



Ingatlanpiaci elemzés 2008 szeptember

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország és a környező piac	3
Jegybanki alapkamat	4
Infláció	5
Árfolyamok.....	6
Gazdasági növekedés	7
Munkanélküliség.....	8
Reálkeresetek.....	9
Lakáshitelek.....	10
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	11
Magyarországi ingatlanpiac	11
Jövőbeli helyzet az ingatlanpiacon	14
Magyarországi ingatlanpiac a hitelválság idején.....	15
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra	18
2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árainak várható változása.....	19

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország és a környező piac

A világgazdasági környezet jelentősen megváltozott az elmúlt hónapokban, és a kedvezőtlen jelenségek érzékenyen befolyásolják a hazai gazdaság fejlődését is - írja legfrissebb kiadványában az Ecostat. A fejlett országok növekedése érezhetően lassul, s ez kihat a magyar export lendületére. Miközben a kivitel tömege továbbra is jelentős, 2008. második negyedében már a belső kereslet eredményezte a gazdaság növekedését. A hazai üzleti környezet javul, újabb megszorításokra ebben az évben már nem került sor.

Az Új Magyarország fejlesztési terv keretében igénybe vehető EU források folyamatosan bővülnek, a működő tőkebeáramlás folytatódik. A beruházások idén a korábbinál kisebb mértékben csökkentek, a technológiai fejlesztések második éve dinamikusabban bővülnek. Az autópálya- és lakásépítések lassulása következtében az építőipari beruházások érezhetően visszaestek.

A sorozatos amerikai bankcsődök arra engednek következtetni, hogy a nemzetközi pénzügyi válság elhúzódhat. Az amerikai kormány és a központi bankok újabb és újabb gazdaságélénkítő programokkal igyekeznek gátat szabni a krízisnek, a pénzpiacok pedig, csakúgy, mint a nyersanyagpiacok, rendkívül érzékenyen reagálnak minden hírre. Hatalmas ingadozás jellemezte az elmúlt hetekben nem csupán a tőzsdéi értékpapírokat, de az olaj és az arany árát is. A világgazdasági lassulással párhuzamosan kisebb kilengésekkel mérséklődött a kőolajár. Ha az olaj ára alacsony árszinten stabilizálódik, ez a hazai inflációs folyamatokat is kedvezően befolyásolja. A magyar gazdaság – a lanyhuló európai konjunktúra ellenére – mérsékelt ütemben ugyan, de növekszik.

A költségvetési folyamatok a Konvergencia Programban vállaltak szerint alakulnak. A kiigazítások eredményeként 2007-ben az államháztartás hiányát az előirányzott 6,8 százalék helyett a GDP 5,5 százalékára sikerült mérsékelni. Az augusztus végén benyújtott zárszámadási törvényből az derül ki, hogy a hiánycsökkentés egyik fele a terven felüli adóbevételekből, a másik fele a tervezett nagyságú, ám az elképzelésekhez képest némileg megváltozott szerkezetű kiadáscsökkentésből származik.

A tervezettnél gyorsabb ütemben csökken az államháztartás hiánya idén is. A pénzügyi egyensúlyt javítja a terven felüli kiadásokat jócskán meghaladó pluszbevételek nagysága. A kiadási oldal elsősorban a nyugdíjak, a kamatkifizetések és az önkormányzatok támogatása miatt növekszik, ezt ellensúlyozzák a tartalékok és a terven felüli bevételek. Ez utóbbiak mintegy kétharmada az adó többletnek köszönhető. Bár a 2008-as költségvetés tervezésekor a jelenleg várhatónál alacsonyabb inflációval számolt a kormány, a többlet mégsem a fogyasztáshoz kapcsolt adókból várható, hanem személyi-jövedelemadóból és járulékokból jut a tervezettnél nagyobb bevételhez a költségvetés. Az év második felében jelentősen mérséklődött az önkormányzatok költségvetésének kivételével, ezzel párhuzamosan javult a szektor pénzügyi pozíciója. A kormány által tervezett 3,8 százalékos ESA hiány tartható, számításaink szerint ennél valamivel kedvezőbb, 3,7 százalékos is lehet az egyenleg. A folyó fizetési mérleg hiánya 2008 első negyedében meghaladta a 1160 millió eurót, ez csaknem azonos az egy évvel korábbival. Az áruegyenleg javult, a szolgáltatások, ezen belül az idegenforgalom, valamint a viszonylatlan folyó átutalások egyenlege valamelyest romlott. Jelentősen javult a folyómérleg és a tőkemérleg összege, ebben megjelennek a kapott tőke-transzfererek is. A második félévben az EU-transzfererek beáramlásának gyorsulása várható. Az EU-val kapcsolatos tranzakciók egyenlege 2008 első negyedében 743 millió eurót tett ki, ami megközelíti a 2006-os év egészére számított értéket. Az előzetes pénzügyi számlák alapján az

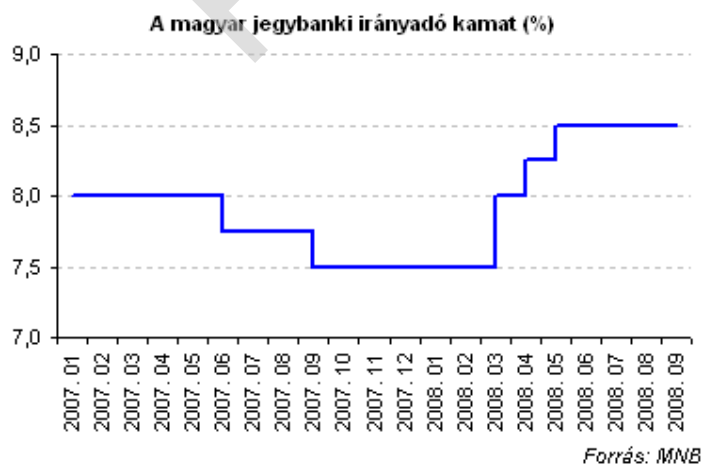
államháztartás 2008 második negyedévi nettó finanszírozási igénye a GDP 3,7 százalékát tette ki. Az államháztartás hosszú- és rövid lejáratú értékpapírok kibocsátásával fedezte finanszírozási igényét, miközben hosszú lejáratú hiteltartozásait jelentős mértékben visszafizette. A bruttó konszolidált adósságállomány 2008 második negyedévében a GDP 64,7 százalékát tette ki.

A gazdasági növekedés 2008. második negyedében gyorsulni kezdett, a bruttó hazai termék az előző évhez képest 2,0 százalékkal, az előző negyedévhez viszonyítva 0,6 százalékkal bővült. A növekedés mintegy felét a mezőgazdaság kiugró teljesítménye adta, a felhasználás oldaláról a belső kereslet gyorsította a gazdaságot. A külkereskedelmi forgalom néhány tized százalékponttal járult hozzá a GDP növekedéséhez. A hazai gazdaság feltehetően gyorsan alkalmazkodik a változó piaci viszonyokhoz, keresleti oldalról a tervezett gazdasági növekedés nagyjából tartható lesz. Modellszámításaink alapján 2008-ra 2,2 százalékos GDP növekedést prognosztizálunk. A növekedésben a belföldi felhasználásnak várhatóan nagyobb szerepe lesz, mint a korábbi időszakban. 2009-ben tovább gyorsul a gazdasági növekedés, számításaink szerint éves átlagban már 3,2 százalékos bővülés várható

Jegybanki alapkamat

Negyedik egymást követő hónapban hagyja változatlanul irányadó kamatlábát a monetáris tanács. A 8.5 százalékos ráta nem jelent meglepetést, a piac egységesen tartást várt. A döntésben egyszerre játszhatott szerepet a hazai inflációs kilátások körüli bizonytalanság, illetve a pénzüpi válság okozta kedvezőtlen globális környezet.

