



Ingyanpiaci elemzés 2009 február

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re.....	3
Infláció	4
Gazdasági növekedés	6
Reálkeresetek.....	8
Munkanélküliség.....	8
Árfolyamok.....	9
Jegybanki alapkamat	10
Hitelpiac	11
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	13
Bács-Kiskun megye	13
Csongrád megye	15
Budapest és Pest megye	16
Békés megye.....	17
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	18
Tolna megye	19
Zugló ingatlanpiaca.....	20
Óriási zuhanás az újlakások piacán	21
Élénkül a piac az M0 új, keleti szakaszánál	23
2010-ben hiány lesz modern irodákból.....	24
Ipari ingatlanpiaci körkép.....	24
Újlakás piac	27
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re.....	31
2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árainak prognózisa 2009-re.....	32
3. számú melléklet: Új és használt ingatlanok 2008-ban.....	33

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re

A külső kereslet és a magyarországi hitelezés alakulásában sem történik számottevő javulás az elkövetkező néhány negyedévben és az alappályabeli forgatókönyv szerint némi fellendülésre csak 2010 elejétől lehet számítani. Van rá kockázat a jegybanki szakértők szerint, hogy a nemzetközi hitelezési folyamatok még tovább romlanak, ami a magyar gazdasági kilátásokat még inkább borússá teheti. Az is ilyen következményekkel járhat, ha a magyar lakosság a jövedelembizonytalanság miatt a most előre jelzettnél nagyobb mértékben válik megtakarítóvá.

Az MNB szakértői szerint a kormány által bejelentett intézkedések elegendőek ahhoz, hogy idén a GDP 3%-a alatt maradjon az államháztartás hiánya, de mivel jövőre is recesszió várható, további konkrét kormányzati kiadáscsökkentő intézkedésekre lehet szükség. A közép távú inflációs kilátások továbbra is kedvezők a recessziós környezetben a gyenge forintárfolyam- és olajár-pálya mellett is - vélik a jegybanki szakértők.

Bár a nemzetközi pénzpiacokra jellemző feszültségek a jegybanki és kormányzati beavatkozásoknak köszönhetően az elmúlt negyedévben némileg oldódtak, a pénzpiacok állapota még jelenleg is érdemben kedvezőtlenebb, mint a válság kitörése előtti helyzetben volt. A kockázatok újraárazása a bankszektort a korábbiaknál jóval óvatosabb hitelezési politikára készítette, aminek következtében a lakossági és vállalati hitelezés a világ legtöbb országában lassult.

A válság reálgazdasági hatásának tompítására a világ nagy gazdaságai jelentős költségvetési ösztönző lépéseket jelentettek be, ezek azonban egyelőre nem hoztak érdemi fordulatot a konjunkturális folyamatok megítélésében. A makrogazdasági információk a nemzetközi ipari konjunktúra drasztikus visszaesésére utalnak: az európai ipari termelési és megrendelési adatok kétszámjegyű csökkenést mutattak a legutóbbi hónapokban, a nemzetközi bizalmi indexek évtizedek óta nem látott mélységekbe süllyedtek.

A nemzetközi recesszió a magyar gazdaságot egy igen gyenge kiinduló helyzetben érintette. A mezőgazdasági szektor kiugró teljesítményét leszámítva a versenyszféra ágazatainak kibocsátása már a harmadik negyedévben is mérséklődést mutatott, a külső és belső makrogazdasági feltételek utolsó negyedévben tapasztalt további romlása pedig a GDP erőteljes, éves alapon 2 százalékos csökkenését okozta. A kibocsátás gyors visszaeséséhez a vállalatok a bérdinamika visszafogásával és a foglalkoztatottak számának csökkentésével alkalmazkodtak, ennek mértéke azonban elmaradt az értékesítések szűkülésétől. Mivel a gyenge kereslet árai emelését nem tette lehetővé, a fajlagos munkaköltségek elmúlt időszakos növekedése tovább rontotta a vállalati szektor jövedelmezőségét.

Az év végén és idén januárban tovább folytatódott a gyors defláció. A mérséklődést elsősorban a nemzetközi nyersanyagárak csökkenése okozta, de érződött az árakban a visszaeső hazai kereslet hatása is. Az iparcikkek inflációs mutatója a számottevően gyengülő forintárfolyam ellenére sem gyorsult, miközben a piaci szolgáltatások árnövekedési üteme tovább csökkent.

2008 utolsó negyedévében a bankok hitelezési tevékenysége mind a háztartási, mind a vállalati üzletágban határozottan megtorpant. A jelenséget egyaránt okozták hitelkeresleti és -kínálati folyamatok. Keresleti oldalról a gazdasági visszaesés és a jövedelemvárakozások növekvő bizonytalansága mérsékelte a hitelfelvételi hajlandóságot. A bankok csökkenő kockázatvállalása ugyanakkor kínálati oldalról a hitelezési feltételek szigorodásához és a hitelek árának emelkedéséhez vezetett.

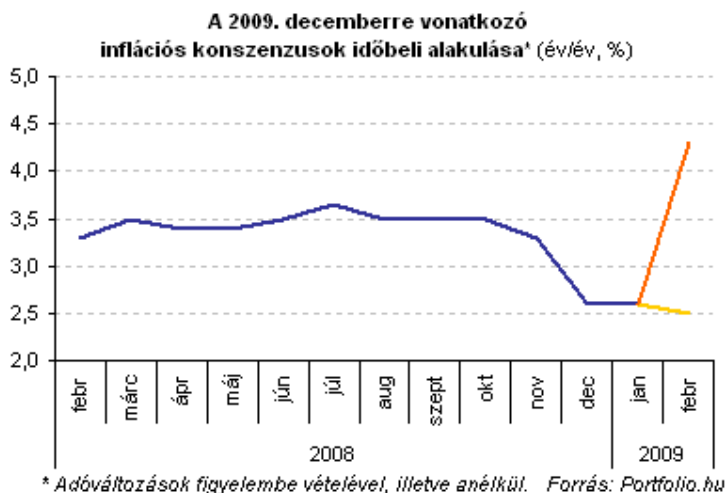
Alap-előrejelzésünkben arra számítunk, hogy a külső kereslet és a hitelezés alakulásában sem történik számottevő javulás az elkövetkező néhány negyedévben, némi fellendülésre - a nemzetközi intézmények prognózisaival összhangban - csak 2010 elejétől számítanak a szakértők. Mindemellett nem zárható ki az európai konjunkturális helyzet és a hiteldinamikák tartósabb romlása, amit az alappályánál kedvezőtlenebb irányba mutató GDP kockázati eloszlásban jelenik meg. A rövid távú gazdasági teljesítmény szempontjából további lefelé mutató kockázatot jelent - az ország külső finanszírozási helyzetén azonban javít -, ha a háztartások a növekvő jövedelembizonytalanság miatt az alappályában feltételezettnél erőteljesebben növelik megtakarításaikat.

Infláció

Az év elején folytatódott az, ami tavaly az utolsó hónapokban megkezdődött: jelentősen csökkent az infláció. Az elemzők szerint azonban az adóátalakítási lépések alaposan megdobják az árindexet: év végére 4 százalék felett lehet az egy évre visszatekintő drágulás.

Az előrejelzések szűk sávban, mindössze 3-3,3 százalék között találhatóak, ami egy "nyugis" hónapban megszokott szórásnak mondható. Márpedig a nyugalom biztosan nem volt jellemző a januárra. Eleve ekkor születik a legtöbb árdöntés, ami jelentős bizonytalanságot visz az előrejelzésekbe. További nehézséget jelent a gazdasági visszaesés árakra gyakorolt hatásának, illetve a forintgyengülés következményeinek felmérése. (És akkor az olyan apróságokról szót sem ejtünk, hogy az év eleji hatósági érintkezések elszámolása is szokott néha meglepetéseket okozni.) Mindenesetre az előrejelzések pontosságában mégis bizakodhatunk, hiszen decemberre szerte Európában beérték a szakértői prognózisok a tényeket. Emlékeztet, hogy az őszi dezinfláció mértéke több hónapon keresztül óriási meglepetéseket okozott a kontinensen, ám év végére már kiigazodtak a várakozások.

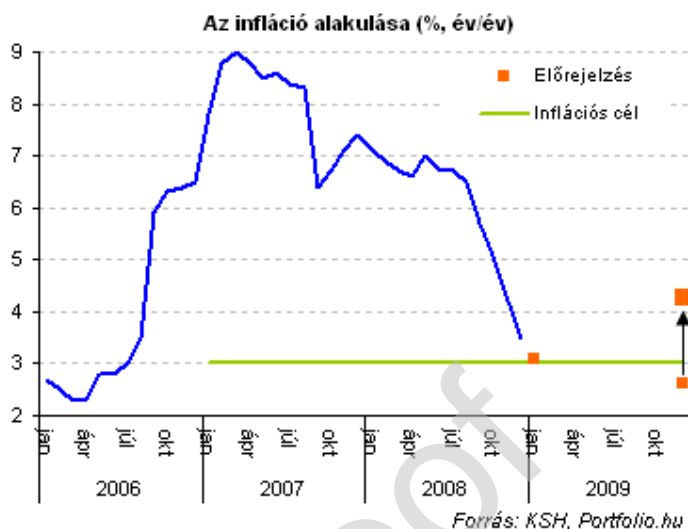
Az amúgy sem teljesen világos képet még inkább összezavarja a kormányzati adócsomag. Az áfa és a jövedéki adó emelése az árszint megugrását okozzák, így az inflációs mutató is emelkedik. Több elemző egyelőre kivár, és nem is számol ezek hatásával addig, amíg a hivatalos kormányzati bejelentés meg nem történik. Sokan azért kalkuláltak már az adóemelés hatásaival - bár ez amúgy sem egyszerű.



Az áfa és jövedéki adó inflációs hatásának megítélésénél bizonytalanságot jelent, hogy a recessziós környezetben milyen mértékű lesz az átgűrűzés. A 2006-os áfa-változásnál a teljes csökkentésnek csak egy része jelent meg a fogyasztói árakban. Elméletileg emelésnél nyilvánvalóan arra irányul a

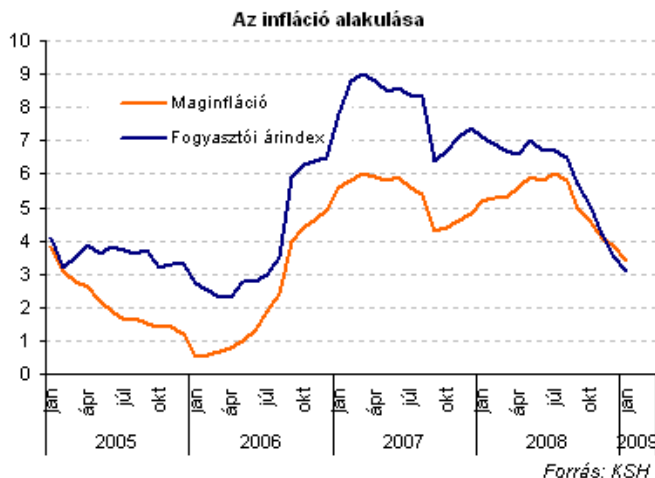
törekvés, hogy ez teljes egészében megjelenjen, a visszaeső belső fogyasztás azonban megakadályozhatja, hogy ez teljes egészében áthárításra kerüljön a fogyasztókra.

