



Ingyatlanpiaci elemzés 2009 augusztus

Confidential

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország és a környező piac 2009-ben	3
Infláció	3
Gazdasági növekedés	5
Reálkeresetek	6
Munkanélküliség	8
Árfolyamok	10
Jegybanki alapkamat	10
Államháztartási hiány	11
Hitelpiac	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	14
Bács-Kiskun megye	14
Csongrád megye	15
Budapest és Pest megye	16
Békés megye	17
Jász-Nagykun Szolnok megye	18
Tolna megye	19
Lakáspiac	20
Ipari ingatlanhelyzet	21
Irodapiac	23
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re	24
2. számú melléklet: Az ingatlanpiac helyzete és kilátásai	25
3. számú melléklet: Források	26

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország és a környező piac 2009-ben

2009 I. félévében a magyar gazdaság teljesítményét nagymértékben – és hátrányosan – befolyásolta a globális méretű, de a fejlett országokat különösen sújtó pénzügyi és gazdasági válság. Mivel gazdasági kapcsolataink ezekkel a fejlett országokkal a legintenzívebbek, a folytatódó világgazdasági recesszió meghatározó exportpiacaink szűkülését, hazánk gazdasági helyzetének romlását hozta magával.

Az Európai Unió (EU-27) gazdasági teljesítménye a szezonálisan és munkanaphatással kiigazított, részben becscsült adatok szerint 2009 II. negyedévében 4,8%-kal csökkent az előző év azonos időszakához mérten, lényegében ugyanolyan mértékben, mint január–március során. A nem teljeskörűen rendelkezésre álló adatok szerint az I. negyedévihez képest a II. negyedévben viszonylag sok országban erősödött a visszaesés, néhányban, köztük olyan nagy gazdaságokban is, mint Németország és Franciaország, enyhült, vagy változatlan maradt. A szezonális és naptárhatással kiigazított, megelőző negyedévhez viszonyított uniós teljesítmény immár öt negyedév óta csökken, bár a második negyedév során bekövetkezett mérséklődés üteme (0,3%) lényegesen kisebb volt, mint a 2008. utolsó negyedévi (1,8%), illetve az idei első háromhavi (2,4%).

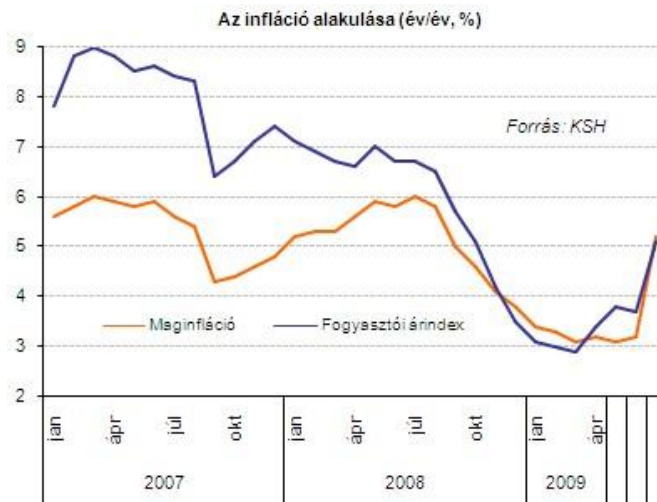


Forrás: KSH

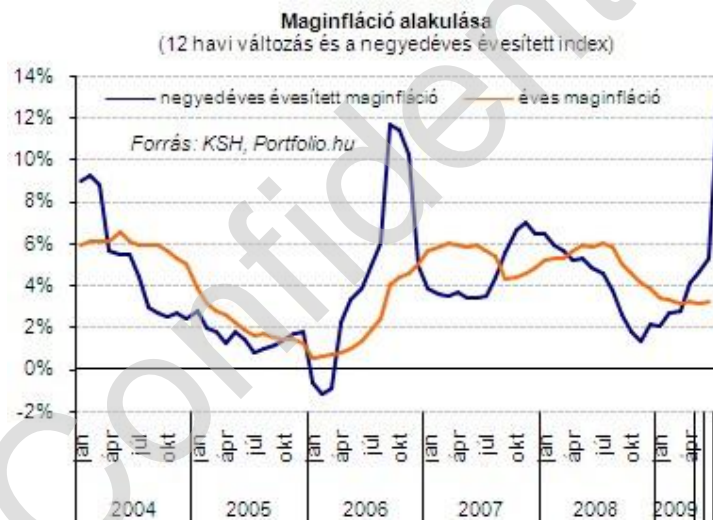
Infláció

2009. júliusban, az áfa- és jövedéki adóemelések hónapjában az egyhavi átlagos fogyasztóiár-emelkedés 1.3% volt. Éves szinten 5.1%-kal növekedtek az árak, ez jóval elmarad a 6.15%-os elemzői konszenzusoktól, amely ugyanakkor óriási bizonytalanságot tükrözött az elemzők körében. A jelek szerint az adóemelések áremelő hatása a szakértők által gondoltnál kisebb mértékben valósult meg júliusban, illetve a hatás időben elnyújtottan jelenik majd meg.

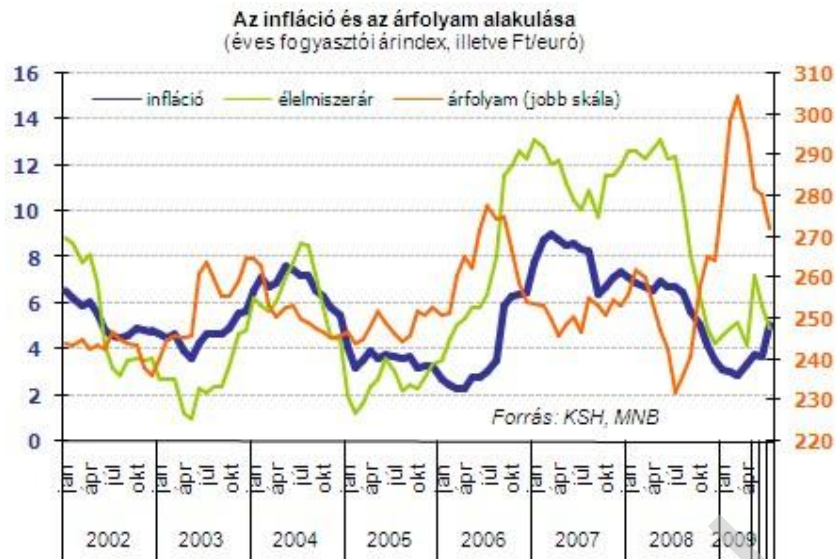
Májusban 3.7%-os volt az éves szintű áremelkedés, azaz 1.4%-pontos árszint ugrás következett be. A KSH mai adatközlése alapján idén az első hét hónapban átlagosan 3.6%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában. A volatilis élelmiszer és energiaáraktól megtisztított maginfláció éves szinten 5.2%-ot tett ki a májusi 3.2% után.