Az utóbbi hónapokban már teljesen egységes a szakértők álláspontja arról, hogy a következő kamatmozgás lefelé irányulhat. Az infláció túljutott a csúcán, és az biztosnak látszik, hogy a következő időszakban tartós lejtmenet következhet. A 3 százalékos cél elérése szempontjából azonban még sok a kérdőjel: az élelmiszerek lecsengett, ám az olajár alakulása még bizonytalan, és még nem tudni azt sem, a globális lassulás mennyire segítheti a dezinflációs folyamatot. Hazai oldalról a bérek alakulása okoz fejtörést.



A Monetáris Tanács továbbra is úgy látja, hogy a magyar gazdaságot visszafogott növekedés és az infláció lassú csökkenése jellemzi. A monetáris politika számára releváns időhorizonton az infláció mérséklődését a negatív kibocsátási rés segítheti. Ugyanakkor a globális folyamatokból fakadó bizonytalanságok az elmúlt időszakban jelentősen növekedtek. Az elmúlt hónapban az infláció lassú csökkenése a vártan megfelelően folytatódott, a publikált adatok azonban arra utalnak, hogy a versenyszféra béralakulása továbbra sincs összhangban a termelékenység-növekedéssel és az

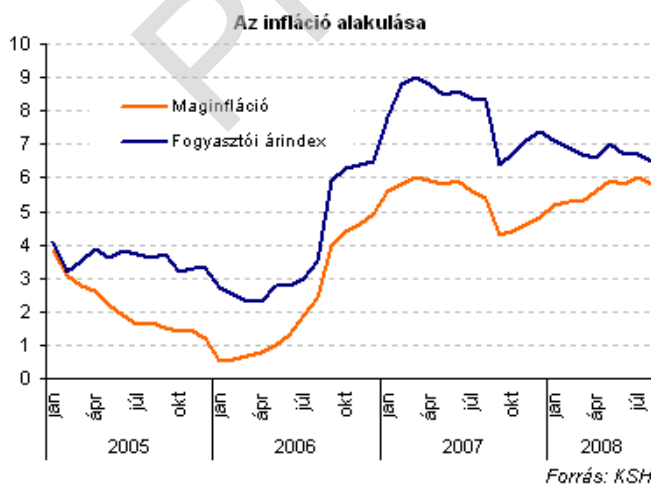
inflációs céllal. Az infláció mérséklésének reálgazdasági költségeit enyhítené, ha a gazdasági szereplők bérmegállapodásaikat az MNB inflációs céljával összhangban alakítanák ki.

Az európai konjunktúra lassulására utaló friss információk fokozták az alacsonyabb hazai gazdasági növekedés irányába mutató kockázatokat. Az olajárak elmúlt hónapokban történt esése, amennyiben tartós marad, segítheti az infláció mérséklődését. Az amerikai piacokon tapasztalt rendkívüli pénzügyi megrázkódtatások hazai hatása többirányú és összességében bizonytalan eredőjű lehet. Egyrészt, a hitelezési feltételek globális szigorodása, valamint az amerikai belső kereslet vártnál nagyobb mértékű visszaesése az európai konjunktúrára gyakorolt kedvezőtlen hatásán keresztül tovább ronthatja a hazai növekedési kilátásokat. Másrészt, a világgazdaság vártnál erőteljesebb lassulása az olaj-, élelmiszer- és egyéb nyersanyagárak visszafogásával kedvező hatású lehet a hazai inflációra. Harmadrészt, amennyiben a turbulenciák a globális kockázatvállalási hajlandóság visszaesését eredményezik, emelkedhet a forintszeközöktől elvárt kockázati prémium, ami kedvezőtlenül befolyásolhatja az inflációs kilátásokat.

Tekintettel a nemzetközi környezet jelentősen megnövekedett bizonytalanságára és az inflációs kilátásokat övező kétirányú kockázatokra, a Monetáris Tanács az alapkamat szinten tartása mellett döntött. A szigorú monetáris kondíciók fenntartása mindaddig indokolt, míg a nemzetközi és hazai folyamatok nem jelzik egyértelműen a felfelé mutató inflációs kockázatok tartós csökkenését.

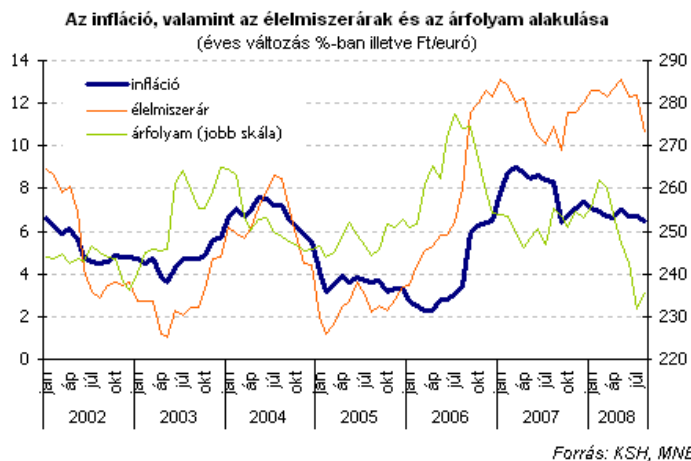
Infláció

2008. augusztusban az egyhavi átlagos fogyasztói árcsökkenés 0,3% volt. 2007. augusztushoz viszonyítva az árak 6,5%-kal növekedtek. Idén, az első nyolc hónapban, átlagosan 6,8%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában. Júliusban 6.7 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás, az augusztusra vonatkozó piaci előrejelzések konszenzusa 6.6 százalék volt. A Központi Statisztikai Hivatal adata tehát kicsivel kedvezőbb, mint az előzetes várakozások.

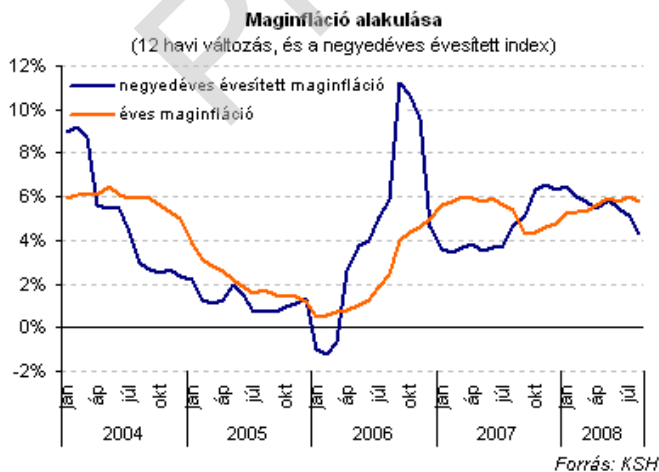


A fogyasztói árindexhez hasonlóan a maginflációs mutató is 0.2 százalékponttal mérséklődött, és jelenleg 5.8 százalékon áll. Az EU 27 tagországában 2008. júliusban a fogyasztói árak a harmonizált adatok szerint átlagosan 4,4%-kal voltak magasabbak, mint 2007. júliusban. A legkisebb áremelkedést Hollandiában (3,0%), illetve Portugáliában (3,1%), a legnagyobbat Lettországbban (16,5%) és Bulgáriában (14,4%) mérték. Magyarországon az uniós átlaghoz képest nagyobb mértékben, 7,0%-kal növekedtek az árak 2008 júliusában.