2008-as súlyokkal számítva az áfa-emelés 2,8%-kal, a jövedéki adó emelése további 0,4%-kal emelné meg az árszint - feltéve, hogy az összes többletterhet a fogyasztók viselik. Kiindulva a gazdaság várhatóan erősen kereslethiányos állapotából, a kereskedők teher-áthárítása arányosan enyhébb lehet, mint a 2006-os áfa-emelés idején, így nem tűnik megalapozatlannak a PM 2,2%-os számítása. A nagyfokú bizonytalanság miatt a magunk részéről egy 2-2,5%-os sávot mondanánk, ceteris paribus.

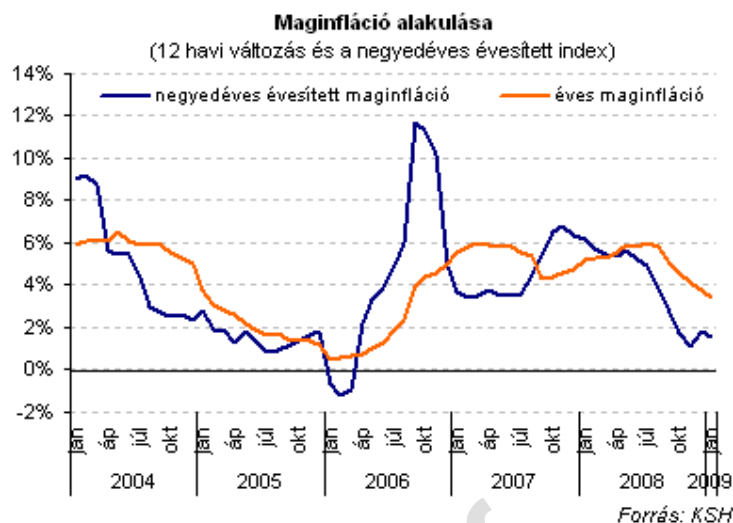


Januárban 3,1 százalékos volt az infláció Magyarországon. Decemberben még 3,5 százalékos volt a fogyasztói árindex, az év első hónapjára vonatkozó piaci várakozások konszenzusa 3,1 százalék volt, a prognózisok 3,0-3,3 között szóródtak. Vagyis az elemzők telibe találták a januári árindexet, így az nem jelent piaci meglepetést. A maginflációs mutató 3,4 százalék volt januárban, a decemberi 3,8 százalék után.

A csökkenés megerősíti azt a vélekedést, hogy a piaci inflációs folyamatokkal nincs gond, a 3 százalékos cél jelenleg teljesül, és a piaci kilátások sem utalnak arra, hogy jelentős árnyomás lenne a gazdaságban. Különösen a szolgáltatások körében megfigyelt mérséklődő árdinamika jelezheti ezt (igaz, ebben nem csupán a piaci ármeghatározódású szolgáltatások szerepe nagy).



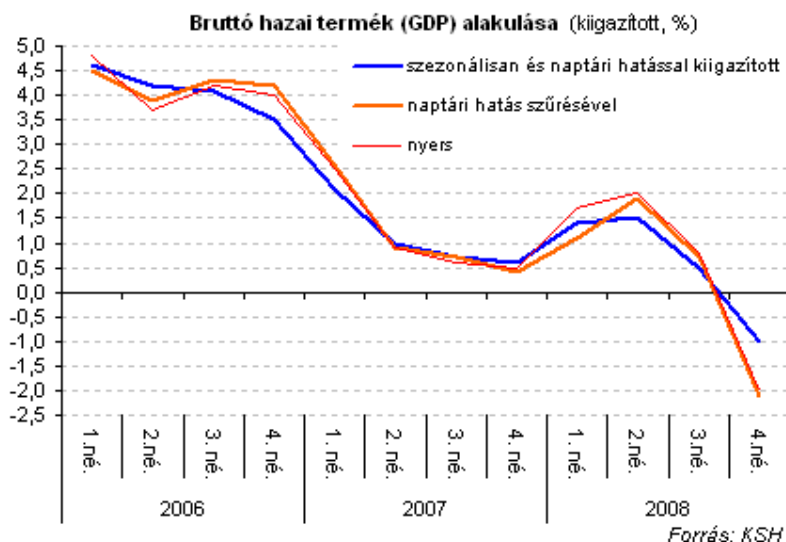
A 3±1 százalékos inflációs célsávból mégis hamarosan kikerül az árindex. Egyrészt a gyenge forint fékezi a dezinflációs folyamatot, ami már látszik a tartós fogyasztási cikkek megugró árain. Részben ugyanilyen okból az üzemanyagárakban sincs már sok "dezinflációs tartalék", és úgy tűnik, legkésőbb a tavasztól az élelmiszerekkel is ez a helyzet.



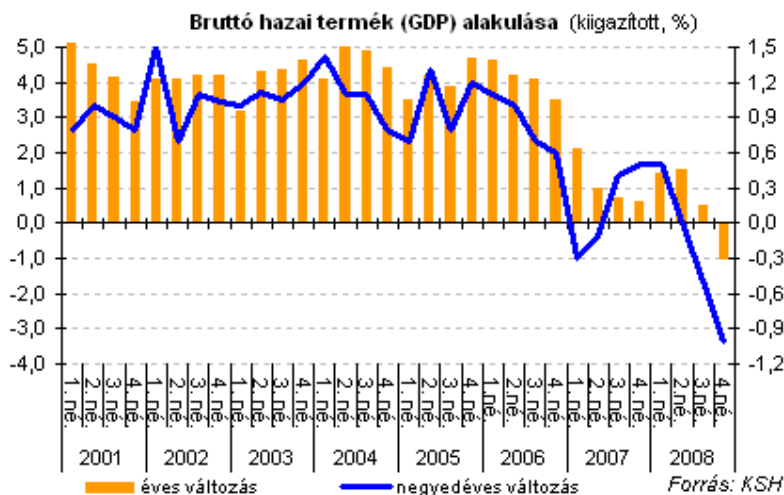
Gazdasági növekedés

Tavaly az utolsó negyedévben naptári hatást figyelembe véve 2.1 százalékkal csökkent a GDP Magyarországon. Ilyen gyenge eredményt utoljára a rendszerváltozás hajnalán mutatott fel a magyar gazdaság. Az elemzői várakozások konszenzusa -1,4% volt, az előrejelzések -2 és 0 százalék között szóródtak.

Az adat értelmezését némiképp nehezíti, hogy Központi Statisztikai Hivatal háromféle számot is közöl: a nyers adatot, a naptári hatással szűrtet, illetve a naptári és szezonális hatással igazított adatot. Éves indexnél talán leginkább a középső lehet mérvadó, most ez a legrosszabb. Ugyanakkor a másik két mutató is azt jelzi, hogy éves alapon recesszióban van a gazdaság.



A negyedéves változást kifejező index 1 százalékos visszaesést mutat. Mivel már az előző negyedévben is csökkenést jelzett a mutató (a mostani korrigált adat -0,5%), ezért a közkeletű definíció szerint a magyar gazdaság recesszióban van.



A negyedéves változást kifejező index egyébként az utóbbi nyolc negyedévben négy alkalommal is a negatív tartományban volt, jelezve, hogy a 2007-2008-as időszak növekedési szempontból Magyarország sötét korszaka. És ennél az idén csak rosszabb jön: a várakozások szerint 3 százalékot is meghaladó lehet a GDP zsugorodása az idén. A magyar gazdaság vesszőfutásának több oka van. 2006 második felétől az erőteljes és nem növekedésbarát kiigazítás állította le a növekedést, és amikor végre magához tért volna, a globális gazdasági válság csapott oda az eladósodott, sérülékeny Magyarországnak. Mindez három oldalról is hat: egyrészt a külső (deviza) források elapadása finanszírozási problémákat okoz a magánszektorban, másrészt a külső kereslet drasztikusan csökken az exporttermékeink iránt, harmadrészt az államháztartásnak tovább kell mérsékelni a finanszírozási igényét, ami újabb kiigazítási lépéseket tett szükségessé.

Ráadásul úgy tűnik, a gazdaság sérülékenysége miatt akár további intézkedésekre is sor kerülhet. A mostani GDP-adat például megerősíti a gyanút, hogy az ideai költségvetési deficitterv teljesülését még a korábban feltételezettnél is nagyobb kockázatok övezik.



Reálkeresetek

Decemberre lelassult a béremelkedés itthon, mert az állami alkalmazottak kevesebbet vihettek haza, mint 2007 végén. A tavalyi évre 0,7 százalékos átlagos reálbéremelkedést mért a KSH.

Még nem a recesszió hatását tükrözi a béremelési ütem decemberi lassulása, hanem a közszféra 13. havi illetményének ütemezésében volt változás. Az éves béralakulás ugyan nem nevezhető visszafogottnak, de a külső okok miatt az előzetes becsléseknél magasabban alakuló infláció mégis alacsonyan tartotta a reálkereset emelkedését. A szolgáltatásoknál jobban emelkedett a bér, pedig a termelékenység itt sokkal kevésbé javult, mint például az iparban.

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 2008-ban 198 900 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 192 400 Ft-ot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 219 000 Ft-ot ért el. Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 7,5 százalékkal nőttek az előző évhez képest. A költségvetési szférában dolgozók bruttó átlagkeresete 6,2 százalékkal, a versenyszférában dolgozóké pedig 8,4 százalékkal volt magasabb az előző évinél. Átlagot meghaladó mértékben emelkedtek a keresetek az ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás (12,9 százalék), pénzügyi tevékenység (10,9 százalék), szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás (9,2 százalék), valamint a kereskedelem, javítás (8,6 százalék) gazdasági ágakban. Decemberben a bruttó átlagkeresetek 4,6 százalékkal haladták meg az előző év azonos időszakát. Ezen belül a versenyszférában 7,4 százalékkal magasabbak, a költségvetés területén pedig az illetményen felüli kifizetések ütemezésének változása miatt 2,1 százalékkal alacsonyabbak voltak a keresetek a tavalyinál.

Éves átlagban a költségvetési szférában 722 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 953 ezren dolgoztak. A költségvetési intézményekben összességében közel 3,6 százalékkal csökkent a létszám, míg a versenyszférában 1,0 százalékkal emelkedett.

Munkanélküliség

A 2008. november–2009. januári időszakban a foglalkoztatottak száma 3 millió 838 ezer, a munkanélkülieké 351 ezer fő volt, ami 8,4%-os munkanélküliségi rátát jelentett.

A vizsgált időszakban a 15–74 éves népesség 54,4%-a, a 15–64 éveseknek 61,3%-a, a munkavállalási korúaknak pedig 63,9%-a jelent meg a munkaerőpiacon. A 2008. november–2009. januári időszakban a 15–74 éves foglalkoztatottak létszáma átlagosan 3 millió 838 ezer volt, 35 ezer fővel kevesebb, mint 2007. november–2008. januárban. A nemzetközi összehasonlításban használt 15–64 éves korcsoportra számított foglalkoztatási ráta 56,1%-nak felelt meg, ami 0,4 százalékponttal volt alacsonyabb az egy évvel korábbinál. A 15–74 éves korcsoportban a munkanélküliek száma a megfigyelt időszakban 351 ezer volt, ami 8,4%-os munkanélküliségi rátát jelentett, 0,3 százalékponttal meghaladva az egy évvel korábbi szintet. (Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középso hónapját jelentő decemberben: EU-15: 7,8%, EU-27: 7,6%, Magyarország: 8,7%.) A munkanélküliek 18,3%-a a munkaerőpiacon csak a kis létszámban jelenlévő 15–24 éves korosztályból került ki, ami 0,7 százalékponttal volt alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában. E korcsoportban a munkanélküliségi ráta 21,5% volt, 0,8 százalékponttal magasabb az egy évvel ezelőttinél. A munkanélküliek 46,6%-a egy éve, vagy annál régebben keresett állást. A munkanélküliség átlagos időtartama 18,1 hónap volt.

