen céllal épített lakások száma 9,2%-kal maradt el a 2007. évitől. Az építési célok és az építetőkör változása az építési forma szerinti összetételt is módosította; a csoportházakban létesült lakások száma több mint a duplájára, a családi házas formában épülteké pedig 13%-kal nőtt, míg a többszintes többlakásosoké 11%-kal csökkent. Az új építésű lakások átlagos alapterülete 67 m² volt 3 m²-rel nagyobb, mint egy évvel korábban. A 80 m²-nél nagyobb lakások aránya 17%-ról 21%-ra növekedett. A nagyobb lakások térnyerése a szobaszám szerinti összetétel változásán is nyomon követhető: a két szobával épült lakások részesedése 46%-ról 39%-ra csökkent, a négy és több szobásoké 15%-ról 21%-ra, a háromszobásoké 24%-ról 26%-ra emelkedett, míg az egy szobával épülteké lényegében nem változott. A vizsgált időszakban az építésügyi szakhatóságok 12 100 új lakás építésére adtak ki engedélyt, 9,2%-kal többre, mint egy évvel korábban.

Pest megyében az előző évi alacsony bázishoz viszonyítva 2008-ban 20%-kal több, 8400 új lakás épült. Az építetőkör átrendeződését jelzi, hogy a természetes személyek megbízásából létesült lakások aránya 61%-ról 54%-ra csökkent, míg a vállalkozások részesedése 37%-ról 46%-ra emelkedett. Az építés célját tekintve tovább nőtt (42%-ról 48%-ra) az értékesítésre szánt lakások aránya, míg a saját használatra készülteké 57%-ról 52%-ra mérséklődött. Az épített lakások többsége (62%-a) továbbra is családi házas formában létesült, bár a részesedésük 2,3 százalékponttal mérséklődött. Folytatódott az új építésű lakások alapterületének csökkenése; az év folyamán átadott lakások nagysága átlagosan 100 m² volt, 2 m²-rel kisebb, mint egy évvel korábban. A lakások szobaszám szerinti összetétele valamelyest módosult; az egy- és a kétszobások aránya kismértékben emelkedett, a háromszobásoké valamelyest csökkent, míg a négy és több szobával épülteké lényegében megegyezett az előző évivel. A kiadott építési engedélyk száma csökkent, 2008-ban 10 400 lakásra adtak ki építési engedélyt a szakhatóságok, 5,4%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban.

A nagyvárosokban is megfigyelhető, hogy a különböző területek vonatkozásában nagyon jelentős különbségek alakulnak ki, ez figyelhető meg Budapest viszonylatában is, ha Budára és Pestre gondolunk. Pesten problémát jelenthetnek a bedőlő devizahitelek, amelyek akár nagyobb mértékű árcsökkenést is előidézhettek, míg Budán problémás hitelek kisebb arányban fordulhatnak elő, vagyis elmaradhat a jelentős árcsökkenés. Összességében tehát elméletileg nőhetne a különbség, de azért természetesen ez nem ennyire egyértelmű, még számos tényező alakítja a piacot.

Buda eddig szinte egyet jelentett a drágasággal, sokan ezt nem engedhették meg maguknak. A nagyon magas áru ingatlanok piaca kapcsán azonban korántsem lehetett a pörgés szót használni, ezért több elemző cég is az árak csökkenésére számítanak. Ugyanakkor ne gondoljuk, hogy Pest olcsó, bár az átlagárakat tekintve, valamint egyes külsőbb kerületeket nézve, tényleg jóval a budai lokáció szintje alatt új otthonhoz lehet jutni, azért a pesti lakások között is akadnak drágák, s nem csupán a belső, V. VI. kerületben.