Az üzemanyagárak is lefelé indultak, itt a jövő annyiban bizonytalanabb, hogy a dollár izmosodni kezdett, ez pedig fékezőerőt jelent a további áresésekkel szemben. A világszerte nyersanyagárak mérsékelődése mellett a hazai defláció fontos eleme az erős forint: az iparcikkek körében újra megfigyelhetővé vált a deflációs folyamat. Erre szemléltetést szükség is van, hiszen az árindexcsökkenés még nem különösebben dinamikus.



A kilátások viszont egyre biztatóbbak, amit a jegybank által figyelt rövid bázisú mutatók is jeleznek. Ezeket a KSH kicsit újragyúrta az utóbbi hónapokban, így egyre plasztikusabban látszik, hogy az ársokkok okozta púp túloldalára kerültünk. Amennyiben az utóbbi három hónap áralakulását vetítjük ki egy évre, mindössze 4.3 százalékos áremelkedési tempót kapnánk. Ráadásul ez szám a maginflációs termékkör számbavételével állt elő, vagyis a most éppen kedvező impulzust jelentő nyers élelmiszer árak kimaradtak belőle.



Árfolyamok

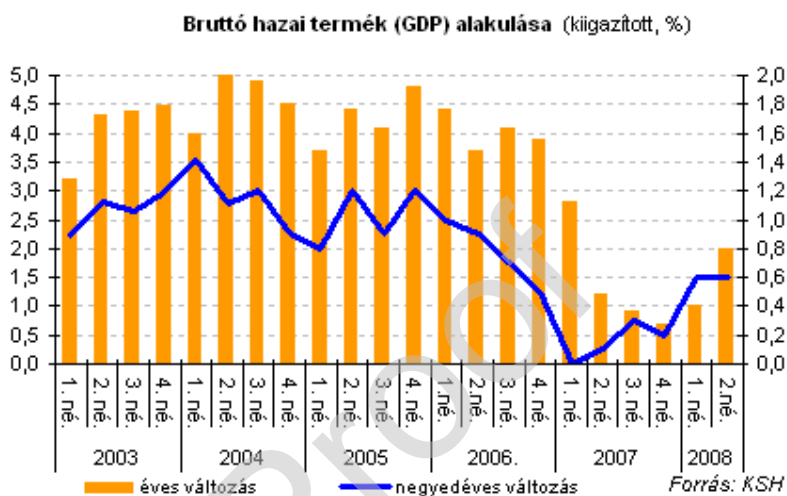
Év végéig 236 forint alatti átlagos euróárfolyammal számol az Ecostat. A jövő év első hónapjában a 12 hónapra vetített infláció várhatóan 5,3 százalékos lesz - közölte Mikroszkóp című kiadványában az Ecostat kutatóintézet.

Ugyanebben az időszakban a termelői árak szintje 2,8 százalékkal haladhatja meg az előző év azonos időszakit. Az Ecostat kutatói szerint a termelői árak mérsékelt növekedése részben az erős forinttal, részben pedig a 2008. januári magas bázissal magyarázható.

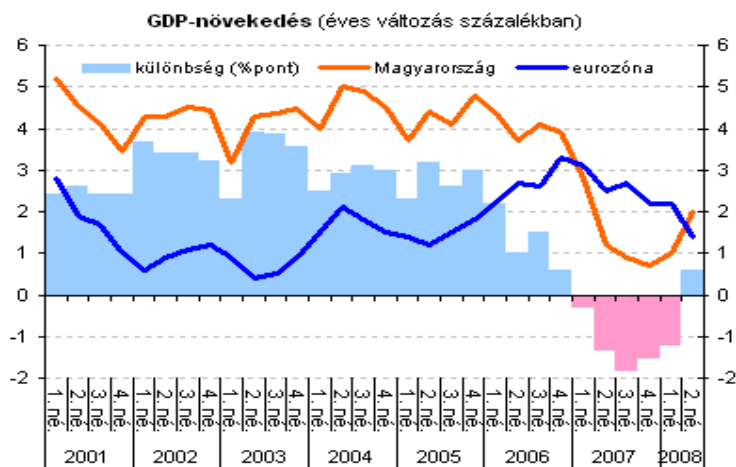
A kutatóintézet az év utolsó négy hónapjára 235,7 forintos euró árfolyammal számol, amelyen belül szeptemberben 238 forintos, decemberben 234 forintos euró árfolyam várható, s a jövő januári prognózis is 234 forint/euró. Az utolsó négy hónapra 159,9 forintos átlagos dollár árfolyamot vár az Ecostat, szeptemberre 161,4 forintos dollár árfolyamot prognosztizál, decemberre pedig 158,7 forintos árfolyamot, s ezzel az árfolyammal kezdődhet 2009. is.

Gazdasági növekedés

A 2 százalékos bővülés élénkülésnek számít az első három negyedéves 1 százalék után, ám egyéb adatok rámutatnak, hogy ez az élénkülés viszonylagos. A második negyedévben ugyanis ugyanúgy 0.6 százalékos volt az előző negyedévhez képest viszonyított növekedés, mint az év első három hónapjában. Ez alacsony ütemnek lenne mondható, ha tavaly nem 0 és 0.3 százalék között szóródtak volna ezek az adatok recesszió szélén táncoló magyar gazdaságban.



Az élénkülés elsősorban a bázishatás eredménye, vagyis hogy tavaly ebben az időszakban a kiigazítás és egyéb sokkok hatására olyan gyenge teljesítményt mutatott fel a gazdaság, hogy az éves index növekedéséhez elég volt a gyenge közepes teljesítmény is. Jól mutatja mindezt, hogy a szimplán időjárási okokból hektikusan ingadozó mezőgazdaság magyarázza a növekedés háromnegyedét.

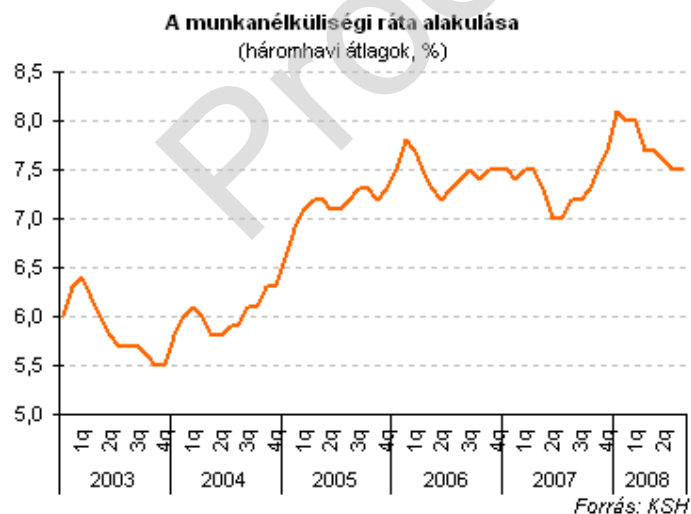


Lejtmenetben van viszont az egykori húzóerőnek számító ipar: bár a 4.4 százalékos más ágazatokkal összevetve nem mondható rossznak, a múltbeli adatokat tekintve egyértelműnek tűnik, hogy a külső konjunktúra lassulása már érződik a szektorban. Különös az építőipar helyzete, ami - ahogy korábban már felhívtuk rá a figyelmet - pocsék kondícióban van, ám mivel a zuhanása megállt, összességében javítja az ideji növekedési adatot a tavalyihoz képest.

Érdekesség, hogy a szolgáltatások hosszú idő óta a legkisebb növekedést mutatták fel. A KSH közlése szerint ebben egy egyedi hatáson kívül az ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás ágazatoknak a korábbinál kisebb mértékű növekedése játszik szerepet. Hosszabb távon viszont a szolgáltatás a hazai lakossági kereslettel áll kapcsolatban, márpedig ez meglepően jól alakult második negyedévben. Utoljára 2006-ban volt pozitív a háztartások végső fogyasztásának éves indexe, a mostani 1.2 százalékos érték azért is váratlan, mert a kiskereskedelmi forgalom havi adatai korábban nem jelezték ezt az élénkülést.