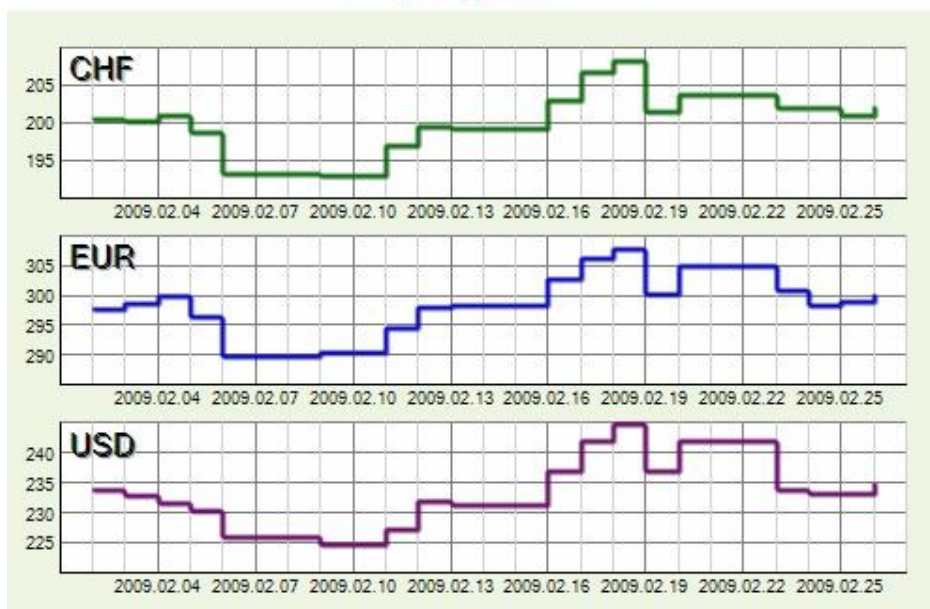
Árfolyamok

Továbbra is rendkívül bizonytalan és ideges a forintpiaci hangulat – ez egyébként a térség többi országára (cseh, lengyel) is elmondható. Ennek a következménye az az elképesztő méretű csapkodás, amit korábban láthattunk (hétfőn bőven 300 fölötti szintről 292-ig szaladt le az EUR/HUF, majd 298 körüli szintre tért vissza zárásra, kedden pedig stabil – 298-as - kezdést követően ugrott ismét 300 fölé). A jegybanki kamatdöntés – változatlanul 9,5%-on maradó alapkamat – az egyetlen megoldás volt a jelenlegi helyzetben: kamatcsökkentésnek sem az inflációs kilátások, sem a piaci helyzet tükrében nem volt alapja, a kamatemelés pedig teljesen hatástalan lett volna (ráadásul a monetáris politikáról is rossz bizonyítványt állított volna ki). Be kell látnunk: igen csekély a magyar gazdaságpolitika mozgásteret a forint árfolyamának befolyásolására (elég csak a kiegyensúlyozott makrogazdasági politikát folytató cseh mintára gondolnunk: alig osztozunk közös problémákon, a korona mégis hasonló mértékben gyengült, mint a forint.). Hosszabb távon megoldást egy gyors és radikális fiskális kiigazítás hozhatna (aminek a révén jöhetne egy hiteles euró-csatlakozási menetrend) – de amit Magyarországon látunk sajnos közelebről sem az. Imígyen a következő hónapok sem hoznak nagy változást a forint árfolyamában: megmarad a csapkodás, a bizonytalanság és a 300 körüli EUR/HUF. Enyhülést csak a második félévben hozhat az, ha a világgazdasági válság mélypontján túljutva a befektetők kockázati étvágya javul. Új célárfolyam befektetők szerint márciusra és júniusra 300, szeptemberre 280, decemberre 270.

A svájci frankon jól látszódtak az utóbbi időkben történt események: a globális kockázatkerülés jelentős fokozódása ellenére az alpesi ország fizetőeszköze alig tudott erősödni az elmúlt hetekben. Látványos az is, hogy az EUR/CHF jegyzésekkel korábban erős korrelációt mutató német DAX index tegnap új mélypontra esett, miközben a frank árfolyama még csak látótávolságba sem tudott kerülni a tavaly őszi szinteknek. A hét hátralévő napjaiban jelenik meg a svájci konjunktúra-indexek fontosabbik fele (KOF, PMI), melyektől a stabilizálódás jeleit várjuk - ugyanúgy, ahogy más fejlett-piaci indikátor esetében. Amennyiben ez a folyamat a hetekben elindul, a kockázatkerülés érdemi enyhülésére számítunk, és így a svájci frank gyengülésére. Nyár közepi célárfolyam elemzők szerint 1,54 az EUR/CHF.

A CHF, az EUR és az USD árfolyamainak 2009. februári grafikonja

Árfolyam grafikon



Forrás:MNB

Jegybanki alapkamat

Négy egymás utáni kamatvágás után február 23-i ülésén változatlanul, 9,5 százalékon hagyta az MNB a jegybanki alapkamatot. A döntés előtt a forint erősödött, az euró ára 296 forintig csökkent.

Elemzők szerint igen nehéz helyzetben volt a jegybank, igaz, szorult helyzetét részben magának is köszönheti. Az MNB minél gyorsabban le akarta dolgozni az október végi rendkívüli, 3 százalékpontos kamatemelést, így már novemberben hozzálátott a ráta lejjebb szállításához, sőt, decemberben egy rendkívüli vágást is végrehajtott, összességében eddig 2 százalékpontot lefaragott az októberben 11,5 százalékra emelt alapkamatból. Elemzők szerint az MNB túlságosan agresszívan látott neki a kamatemelés ledolgozásához, a piac nem tolerálta a gyors tempót.



Az elmúlt hónapokban a világgazdasági környezet és a növekedési kilátások a korábban vártnál nagyobb mértékben romlottak. 2008 utolsó negyedében a fejlett gazdaságok kibocsátása csökkent és a feltörekvő gazdaságok növekedése is számottevően mérséklődött. A világgazdaság szempontjából kiemelt jelentőséggel bíró országok költségvetési ösztönző csomagokat jelentettek be, de ezek még nem éreztetik a hatásukat. A külső kereslet vártnál nagyobb visszaesése a magyar gazdaság növekedési kilátásait számottevően rontja. Magyarország alapvetően beruházási és termelési célú termékeket exportál, amelyek iránti kereslet az európai recesszió miatt jelentősen csökkent. A rendelkezésre álló információk alapján exporttermékeink felvevőpiacait 2009-ben nagy valószínűséggel visszaesés fogja jellemezni, így az export fellendülése 2010 előtt nem várható.

A hitelezési aktivitás csökkenése tovább folytatódhat. Keresleti oldalról a folyamatosan romló konjunkturális kilátások mérséklik a hitelfelvételi hajlandóságot. Kínálati oldalról a hitelezési aktivitás csökkenésének irányába hat, hogy a bankszektor kockázatvállalási hajlandósága jelentősen lecsökkent. Ezen túlmenően a pénzügyi szektor a külső forrásokra való ráutaltságának csökkentésére kényszerül, ami ugyancsak a hitelezés visszafogásához vezethet. A szigorodó hitelezési kondíciók számottevően csökkentik a hitelezési aktivitást, ami a lakossági fogyasztást és a vállalati beruházást, termelést is tovább mérsékelheti. A belső keresletet rövidtávon csökkentik a költségvetési egyensúly biztosítása érdekében meghozott kormányzati intézkedések is. A bejelentett kormányzati csomag javíthatja a magyar gazdaság potenciális növekedését, de ennek hatása hosszabb távon, érezhetően csak 2011-től fog jelentkezni.

A visszaeső kereslet továbbra is alacsony inflációs környezetet valószínűsít. A tervezett kormányzati intézkedések hatására az infláció átmenetileg meghaladhatja a középtávú inflációs célt, de 2010 második felére már 3 százaléknál számottevően kisebb árnövekedési ütem várható.

Recessziós környezetben az infláció megemelkedésének nagy valószínűséggel nem lesz tartós hatása, és középtávon nem veszélyezteti a jegybank inflációs céljának teljesítését.

A megváltozott nemzetközi pénzügyi és reálgazdasági környezet alkalmazkodási kényszert jelent a magyar gazdaság számára. A monetáris politika a rendelkezésre álló eszközeivel igyekszik az alkalmazkodás költségeit mérsékelni. A nemzetközi kockázatvállalási hajlandóság és a régió kockázatosságának megítélése azonban az utóbbi időben kedvezőtlen irányba változott, ami szűkíti a monetáris politika mozgásterét. A várható reálgazdasági és inflációs folyamatokat, valamint a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitásainak szempontjait mérlegelve a Monetáris Tanács az alapkamat szinten tartása mellett döntött. A Monetáris Tanács továbbra is kiemelt figyelmet fordít a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitásának megőrzésére és a tőkeáramlások folytonosságának biztosítására.

Hitelpiac

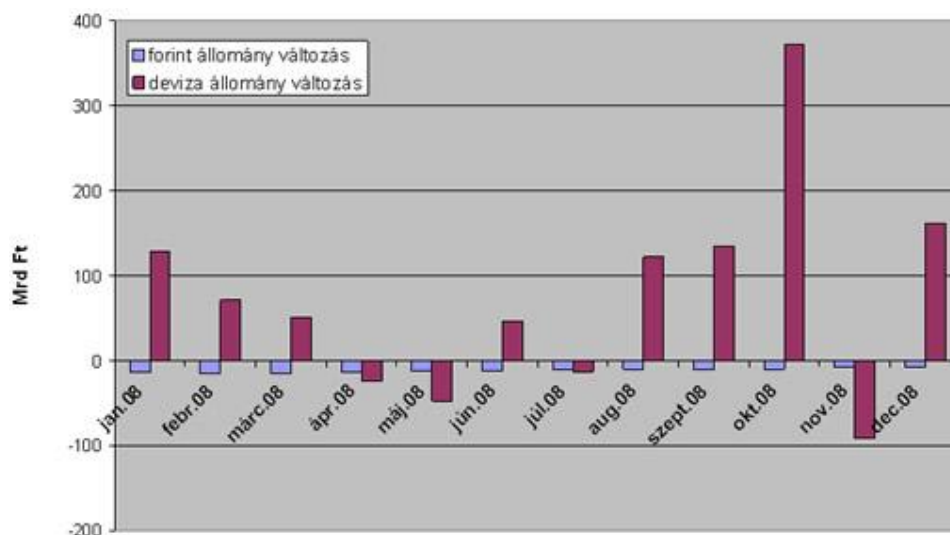
Míg a 2008-as év a hitelezési piacon is az októberben kirobbanó hitelválság miatt marad emlékezetes. Szakértők szerint 2009-ben a 30 százalékos piaccsökkenés sem kizárt, bár egész éves tendenciát még nehéz jóslni. Jelenleg a rohamosan gyengülő forint jelent komoly fejtörést a pénzintézetek számára, hiszen a magas forintárfolyam a forintban nyilvántartott devizaalapú tőketartozás értékét is növeli.