Pest és Buda eddig is elég jelentős árkülönbségeket mutatott a lakóingatlan piacon, míg Természetesen azonban lévén, hogy Pest nagyobb, így nem beszélhetünk korántsem egységes képről, a belvárosi kerületek, az V. és a VI. budai árakkal rendelkezett. Szintén magasabb árakat találhatunk például a Pest legzöldebb kerületének nevezett Zuglóban. Budán jellemzően a 11. és a 3. kerület kivételével viszonylag korlátozottabb keresletről lehet beszélni, elsődlegesen ezen területek átfekvése miatt, tehát nem elsősorban a válságnak köszönhetően. A pesti kerületek közül, a XIII. és XIV. a legnépszerűbb, ezeken kívül pedig a kereslet elsősorban a jobb lokációnak számító helyeken koncentrálódik.

Budán jellemzően a nagyon drága ingatlanokat nem könnyű értékesíteni, s némi árcsökkenés után sem várható, hogy a térséget előzőnlénék a vevők, ez ugyanúgy túlkínálatos piac, mint a pesti. A

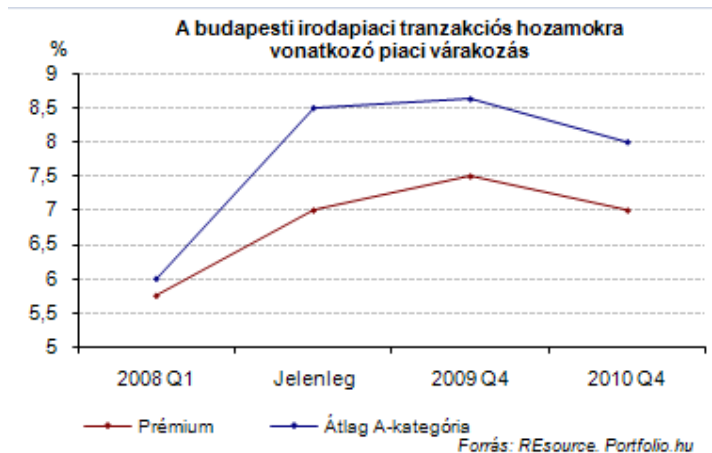
Budán ingatlan vásárlók általában rendelkeznek szükséges tőkével, esetükben tehát nem a lakáshitelpiac befagyása lehet eltántorító erővel bíró, inkább a döntést hozzák meg nehezen, erősen mérlegelik, hogy ingatlanba fektetni érdemes-e. A budai nagy értékű ingatlanok eddig is nehezen mozogtak, néhány megszorult tulajdonos komoly összeget is hajlandó engedni, 40 millió helyett 34 millió forintos értékesítés is történt a közelmúltban. Ma azonban a piacon, mindkét területen a készpénzes vásárlók dominálnak.

Az országos és a budapesti irodapiac 2010-ig

Az idei első piaci konszenzusunk sötét képet fest az idei évről, s mindent egybevetve jól látszik, hogy az ingatlanpiac várakozásai egybevágóak a reálgazdaságra vonatkozó általános várakozásokkal. Vagyis 2009-től senki nem vár semmi jót: a bérleti díjak csökkennek, vagy legjobb esetben is stagnálnak, a kihasználatlanság az egekbe szökik, a tranzakciós hozamok pedig tovább emelkednek. 2009-ben a tranzakciós hozamok szintjén várhatóan mintegy öt évet "lép vissza" a budapesti ingatlanpiac. Bár a 2010-es évvel kapcsolatban komoly bizonytalanság érezhető, a felmérés egyik általános tanulsága talán mégis az lehet, hogy az ingatlanpiac 2010-től várja a megváltást. Bár továbbra is érezhető a bizonytalanság a várakozásokat illetően, a piaci szereplők 2009-et részben már beárazták. A legradikálisabb változás a magyarországi piacon is értelemszerűen a tranzakciós hozamokban következett be. Míg 2008 harmadik negyedében a piaci szereplők még 6%-os hozamot prognosztizáltak 2009-re a budapesti prémium irodaházak piacán, addig legújabb felmérésünk jelentős árcsökkenésről árulkodik. Az általunk megkérdezett szakértők a jelenlegi prémium irodapiaci hozamot 7%-ra becsülik, és az év végére 7,5%-ot jósolnak. Ez nagyságrendileg az öt évvel ezelőtti árazási szintnek felel meg.