Munkanélküliség

Az idén a nyári hónapokban kicsivel nagyobb volt a foglalkoztatottság és kisebb a munkanélküliség, mint a tavaszi időszakban - derül ki a Központi Statisztikai Hivatal közzétett adataiból. Sok örömmre azért nincs okunk: az elmozdulás nem lóg ki az ilyenkor szokásos, egyszerű szezonális okokra visszavezethető változásból. Az a séma sem változott, hogy éves összevetésben a munkaerőpiaci aktivitás csökken, méghozzá a foglalkoztatottság mérséklődésének, és a munkanélküliek emelkedésének együttes hatásaként. A munkanélküliségi ráta 7.5 százalékon áll, alacsonyabban, mint tavasszal (7.7%), ám még így is nagyobb, mint egy éve (7.2%)

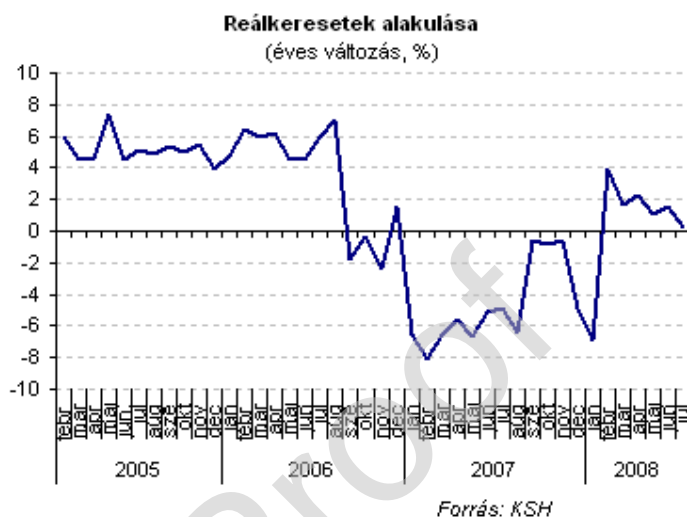


A friss adatok a halvány javulással együtt sem utalnak arra, hogy fordulat következett volna be azután, hogy az elmúlt három negyedévben 70 ezerrel csökkent a foglalkoztatottak száma. Bár ebben olyan - hosszú távon kedvezőnek mondható - intézkedések is közrejátszottak, mint az államigazgatási szféra leépítése, illetve a nyugdíjrendszer szigorítása, ám ettől még tény: a munkaerőpiaci kereslet olyan lanya, hogy a gazdaság gond nélkül "beletörődött" ennyi ember távozásába. Az egyetlen jó hír, hogy a foglalkoztatottság a magánszektorban nem csökken, csak stagnál. Legalábbis egy másik statisztika szerint ez a helyzet, bár a mintavételes és az adminisztratív adatgyűjtés gyakran nem mutat teljes összhangot. A kilátások sem túl fényesek, hiszen a lanya magyar gazdaság élénkületi kilátásai a globális környezet jelentős romlása miatt nem túl fényesek. A foglalkoztatottak száma jó eséllyel az idén sem fogja elérni a 4 milliót.

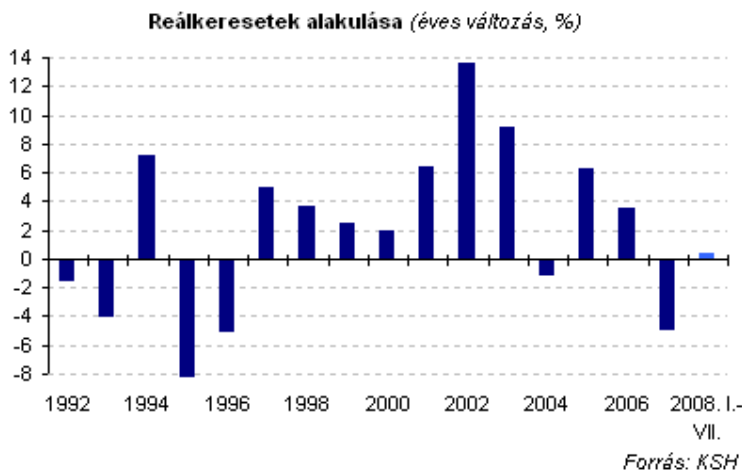
Reálkeresetek

Júliusban a keresetek reálértéke mindössze 0.2 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbi szintet. Az alacsony növekedés mögött a versenyszektorban lassuló keresetdinamika, a nyáron még 7 százalék körül stagnáló infláció, illetve a 13 havi kifizetések átütemezéséből fakadó technikai hatás áll. Érdekes dilemma, hogy miközben a versenyszektorban a rendszeres kifizetések továbbra is magas növekedési ütemet mutatnak, addig a béren felüli juttatásokban visszafogja magát a vállalati szektor.

Egyelőre nem jön be az a várakozás, hogy a második fél évben már egyre nagyobb reálbér-növekedés lesz tapasztalható a gazdaságban. Február óta folyamatosan csökken az index, júliusban már mindössze 0.2 százalékon állt az éves változást kifejező mutató.



Az alacsony mutató mögött egyrészt egy technikai hatás áll: míg tavaly a költségvetési szektorban júliustól folyósították szakaszosan a 13. havi juttatásokat, az idén egész évben egyenletesen történik a kifizetés. Ez az első fél évben emelte, a másodikban pedig csökkenti az indexet. Az első fél évben 12-13 százalékos nettó keresetnövekedést mért a Központi Statisztikai Hivatal, a másodikban feltehetően a júliusi 7 százalék körüli szint lesz a jellemző.

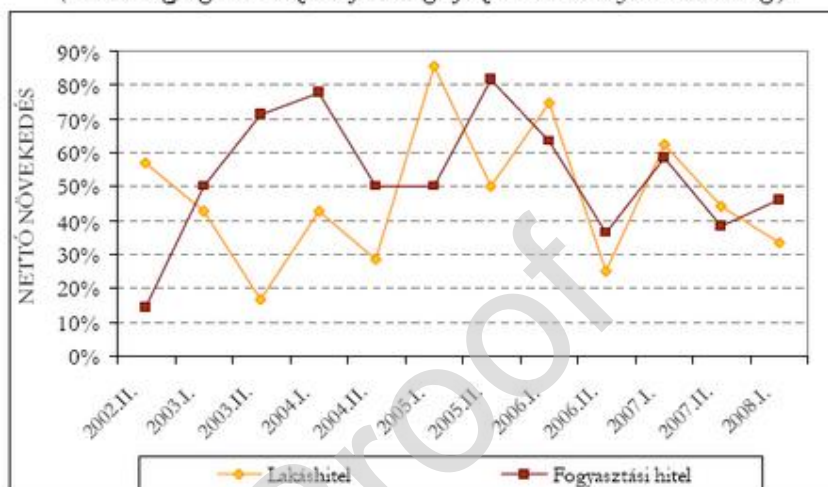


Ez a jelenség előrelátható volt, ám ezzel együtt arra lehetett számítani, hogy a második fél év élénkületet hoz a reálkeresetek alakulásában. Erre még van esély, ha az infláció ősszel valóban megkezdí a várt lejtmenetet - augusztusban azonban még 6.5 százalékos volt az árszint emelkedési üteme, tehát csak az év utolsó harmadában reális ez a várakozás

Lakáshitelek

2008 első 6 hónapjában csökkent a hitelezési hajlandóság növekedést jelző válaszok aránya, a megkérdezett szereplők közül a már korábbi időszakokban elért magas szinten tartotta a hitelezési politikát, s egy valamelyest csökkentette a hajlandóságát. A lakáshitel-piacon számottevő aktivitási tevékenység továbbra is alapvetően a devizaalapú hitelekhez kapcsolható, a forinthitelt szinte irreleváns piacként definiálták a válaszadók.