A 2008-as év a jelentős felfutás miatt a közvetítők számára is kedvező volt, a hitelközvetítők szerepe tovább erősödött, egyes szakértők a bankok hitelkihelyezésének felét hitelközvetítőknek tulajdonítják. A hitelközvetítők igénybevétele mellett szóló legfőbb érv a több banki ajánlat egy helyen történő összehasonlítása, és az ezzel járó idő és energia megtakarítás. Azt, hogy mit hoz a 2009-es év, jelen pillanatban nagyon nehéz megmondani. Tisztábban valószínűleg csak az év második felében fogunk látni. Még a bankok sem egyformán értékelik a jelenlegi helyzetet, gyakran ellentmondó lépéseket tesznek, míg az egyik kamatot emel, másik csökkenti hitel termékei kamatát. Akár 30%-os visszaesés is elképzelhető most a piacon. Jelenleg a rohamosan gyengülő forint jelent komoly fejtörést a bankok számára, hiszen a magas forint árfolyam miatt a forintban nyilvántartott tőke értéke közelíti a fedezetül bevont ingatlanok értékét, ez főleg a magas finanszírozású hiteltermékek esetében jelent most tényleges problémát. A bankok pótfedezet bevonásával, vagy előtörlesztéssel csökkenthetik a megnövekedett kockázatukat. A helyzet súlyosságát jól mutatja, hogy 2008. júliusa és 2009. februárja között a forint 29%-al drágult az euroval, 40%-al svájci frankkal, és 89%-al a japán jennel szemben.

A lakossági, lakáscélú hitelek állománya 2008. első 9 hónapjában 359 milliárd forinttal nőtt az MNB adatai alapján. Ez a növekedési ütem gyorsabb, mint a 2007. hasonló időszakában regisztrált ütem (298 Mrd Ft). Az állományváltozás a visszafizetett és az újonnan felvett hitelek eredőjéből adódik. 2008-ban a forint alapú lakáscélú hitelek állománya folyamatosan csökkent, de a csökkenés üteme hónapról-hónapra kisebb. 2008-ban már nem csak az újonnan felvett hitelek esetében domináltak a deviza alapú hitelek, hanem a lakáscélú hitelek teljes állományán belül is túlsúlyba kerültek. A deviza alapú hitelek állományának növekedése augusztusban indult be igazán, az év első felében az állomány növekedés és csökkenés hatásai jelentősen gyengítették egymást. Ebben az árfolyamváltozások is szerepet játszanak, mivel az MNB forintban tartja nyilván a devizahitelek állományát.

Lakossági, lakáscélú hitelek állományának havi változása 2008.

Mrd forint



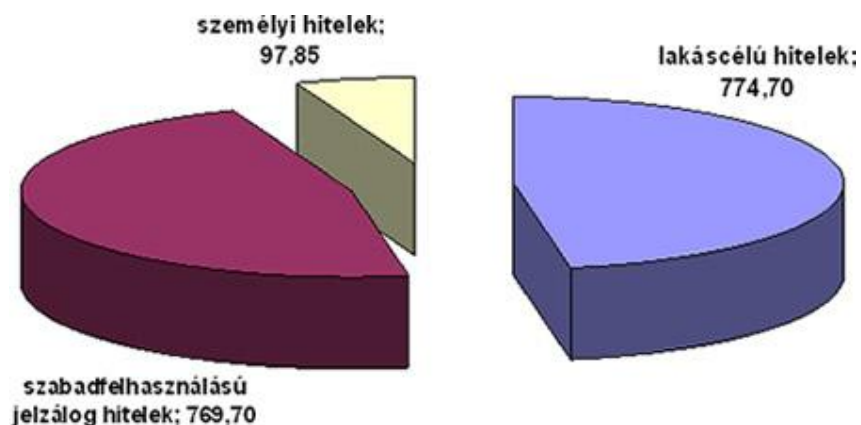
Forrás: MNB

Az októberi események nagyon jól nyomon követhetők. Az állomány jelentős megugrása mögött többek között a devizahitelezési feltételek megváltozásáról szóló hírek hatása áll. A hitelfelvétel előtt álló ügyfelek előre hozták hiteligénylésüket, hogy a még érvényben lévő "kedvezményes" feltételek mellett juthassanak hitelhez. A deviza hitelállomány októberi megugrása nem csak az "utolsó pillanatban" felvett hitelek miatt történt, a folyamatosan gyengülő forint magasabb hitelállományt jelentett. Az állomány novemberi visszaesése mögött már a devizahitelezési feltételek szigorodása és a forrásszűke áll, amit az októberihez képest némileg javuló, de továbbra is gyenge forintárfolyam sem tudott ellensúlyozni. A decemberi állomány növekedés háttérében az árfolyamokon túl az ismét kicsit feléledő devizahitelezés áll. Decemberben a teljes lakossági hitelállományon belül a devizahitelek aránya 67% körül alakult.

A 2008-as évben a szabad felhasználású jelzáloghitelek továbbra is töretlen népszerűségnek örvendtek. Olyannyira, hogy a lakossági lakáscélú hitelek állományának növekedése kisebb, mint a háztartások által igényelt szabad felhasználású jelzáloghitelek állományának növekedése.

Hitelek állomány növekedése 2008.

Mrd forint



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/nm ²
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 nm ² 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/nm ² -nél kezdődnek. Családi házak esetében átlagosan 22 000 Ft/nm ² áron kezdődnek az ingatlanok. Használt lakások esetében pedig átlagosan 170 000 Ft/nm ² áron kínálnak ingatlanokat.
Telkek:	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.

Kecskemét

A Mercedes-gyár Kecskemétre települése megmozdította ugyan a helyi ingatlanpiacot, de elsősorban az ipari és szolgáltató-kereskedelmi célú területek szegmensét. A beruházás nyomán ezen ingatlanok iránt nőtt a befektetők érdeklődése, a lakáspiacra azonban eddig még nem gyakorolt érezhető hatást. Kecskemét ingatlanpiacára az elmúlt évben a forgalom hullámváza volt jellemző: a csendesebb évkezdés után tavasszal kissé élénkült az eladó ingatlanok iránti érdeklődés, sőt a nyári hónapokban is számos vevő keresett minél előnyösebb áron lakhatási lehetőséget. Az idei évből

eltelt közel másfél hónap alatt azonban, úgy tűnik, egyelőre még nem ébredt fel a piac: többnyire pangás tapasztalható szinte minden ingatlanszegmensben.

Ennek szerinte a banki hitelezés a válság nyomán bekövetkezett megszűrése és a gazdasági bizonytalanság éppúgy oka, mint az ingatlanok túlértékelése. A kínálat amúgy a városban szinte minden ingatlanfajtából bőszeges, bár az új lakások szegmense egyre szűkül a korábbi évekhez képest. Az építőipari cégek egy része már tavaly leállt az újabb projektekkel, mások a futó fejlesztésekben csökkentették a lakásszámot.

Az építési telkek piaca a belső városrészben egyre szűkebb, így ha ritkán akad egy-egy régi ház, 500-600 négyzetméteres parcella, akár a 30-60 ezer forintos négyzetméterár is elkérik érte. A külterületen ennél jutányosabban - már 3-6 millió forint közötti áron - hozzá lehet jutni akár 3000 négyzetméteres házhelyhez, igaz, ezeknél valamelyik közmű még hiányzik. A lakások kínálata a városban ennél jóval szélesebb.

Panellakásokat folyamatosan kínálnak a Széchenyi-városi lakótelepen: a 70-es években épült 55 négyzetmétereseikért 6-6,5, míg a 80-as évek végén épült hasonló méretűekért 8,5-9 millió forintot kell letenni. Kissé drágábbak a használt, téglapítésű, egyedi fűtésű társasházak: a 28 négyzetmétereseik ára 5,5-6,2 (a felújítottaké 7,5) millió, míg az 57 négyzetmétereseik átlagára 8,5 millió forint körül mozog. Sátortetős kocka családi ház 13-25 millió, míg nyolcvanas évekbeli kétszinteset 25-28 millió forint közötti áron lehet venni. Ez utóbbiakra a fűtési és az egyéb fenntartási költségek emelkedésével alig van érdeklődő. Szintén nehéz vevőt találni a város frekvenciált helyén, a villanegyedben lévő nívós, 60-80 millió forintról induló ingatlanokra.

Kadafalva városrész, amely - kedvező fekvése és viszonylag elérhető árai miatt - egyre keresettebb az építkezők körében. A családi ház övezetben, amely mindössze 5 km-re fekszik a belvárostól, ugyanakkor közel van az autópályához is, egy-egy 1000 négyzetméteres parcella már 5 millió forintért megszerezhető.

A lakáspiac szerinte is túlkínálatos, kivéve az új lakásokét, melyeknek egyre csökken a számuk. Ez utóbbiak négyzetméterára 260-320 ezer forint között szóródik. A 260 ezer forint a régi társasházak tetőterében kialakított új lakásokra, míg a 320 ezres négyzetméterár a kiemelt helyen lévő, önálló telken tető alá hozott társasházakra jellemző. Panelből - tapasztalata szerint - például a Széchenyi-városban nagy a kínálat 150-160 ezer forintos négyzetméteráron, a legkeresettebbek azonban a belvárosiak, ahol a felújított panellakásokért elkérik akár a 200 ezer forintot is. Az egyedi fűtésű, régebbi, téglapítésű társasházi lakások négyzetméterét 170-180 ezertől, a tíz éven belül épültekét pedig 200-250 ezer forintért kínálják.

A lakáspiacon a Mercedes-gyár betelepülésének eddig még nem érezhető érdemi hatása. Szerinte ez a jövőben is inkább a lakásbérletek iránti keresletet, mintsem a vásárlások számát élénkítheti. A társasházi lakásokat havonta négyzetméterenként 1000 forintért, a családi házakat havi 180-200 ezer forintról lehet bérbe venni, amire rájön még a rezsi. A beépíthető, teljes infrastruktúrával rendelkező ipari területek ára - amelyek iránt a Mercedes-gyár miatt megnőtt a befektetői érdeklődés - 20, a kereskedelmi és szolgáltatói célú területeké fajlagosan 50-60 euróról indul. Az üzlethelyiségeket - a város frekvenciált utcáiban - rezsi nélkül havi 20-40 euró között kínálják a bérbeadók, míg az új építésű irodahelyiségek bérleti díja 10-12 euró között mozog. A régi, nagy alapterületű raktárhelyiségek négyzetméterét havi 2 eurótól, az üzemcsarnokokét - rezsi nélkül - 4 eurótól lehet bérbe venni.

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:	Ingatlanadatbázisok 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.

Budapest és Pest megye

Ingatlanpiaci 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+1 fél, 1+2 fél, 2+1 fél szobásak. Az ingatlanok keresletére a stagnálás és a kiváráás 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 telkekre 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: Andrásy 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 villanszerelési 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.

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.

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.

Tolna megye

Ingyanlanpiaci körkép	
Megyei jogú város	
Újépítésű ingatlanok:	Szekszárdon elég kevés újépítésű ingatlan található. Egy ingatlanadatbázis alapján 53 db téglalapítész társasházi lakás eladó. Családi házakat nagyon nem is építenek.
Használt ingatlanok:	A használt lakások kínálat a nagyon magas. Panellakásokat már 95 ezer Ft/nm ² -en is található. 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 forintos 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 Só hidat, az M6-os autópálya további szakaszait. Ingatlanok fejlesztésében nagyon szűkölködik a Tolna megyei piac.

Zugló ingatlanpiaca

A XIV. kerületben az a jó, hogy hihetetlenül változatos, összetett terület. A Városliget környéke Pest egyik lelegegásabb része, amely részben a belvárosi jelleget őrzi, részben a patinás villák teszik egyedivé. Az Őrs vezér terének vonzáskörzete viszont már egészen más világ: ezen a részen lakótelepek vannak, de ezek árnyékában már kertés házak sorakoznak. Emiatt található itt meg mindenki a számítását.