Némileg árnyalja a képet, hogy a konszenzus 2010 végére a jelenlegi 7%-os hozamszinthez való visszatérést jósolja, de érdemes kiemelni, hogy a 2010-es tranzakciós hozamra a piaci szereplők jelentős része nem adott becslést. Akik azonban vállalkoztak a hosszabb távú becslésre, azok 2010-től érezhetően már enyhe javulást várnak.

A válság egyik egyértelmű következménye a befektetési piacon a prémium és az átlagos termékek közötti olló kinyílása. A válság előtti 50 bázispontos különbség mostanra 150 bázispontra nőtt, a legújabb konszenzusunk szerint ugyanis az átlagos "A" kategóriás irodaházak tranzakciós hozama 8,5%-on áll. Ez több mint 200 bázispontos emelkedés az egy évvel ezelőtti szinthez képest.



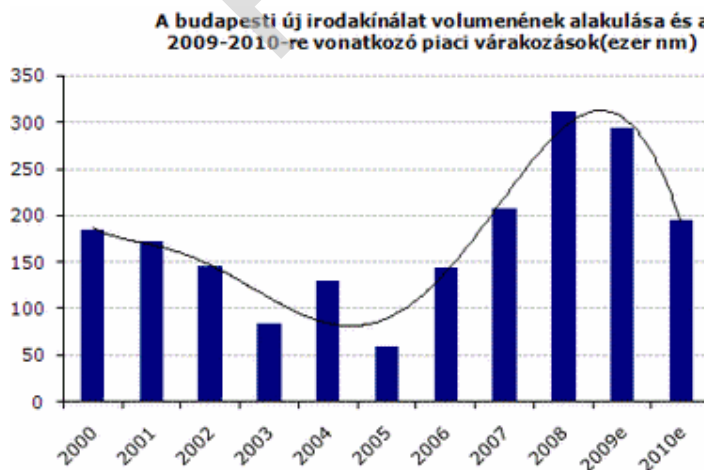
A prémium bevásárlóközpontok tranzakciós hozamára vonatkozó várakozások lényegében megfelelnek az irodaházakénak, azaz a jelenlegi 7,4%-os szint év végére 8%-ra emelkedik, majd 2010 végére visszatér a mostani szintre - az általunk megkérdezett szakértők prognózisai szerint.

2008-ban rekordmennyiségben adtak át új irodaházakat Budapesten: ennek és a gazdaság visszaesésének fényében egyáltalán nem meglepő, hogy a piaci szereplők 2009 végére hosszú évek óta nem tapasztalt kihasználatlansági rátát prognosztizálnak. A jelenlegi 16%-os üresedés év végére a konszenzus szerint 20%-ra emelkedik, azaz a budapesti modern irodaterület mintegy ötöde állhat majd üresen. A fejlesztések elhalasztásának, visszafogásának következtében - a megkérdezett piaci szereplők becslései alapján - ez a szám 2010 végére 18%-ra mérséklődhet.



Forrás: REsource, Portfolio.hu

Bár a projektstop határozottan teret nyert a hazai ingatlanpiacon, a várakozások szerint még így is majdnem 300 ezer négyzetméternyi új irodaházat adnak majd át 2009-ben. A korábban 2010-re tervezett fejlesztéseket nyilvánvalóan rugalmasabban lehet kezelni, így abban az évben a konszenzus szerint az új átadások összességében a 200 ezer négyzetméteres szint alá szorulnak vissza. Ez a mennyiség azonban még így is meghaladja a 2000-es években évente átlagosan átadott mintegy 180 ezer négyzetmétert.