Amennyiben az elmúlt három hónap maginflációs folyamatait nézzük, a 2006. közepi megszorítások (pl. komoly gázemelés) óta nem látott ugrást tapasztalhatunk. Ebben az időszakban ugyanis a megfigyelt árfolyamatokból 12.5%-os (!) százalékos éves maginflációs index adódna. Ez a magyar jegybanki kamatpolitikát is óvatosabbá teheti a júliusi 100 bázispontos kamatvágás után.

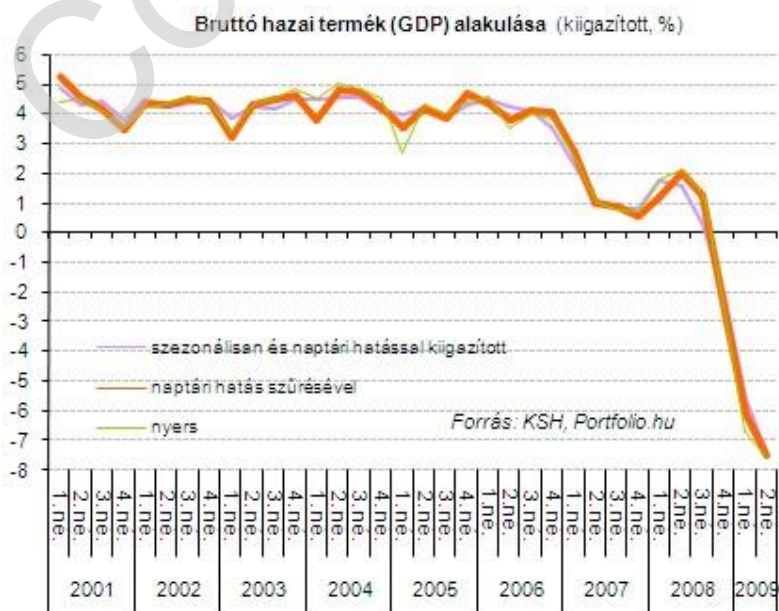


Amennyiben a júliusi adóemelések hatásától szeretnénk megtisztítani az inflációs folyamatokat, a KSH által számolt ún. változatlan adótartalmú árindexet tudjuk segítségül hívni. Ez a 20%-os áfakulcs 25%-osra történő július 1-jei növelése, az új 18%-os áfakulcs bevezetése illetve a jövedéki adó emelés teljeskörű érvényesítésének hatásával korigálja a tényleges árindexet és havi szinten 2.1%-os árcsökkenést, míg éves szinten 1.4%-os áremelkedést jelez. 2008. júliushoz viszonyítva, az élelmiszerek árai az átlagosnál kisebb mértékben, 4.9%-kal emelkedtek. Az átlaghoz képest nagyobb mértékben, 8.8%-kal drágultak a szeszes italok, dohányárak. A háztartási energia átlagot meghaladó, 7.7%-os áremelkedésén belül a vezetékes gáz ára 20.8%-kal, míg az elektromos energiáé 2.8%-kal nőtt. Átlag feletti áremelkedés volt megfigyelhető a szolgáltatások (6.0%) körében, ezen belül a személyszállítás 14.1, a helyi tömegközlekedés 11.5, a társasházi közös költség 10.1%-kal drágult. A tartós fogyasztási cikkek (4.7%) és az egyéb cikkek (1.3%) áremelkedése átlag alatti volt. Ez utóbbin belül a járműüzemanyagok ára 9.3%-kal csökkent, a gyógyszer, gyógyáru 5.9%-kal drágult az előző év azonos hónapjához viszonyítva. A ruházati cikkek esetében szintén átlag alatti (1.1%) volt a növekedés.



Gazdasági növekedés

Magyarország bruttó hazai terméke 7.6%-kal, a naptárhatást figyelembe véve 7.5%-kal csökkent 2009. II. negyedévében éves összevetésben - közölte a KSH és az Ecostat a közösen készített gyorsbecslése alapján. A konszenzus 7.2%-os éves szintű visszaesést jósolt, amely mögött a válaszok -6.6% és -8.2% között szóródtak. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint az előző negyedévhez viszonyítva 2.1%-kal csökkent a bruttó hazai termék az április-júniusi időszakban. Azt figyelembe véve, hogy a magyar GDP-adat úgy lett rosszabb a piaci konszenzusnál, hogy közben a vártnál jobb lett az ugyanezen időszakra vonatkozó, szintén ma közzétett német és francia GDP, a magyar teljesítmény igen gyengének mondható. A KSH most csak a fenti számokat közölte a második negyedévre vonatkozóan, a részletes adatokra szeptember 8-ig várni kell. A hivatal közleménye emellett arra is felhívja a figyelmet, hogy a becslés korlátozott információs bázisra épül, így a végleges adatok a gyorsbecslésben közöltektől eltérhetnek. A megelőző negyedévekre vonatkozó GDP-adatok érdemben nem változtak a mai adatközléssel.