Bármennyire változatos és kedvelt területe a fővárosnak a XIV. kerület, az ingatlanpiac lassulása itt is érezhető, még ha nem is olyan mértékben, mint máshol. A visszaesés korántsem olyan mértékű, mint amilyenről más kerületekben dolgozó kollégák beszámolnak. Ennek oka talán az, hogy Zugló mindig is kiemelt része volt a pesti oldalnak. A családi házak piaca az iroda tapasztalatai szerint élénkebb, mint a lakásoké, ami szokatlan. Mint megtudtuk, a kínálatban szereplő kisebb kertés ingatlanok ára 20 millió forint körül indul, de akadnak 100 millió forintnál drágább, 300 négyzetméteres házak is. A méret persze nem minden, sokat számít az is, mennyire forgalmas, zajos utcáról van szó. A forgalmas Fogarasi vagy Thököly úti, Miskolci úti ingatlanok szinte eladhatatlanok ezeken csak nyomott áron lehet túladni. A Fogarasi úton van például egy olyan ház, amelyet 45 millió forintért kínálnak, de ha ugyanez az épület két utcával beljebb lenne, 55–60 millió forintot is megérne. A különbség tehát a 20–25 százalékot is meghaladhatja.

A XIV. kerület legjobb részének a Herminamező, valamint a Városliget vonzáskörzete számít. Sokaknak fontos, hogy közel, vagy maximum egy-két villamosmegállónyi távolságra legyen a Mexikói úti kisföldalatti megálló: ebből a szempontból előnyt élvez a Herminamező ide eső sarka. Az ingatlankeresők másik tábora a 7-es busz vonalát akarja elérhető közelségben tudni, míg megint mások ragaszkodnak az Őrs vezér tere vonzáskörzetéhez. A kertvárosi hangulatra vágyók még ennél is messzebbre merészkednek: körükben a Fogarasi, a Mogyoródi, a Rákos patak és a Vezér út által határolt négyszög népszerű: itt gyümölcsfás, falusias hangulatú ingatlanok vannak, amelyeket állapottól függően 260–350 ezer forintos négyzetméteráron mérnek.

Mivel a kerületben megszorodtak az új projektek, a kertés ingatlant keresők egyre jobban figyelnek arra, hogy a ház kertés, csendes részen legyen, annál is inkább, mert a kerület az elmúlt pár évben besűrűsödött, túl sok és túl nagy társasház épült, ezek pedig leárnyékolják egymást is, a szomszédokat is. Aki tehát kertés ingatlant akar venni, figyeli azt is, hogy a mellette lévő telkeken milyen ingatlanok vannak. Ha ugyanis van egy romosabb ház idősebb tulajdonossal, szinte biztos, hogy az örökösök idővel eladják a lakást. Ha ilyenkor a telek nagyobb, azt nagy valószínűséggel fejlesztő veszi meg, aki a szomszédok nem túl nagy örömeire többemeletes, a környező épületeket leárnyékoló társasházat épít a telekre.

A kerület külső részein lévő családi házak mellett a belvároshoz közeli villaépületek lakásai is keresettek, bár ezek négyzetméterára elég magas: a Stefánia út és az Amerikai út környékén a környezetet kell megfizetni, nem a modern értelemben vett luxust. Ezen a területen egyébként nem is nagyon cserélnek gazdát az ingatlanok. Az értékes és igényes környezetben lévő patinás épületek lakásai 400 ezer forint körüli négyzetméteráron is elkelnek. Egyes régi épületek tetőtereit is beépítik, részben azért, mert sok társasház szorul felújításra – aminek remek módja a tetőtér értékesítése. A lakók szemlélete azonban nem egységes ezen a téren, és ez gátat szab a nem ritkán 100 éves házak felújításának.

Érdekes kontraszt alakult ki Zuglóban a társasházak és a családi házak között, hiszen a társasházi új lakások vevőit éppen az vonzza, ami a régi lakókat aggasztja: a szaporodó fejlesztések – a XIV. kerületben ugyanis kifejezetten sok az új építésű projekt. A nagyobb lakásszámú fejlesztések Zugló szélén épülnek, és egy jelentős részük üresen áll. A kisebb lakásszámú, a belvároshoz közelebb eső, frekvenciáltabb területeken lévő projektek értékesítésével ugyanakkor nincs probléma, ezek könnyen eladhatók. Az új ingatlanok négyzetméterára néhány szélsőséget leszámítva kerületrésztől függően

350 és 420 ezer forint között mozog. Az értékállóbb társasházak a kisebb lakásszámúak, a projektfinanszírozott fejlesztések megjelentével a másfél szobás, 60–100 lakásos társasházak lettek keresettebbek, pusztán azért, mert olcsóbbak.

A válság beállta óta a zuglói új lakások piacán is történtek változások: A jelenlegi helyzetben leginkább a készpénzes vevők keresnek kisebb, gyorsan beköltözhető, 10–15 millió forintos lakásokat. Január eleje óta megélnékülni látszik a piac, és a vevők már nagyobb, egy nappalis, két hálószobás, 80–90 négyzetméteres lakásokat is keresnek, akár kertkapcsolattal is. A legnagyobb igény azonban a 40 négyzetméteres, másfél szobás lakásokra lenne, amelyekből viszonylag kevés van a kerületben. Ezzel párhuzamosan az 50 négyzetméter körüli, kétszobás lakásokból túlkínálat van, pedig ezt az ingatlantípust nem annyira szeretik a vevők. Sok az olyan épülőfélben lévő vagy szerkezetkész, de még át nem adott projekt is, amelyek várhatóan csak kulcsrakész állapotban kelnek majd el. A belvároshoz közeli, jó adottságú lakásokra persze nem ez a jellemző: ezek továbbra is gazdára találnak, még mielőtt szerkezetkész állapotba kerülnének – a kedvező elhelyezkedésű lakásokból ugyan nincs túlkínálat, de a fejlesztések száma várhatóan mégis csökkenni fog, mert a hitelezés visszafogása a Zuglóban fejlesztőket is komolyan érinti.

A legkedveltebb új társasházak Herminamezőn és Törökőrön vannak, míg a legnépszerűbb kertkapcsolatos házak talán a kevésbé intenzív beépítettségű Alsórákoson találhatóak. A tömegközlekedési csomópontok közelsége a használtakhoz hasonlóan az új lakások iránti keresletet is befolyásolja, bár kicsit másképp. A kétsávos utak mellett épülő projekteket nem azok választják, akik a zuglói életérzést keresik: a tömegközlekedési eszközök közelségére leginkább azok érzékenyek, akik kisebb lakást keresnek, míg a kisgyerekes családok inkább a kertkapcsolathoz ragaszkodnak, és hajlandóak messzebb költözni a főútvonalaktól. Olyan ügyfelek is vannak, akik kifejezetten azt a herminamezei épületet keresik, amely a fűtéshez és a hűtéshez egyaránt földhőenergiát használ.

A XIV. kerület panelépületekben is bővelkedik – ezek azonban korántsem mutatnak olyan változatos képet, mint az új projektek: az Örs vezér tere környékén lévő panelek típuslakások, így az emeletet és a fekvést leszámítva nagy különbség nincs köztük, egyik sem értékesebb a másiknál. Az árak emiatt jobban behatárolják az eladhatóságot, hiszen ez alapján válogatnak a vevők. Két jellegzetes lakástípus van: kínálnak 46 négyzetméteres, másfél szobás paneleket, valamint 49 négyzetméteres, másfél szobás, loggiás lakásokat. A két lakástípus között 1,5 millió forintos árkülönbség is lehet, ami viszont nem a plusz 3 négyzetméterből, hanem a loggia meglétéből, és a jobb elosztásból adódik: míg ez utóbbiak ára elérheti a 11 millió forintot, addig a másik típus jellemzően 8–10 millió forintért értékesíthető. Az Örs vezér tere környékén egyébként elindult a panelprogram is. A már felújított, vagy szerződéssel rendelkező épületek lakásai könnyebben eladhatóak, még ha a korszerűsítésből adódó különbség az árban nem is mindig tükröződik.

Óriási zuhanás az újlakások piacán

Jelentősen visszaesett a tavalyi évben az újlakás-értékesítések száma, 2007-hez képest több mint 50%-os csökkenés következett be 2008-ban, összesen 2500 újlakást adtak el. A piac erőteljesen beszűkült, a korábbi évek top 10 fejlesztőinek sikerült megőrizni pozíciójukat, míg az új piacra lépők közül többnek csomagolnia kellett.

A globális trendeknek megfelelően, erőteljes csökkenést következett be az új lakásértékesítésben a fővárosi piacon. A tavalyi év legsikeresebb, 100 lakásnál többet értékesítő fejlesztői összesen, valamivel több mint 2.500 újlakást forgalmaztak Budapesten, ami 50%-nál is nagyobb csökkenés a 2007-es 5.300 eladott lakáshoz képest. Az egy és két évvel korábbi 27-el szemben, 2008-ban csupán 15 fejlesztő tudott 100 lakásnál többet értékesíteni a fővárosban.

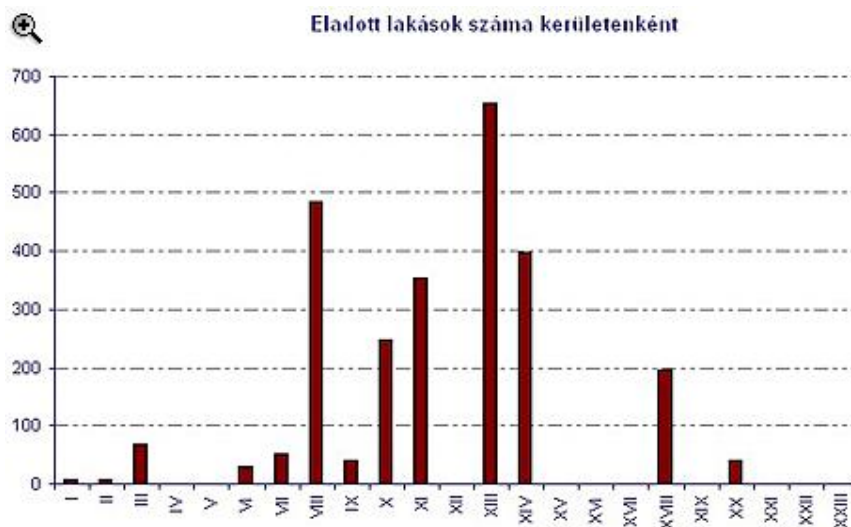
Az eddigi éveknek megfelelően, a 2008-as felmérés szerint is az eladási top 10-ben nagyrészt magyar és izraeli érdekeltségű fejlesztők találhatók, akik elsősorban a már befutott projekteik egymást követő újabb ütemeinek köszönhetik az erőteljesen beszűkült piacon megőrzött pozíciójukat. A tavaly megjelent, erős háttérrel, és optimista jövőképpel rendelkező új szereplők közül, pedig néhánynak ideje korán csomagolni kellett a budapesti piacon. A korábbi két év listavezetője, a magyar vonatkozású Cordia Magyarország Zrt. az év végi értékesítéseinek köszönhetően, idén is meg tudta őrizni vezető pozícióját. A cég 2008-ban tovább folytatta a Corvin Sétányon az értékesítést, a közel 100%-ban elkelt Fontana ház után, a City Garden, a Sun Resort és a Park Residence projektekkel. A XIV. kerületi Cordia Thermal Zugló, valamint a XI. kerületi Cordia Terrace Residence projektek eladottságát pedig 60%-osra növelte.