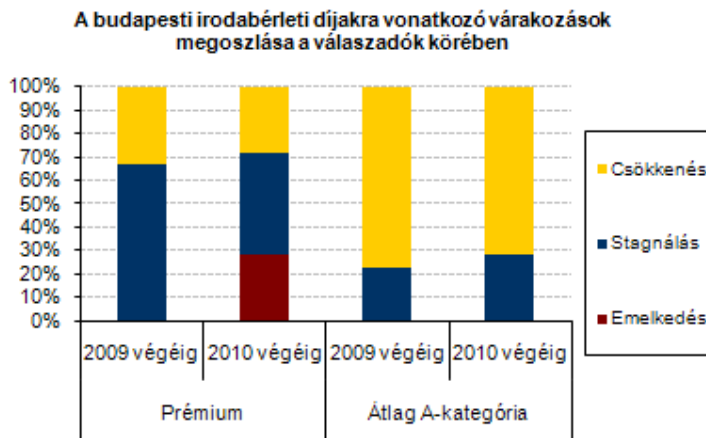


Forrás: REsource, Portfolio.hu

Bár a budapesti irodabérleti díjak már így is a régió legolcsóbb irodapiaci helyszínévé tették hazánkat, az egekbe szökő kihasználatlansági ráta várhatóan még alacsonyabb szintre löki az irodaházak bérleti díjait. A piaci konszenzusunk szerint az átlagos "A" kategóriás irodaházak jellemző bérleti díjai a jelenlegi 13,5 eurós szintről év végére 12,5 euróra csökkenhetnek. A bérleti díjakra vonatkozó konszenzus még soha nem volt ilyen egybehangzó, az általunk megkérdezett

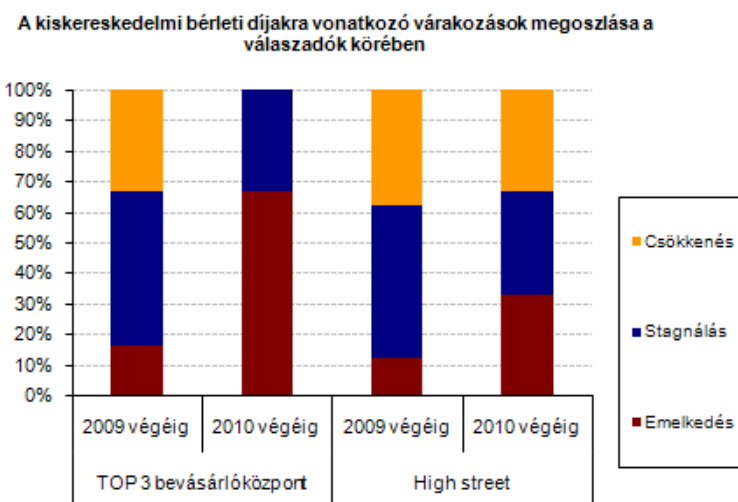
szakértők körülbelül 80%-a számít arra, hogy 2009-ben csökkenni fognak a bérleti díjak, és a többiek is csak stagnálást prognosztizálnak.

A prémium irodaházak esetében érezhetően kedvezőbb az összkép, a többség ugyanis stagnálást jósol, és a válaszadóknak csupán egyharmada vár csökkenést 2009-ben. A felmérésünkben részt vevő piaci szereplők közül senki nem számít a bérleti díjak idei növekedésére.