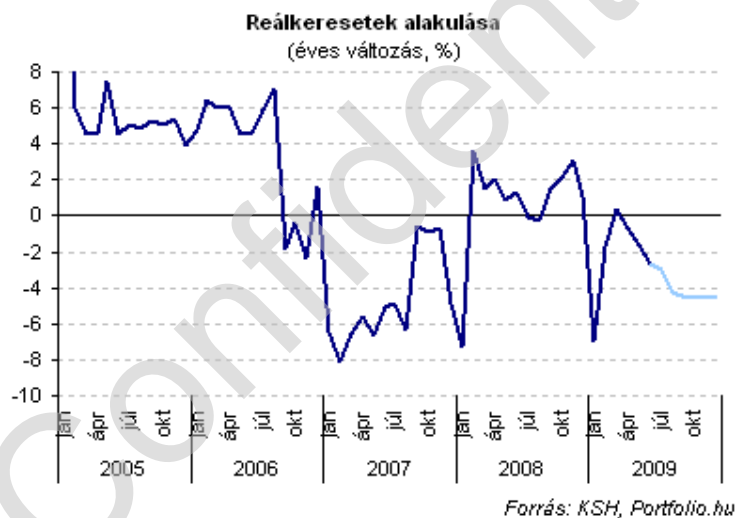


A KSH ma csak a fenti számokat közölte a második negyedévre vonatkozóan, a részletes adatokra szeptember 8-ig várni kell. A hivatal közleménye emellett arra is felhívja a figyelmet, hogy a becslés korlátozott információs bázisra épül, így a végleges adatok a gyorsbecslésben közöltektől eltérhetnek. A megelőző negyedévre vonatkozó GDP-adatok érdemben nem változtak a mai adatközléssel.

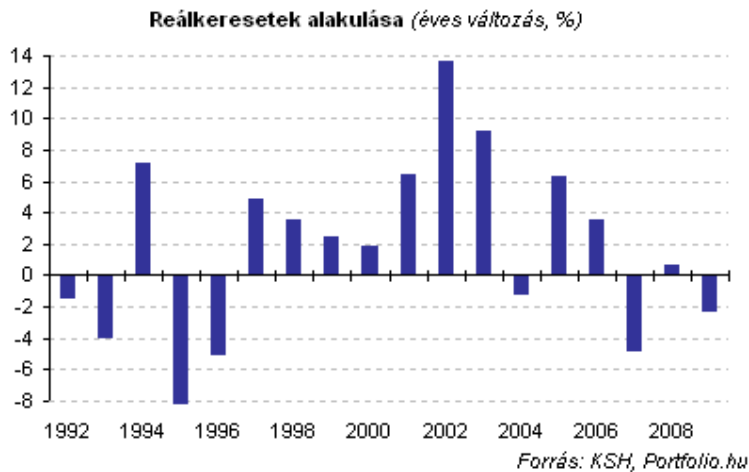
Reálkeresetek

A bruttó átlagkeresetek 2009 első hat hónapjában 1,3%-kal, a nettó átlagkeresetek 1,0%-kal haladták meg az egy évvel korábbit a legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél. A reálkereset (a fogyasztóiár-index 3,3%-os növekedése mellett) 2,2%-kal maradt el az előző évitől. A versenyszférában 0,4%-kal emelkedett; a költségvetési szférában (döntően a 13. havi juttatás kifizetési szabályainak változása miatt) 8,4%-kal csökkent a reálkereset az előző év azonos időszakához viszonyítva.

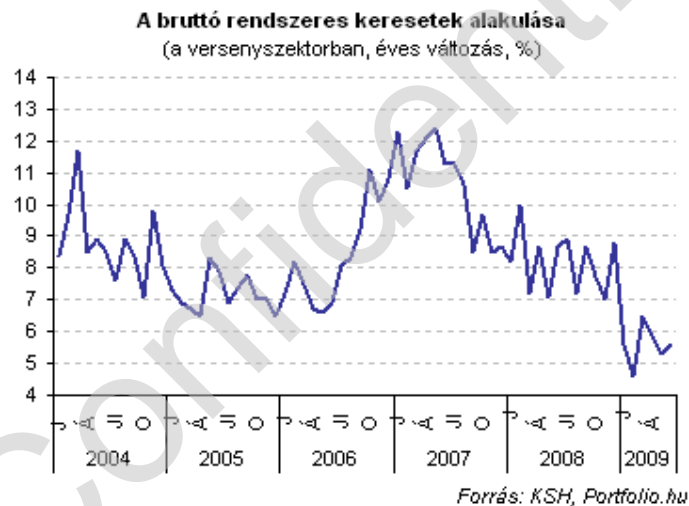
A mély recesszió következtében alacsony a keresetek növekedési üteme Magyarországon. A költségvetési szektorban a bérstop és a prémiummegvonások eredményeként még nominálisan is csökkenés figyelhető meg hónapról hónapra, és a versenyszférában is 5 százalék alatt van az éves dinamika.



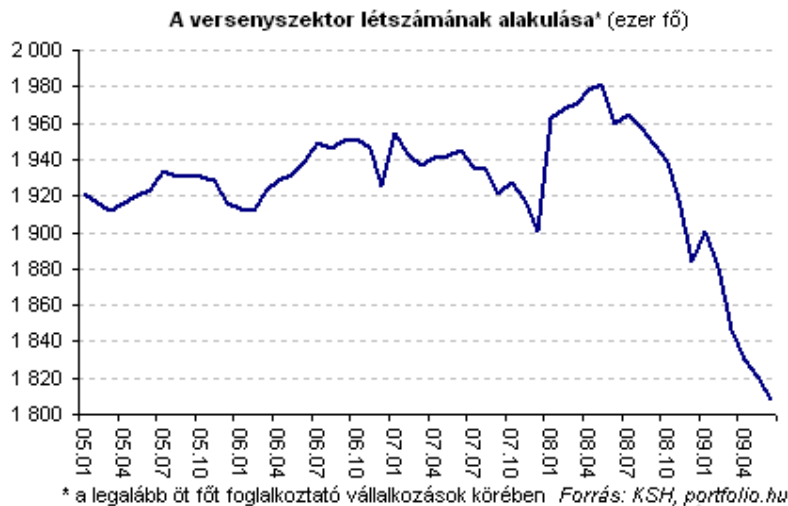
A magánszektorban az első fél évben átlagosan volt még némi reálbéremelkedés - a második fél évben azonban itt is csökkenésre kell számítanunk. Legalábbis aligha valószínű, hogy a vállalatok az áfa- és jövedéki adóemelés miatt megugró árakhoz igazítanák a fizetéseket a recesszió közepén.