1. ábra: Hitelezési hajlandóság a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek piacán (erősebb és gyengébb hitelezési hajlandóságot jelző bankok arányának különbsége)



Forrás: MNB

Valamelyest eltér az előző félévek eredményétől, hogy a hitelképességi standardokat két enyhítő bank mellett három intézmény szigorította. Ezzel szemben a lakáshitelezési feltételeket tovább enyhítették a bankok, igaz ennek mértéke a szokásostól alacsonyabb, sőt egyes helyeken már a szigorítás jelei is megjelentek. Az első fél évben nem változott a lakáshitel termékek minimális futamideje, miközben 3 bank tovább folytatta a hitelfolyósítási díj csökkentési, illetve elengedési akcióját. Elmondható, hogy majdnem mindegyik hitelintézet rendelkezik olyan konstrukcióval, amely mentes a kezelési költségektől. A hitel/hitelbiztosítéki arány tekintetében a válaszok alapján megállt az általános enyhítési tendencia. Miközben az előző felmérésben egy bank jelezte, hogy bevezeti a jövedelemvizsgálat nélküli (eszközalapú) finanszírozás elindítását, addig most már többen úgy nyilatkoznak, hogy a magas kockázatok miatt kivezetik ezt a terméket.

Egyéb változások is történtek a lakáshitel-piacon, egyes szereplők a finanszírozható ingatlanok körét szűkítették (településlista, vagy vályogházak finanszírozhatóságának kizárása), miközben egy másik intézmény az aktuális munkaviszony megkövetelt maximális hosszának csökkentéséről számolt be.

Lakáslízing vs. lakáshitel

A lakáslízinggel kapcsolatosan a legtöbb megkérdezett úgy vélekedett, hogy az továbbra is csupán kiegészítő termék, s nem okoz komoly versenyt. A lízing esetében az egyes intézmények alapvetően ugyanazzal a feltételekkel dolgoznak, mint a hiteleknel, ezzel szemben a folyósítási feltételek már termék-specifikusak. Akadt olyan bank, ahol a lízingszolgáltatásokat nyújtó

leányvállalat egyes feltételeket enyhített, míg másutt a következő fél évre terveztek enyhítéseket. Összességében elmondható, hogy a piac szereplői továbbra is enyhe keresletnövekedést várnak, azonban a jelenlegi alacsony részesedés mellett ez nem fogja átrendezni a piacot.

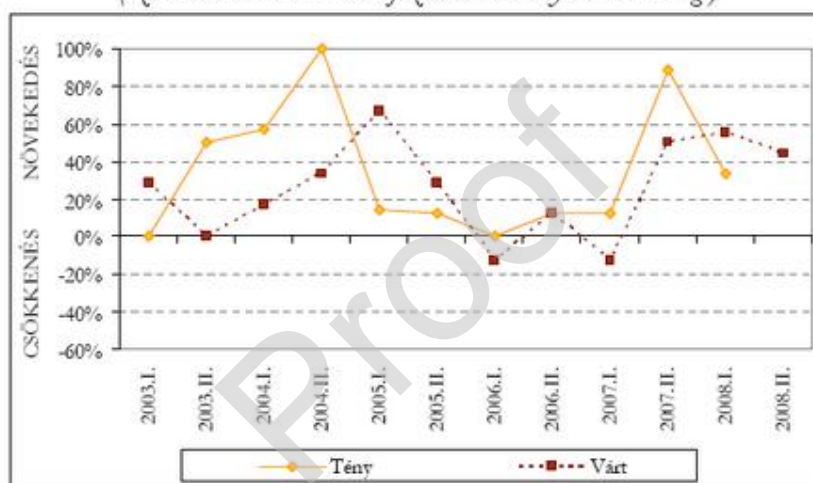
Mi várható a következő fél évre?

A válaszadók az idei év második felévére inkább a hitelképességi standardok és a hitelfolyósítási feltételek szigorítását jelezték előre, csupán egy intézmény nyilatkozott úgy, hogy enyhíteni fog a következő hat hónapban. A szigorítás várhatóan az árazásban jelenik meg.

Mennyibe kerül a lakás?

A hitelezési felmérésben részt vevő bankok az ingatlanárak kismértékű emelkedését érzékelték. Azonban az észlelt áralakulások jelentősen eltérnek egymástól attól függően, hogy új, vagy használt lakások piacáról van szó. Előbbi esetben 4, míg utóbbi esetben csupán egy bank érzékelt alacsony mértékű áremelkedést, s kettő nominális árcsökkenést.

6. ábra: Nominális lakásárak alakulása a hitelezési vezetők megítélése szerint (az emelkedést és a csökkenést jelző bankok arányának különbsége)



Forrás: MNB

A következő fél évre az intézmények többsége kismértékű áremelkedést jelezte előre, melyet az új lakások piacán várnak. A felmérésben részt vevők most is megemlítették, hogy a lakásárak alakulása földrajzilag és ingatlanméret szerint erősen differenciált. Ennek alapján például az ingatlanárak megítélésében az is jelentős szerepet játszik, hogy az adott bank milyen környéken finanszíroz lakáscélú ingatlanfejlesztéseket.

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Magyarországi ingatlanpiac

Sokéves mélypont az átadott lakások számában, hosszú évek óta először csökkenő telekárak az addig legkeresettebb területeken is, óvatosabb külföldi cégek és befektetési céllal vásárlók, nem beszélve a magyar vevők elmaradásáról. Szétnézve az európai piacokon azonban már-már

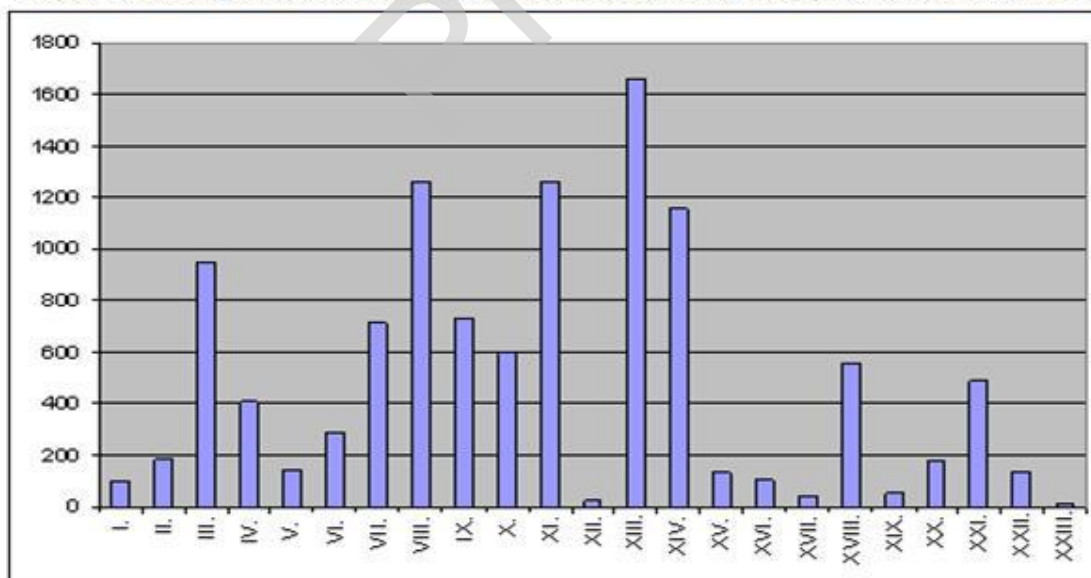
szerencsésnek mondhatjuk magunkat, hogy elsősorban az óvatos hitelezés és az árbuborék hiánya miatt a hitelválság hatását csak tompítva érezzük meg.