Forrás: REsource, Portfolio.hu

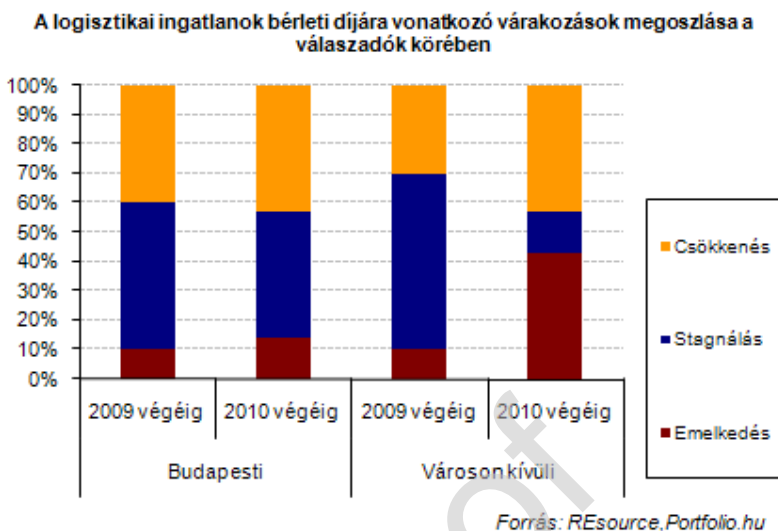
A bérleti díjakat tekintve a kiskereskedelmi ingatlanok piaca közel sem olyan borúlátó, mint az irodapiac. A megkérdezett szakértők fele 2009-ben stagnálást vár mind a prémium bevásárlóközpontok, mind a prémium utcai üzlethelyiségek esetében. Ez összességében nem jelent gyökeres változást egy évvel ezelőtti felmérésünkhöz képest, hiszen már akkor is a stagnálást jósoló piaci szereplők voltak többségben. Az ugyanakkor egyértelművé vált, hogy a válság határozottan pontot tett a retail piacon az utóbbi években tapasztalt viszonylag dinamikus bérletidíj-emelkedés végére, és 2009-ben legfeljebb stagnálást produkál majd a kiskereskedelmi részpiac. Mindenképpen fontos azonban kiemelni, hogy felmérésünkben - az összehasonlíthatóság érdekében - kizárólag a három budapesti prémium bevásárlóközpont bérleti díjaira gyűjtünk becsléseket, így a konszenzus arról nem ad képet, hogy a másodlagos adottságokkal rendelkező plázákat milyen mértékben érinti a gazdasági visszaesés.



Forrás: REsource, Portfolio.hu

Az irodapiachoz hasonlóan a hazai logisztikai ingatlanpiac is Közép- és Kelet-Európa legalacsonyabb bérleti díjaival büszkélkedhet, felmérésünk szerint ráadásul a piaci szereplők egyáltalán nem tartják kizártnak a logisztikai bérleti díjak további mérséklődését.

A konszenzusban résztvevő szakértőknek mindössze 10%-a számít arra, hogy 2009-ben emelkedni fognak a bérleti díjak a Budapesten belüli és a városon kívüli ipari ingatlanok esetében. 2010-re a városi logisztikai ingatlanok esetében ugyanezt várják a piaci szereplők, a városon kívüli ingatlanok esetében azonban már a megkérdőzettek 40%-a emelkedésre számít.



A logisztikai ingatlanok tranzakciós hozama jelentős emelkedést produkált a válság kirobbanása óta. Az egy évvel ezelőtti 7% alatti szintről a konszenzus szerint mostanra 8,5%-ra ugrott fel az ipari ingatlanok árazási szintje. A piaci szereplők szerint az emelkedés ebben az évben tovább folytatódik, és év végén 9,25%-on tetőzik. 2010-ben már csökkenéssel számolnak a szakértők: várakozásaik szerint jövő év végére a jelenlegi szint közelébe kúsznak majd vissza a jellemző tranzakciós hozamok. 2009 első piaci konszenzusából mindent egybevetve jól látszik, hogy az ingatlanpiac várakozásai egybevágóak a reálgazdaságra vonatkozó általános várakozásokkal. Vagyis 2009-től senki nem vár semmi jót: a bérleti díjak csökkennek, vagy legjobb esetben is stagnálnak, a kihasználatlanság az egekbe szökik, a tranzakciós hozamok pedig tovább emelkednek. 2009-ben a tranzakciós hozamok szintjén várhatóan mintegy öt évet "lép vissza" a budapesti ingatlanpiac, és az irodapi kihasználatlanság is régóta nem látott magasságokba emelkedik majd.

Bár a 2010-es évvel kapcsolatban komoly bizonytalanság érezhető, a felmérés egyik általános tanulsága talán mégis az lehet, hogy az ingatlanpiac 2010-től némi javulást vár. A konszenzus szerint jövőre már nincs kizárva a bérleti díjak valamilyen mértékű emelkedése, és a hozamok is csökkenésnek indulhatnak. Kérdés persze, hogy ahogy az idő haladtával egyre inkább megismerjük a válság természetét, milyen irányba változik meg a 2010-ről alkotott - jelenleg még óvatosan optimista - elképzelés.