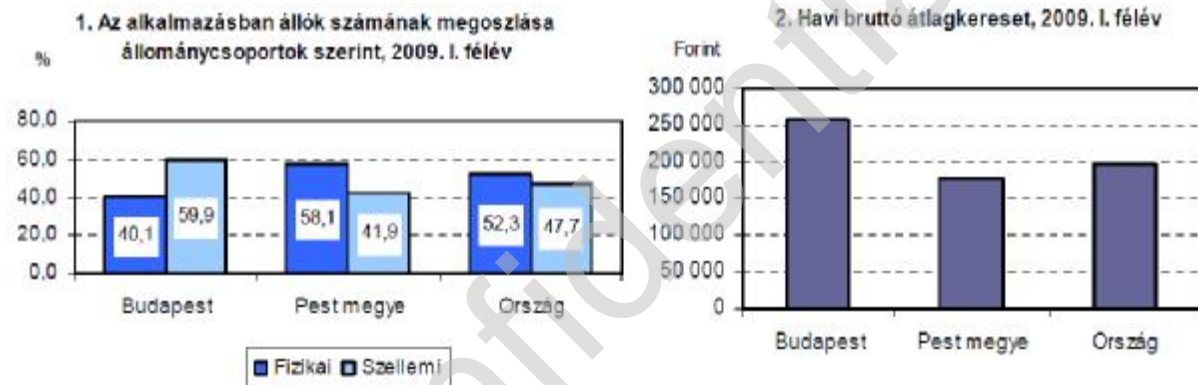
A versenyszektor bérfolyamatait illetően érdemes felhívni a figyelmet arra is, hogy a cégek nem csupán a rendszeres kereseteken, hanem az egyéb bónuszokon is spórolnak. Erre utal, hogy míg a rendszeres keresetek indexe 5,5-6 százalék közé süllyedt, a teljes bérendex csak 4 százalék körül volt a második negyedévben.



Tulajdonképpen a versenyszektor bérdinamikája még nem is igazán alacsony, ha azt nézzük, hogy a gazdaság 7 százalékkal zsugorodik. Az alkalmazkodás nem is itt az intenzívebb, hanem a foglalkoztatásban. A legalább 5 főt foglalkoztató vállalatok körében egy év alatt 151 ezer alkalmazottal lett kevesebb.

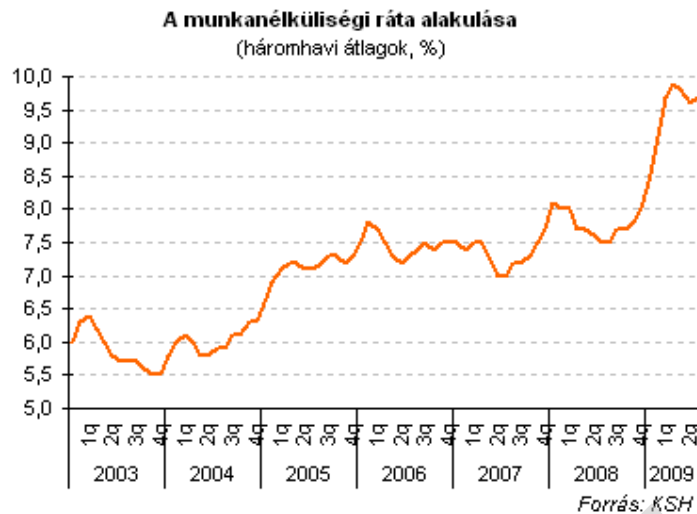


A költségvetési szektorban viszont megállt a foglalkoztatottság visszaesése. Emögött az a jelenség áll, hogy az állami közmunkaprogramok több tízezer főt szívtak fel az utóbbi hónapokban.

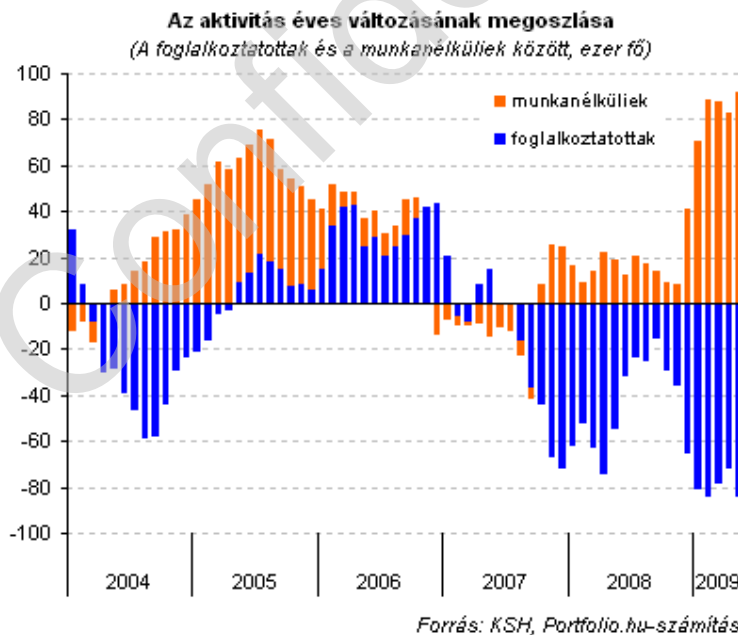


Munkanélküliség

A május-júliusi időszakban 9,7 százalékos volt a munkanélküliség Magyarországon. Az adat nem mutat sok változást: az április-júliusi átlaghoz képest 0,1 százalékpontos az emelkedés, de a február-áprilisi három hónaphoz képest 0,2 százalékpontos a csökkenés. A munkanélküliségi ráta tulajdonképpen az év eleje óta a 9,6-9,9 százalékos tartományban mozog, vagyis a jelentős megugrás után a stagnálás a jellemző.



A munkanélküliségi ráta megugrásával egyidőben természetesen csökkent a foglalkoztatottak száma is. A válság hatására mintegy 113 ezer emberrel csökkent ez a csoport, jelenleg 3,811 millió fő dolgozik Magyarországon, a 15-74 éves népesség 49,5 százaléka. Ami pozitívum, hogy a jelentős sokk ellenére a nem csökkent a munkaerőpiaci aktivitás. Vagyis a munkájukat elveszítők nem távoztak a piacról a korábban ismert technikákkal (kedvezményes- és rokkantnyugdíjazás), hanem továbbra is kifejezik munkavállalási szándékukat. Ez a krízisből kifelé haladva reményt adhat a gyors fellendülésre, mert a korábbi évekkel ellentétben bőven vannak felesleges kapacitások.