Az építési volumen tekintetében a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2008 első 6 hónapjában 11.1 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 20.9 ezer új lakásra adta ki építési engedélyt országosan. Ez 15.5 ill. 0.8%-os csökkenés az egy évvel korábbi számokhoz képest. Az átlagosnál erőteljesebb visszaesést könyvelhetett el a főváros, ahol 24%-kal kevesebb (3080) új lakás használatbavételére került sor és 11%-kal kevesebb (5238) új engedélyt kértek, mint 2007 első félévében. Ezzel szemben, a többi városban 10% körül nőtt a kiadott építési engedélyek száma.

Az év első felében használatba vett lakások nagyobbik részét a lakosság építtette saját használat céljából, s az új lakások közel fele családi házban épült. A vállalalkozói lakásépítések aránya országosan 44%-ra, Budapesten pedig 78%-ra csökkent. Ennek megfelelően leginkább a kislakások építése szorult vissza, míg a 60 nm feletti lakások aránya nőtt az új építési állományban. Az új lakások átlagos alapterülete 91 nm, 5 nm-rel nagyobb, mint az előző év hasonló időszakában. Budapesten még jelentősebb a lakásméret növekedése: 62-ről 72nm-re.

A tavalyi évhez képest visszafogottabban indult a 2008-as esztendő az új lakások piacán. A korábban megszokott szezonális eltűnőben van, s hónapról-hónapra nagy kilengések lehetnek az értékesítésben, idén eddig például az április hozott kiugró eredményeket. Általában igaz, hogy az értékesítés üteme, a havi eladások száma a projekt életciklusától függ. Átadásig átlagosan a lakások körülbelül 80 százaléka talál gazdára, ugyanakkor a piac két szegmense megosztott. A magasabb négyzetméterárú lakásokra jellemző, hogy az eladási számok az átadás előtti hónapokban a legjobbak, amikor az épület már fizikailag is bejárható. Az alacsonyabb árfekvésű lakásoknál, ahol általában van előértékesítés, ill. kedvező fizetési ütemezés, a projekt indulásakor is jelentkezik egy komoly felfutás az értékesítésben.

2008-ban átadni tervezett társasházi lakások Budapesten, kerületek szerinti bontásban



Forrás: Otthon Centrum

Megjegyzés: 2008. júliusi állapot szerint

A budapesti társasházi projekteket tartalmazó adatbázis júliusi feldolgozása alapján közel 11200 lakás átadása várható idénre, 12 kerületben nő a megépített lakásszám 2007-hez képest, míg 11-ben csökken, az átadott, de eladatlan lakások száma 1830 volt a júliusi felmérés alapján. a belvárosi

telkek fogyása és hihetetlen megdrágulása miatt keresettek lettek a beruházók körében a felújítandó épületek, vagy akár egész tömbök. Bár teljes épülettömbök felújítása, illetve ennek megszervezése, előkészítése rengeteg időbe és pénzbe kerül, ideális lehetőséget nyújtanak a fejlesztőknek, hogy vegyes funkciók épületkomplexummal lépjenek piacra. Egy ilyen projekttel kockázatukat mérsékelhetik, illetve lehetőségük adódik nagy terület rehabilitációjával látványos épületeket építeni. Egy másik fejlesztői slágerterületnek az egyedi lehetőségeket rejtő Duna-partok számítanak. A IX. és XI. kerületi részen jelenleg 4-5, egyenként több ezer lakás volumenű fejlesztés áll előkészítés alatt. A zöldövezeti részek kedveltsége is folyamatos, és itt még jócskán vannak lakásépítésre alkalmas telkek. A vevők körében összességében a 45-65 négyzetméter közötti, jó elosztású, hatékony alaprajzzal rendelkező, jó tájolású lakások a legkedveltebbek. Az év eleje átlagosan 3-5%-os áremelkedéssel indult az új lakásprojektek esetében, s az év egészére infláció körüli növekedésre számíthatunk.

A használt lakás piacon az év eleji nyugodt kezdés után a második negyedév látványos visszaesést hozott. Éves szinten 5-10% közötti kereslet-mérséklődésre lehet számítani 2008-ban. A vevői és eladói hajlandóság visszaesését jelzi a 2008 nyári, országos, 400 fős felmérés, mely szerint a megkérdezettek mindössze 2.7%-a tervez lakásvásárlást a következő egy évben (ez 2007-ben 9,3%-os volt), míg eladást 3,2% (ez 7% volt egy éve). A központi elhelyezkedésű, jó beosztású, befektetésnek vonzó lakások ára reálértékben is emelkedhet, ugyanakkor az energetikailag nem felújított, nagy alapterületű hetvenes években épült panellakásoké akár 7-8%-ka csökkenhet. 2008. első félévi, több ezer tranzakciót tartalmazó értékesítési adatbázisunk alapján a következő átlagárak adódnak a használt lakás piacon terület és típus szerinti megbontásban, országosan.

Használt lakás átlagárak (ezer Ft/m²)

	Téglalakás	Panellakás	Családi ház
Buda	366	222	389
Pest	293	204	264
Megyeszékhelyek	182	156	182
Egyéb	201	163	175
Ország összesen	269	188	197

Forrás: Otthon Centrum

A felmérés szerint, az elmúlt egy évben eladott lakásoknál a tulajdonosok 52%-a adott megbízást ingatlanközvetítőnek, s az eladott lakások 41%-ban történt az értékesítés ingatlanközvetítőkön keresztül. Tipikus piaci magatartás, hogy a tulajdonos elsőként maga próbálja meg eladni lakását, de néhány hetes sikertelen próbálkozás után ingatlanközvetítőhöz fordul. Érdekes, hogy vidéken magasabb az ingatlanos cégek elfogadottsága, bár e mögött valószínűleg piaci sajátosságok állnak, nem emberi tényezők.

A spanyol és ír befektetők száma, akik korábban a vevői kör 80%-át is kitették, mára alaposan megcsappant. Érdeklődésben továbbra sincs hiány, ám a tranzakciók száma lecsökkent, a döntéshozatali idő pedig kitolódott. Manapság sokkal tájékozottabbak a befektetők, nem prospektusból vásárolnak, hanem a helyszínen győződnek meg az ingatlan sajátosságairól, kiadhatóságáról. Kedvelt az egyetemek környéke, a forgalmas csomópontok, és áruk miatt a felújítható használt lakások. A külföldiek jellemzően egy nappalis, két hálószobás lakásokat vásárolnak. A még mindig jelen lévő spanyolok és angolok mellé dél-afrikaiak, norvégok, irániak, belgák, franciák, olaszok és oroszok csatlakoztak, akik általában 60-400 ezer eurót áldoznak befektetésre.

Már nem emelkednek a telkek árai

Sokéves tendencia tört meg 2008 első félévében, amikor városszerte megtorpant a társasházi építésre alkalmas telkek árának emelkedése. Míg azonban a budai oldal prémiumterületein (I. II. XII. kerületek), illetve a kedvelt IX., XIII., XIV. kerületben stagnáltak az árak, a pesti belváros központjában (VI., VII. kerületek) és a józsefvárosi rehabilitációs zónában 30-40%-os volt a zuhanás. A belvárosi területeken a külföldiek lakás-keresletének drasztikus csökkenése miatt, míg a VIII. és X. kerületben a lakásárak emelkedését jelentősen meghaladó építési költség növekmény miatt nem profitabilis az építkezés, így kevesebb beruházó vesz telket. Emellett változást jelent az is, hogy a nagyobb cégek az eddig preferált 200-400 lakásos projektek helyett 100-150 lakás építésére alkalmas telkeket keresnek. A Lágymányosi hídtól délre eső Duna-szakasz és a Soroksári-Duna-part lehet a következő évek fejlődési súlypontja, ahol - a folyó minkét partján - több, előkészítés alatt álló projekt keretében mintegy tizenötezer lakás, irodakomplexumok, valamint szabadidős és kereskedelmi létesítmények kaphatnak majd helyet. Valami hasonló valósulhat meg itt, mint északon a XIII. kerületben, csak nagyságrenddel nagyobb léptékben.