100 lakásnál többet értékesítő fejlesztők száma, és az általuk eladott lakások összege, az elmúlt 3 évben



Forrás: ECORYS felmérés, 100 lakásnál többet értékesítő fejlesztők

Az elmúlt 3 év statisztikáit elemezve, egyértelműen kitűnik a tavalyi évben kiobbant hitelpiaci válság hatása. A budapesti újlakáspiacon nemcsak egy drasztikus eladási csökkenés jelentkezett, hanem piaci koncentráció is, hiszen számos fejlesztő meg tudta ismételni a 2007-es eladási teljesítményét a beszűkülő piaci helyzetben is. Az egy fejlesztőre jutó értékesített lakások száma alapján, amely 2006-ban 172, 2007-ben 204, és 2008-ban pedig 168 volt ugyanis nem tapasztalható nagymértékű zuhanás. Az eladott lakások területi szórása, hasonló a tavalyihoz, a hagyományosan népszerű lakásépítési célterületek mutatták 2008-ban is a legmagasabb számokat. A legtöbb lakást a XIII. kerületben adták el, szorosán a VIII. és a XIV. kerület előtt. A tavalyi év vesztesei közé tartozik a XI. kerület, ahol több mint felével csökkent az értékesített lakások száma, valamint a IX., XVI., és XXII. kerületek, ahol a 2007-es eladásokhoz képest a vizsgálat keretein belül alig volt mérhető eladás.



Forrás: ECORYS felmérés, 100 lakásnál többet értékesítő fejlesztők

Az összesítések alapján látható, hogy az erőteljesen csökkenő eladások ellenére a fejlesztők továbbra is az előző években népszerűvé vált kerületekben voltak a legaktívabbak, a XIII., VIII., és XIV. kerületben tudták a legtöbb lakást értékesíteni. A listát továbbra is a Cordia vezeti, közvetlen utána az Olimpia Group, a GB Európa, és a Csizy és Lukács, az AL Holding és az Autóker pedig valamelyest visszaesést mutatott. A válságnak köszönhetően pedig, várhatóan néhány fejlesztővel kevesebb küzd a 2009-es lista helyezése miatt.

Élénkül a piac az M0 új, keleti szakaszánál

Alig öt hónapja adták át az M0 gyűrű új, keleti-északkeleti szakaszát, a környék ingatlanpiaca mindinkább előtérbe kerül a jót telkekre vagy bérleményekre vadászók szemében. Az építési telkek, házak és lakások ára egyelőre nem mutat átlagon felüli emelkedést, de határozott élénkülés tapasztalható mind a kínálati, mind a keresleti oldalon. Persze, főleg a logisztikai létesítmények játszik a főszerepet, hiszen az autópályát felértékelte a becsatlakozó autópályák és főútvonalak csomópontjait. A WING folytatja a főtéri East Gate Business Park beruházást, ahol összesen 160 ezer négyzetméternyi bérterületet alakítanak ki, főleg raktárakat. Már most jelentős a bérlői érdeklődés, várhatóan az eredeti ütemterv szerint épülhet így a komplexum.

Januárban hozzáláttak a negyedik ütem építéséhez az új Megyeri híd pesti oldalához közeli Európa Centernél. Egy 5 200 m² és egy 3 200 m² bruttó szintterületű háromszintes épületben bérelhető iroda- és raktárhelyiségeket alakítanak ki. Az e-build szerint az Európa Center negyedik ütemének átadása 2009. júniusára várható. A beruházó Terra Invest Zrt.-nek résztulajdonosa a Magyar Fejlesztési Bank, amely hitelezőként is részt vesz az Európa Center fejlesztésében. A Dobó laktanya 20 hektáros területén lévő Európa Centerben összesen 60 000 m² raktárat, 12 000 m² irodát, illetve egy 8 000 m²-es bemutatótermet alakítanak ki.

Az érintett települések -- Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Nagytarcsa, Pécel, Maglód, Gyömrő, Üllő, Ecsér valamint Vecsés -- önkormányzatai rohamléptekben készítik elő a hozzájuk tartozó területek rendezési tervét, valamint az átminősítések és a parcellázások is gyorsabban haladnak. A hivatalok ébredésének oka, hogy az M0-ásnak köszönhetően nem csak a kereskedelmi és logisztikai, de a lakóingatlanok iránti kereslet is nő. Sokan, akik eddig nem számoltak a drága budai, vagy nehezen elérhető pesti agglomerációba költözéssel, most megfontolják ezt; valamint jelentős azok aránya is, akik a

távolabbi városokból, vidéki településekről igyekeznek a főváros keleti részének vonzáskörzetében otthonot találni maguknak.

A növekvő kereslet mindenképpen intenzívebb építési tevékenységet eredményez az M0-ás környékén. Jóllehet, a szakértők nem a "klasszikus" többemeletes, soklakásos lakóparkok további térhódítását vetítik előre, a környékű vonzásában épülő projektek inkább a tágasabb kialakítású lakóterületek, villaparkok mintáját követik. Ennek megfelelően a beruházók többemeletes épületek helyett inkább szellős sorházakban gondolkodnak, négy- legfeljebb nyolclakásos társasházakban, ikerházakban.

A lakás keresők nem a város zsúfoltságát keresve költöznek az agglomerációba, inkább szabad levegőre, élettérre vágyanak. A kert legyen minél nagyobb, tágasabb, hogy kompenzálja a napi ingázást. Prognózisok szerint ugyanakkor gyakori lesz az is, hogy az építési terület egy részét nagyméretű, 2000-3000 négyzetméteres villaparcellaként értékesítik. Sokan tehát azért vesznek telket az M0-ás vonzáskörzetében, hogy felépítsék saját házukat a frissen parcellázott területeken. A szakértők szerint ebben a szegmensben igen elterjedtek a nem tradicionális építési módszerek, a könnyűszerkezetes és gerendaházak, valamint az alternatív energiaforrások (hőszivattyúk és napelemek) tudatos kiaknázása.

2010-ben hiány lesz modern irodákból

AZ Eston kutatásában az irodapiaci üresedési ráta alakulására vonatkozó válaszok rendre a piaci egyensúly várhatóan 2010-es helyreállításról árulkodnak. Az idei év végére a megkérdezettek többsége azonban még 20%-os üresedési rátát prognosztizál, így az átlag 19% körül alakul.

A 2010-es várakozásokat illetően már erőteljesen megoszlik a válaszadók véleménye: a fejlesztők negyede igen optimistán vélekedik, 10-15% körüli kihasználatlansági rátát feltételezve az elkövetkező év végére. Pesszimistább vélekedések szerint a jövő évi mutató nem, vagy csak kissé változik az ideihez képest, és 20% körül marad 2010-ben is. Abban azonban valamennyi fejlesztő egyetértett, hogy 2010 végére a kihasználatlanság mintegy 4-5 százalékpontos csökkenésére lehet majd számítani. A kissé lecsökkent új kínálat szép lassan, de biztosan felszívásra kerül, és jelenlegi erősen keresleti piacon a jövő év végére akár hiány is kialakulhat.

A megkérdezett cégek beszámoltak a projektjeik vagy azok indítási időpontjának a halasztásáról, ám akadt köztük két fejlesztő, akik még a jelenlegi helyzetben is indítanának 5-15 ezer négyzetméter nagyságú projektet, vagy vásárolna telket. Ennél is érdekesebb azonban az, hogy a megkérdezett fejlesztők több mint fele megvásárolná ugyan a telket, amelyet legutóbb vásárolt, ám csak jóval - átlagban 21%-kal - alacsonyabb áron.

Ipari ingatlanpiaci körkép

Az ipari ingatlanpiac a fővárosban és környékén 2007 óta dinamikusan fejlődik, a jelenlegi modern ipari ingatlanállomány 1,2 millió nm. A jól bevált helyszínek mellett a fejlesztők új területeket is felfedeznek, ilyen például a Ferihegyi repülőtér környéke. Nagy a kereslet a city-logisztika alapján épülő ipari parkok iránt, melyek kisebb alapterületű egységeket kínálnak; raktározásra és könnyű ipari tevékenységre alkalmasak. Az elkövetkező két évben a fejlesztők az ország több pontján is újabb projekteket indítanak el.

A fejlesztők korán felfedezték a bővülő autópálya hálózatban rejlő lehetőségeket az M1, M7, M0, M5 illetve M3 autópályák környékén, így fejlesztéseiket módszeresen ezekre a területekre helyezték. Ennek megfelelően 3 jól elkülöníthető alpiacra osztható Budapest és környéke, melyek a következők: Budapest Nyugat, Budapest Dél és Budapest Észak. A Budapest Nyugat a legfejlettebb és legnagyobb ipari alpiac a Duna nyugati oldalán több mint 600.000 m² bérbeadó területtel. Itt a logisztikai és a nagykereskedelmet szolgáló raktárak a legdominánsabbak az M1-M7 autópályák környékén, illetve az M1-M7-M0 autópályák által határolt "arany háromszögben".

A Budapest Dél alpiacon az ipari állomány szintén meghaladja az 550.000 m²-t. Ezt a területet keletről az új M31 és M0 autópálya csomópontja, nyugatról pedig a Duna határolja, ide tartoznak továbbá a belvárosi raktárak illetve a reptér környéki ingatlanok is. A legkisebb alpiac a Budapest Észak, mely a Duna északi részén helyezkedik el. Habár a rendelkezésre álló ipari állomány itt csupán 80.000 m², ami csak töredéke a teljes budapesti állománynak, az M0 híd elkészülését követően hatalmas fejlődési potenciál elé nézhet a terület.

Az elemzés kiemeli, hogy dacára a rekord méretű új bérbeadható terület növekedésnek csupán 3 új projektet adtak át az elmúlt időszakban, és az új kínálatot a már meglévő parkok bővítése növelte. Várhatóan a már sikeresen üzemelő logisztikai központok bővítése tovább fog folytatódni az év végéig, így az éves kínálat eléri majd a 260.000 m²-t is. A növekvő piaci aktivitás miatt 2008 második félévében a kereslet elérte a 135 000 nm-t, ami 37%-kal múlta felül 2007 második félévét. A fent említett kivételes bérbeadási arányt öt jelentős ügylet generálta, az Unilever, az UTI Logistics, cargopartner, Geodis és DHL raktárbérlései. A teljes bérbeadás 35%-a a logisztikai cégekhez köthető, míg a kereskedelmi tevékenységet folytató vállalatok 22%-ért felelősek. Az átlagos bérbe adott terület nagyság spekulatív épületek esetében 4 200 nm, 5%-kal magasabb az előző év azonos időszakához képest. Míg egyes épületek teljesen bérbeadásra kerültek, addig néhány park jelentős üres területtel rendelkezik. Az üresedési ráta 13,5 %-ra növekedett melynek egyik kiváltó oka a Rynart kivonulása a Rozália Parkból, aminek eredményeképpen 68.000 nm raktárterület szabadult fel. Emellett jelentős nagyságú újjépítésű terület is átadásra került.

Jelentős mértékű, összesen 260,000 négyzetméter új ipari ingatlan területet adtak át Magyarországon 2008-ban, amely közel duplája a 2007-ben átadott összesen 151,000 négyzetméter területnek. A fejlesztők közül a legtöbb ipari ingatlanfejlesztés a ProLogis nevéhez kötődik. További csúcsteljesítmény, hogy negyedéves bontásban az év utolsó negyedéve rekordot döntött, az összesen 90,000 négyzetméter új ipari ingatlanterület átadásával.