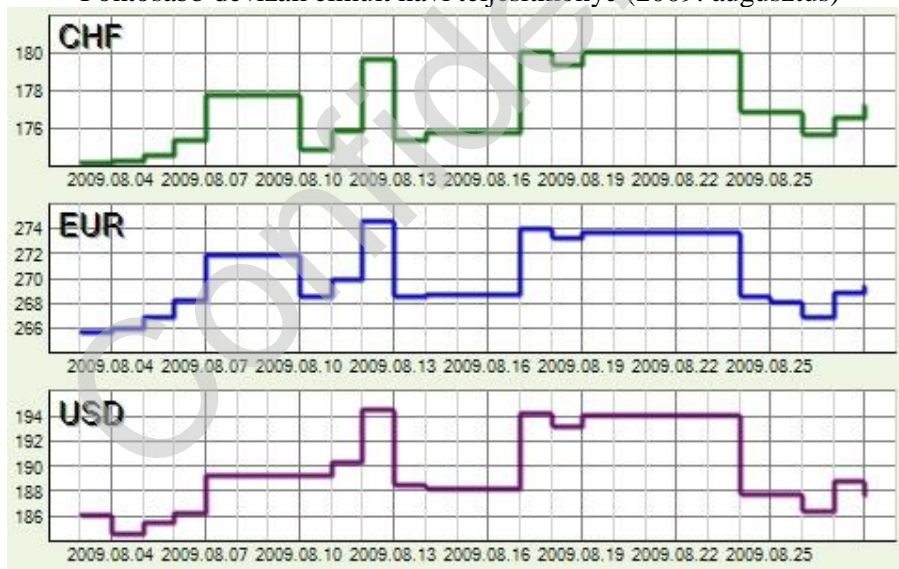
A képet azonban árnyalja a kormányzati közmunka program hatása. A hírek szerint az elmúlt néhány hónapban mintegy 50 ezer fővel emelkedhetett az ilyen programokban dolgozók száma. Ez pedig azt sugallja, szó sincs arról, hogy a munkaerőpiacon véget ért volna a dekonjunkció, hiszen a kormányzati intézkedéseket leszámítva tovább folytatódtak az elbocsátások.

Árfolyamok

Kevés izgalmat okozott a forint az elmúlt héten, lassú és fokozatos erősödésnek lehettünk tanúi az előző napokban. A 265-ös árfolyamszint továbbra is leküzdhetetlen akadályt jelent, ezért az EUR/HUF egyelőre marad a másfél hónapja jellemző 265-275 közötti tartományban. A kedvező befektető hangulat nyomán eközben a tőzszeindexek újabb éves csúcsokat állítottak be, ami arra utal, hogy a csökkenő kamatlévível rendelkező forint erősödési potenciálja korlátozott. A borúsabb nemzetközi tőkepiaci hangulatban viszont könnyen "elgyengül" a forint a 275-ös szintekig, ahogyan az előző hét elején is láthattuk. Rövid távon egyelőre nem várnak az elemzők jelentős változást a forint árfolyamában, maradhat a 265-275 közötti sáv. A 265-höz közeli árfolyam-szinteken viszont érdemes lehet eurót vásárolni forint ellenében, mivel az őszi hónapokban – a várakozásoktól elmaradó makroadatok és vállalati jelentések nyomán - korrekcióra számítanak a részvénypiacokon, ami ismét a 280 körüli szintekre gyengítheti a forint árfolyamát.

A július elején kezdődött trendszerű svájci frank gyengülés megtört augusztus közepén, és kisebb korrekciónak lehettünk szemtanúi az EUR/CHF árfolyamában. Ez azonban mindössze 1% körüli CHF erősödést jelentett, az EUR/CHF kereskedése tehát változatlanul egy nagyon szűk sávban folytatódott. A mérsékelt frank erősödés háttérben azonban nem volt semmilyen makrogazdasági jelentés ill. hír. Minden jel arra utal tehát, hogy az elmúlt hetek korrekciója csak átmeneti megállót jelentett a frank gyengülésében, az EUR/CHF lassú emelkedése pedig folytatódhat középtávon. Ennek megfelelően az 1.52 alatti szinteken érdemes lehet a CHF gyengülésére fogadni az EUR ellenében.

Fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2009. augusztus)



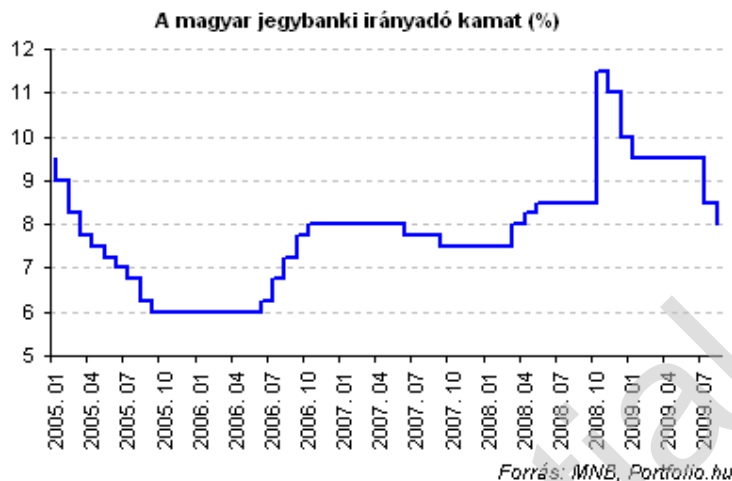
Forrás: MNB

Jegybanki alapkamat

50 bázisponttal mérsékelte a jegybank az irányadó rátát a mai kamatdöntő ülésén. A lépésre azután került sor, hogy egy hónappal ezelőtt nagy meglepetésre 100 bázispontot vágott a tanács, két hete pedig majdnem rendkívüli mérséklés lett a hivatalosan nem kamatdöntő ülés kimenete. A piac - ahogy egy hónapja is - 50 bázispontos kamatmérséklésre számított, ezúttal nem okozott meglepetést a jegybank.