Magyarország jelenlegi ingatlanpiaca

A tavaly októberben begyűrűző pénzügyi válság hatására a bankok nem csak a lakossági oldalon szigorítanak jelentősen finanszírozási feltételeiken, hanem ingatlanprojekt-finanszírozásuk során is jóval körültekintőbben járnak el. Hazánkban mindez az ingatlanpiac fundamentumait meghatározó kedvezőtlen reálgazdasági környezettel párosult, amely a fejlesztési tevékenység rég nem látott

visszaesését eredményezte. A legnehezebb helyzetben azok a beruházók találták magukat, akik épp elkezdtek az építkezést, viszont a lakásoknak nagyjából csak a negyedét, vagy ennél kevesebbet értékesítettek, illetve alaphól árérzékeny vevőket céloztak meg. Mivel ők az építkezést már nem állíthatták le, hirtelen értékesítési kényszerbe kerültek, akár alacsonyabb áron kínálva lakásaikat, lemondva így nyereségük jelentős részéről. Az előrehaladott építkezési fázisban lévő, és magas értékesítési arányokkal rendelkező fejlesztők ugyanakkor viszonylag probléma nélkül vészelhetik át a válság begyűrűzését.

Budapesten idén 9 600 társasházi lakás átadását tervezik a többnyire már elkezdett projektek keretében. Bár ez a szám kétezerrel több, mint a 2008-ban értékesítési céllal, vállalkozók által épített volumen, ugyanakkor sokéves tapasztalat, hogy az év eleji tervek kb. egyharmada átcúsúzik a következő évre, és a válság miatt idén ez a tendencia minden bizonnyal erősödik is. A vevői szokásokat tekintve megfigyelhető a vásárlók alkupozíciójának, valamint a kisebb lakások iránti érdeklődés megerősödése. Elterjedtek az ingatlanpiacon lehetőségeket kereső készpénzes vásárlók, ugyanakkor persze sokan elhalasztják vásárlásukat, ami élénkítőleg hathat a bérlakás-piacra.

A korábban is jelen lévő értékállóság és minőség kulcsszavak mellé a vevők számára a beruházó megbízhatósága, tőkeereje és banki referenciái is eddig nem látott fontosságot nyertek. A szerződések aláírása a korábbiakhoz képest több héttel kitolódott, ennek oka a nagyobb körültekintés, és az előzetes hitelkérelmi bírálat lefuttatása. A megváltozott vásárlói igényekre reagálnak a fejlesztők; bár ebben a piaci környezetben a bevethető eszközrendszerük nagyban behatárolt. Nem minden esetben lehet azonnali döntéseket hozni, sem a lakásszámban, sem a lakások kialakításában, maradnak tehát a különféle akciók, promóciók, illetve a nyílt árcsökkenés. Ez utóbbinál viszont gyanúra adhat okot, ha a beruházó könnyen és nagy arányban hajlandó a csökkentésre.

Használt lakások piaca

Bár a lakásigények megváltozása nem következik be egyik napról a másikra, a csökkenő lakásigényeket a válság kezdetekor előre vetítő jóslatok részben már a 2008 november-decemberi tranzakciós adatokat megvizsgálva bizonyítást nyert. Az év utolsó két hónapjában az addig eltelt tíz hónaphoz képest minden kategóriában és területen csökkentek, (általában 3-8%-kal) a megvásárolt lakások négyzetméter-árai, csak a téglalakások országos átlaga nem változott tavaly. A folyamatos árcsökkenés pedig már 2007 végétől megfigyelhető, illetve tovább folytatódik 2009-ben is.