Jövőbeli helyzet az ingatlanpiacon

A költségvetési hiányt ellenőrzött mederbe terelték, az inflációt megszelídítették, és a befektetések folyamatosan áramlanak az országba. A legtöbb elemző egyetért azzal, hogy Magyarország gazdasági növekedésében – a régió más országaitól eltérően – gyorsulás várható. A fenti tényeknek köszönhetően további nagymértékű kereslet jelezhető előre az iroda- és ipari ingatlan piacokon, illetve a vásárlóerő növekedésével párhuzamosan a kiskereskedelmi piacon is.

Amíg az ingatlanpiac keresleti oldala stabil, kulcsfontosságú tényező a kínálati oldal megfelelő menedzselése annak érdekében, hogy a magyar ingatlanpiac viszonylag kevés veszteséggel vészelje át ezt a bizonytalan időszakot.

Irodapiac

A budapesti irodapiac nem gerjeszti az inflációt, sőt az irodabérleti díjak ára minden valószínűség szerint csökkenni fog a következő 12 hónap folyamán. Bár 2008 első félévében az erős keresletnek köszönhetően 135 000 négyzetmétert szívott fel a piac, az újabb irodaház-átadások következtében mégis túlkínálat tapasztalható. Az "A" kategóriás irodapiacra a kutatások szerint a jelenlegi 12,6 százalékról 2008 végéig 18 százalékra emelkedhet az üresedési ráta, amely jelentős lefelé irányuló nyomást gyakorol a bérleti díjakra.

Ez a bérlőknek természetesen fantasztikus lehetőséget jelent, míg az irodaház-tulajdonosok, -fejlesztők és -befektetők életét határozottan nehezíti. Az aktuális piaci kínálat Budapesten mintegy 2 millió négyzetméter, ebből 1 432 000 négyzetméter "A" kategóriás, 558 000 négyzetméter "B" kategóriás. Magyarország továbbra is a multinacionális vállalatok népszerű üzleti színtere. A termékkínálat és a piaci verseny erősödése pedig 2010-ig várhatóan tovább növeli az igényt az új irodaterületek iránt Magyarországon.

Kiskereskedelmi piac

A legrosszabb időszak már mögöttünk van, mivel a kiskereskedelmi szektorban a fogyasztói kiadások növekedése jelezhető előre a 2008-as év második felére. A kiskereskedők boldogok lesznek, ha végképp maguk mögött hagyják 2007-et illetve 2008 első felét. A Colliers kutatása

szerint a legjelentősebb divat kiskereskedők nagyfokú visszaesést tapasztaltak az értékesítésben ezalatt az időszak alatt, ami különösen erős volt Budapesten kívül, ahol 20-30 %-os forgalmi visszaesést jelentettek. Az értékesítési volumen a nyár folyamán végül helyreállt.

A piacvezetőnek tekinthető kiskereskedőknek még egy nagyon nehéz év után is “agresszívnek” kell maradniuk. Magyarország a bevásárlóközpontok összterületét tekintve elmarad az EU átlagtól, miközben a reáljövedelem felzárkózása miatt a fogyasztók költségei hosszabb távon növekedni fognak. A magyar fogyasztók visszafogták kiadásaikat az elmúlt két év folyamán, ami a kormány megszorítási intézkedéseivel kapcsolatos bizonytalansággal magyarázható.

Most azonban a gazdasági mutatók pozitív irányba kezdenek alakulni. A reálkereset – a GKI becslése szerint – ebben az évben 1 százalékkal fog növekedni. A pozitív piaci fejlemények, más optimista növekedési kilátásokkal együtt ebben az évben a fogyasztás szerény növekedését indíthatják el. A kiskereskedelmi forgalom a 2007. évben tapasztalt 3,1 százalékos csökkenés után így idén 1 százalékkal növekedhet.

Ipari ingatlan-piac

Az ipari ingatlanpiac igen aktívvá vált az év során. 2007-hez viszonyítva 2008 folyamán közel kétszer annyi spekulatív fejlesztésű épület készül el (290 000 m²) és az első félévben annyi terület került bérbeadásra, mint tavaly egész év során (188 000 m²). A Rynart épületek megürülésével az év közepén ideiglenesen igen magas üresedési ráta mérhető (15,8 %).

A korábbi évek tendenciáihoz, arányaihoz hasonlóan a logisztikai cégek a tranzakciók mintegy felét teszik ki, valamint a parkon belüli bővülések aránya is változatlanul 20 % körül mozog. Az év első felében már hét 10 000 m² feletti tranzakció kötöttet, ez jelentős előrelépés 2007-hez viszonyítva. Nagyon sikeresek a városközpontokhoz közeli városi logisztikai parkok, igen sok bérbeadás történt ezeken a helyszíneken.

Az igényeknek megfelelően megépített (build-to-suit) épületek változatlanul kis hányadát teszik ki a piaci aktivitásnak. A kiemelkedően aktív piacon a bérbevett területek illetve a friss kínálat egyelőre kiegyensúlyozza egymást, így a bérleti díjakban nem figyelhető meg változás, középtávon azonban inkább a bérleti díjak emelkedése várható.

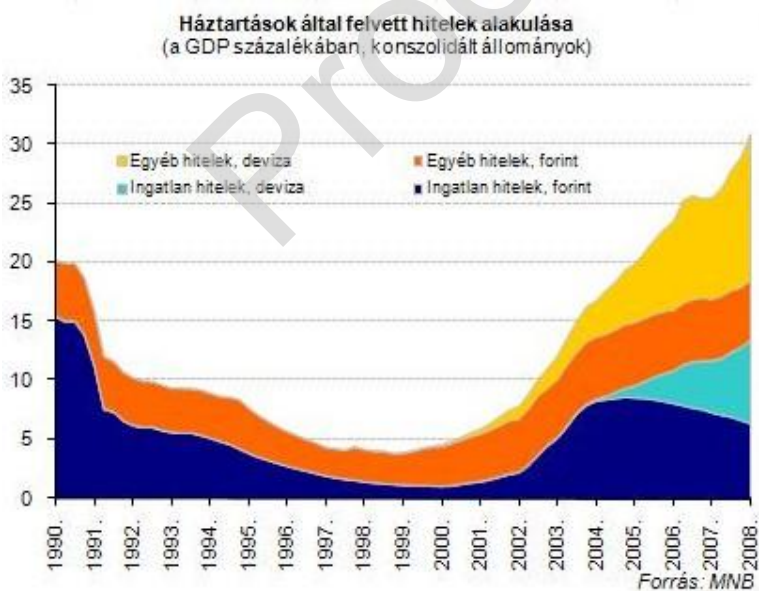
Magyarországi ingatlanpiac a hitelválság idején