A kamatsökkentésnek több ismert motivációja is van. Egyrészt a mély recesszióban a monetáris tanács deklarálta anticiklikus gazdaságpolitikát kíván folytatni, és egyben közelíteni akar a padlót

fogó nyugat-európai rátákhoz annak érdekében, hogy a kamatciklusok harmonizációja mielőbb helyreálljon. A lépések erőteljességét nyilvánvalóan az befolyásolja, hogy a tanács miként ítéli meg a pénzügyi stabilitási helyzetet. A pénzügyi válság legsúlyosabb, tavasz eleji időszakában a tanács még nyíltan erre a tényezőre koncentrált, ma már a nemzetközi befektetői környezet olyan sokat enyhült, hogy inkább csak óvatossági faktorként van jelen a döntésekben.



A Monetáris Tanács értékelése szerint a nemzetközi környezet ugyan továbbra is bizonytalan, de az elmúlt hónapokban valamelyest stabilizálódott, és a kilátások nem romlottak tovább. A globális és a magyar gazdaság gyors fellendülésére azonban a közeljövőben sem lehet számítani. A hazai gazdaságban 2010 első negyedévében indulhat meg újra a növekedés. Az infláció az adóemelések miatt ugyan átmenetileg meghaladja a középtávú inflációs célt, de 2010 második felében már számottevően elmaradhat attól. A magyar gazdaság visszaesésében a korábban vártnál nagyobb szerepet játszott a belső kereslet, ami elsősorban a vállalati készletek drasztikus leépítéséhez és a beruházások vártnál nagyobb visszafogásához köthető. Emellett továbbra is erőteljesen csökken a lakosság fogyasztása. A növekvő foglalkoztatottsági és jövedelmi bizonytalanság, valamint a szigorodó hitelezési kondíciók a háztartásokat megtakarításaik növelésére ösztönözik. A magánszektor alkalmazkodásának következtében a külső finanszírozási igény jelentősen mérséklődik.

A hosszabb távú inflációs kilátások szempontjából a Monetáris Tanács a legnagyobb kockázatot abban látja, hogy a sorozatos inflációs sokkok a gazdasági szereplők hosszabb távú inflációs várakozásait is megemelhették. A belföldi kereslet visszaesése azonban olyan mértékű, hogy az adóintézkedések közvetlen hatásától eltekintve a fenti kockázat figyelembe vételével is alacsony inflációs környezet valószínűsíthető. A globális befektetői hangulat, és ezzel párhuzamosan Magyarország kockázati megítélése a korábbi lényeges javulást követően az elmúlt hónapban érdemben nem változott. A külső finanszírozási igény számottevő csökkenése, valamint a költségvetés kötvénypiaci finanszírozásának újraindítása ugyancsak mérsékli az ország külső finanszírozásával kapcsolatos aggodalmakat.

Államháztartási hiány

A 2009 egészére tervezett deficit 82 százaléka már „összejött” az államháztartásban, ám a pénzügyi tárca szerint sem a háromnegyed évi, sem az év végi előrejelzéseket nem kell módosítani. Immár nem új keletű megállapítás, hogy a válság az adó- és járulékbefvételeken is érezteti hatását. Kettős képet mutat többek között a társasági adó is: az előző hónapban a visszatérítések mértéke meghaladta a bevételekét, így pozitív egyenleg helyett e soron 9,5 milliárd forintos mínusz mutatkozik. Ez az adónem azonban az utóbbi hónapokban olyannyira állta a sarat, hogy az első hét

hónap bevétele még így is valamelyest magasabb, mint a múlt év azonos időszakában befolyt összeg.

Ami a kiadásokat illeti, jelentősebb eltérés csupán a költségvetési szervek költségében érhető tetten. A múlt év első hét hónapjához képest ezek az intézmények az idén 50 milliárddal többet tapsoltak el. Ez az éves kiadásokhoz képest nem tűnik jelentős summának, ám az adatok abból a szempontból aggályra adnak okot, hogy a 2009 egészére szóló törvényi előirányzat 73 százalékát már felélték a költségvetési szervek. Tavaly ilyenkor ez az arány csupán 55 százalék körül járt, igaz, az idén az előirányzatot is visszanyesték. Tavaly júliusban számottevő, 140 milliárd forintos többlet alakult ki az államháztartásban, ezzel szemben az idén enyhe hiány keletkezett. E két adat azonban a PM megítélése szerint különböző tényezők miatt nem hasonlítható össze teljes mértékben: a megtakarítások ugyanis zömében csak az utolsó negyedévben érzetik hatásukat. Ez a kijelentés igaz a tb-alapokra is. Ezek júliusban közel 19 milliárd forintos deficitet mutattak, ezen belül az Egészségbiztosítási Alap hiánya 10,5, a Nyugdíj-biztosítási Alapé pedig 8,4 milliárd volt. Ez javarészt a járulékbefvételek elmaradásának számlájára írható, a bérek után fizetett tb-járulék mértéke július 1-jétől 3 százalékponttal csökkent, ennek hatása azonban csupán az augusztusi államháztartási adatokban mutatható ki. Ezekről szeptember 10-én tesz közzé részletes adatokat a PM. (Az összesen 5 százalékpontos járulékcsökkenés fennmaradó 2 százalékpontja nem a tb-alapokat érinti).

Hitelpiac

A háztartási hitelezéssel kapcsolatban a felmérés megállapítja, hogy ugyan az előző negyedévinél kisebb arányban, de 2009 második negyedévében tovább folytatódott a kihelyezni kívánt hitelmennyiség és a hitelkereslet csökkenése. A felmérésben részt vevő bankok továbbra is inkább szigorításokról számoltak be. Az előző felméréshez képest már kevesebb bank jelezte hitelezési feltételeinek szigorítását a lakáscélú hitelezésben, ugyanakkor a fogyasztási hitelezés területén a szigorítók aránya növekedett. A szigorítás elsősorban a nem árjellegű feltételekben (a minimális hitelképességi szint növekedésében, a minimális önrész megemelésében, a havi törlesztés jövedelemhez viszonyított arányának és a hitelfedezeti arányának a csökkenésében) jelentkezett. 2009 második negyedévében szinte egyöntetűen a háztartási hitelfortfólió romlásáról számoltak be a bankok mind a lakáscélú, mind a fogyasztási hitelek szegmensében, de a korábbinál kevesebb bank számít további romlásra a következő félévben. A válaszadók előrejelzései alapján mindkét szegmensben a szigorítások megállása várható, sőt nettó értelemben, az aggregált válaszok alapján a jelenlegi szigorú hitelezési gyakorlathoz képest némi enyhítés prognosztizálható az elkövetkező két negyedév során. A szigorítások megtorpanását, illetve az esetleges enyhítéseket a likviditási helyzet javulása, illetve a gazdasági kilátások indokolják, ugyanakkor volt olyan bank, amely azt jelezte, hogy az ügyfelek hitelfelvevő kapacitásának romlása csak a jelenlegi feltételek némi enyhítésével kompenzálható. A közelmúltban megjelent külföldi hitelezési felmérések is szigorításról számoltak be a háztartási szegmensben, de a magyar eredményekhez hasonló módon csökkent a szigorítók aránya.