A vevők fajlagosan olcsóbb ingatlanokat vesznek, ugyanakkor a lakásméretből egyelőre nem adnak alább. Ezt egyrészt minőségi kompromisszummal érhetik el, vagyis a lakás ára jóval fontosabbá válik, mint az állapota, másrészt javult az alkupozíciójuk. A piac szűkülése miatt egyre többször kénytelenek az eladók jelentősebb árcsökkenésre. A válságot megelőző 3-5%-hoz képest 5-7%-ra nőtt a kínálati és a tranzakciós árak közötti különbség. Ugyanakkor megmarad a kettősség a piacon: jó befektetésnek tekinthető lakásoknál néhány százalék az alkulehetőség, míg egyes típusoknál - nem felújított nagy panellakás vagy családi ház - extrém esetben akár a 20-30%-ot is elérheti.

Építési / fejlesztési telkek piaca

A fejlesztési telkek piaca már másfél éve érezhetően lassulásnak indult. Bár 2008 közepéig viszonylag élénk és fizetőképes kereslet mutatkozott a beépíthető területek iránt, csak néhány nagy volumenű telektranzakció zajlott az év során. A magas tőkeáttétellel vásárló spekulánsok hamar eltűntek a piacról, és az ingatlanfejlesztők aktivitása is csökkent. A keresleti oldalt tehát gyakorlatilag az a korlátozott számú tőkeerős vevő jelenti, akik a válság előttinél jóval alacsonyabb árszinten lennének csak hajlandók vásárolni, amit az utóbbi hónapokban az eladók többsége kénytelen volt elfogadni. A kínálati árszintek nagyjából a 2005 végi árszintekre estek vissza, ennek alapján kb. 20%-os árzuhanás már év végére nyilvánvaló volt, de a piac befagyása miatt az áresés

valós mértéke egyelőre nem látszik. Az ingatlanpiac alapjai és a projektek piacra vitele alapvetően változtak meg az év utolsó két hónapjában. Jelenleg a piac és a korábbi működési modellek újragondolása zajlik, megnehezítve az új árazás kialakulását minden részpiacon. Mivel egy fejlesztési telek értéke alapvetően a rajta megvalósítható ingatlanfejlesztési projekt értékétől függ, az új árszintek kialakulása az üzleti tervek újragondolásával történhet meg.

Albérletpiac

Lendületesebb az utóbbi hónapokban a hazai albérletpiac, ahol kedvezőbb feltételekkel, alkalmanként akár 10%-kal olcsóbban lehet kiadó lakáshoz jutni. A fővárosban továbbra is 50.000 forint az alsó lélektani határ, vidéken azonban már 30.000 forint környékén is lehet bérelni.

A lakáshitelek felvételének leszűkült lehetőségei, a magasabb megkövetelt önerő (a korábbi akár 0%-hoz képest 20-30%) és a jövőbeni kilátásoktól való félelem sok vásárlót terel ideiglenesen az albérletek piaca felé, ahol továbbra is nagy a kínálat, a tulajdonosok egy része ezért a minél gyorsabb kiadás érdekében némileg csökkentett bérleti díjjal kínálja lakását. A piac keresleti oldalát egyrészt a jelenleg lakást vásárolni nem tudók, vagy nem kívánók teszik ki, másrészt növekedett a belső kereslet is, azaz kedvezőbb árért és elhelyezkedésért többen költöznének másik kiadó lakásba, mint korábban. Keresettek a 1.5-2 szobás, jó közlekedési lehetőséggel rendelkező ingatlanok, de viszonylag jól kiadhatóak az újszerű, néhány éve épült társasházakban található lakások is. Budapest külső kerületeiben, illetve a jelentősebb, nappali tagozatos felsőoktatási intézménnyel, vagy nagyobb gyárral nem rendelkező vidéki településeken és körzetükben viszont nehezkesebb a kiadás.

Nehezebben adhatók ki a panellakások, különösen a nagy alapterületűek, mivel a bérlők kalkulálnak a magas rezsivel is, ami sok esetben eléri, vagy meghaladja a bérleti díj 50%-át is, egyértelműen a tégláépítésű ingatlanok a népszerűek. A bérleti tranzakciók jelentős része 50-70.000 forint közötti áron jön létre, ám van mozgás a jelentősen drágább 150-200.000 forintért kínált prémium kiadó lakások piacán is.