Az idei év

Az idei évben mintegy 180,000 négyzetméter új ipari ingatlanterület átadása várható. Ezen projektek nagy részének építése már a válság előtt megkezdődött. Elsősorban az év első felében lesznek az átadások. A finanszírozás hiánya jelentős problémákat fog okozni azoknál a fejlesztéseknél, amelyek nem rendelkeznek elegendő előbérleti szerződéssel. A fővároson kívül, a kisebb városokban kevés fejlesztő vállalja majd az egyedi igények alapján készített (BTS, Build-To-Suit) fejlesztések kockázatát. Sok vállalat esetében várható a tevékenység racionalizálása és/vagy csökkentése, ezért több raktáringatlan-területet fognak kínálni albérlésbe, illetve a saját tulajdonú épületek részleges vagy teljes bérbeadására is számíthatunk.

Az idei évben a bérlők részéről nagyon erős igény mutatkozott az ipari ingatlanok iránt. A világszerte csökkenő fogyasztás negatív hatással lesz a gyártási és a logisztikai folyamatokra, amely negatívan érinti az ipari ingatlanpiacot is.

Az üresedési mutató tekintetében nem történt jelentős elmozdulás 2008-ban. Az üresedési ráta 17 százalék körül mozgott, amely azonos az azt megelőző év adataival. Ennek oka, hogy az átadott új

ingatlanterületek nagysága éves szinten megegyezett a kibérelt területek méretével. A havi üresedési adatok viszont jelentős ingadozást mutatnak. A nyári hónapokat alacsonyabb üresedési ráta jellemezte, majd az év második felében átadott nagyméretű ingatlanterület ismét megemelte az üresedési mutatót. A Cushman & Wakefield szakértői a befejezéshez közeli fejlesztések miatt az idei év első felében az üresedési ráta megugrására számítanak. Majd várhatóan a spekulatív fejlesztések csökkenése miatt az év második felében az üresedési ráta visszaesése történik.

Az idei évben a szakértők szerint csökkeni fog az érdeklődés az ipari fejlesztési területek iránt mind a fejlesztők, mind pedig a végfelhasználók részéről, így a telekárak várhatóan 25-30 százalékkal esni fognak.

Stagnálás jellemezte a bérleti díjakat az elmúlt évben. A big box típusú ipari ingatlanok esetében a tényleges bérleti díjak 3.50 euró/m² (kínálati bérleti díj: 4 euró/m²), míg a városi logisztikai ingatlanok esetében a tényleges bérleti díj 5.20 euró/m² (kínálati bérleti díj: 5.5 euró/m²) volt Budapesten az elmúlt évben. A szakértők előrejelzései szerint a meglévő ingatlanok esetében a bérleti díjak rövid távon nem fognak változni, sőt akár kis mértékű csökkenés is bekövetkezhet a meglévő bérlők megtartása végett. Más lesz viszont a helyzet az újonnan induló projektek esetében, amelyeknél a finanszírozási költségek és a hozamok emelkedése miatt magasabb bérleti díjakra lehet számítani. Viszont közép távon, az idei év végén, illetve 2010-ben a kínálat csökkenése miatt a meglévő épületekben is emelkedhetnek a bérleti díjak.

A szakemberek összefoglalták a szerződéses bérleti kondíciók terén várható jelentősebb változásokat. Megnöhet a bérleti időtartam a mostani 3-5 év helyett, 4-6 vagy 5-7 éves bérleti időszakot kínálnak majd a fejlesztők a spekulatív fejlesztések esetében, illetve 10 éves megállapodás várható az ügyfél igényei szerint épített (BTS) épületek esetében. A fejlesztők fokozott figyelmet fordítanak a bérlők tőkeösszegének vizsgálatára és azt is meggondolják, hogy melyik banktól fogadnak el bankgaranciát. Várható a foglaló összegének növekedése a jelenlegi 3 hónapról, 6 hónapra, különösen a BTS fejlesztések esetében. A mostani gyakorlattal ellentétben, amelyben a bérlői kialakítás költségét elosztják a teljes bérleti időszakra, ezentúl elképzelhető, hogy a fejlesztők egy összegben kívánják megkapni a kialakítási költségeket a bérleti időszak elején.

Bács-Kiskun megye és Kecskemét

Egyelőre nem érzékelhető komolyabb változás Kecskeméten a kereskedelmi ingatlanok esetében, kevés idő telt el ugyanis a Daimler bejelentése óta, miszerint a német autómamut a megyeszékhelyen tervezi létrehozni gyártóbázisát. Összességében elmondható, hogy Bács-Kiskun megyében, azon belül is Kecskeméten nem számolhattunk be eddig nagy fejlesztői aktivitásról, sem keresletről az ipari ingatlanok piacán az új Mercedes-gyár megépülésével felélénkülhet a piac, több befektető jöhet a régióba. Ezt elősegítheti, hogy Kecskemét rendelkezik a közlekedési infrastruktúrával, ami a logisztikai vállalatoknak elengedhetetlen, jelesül az M5-ös autópálya Budapesttel közvetlen összeköttetést biztosít. 2006-tól, a Malom Center átadása óta a piac ezen szegmense stagnált, annak ellenére, hogy az elmúlt két évben számos hasonló lakosságú és vásárlóerejű megyeszékhelyen az úgynevezett kiskereskedelmi (retail) parkok fejlesztése volt jellemző.

Kecskeméti kilátások

Emellett legkésőbb 2010-re elkészül a Magnum Hungária beruházásában épülő, 22 ezer négyzetméteres, Eurocenter névre hallgató bevásárlóközpont. Kecskemét, hasonlóan a többi vidéki városhoz, nem, vagy csak marginálisan volt megtalálható eddig az iroda- és logisztikai fejlesztők "térképén". A beruházás nyomán a logisztikai (ipari) ingatlanpiacon várható fejlődés, az irodapiac azonban várhatóan nem fog jelentősebb fejlődésnek indulni csak a gyárberuházás miatt.

Professzionális logisztikai fejlesztő 2008-ig nem telepedett le Kecskeméten, de 2008-ban, még a Daimler bejelentése előtt történt egy kisebb tranzakció: a Goodman nevű logisztikai fejlesztő vásárolt egy kisebb területet.

A Daimler-gyárra rátelepülő beszállítók, szolgáltatók miatt biztos, hogy megelégnék az ipari telkek piaca, és a kínálatból függően akár a budapestihez közelítő 6-10 ezer forintos négyzetméterárak is kialakulhatnak. Bár nem igazán lehet régiós piacról beszélni irodai és logisztikai területen, ám egy ekkora gyár fejlesztése ezt valamennyire megváltoztathatja. A bizonytalanságot az indokolja, hogy a győri Audi-gyár miatt sem épültek bérlogisztikai központok Győrben, a fővárosi agglomerációban található szinte mindegyik. A Daimler-gyár miatt egyébként várhatóan az M5-ös sztráda melletti, fővárosi agglomerációban elhelyezkedő logisztikai központok népszerűsége növekedni fog.

Újlakás piac

2008-ban több mint 40%-kal esett vissza az újlakás-értékesítés Budapesten. Az utolsó negyedéven pedig már csupán feleannyi újlakás talált gazdára, mint 2007 azonos időszakában. A kereslet eltűnése mellett a kínálati oldalon is komoly visszaesést tapasztalhattunk: 2008-ban összesen 60 új projekt értékesítése indult 3818 lakással, az előző évi 98 projekt 8151 lakásával szemben, ami drasztikus - 53 százalékos - visszaesést jelent. A 2009-es év sem indul túl biztatóan, az általunk megkérdezett ingatlanforgalmazók és fejlesztők elmondása alapján borús kép rajzolódik ki a hazai lakáspiacról: a piaci szereplők év kezdete óta egyre gyakrabban az újlakás piac befagyásáról beszélnek. A tavalyi év nagy részében ugyanakkor még viszonylag jól működött a piac.

A kereslet megcsappanása mellett a kínálati oldalon is komoly visszaesést tapasztalhattunk a budapesti újlakás piacon: már a második negyedévtől erőteljesen csökkent az értékesítést megkezdő új beruházások száma Budapesten, az utolsó negyedévben pedig csupán 8 új projekt jelent meg, ezzel 2008-ban összesen 60 új projekt értékesítése indult 3818 lakással, az előző évi 98 projekt 8151 lakásával szemben.

Értékesítést megkezdő új projektek száma Budapesten						
	2007		2008		vált.	
	projekt	lakásszám	projekt	lakásszám	projekt	lakásszám
I. negyedév	18	1314	18	1408	0%	7%
II. negyedév	25	2649	16	1264	-36%	-52%
III. negyedév	45	3446	18	748	-60%	-78%
IV. negyedév	10	742	8	398	-20%	-46%
I-IV. negyedév	98	8151	60	3818	-39%	-53%

Forrás: GKI - AL Holding

A kínálaton belül az azonnal költözhető otthonok száma, az ún. készlet az év közepére megnövekedett, és az év végére tovább nőtt. Az abszolút növekedés eredményeképpen a készlet egyre nagyobb arányt képvisel a csökkenő kínálat egészéhez képest. A negyedik negyedévben már közel 2300 db olyan lakás van a budapesti kínálatban, amely már elkészült, de még nem került értékesítésre. Ez a kínálat 27%-a, és közel másfélszerese az egy évvel korábbi készletállománynak. 2008 utolsó negyedévében új jelenség ütötte fel a fejét az új lakások piacán: már eladott lakások tértek vissza a budapesti kínálatba, ami a korábban lefoglalt lakások visszamondásának tudható be.

Budapesti újlakás értékesítések			
	2007	2008	változás
I. negyedév	2750	1561	-43,2%
II. negyedév	2000	1299	-35,1%
III. negyedév	2093	1297	-38,0%
IV. negyedév	1685	914	-45,8%
I.-IV. negyedév	8528	5071	-40,5%

GKI - AL Holding

2008-ban éppúgy a XIII. kerületben vásárolták meg a legtöbb lakást, mint tavaly (16%). Ugyanakkor a XIV. kerület jelentősen (11%-ról 14%-ra) növelte részesedését az értékesítésben. A XIII. és XIV. kerületekben eladott lakások együtt a teljes budapesti értékesítés kb. egyharmadát képviselik. A IX. és XI. kerület ugyanakkor veszített értékesítési részesedéséből. A IX. kerület a tavalyi 5. helyről hátrébb szorult, helyét az idén a X. kerület vette át. (Az értékesítési sorrend 2008-ban: XIII., XIV., XI., VIII., X.)