A vállalati hitelpiacon a hitelezési hajlandóság csökkenése megállt a nagy- és közepes vállalatok, illetve a kis- és mikrovállalatok finanszírozásában, ugyanakkor az üzleti célú ingatlanhitelezésben tovább csökkent a hitelezési hajlandóság. A vállalati finanszírozás következő féléves időszakára vonatkozóan a bankok a kihelyezni kívánt hitelmennyiség fenntartását, illetve enyhe növelését jelezték előre. A hosszú lejáratú hitelek kereslete – a beruházások visszaesése miatt – tovább csökkent, de a rövid lejáratú hitelek iránti igények nőttek, így a válaszadók összességében a vállalati hitelek iránti kereslet némi erősödését érzékelték. A bankok – elmondásuk szerint – az előző negyedévihez képest immáron kisebb arányban szigorítottak, elsősorban az egyes iparág-specifikus problémák, illetve az érzékelt kockázatok miatt. Az előző felméréshez hasonlóan a likviditási helyzetet, mint szigorításhoz hozzájáruló tényezőt már kevés szereplő említette. A válaszadók döntő többsége a portfólióminőség romlását tapasztalta 2009 második negyedévében, a bankok szerint a

portfólióromlási trend folytatódni fog a következő félévben is. Immáron az elmúlt három felméréshez hasonlóan, az üzleti célú ingatlanhitelezésben a válaszadók jelentős többsége a kihelyezni kívánt hitelmennyiség visszafogásáról számolt be, ami a hitelezési feltételek és standardok további szigorításával párosult. A vállalati szegmensre vonatkozó hazai eredmények hasonlóak a külföldi jegybankok felméréseiben jelzettekhez, azaz a szigorítási tendenciák enyhüléséhez.

Confidential

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A kecskeméti új lakások árát leginkább az elhelyezkedés határozza meg: az új építésű, belvárosi lakásokat 300 ezer forintos négyzetméterárnál drágábban mérik, de négyzetméteráruk meghaladhatja a 400 ezer forintot is. A belváros környékén már szolidabbak az árak: itt 280–290 ezer forintos négyzetméteráron is akad új lakás. A városban egyébként prémium kategóriás fejlesztés is akad: éppen most épül egy kisebb társasház, amelynél a négyzetméterárak 400–500 ezer forint körül mozognak.
Használt ingatlanok:	A használt belvárosi lakásokat a használtakat 200–250 ezer forintos négyzetméteráron vesztegetik. A családi házakat és a sorházakat 180–190 ezer forintos négyzetméteráron mérik, amihez még hozzájön a 100–200 négyzetméteres parcellák 3–4 millió forintos ára. A túlkinlátat főleg a Petőfivárosban érzékelhető, ahol sok a nagyobb, viszonylag régebbi építésű, 15 millió forintnál drágább ingatlan. A panelek 120-130 ezer Ft/négyzetméteráron kelnek el.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosnak mondható a 15-35 ezer Ft/nm. Kadafalva, Helvécia és Ballószög telkeit 5–10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint.
Fejlesztések:	Kecskeméten az Izsáki úti kórház és a Bácsvíz Zrt. irodaháza környékén egyre több építkezés folyik. Most egy Lidl épül a legendás Benkó-villa helyén. A telken 1,5 évtized alatt két épületet bontottak el: először a villát, mely a Bácsvíz akkori igazgatójának tulajdona volt, majd a helyén felépített házat. Hamarosan megkezdődik az új fürdőkomplexum tervezése is. Uniós támogatást is kapnak a magyarok a Kecskemét-Szolnokot összekötő M8-as autópálya építésére, ahol már megkezdődtek a tervezési folyamatok. Megkezdődött a Mercedes gyár építése. Másfél millió köbméternyi talajt kell megmozgatni, és 82 ezer négyzetméternyi aszfaltút, valamint 38 ezer négyzetméternyi zúzott kőves út és kerítés megépítése mellett másfél millió négyzetmétert füvesítenek.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A válság még mindig érezteti hatását a térség ingatlanpiacán. A kisebb-nagyobb városokban jóformán leálltak az építkezések. Nagyon kevés társasházi építkezést találunk. Kiskunfélegyházán egy 10 lakásos társasház épül a buszmegállóval szembe, Baján 3 társasházfejlesztésről számoltak be. A többi városban elvétve lehet megtalálni a családiház építkezéseket. Azonban ezek építési üteme lelassult. az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 250-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft.
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:	Nagyon kevés telek kerül adásvételre. Városközpontokban nem is lehet ilyen telket találni hanem csak a városok peremrészein. Itt általánosságban elmondható, hogy egy összközműves telek nm ára elhelyezkedéstől függően 2 500-24 000 Ft-ig kínálnak.
Fejlesztések:	Több városban a közúthálózatot újítják fel, valamint a csatornázási munkákat fejezik be. Ezek mellett kerékpárutakat építenek. Az ingatlanfejlesztések száma az utóbbi időben megcsappant. Jórészt leállt ez a terület.