Talán furcsának tűnhet feltenni az előbb kérdést, mikor világszerte hatalmas tőkepiaci és ingatlanpiaci válság tombol. Ugyanakkor bizonyos jelekből, és a múlt tapasztalataiból arra lehet következtetni, hogy opcióként a lakáspiac egy részének felértékelődésére lehet számítani, ha a csalódott befektetők a kockázatos tőkepiac helyett, a szemükben kisebb veszélyeket hordozó ingatlanpiac felé fordulnak. A helyzet azonban koránt sem ennyire egyértelmű. Bár Magyarországon tíz év alatt az ingatlanok értéke megduplázódott, a lakásárak növekedése azonban csak egy viszonylag szűk periódushoz köthető. 1998 és 2003 között ment végbe jelentős áremelkedés, azóta viszont szinte befagytak az árak, s alig tapasztaltunk árnövekedés. Az előbb említett időszakban a lakásárboom alapvetően két tényezőre vezethető vissza, az egyik oknak egyértelműen a tőzsdék megremegése nevezhető, a 1998-as nagy esések, s összeomlások után ugyanis a befektetők bizalma megrendült a tőkepiacokban, s az értékpapiroktól inkább az ingatlanok felé fordultak. 2000 után sem fulladt azonban ki az ingatlanok iránt növekvő kereslet trendje, a piac számára ugyanis nagy lökést jelentettek a lakáshitelezési és támogatási rendszer

újdonstái, s rengetegen választották az olcsó finanszírozási lehetőségek következtében a lakást, mint befektetési és vagyontartási formát.

Jelenleg felmerülhet a kérdés, hogy megismétlődhet-e a tíz évvel ezelőtt tapasztalt jelenség, s 2003-t követő átmeneti időszak után ismét rohamos emelkedésnek indulnak az árak. Csakúgy, mint 1998-ban az alternatív múltbeli hozamok rosszak, a befektetési alapok és a sokak által nagyon jó befektetési lehetőségnek tartott unit-linked termékek teljesítménye is jelentősen leromlott, ezért a befektetők talán ismét az általuk biztonságosként vélt irányba fordulnak, s a tőkepiac betegségeinek következtében ismét az ingatlanban látják a lehetőségeket. A befektetői piac ugyanis kicsit furcsán működik nálunk, az átmeneti veszteségek, sokakat üznek el a pénzpiacokról, s indokolatlanul nagy bizalmat szavaznak más befektetési formáknak, így az ingatlanoknak is. Ha pedig az előbb említett fordulat megtörténik, akkor az óriási nyomást jelenthet majd a lakások áraira.

Számos tényező van azonban, ami a korábban bekövetkezett áremelkedés megismétlődése ellen hat. Egyrészt a romló demográfiai folyamatok hatására csökken a fiatal generációk létszáma, így egyre kevesebben szeretnék majd generációnként lakáshoz jutni, másrészt a jelenlegi gazdasági helyzet hatására sokak számára nehezebbé vált a korábbi fogyasztási szint fenntartása. A hitelstatisztikák azt mutatják, hogy a fogyasztási jelzáloghitelek aránya jelentősen emelkedett, tehát a lakosság egy jelentős része, hitelből próbálja fenntartani a megszokott életszínvonalát, ilyen körülmények között pedig nem várható a másodlagos igényként jelentkező lakások iránti kereslet növekedése, ráadásul a hitelhez jutási lehetőségek szűkültek is az elmúlt időszakban a hitelköltségek növekedésével. A hitelből fedezett befektetési célú ingatlanvásárlás esetében már elmúlt az az idő, mikor abszolút alacsony kockázatról lehetne beszélni.



A bérbeadásból nem lehet a hitelkamatoknak fedezetére megfelelő hozamot biztosítani, az általunk korábban megvizsgált és közzétett példából kiderül, hogy még a külföldiek számára kiadott lakások esetében elérhető, az átlagosnál jóval magasabb bérleti díj sem teszi lehetővé a pusztán albérleti díjból történő törlesztést. A befektetés pozitív mérlegéhez az ingatlan értéknövekedése szükséges, erre azonban csak a jó lokációjú ingatlanok esetében van esély.

Budapesti újlakás értékesítések

	2007	2008	változás
I. negyedév	2750	1561	-43%
II. negyedév	2000	1299	-35%
I. félév	4750	2860	-40%

Szintén az árak emelkedése ellen hathat, hogy bár azért még most is találkozhatunk külföldi befektetőkkel a piacon, a tranzakciók száma jelentősen lecsökkent, a döntési idő meghosszabbodott, s ma már nem vesznek meg mindent a külföldiek, egyre inkább tájékozódznak, s a felértékelődési lehetőségekkel rendelkező térségeket keresik. Sokan úgy vélték, hogy a hazai és régiós lakásár különbségek a magyar lakásárak tekintetében előrevetítik a jelentős növekedést, s ugyan a külföldön tapasztalható lakásárak még mindig jóval magasabbak, mint Magyarországon, ám ezek a boomos árak is már esni kezdtek, így csökkenésük miatt nem képviselnek már olyan nagy húzóerőt a magyarokra. Érdemes végiggondolni azt is, hogy amennyiben a hitelpiaci válságnak nagyon komoly reálgazdasági hatása lesz, úgy nem számíthatunk felértékelődésre az ingatlanpiacon sem.



Jelenleg még nehéz előre megmondani, hogy melyik hatás érvényesül majd jobban. Az azonban biztos, hogy ha az áremelkedés melletti érvek erősebbek, akkor sem várható az egész piac elszállása, a hazai lakásállomány minősége és állapota ugyanis nagyon eltérő képet mutat, hogy ha be is következik jelentős áremelkedés, az biztosan csak az ingatlanszektor egyes szegmenseit fogja érinteni, elsősorban a jó lokációval, és megfelelő minőséggel rendelkező lakások esetében következhet be jelentős értéknövekedés.

1. számú melléklet: A GKI prognózinga 2008-ra

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózinga a magyar nemzetgazdaság 2008. évi folyamatairól

	2005.	2006.	2007.	2008. I-VI. hó	2008. előrejelzés
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	103,9	101,3	102,0*	103
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	107,3	110,1	108,1	105,6	106
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	106,4	98,0	100,3	96,7	104
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	116,6	98,4	85,9	89,3	102
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	105,8	104,4	97,0	97,8	100
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,4	116,6	115,7	111,9	110
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	108,3	113,9	111,9	110,0	109
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,9	-2,0	-0,3	0,5	0
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-5,3	-5,2	-4,0	-0,4*	-3,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	248,0	264,3	251,3	250,5**	245
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	984,4	2034	1291	581,3**	1000
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,8	108,1	108,2	108,2	108,5
13. Fogyasztói árindex	103,6	103,9	108,0	106,8**	106,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,3	106,5	107,4	106,7**	105,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,3	7,5	7,7	7,5***	7,5

* 2008. I. negyedév

** 2008. I-VII. hó

***2008. május-július

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árának várható változása

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	4 (6)	4 (4)	3,8 (5)	5,5 (5)	4 (5)
Iroda	4 (5)	3 (5)	4,5 (3)	5 (3)	4,5 (4,2)
Üzlethelyiség	3,1 (6,2)	2 (3,4)	2 (6,4)	6,3 (4,6)	3,2 (5,4)
Raktár	2 (6,4)	2 (6)	2,5 (4)	6 (7)	3 (5,8)

Zárójelben az előző - 2008. áprilisi - felmérés adatai

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	3 (2)	2 (1,5)	2,2 (0,8)	2,7 (1,8)	2,7 (1,6)
Iroda	1 (2)	0 (0)	0 (1)	4 (1)	2 (1,5)
Üzlethelyiség	2 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0,5 (1)
Raktár	1 (1)	1 (3)	2 (1)	4 (2,5)	2,5 (2)
Telek	7,5 (7,5)	5 (5)	4,7 (4,5)	3 (5)	5,2 (5,3)

Zárójelben az előző - 2008. áprilisi - felmérés adatai