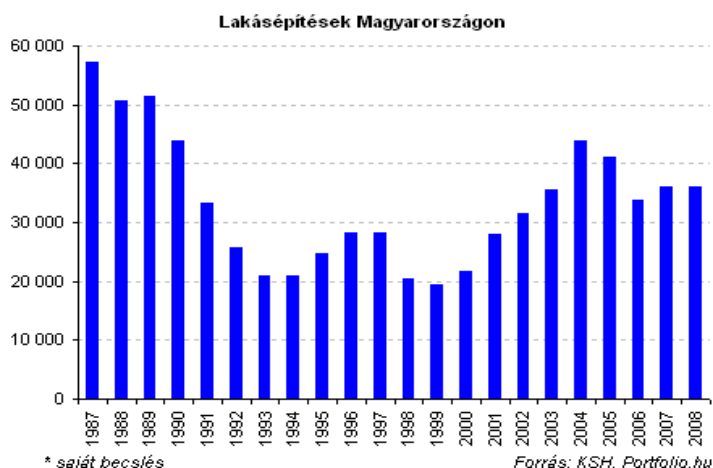
Budapesti újlakás kínálat					
	2007 jún.	2007 dec.	2008 jún.	2008. szept.	2008. dec.
kínálat	9010	9254	9087	8728	8488
vált. vs. előző Q		3%		-4%	-2,7%
vált. vs. előző év ua Q			1%		-8,3%
ebből készlet	1507	1567	2053	2032	2296
vált. vs. előző év ua Q			36%		47%
készletarány	16,7%	16,9%	22,6%	23,3%	27,0%

* 255 korábban eladottnak jelzett, újra szabad lakást is tartalmaz

GKI - AL Holding

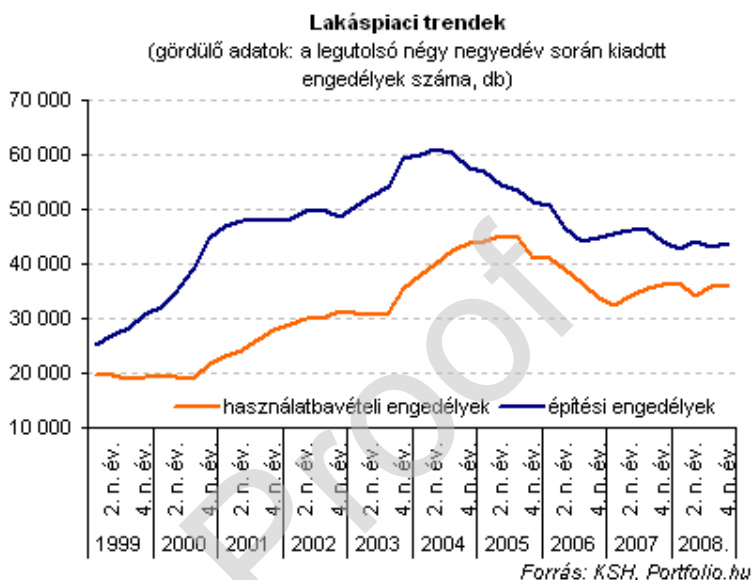
A kiadott építési engedélyek száma 2008 negyedik negyedévben kifejezetten magas volt, mintha a cégeket nem is érintette volna meg a szeptemberben Magyarországra is különös erővel betörő globális pénzügyi és gazdasági válság. Ugyanakkor más piaci kutatások arról számolnak be, hogy Budapesten 2008-ban mintegy 40%-kal csökkent a 10 lakásnál többet értékesítő fejlesztők eladása.

Tavaly 36 ezer lakás épült Magyarországon, ugyanannyi, mint egy évvel korábban. Bár a lakáspiaci konjunktúra csúcsára (2004-2005) jellemző 40 ezer feletti új lakásszám már a múlté, a számok szerint a korrekció egyelőre kontrollált, hiszen három éve stabilnak nevezhető a teljesítmény.



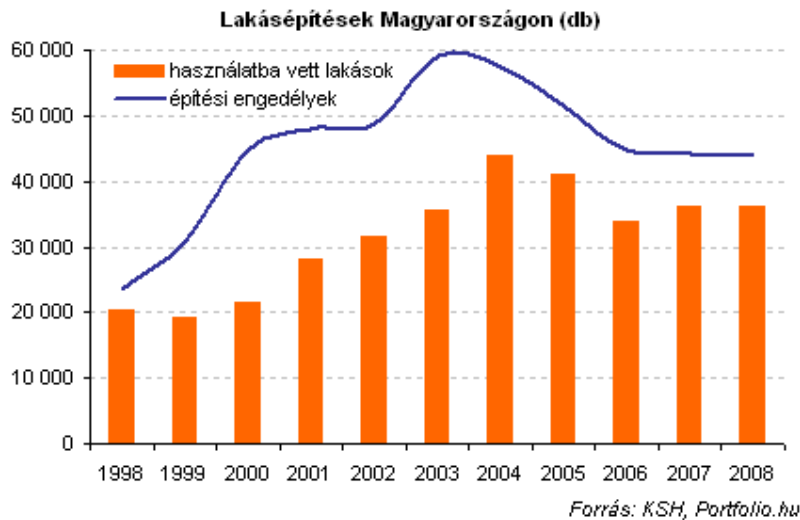
A stabilitást még a negyedik negyedéves adatok is mutatják, tavaly az utolsó három hónapban még egy hajszállal magasabb is volt a kiadott használatba vételi engedélyek száma, mint egy évvel korábban. Természetesen ez érthető, hiszen a válság hatására aligha várható, hogy a félkész házak tűnjenek el a föld színéről. Az építési engedélyek többé-kevésbé jó indikátorai a lakáspiaci konjunktúrának, így nem volt okunk azt gondolni, hogy ennél rosszabb eredménnyel zárul a 2008-as év. (A Portfolio.hu legutóbb 35,5 ezer lakás megépítését valószínűsítette.)

Ugyanakkor kissé furcsa, hogy az építési engedélyek száma a lakáspiacon az utolsó negyedévben sem csökkent. A szeptemberben beütő válság nyilvánvalóvá tette a finanszírozási és keresleti problémák súlyosságát, mégsem álltak le az indulófélben lévő projektek engedélykérelme - legalábbis nem annyi, hogy ez az összesített számokon látszódjon. Hogy az építési engedély birtokában a fejlesztők, magánszemélyek tényleg megépítik-e a lakásokat, az már egy más kérdés.



A számokból legfeljebb azt lehet kiolvasni, hogy újabb fordulat várható az építkezések szerkezetében. Tavaly már a községek saját kivitelezésű házépítései törtek előre, ám most az eladásra szánt ingatlanépítés mintha visszavágni készülne. A nagyvárosokban adtak ki több lakásépítési engedélyt, ami jellemzően a társasházépítés terepe.

A rejtélyes jelenség mögött az állhat, hogy az engedélyeztetési eljárások hosszúak, és a projekt halasztása mellett döntő beruházók sem kívánták visszavonni a beadott kérelmeket. Ez esetben viszont az várható, hogy az építési engedélyek jóval nagyobb részéből nem lesz végül lakás, mint korábban. Az utóbbi három évben 80 százalék körül volt a megépülési arány, és nehéz olyan időszakot találni, ami jó indikációt jelentene a mostani helyzetre.



Kiugróan alacsony volt ez az arány például a 2000-es évek elején, amikor viszont éppen elindult az államilag támogatott jelzáloghitelekre alapozott konjunktúra. Ugyanakkor ha egy-két éves csúszással számolunk a kétféle engedély között, akkor érezhető, hogy a visszaesés időszakában is gyengül a kapcsolat az építési és a használatbavételi engedélyek között. Éppen ezért a számok nem annyira a konjunktúra kitartását jelezhetik, hanem inkább azt, hogy több projekt is bukhat, vagy - ami a jobbik eset - el sem indul a következő egy évben. Különösen így lehet ez a nem lakáscélú ingatlanok esetében. A kiadott új építési engedélyek alapján a lakóépületek beépítésre szánt területe az előző évhez képest nem változott, több mint 4 millió m², míg a nem lakóépületekben tervezett több mint 4,5 millió m² beépítése 41%-os növekedést jelent. Az átlagot meghaladó növekedés a szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épületek (111%), a mezőgazdasági (91%), valamint a hivatali épületek (65%) esetében történt.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2006.	2007.	2008. I-XI. hó	2008.	2009
				becslés	(előre-jelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	101,1	101,5*	100,7	97,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	110,1	108,1	98,9**	98,9**	97,0
3. Nemzetgazdasági beruházásokindexe (összehasonlító áron, %)	93,8	101,5	97,1*	98,0	97,0
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	98,4	85,9	93,8	94,0	97,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	104,4	97,0	98,2	98,5	97,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	116,6	115,7	107,4	106,5	100,0
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,9	111,9	107,2	106,0	98,0
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,4	-0,1	0,1**	0,0	1,2
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,2	-5,4	-5,0*	-6,2	-3,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	264,3	251,3	251,2**	251,2**	270
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	2034	1291	907,1**	907,1**	620
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,1	108,2	108,2	108	102,5
13. Fogyasztói árindex	103,9	108,0	106,1**	106,1**	102,3
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	106,5	107,4	103,5**	103,5**	102,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,5	7,7	8,0***	8,0***	8,5

* 2008. I-III. negyedév

** 2008. éves tény

*** 2008. IV. negyedév

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árainak prognózisa 2009-re

Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	2,5 (6,5)	2 (5)	0 (3)	0 (3)	1,5 (3,8)
Iroda	0 (6)	5 (4)	1 (3)	1 (3)	1 (4)
Üzlethelyiség	1,5 (2)	2,5 (2)	1,5 (2)	0 (6)	1,5 (3)
Raktár	1 (2)	0 (2)	0 (3,5)	3 (7)	1 (3,5)

Zárójelben az előző – 2008. októberi - felmérés adatai

Az új építésű lakások áraira vonatkozó prognózisok esetében nagy az elnyílás a fővárosi és a vidéki területek között (ez utóbbi esetekben egyáltalán nem várható áremelkedés). Budapesten a leggyorsabb ütemű áremelkedésre a budai zöldövezetekben lehet számítani (mintegy 4%-osra). A többi ingatlan-típus esetében is csak nagyon szerény áremelkedés valószínűsíthető.

A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	2,5 (3,5)	2 (2)	0 (1)	0 (1)	1,5 (2)
Iroda	-2 (0)	2 (0)	0 (0)	-2 (0)	-2 (0)
Üzlethelyiség	-1,6 (3)	-5 (0)	0 (1)	-2 (3)	-1,5 (2)
Raktár	-1 (0)	0 (0)	1,5 (0)	0 (5)	0 (1)
Építési telek	4 (7)	0 (6,5)	0 (1,2)	0 (2,3)	1 (4,8)

Zárójelben az előző – 2008. októberi - felmérés adatai

A fővárosban a használt lakóingatlanok árának alakulására vonatkozó várakozások a legtöbb területen stagnálásra, a panellakások esetében egyértelmű csökkenésre utalnak. Kelet-Magyarországon erőteljesebb, Nyugat-Magyarországon enyhébb árcsökkenés valószínű.

3. számú melléklet: Új és használt ingatlanok 2008-ban

Épített lakások átlagos nagysága

Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m ² <i>Average floor space, sqm</i>		60 m ² alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m ² feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
			részaránya, % <i>share</i>			
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Budapest	63,8	66,8	62,1	59,9	10,1	12,3
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	84,1	90,1	41,4	30,4	27,5	31,5
Többi város / <i>Other towns</i>	94,0	93,3	25,1	27,2	35,0	34,0
Község / <i>Village</i>	108,9	113,7	14,4	11,8	50,8	54,2
Összesen / Total	87,4	90,0	35,9	33,2	30,5	32,1

Építési engedélyek és használatba vett lakások (db)

	2007-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2008-ban kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2007-ben használatba vett lakások száma (db)	2008-ban használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	1 064	1 006	- 58	938	950	12
Békés megye	595	510	- 85	522	649	127
Csongrád megye	1 558	1 542	- 16	1 083	1 262	179
Jász-Nagykun-Szolnok megye	1 234	914	- 320	940	1 089	149
Pest megye	10 992	10 401	- 591	7 002	8 396	1 394
Tolna megye	343	395	52	411	398	- 13
Összesen	15 786	14 768	- 1 018	10 896	12 744	1 848

Forrás: KSH