A fővárosban az árak 50.000 forinttól indulnak, a jobb lakásokért 70-90.000 forintot is elkérnek, míg vidéken 30-35.000 forint az alsó határ, ez alatt erős kompromisszumokat kell kötni. A szobabérlet egyre inkább csak egyetemistáknak illetve alacsony tőkeerejű bérlőknek megoldás, hiszen a fővárosban egy szobáért akár 30 ezer forintot és a rezsit megfelelő hányadát is elkérik.

Ipari ingatlanpiaci körkép

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2006.	2007.	2008.	2009 (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	101,1	100,6	96,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	110,1	108,1	98,9	90,0
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	93,8	101,5	97,0	95,0
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	98,4	85,9	94,9	95,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	104,4	97,0	98,2	97,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	116,6	115,7	105,6	95,0
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,9	111,9	105,6	93,0
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,4	-0,1	-0,2	1,5
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,2	-5,4	-5,7*	-2,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	264,3	251,3	251,2	280
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	2034	1291	907,1	620
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,1	108,2	107,5	102,5
13. Fogyasztói árindex	103,9	108,0	106,1	103,3
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	106,5	107,4	103,5	104,4
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,5	7,7	8,4**	8,7

* GKI becslése

** 2008. november – 2009. január

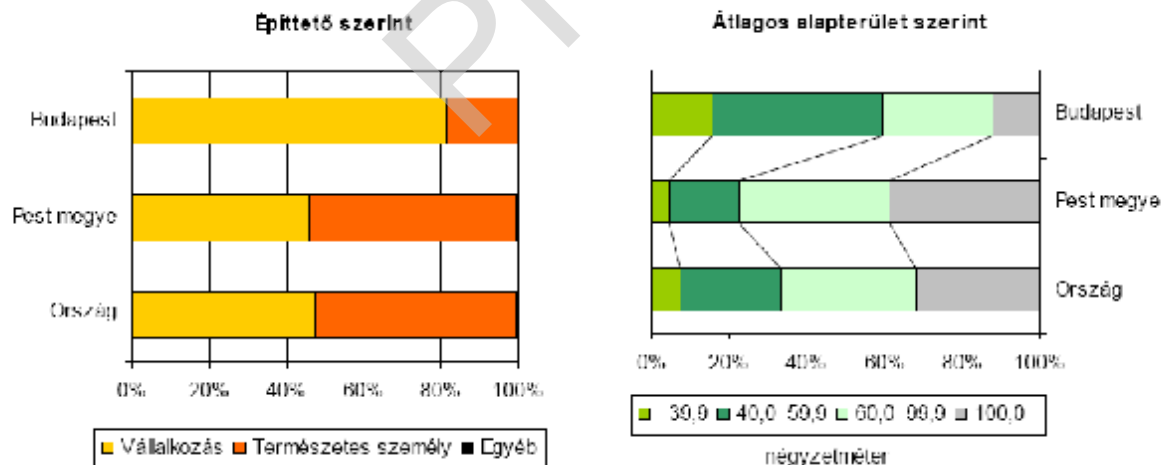
A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. számú melléklet: Lakásépítések Budapesten és Pest megyében (2008)

Év, időszak	Budapesten			Pest megyében		
	épített lakás	ebből: 4 és több szobás	kiadott építési engedély	épített lakás	ebből: 4 és több szobás	kiadott építési engedély
Száma						
2007	9 654	1 484	11 065	7 002	3 629	10 992
2008. I. negyedév	1 481	332	2 299	893	418	2 414
I. félév	3 073	822	5 275	2 244	958	5 358
I-III. negyedév	6 045	1 375	7 325	4 038	1 964	7 892
I-IV. negyedév	9 477	1 943	12 084	8 396	4 325	10 401
Előző év = 100,0						
2008	98,2	130,9	109,2	119,9	119,2	94,6

Az épített lakások megoszlása, 2008



Forrás: KSH

3. számú melléklet: Források

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

Proof