Csongrád megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szegeden az alábbi helyeken épülnek újlakások és sorházak: Vadaspark, Maros-menti lakópark, Domaszék, Móraváros, belváros. 50-93 nm közötti, 1+1 és 2+2 erkélyes lakásokat építenek és szerkezetkészre 250-280 ezer Ft/nm de a belvárosi társasházak lakásainak az árai közelítik a 350 ezer Ft-ot is.
Használt ingatlanok:	A használtpiacon is a belvárosi társasházi lakások viszik a pálmát, fajlagos árak mérettől függetlenül 240-260 ezer forint. A kiskörúton kívüli területeken már lényegesen olcsóbban, 170-220 ezerért is lehet vásárolni. A panelek közül a 35-55 négyzetméteresek keresettek, elsősorban az egyetemisták, illetve a fiatal párok körében. A kisebbek 160-170 ezer, a nagyobbak 125-145 ezer forint közötti négyzetméteráron cserélnek gazdát. Újrókuson, a cseréptetős panelházak kedvező elrendezésű lakásaiban az ár 160 ezer forint fölé is emelkedhet.
Telkek:	Szeged vonzáskörzetében megjelentek a lakóparkok: Mórahalmon 175, Zákányszéken 165 ezer forint a sorházi lakások négyzetméterára. Zöldövezeti-kertvárosi elhelyezkedésénél fogva egyedülálló a 12,7 hektáros területen fekvő Kállay Liget Lakópark. A parcellákat már kijelölték, a közművesítés is befejeződött, kiépült a szilárd burkolatú úthálózat. Az agglomerációban egyébként már 6-10 ezer forint között, a 10 kilométerre lévő településeken akár 4-6 ezer forintért is hozzá lehet jutni egy négyzetméternyi építési területhez.
Fejlesztések:	A legnagyobb vidéki logisztikai bázist építi a Hansa-Kontakt Kft. a Szegedi Ipari és Logisztikai Köz-pontban. 12,5 hektár a Hansa-Kontakté, a GlobalLog 2600 négyzetméteres csarnokában az angol Imperial Tobacco bérel logisztikai központot, mellette a GlobalLog végez logisztikai szolgáltatást. Most 65 százalékos a kihasználtság, a maradék 35-re az első félévben megállapodás várható két angol céggel. Akkor kитеhetik a megtelt táblát.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítői adatbázist vizsgálva elmondható, hogy újépítésű társasházak és lakóparkok csak a megye nagyobb városaiban találhatóak meg. Ezeknek az árai közelítik a szegedi árakat, viszont 10-15%-os eltérés mutatkozik Szegedhez képest.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 89-150 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 110-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. Az ingatlanok értékesíthetősége megközelíti már a 180 napot is. Csak a nagyon jó helyen lévő és kiemelkedő tulajdonságokkal bíró ingatlanokat tudják csak nagyon gyorsan értékesíteni a közvetítő cégek.
Telkek:	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. A városközpontokban ennél jóval drágábban 35 000 és 70 000 Ft/nm találhatunk összközműves telkeket.
Fejlesztések:	A megyében panganak a fejlesztések. Fejlesztések helyett inkább a felújításokra helyezik a hangsúlyt a befektetők. Éttermeket, csárdákat, panziókat, üzlethelységeket építenek újjá és várják a jó nyarat. Néhány magánszálló is felújításra került például Szentesen, Kiskundorozsmán, Makón és Csongrádon.

Budapest és Pest megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő adatbázist vizsgálva általánosan elmondható, hogy kisebb fajta emelkedés indult meg a budapesti újlakások áraiban. Négyzetméterenként 2-3 ezer Ft-al nőttek az árak. Főleg a készpénzes vevők jelennek mostanába a piacon. Az alkutartalék 5-7 %-os. Budapesten körülbelül 7 000 db újlakás vár gazdára.
Használt ingatlanok:	Élénkülés tapasztalható a használt ingatlanok kereslete iránt. Budapesti ingatlanközvetítő irodákat vizsgálva általánosságban elmondható hogy a panellakásokat 193 ezer Ft/nm-en, a téglalapítész lakásokat 300 ezer Ft/nm-en a családi házakat 220 ezer Ft/nm-en kínálják.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca már másfél éve érezhetően lassult. Bár 2009. első negyedévéig viszonylag élénk és fizetőképes kereslet mutatkozott a beépíthető területek iránt, csak néhány nagy volumenű telektranzakció zajlott az év eleje során. A legdrágább fejlesztési telkek Bel-Budán találhatóak meg. Négyzetmétere 120-200 ezer Ft. A legolcsóbb a X. Kerületben található 15 000 Ft/nm.
Fejlesztések:	Tópark első ütemének irodaparkjában az ünnepélyes alapkövetéltre is sor került az elmúlt hónapban. Tervek szerint a fővárosban csak a Csepel-szigeten épülhetnének 55 méternél magasabb épületek. Budapesten több mélygarázs is épül magántőkéből. A tervek szerint az Állatkerti körúton 800, a Felvonulási téren 1450, a Március 15. téren és a Műegyetem rakparton 630-630, a Keleti pályaudvarnál pedig 480 férőhelyes mélygarázs épülhet. Nincs valami jó állapotban Budapest egyik jellegzetes huszadik század eleji épületegyüttese, a Nagyvásártelep védett irodaháza és a hozzá kapcsolódó csarnok, így az ehhez kapcsolódó 300 milliárdos fejlesztési is tolódik.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Pest megyében kezdenek leállni a lakóparkok építésével. Most már a 50-150 lakásos lakóparkok helyett eltörtérbe kerülnek a kisebb 15-30 lakásos társasházak. Ezek nm-ét Pest megyében 210-310 ezer Ft-ért kínálják. Több ilyen fejlesztés is van Budapest vonzáskörzetében.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítők szerint kezd élénkülni a használt ingatlanok iránti kereslet. Budapest vonzáskörzetében több mint 20%-al drágábbak az ingatlanok mint Pest megye többi részén. A családi házak nm-ét 120-450 ezer Ft-ért kínálják. A panellakások nm 100-198 ezer Ft, a használt lakások árai megközelítik a 114-210 ezer Ft/nm-t.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca is pang az agglomerációban. Az árak néhol megközelítik a budapesti telekpiacot, sőt Budaörs környékén találunk olyan telkeket is az ingatlanközvetítők adatbázisában amelyek gyakran meghaladják a 80 000 Ft-os négyzetméterárát. A kisebb városokban a telkek négyzetméteréért 5-49 ezer Ft-ot kell adni.
Fejlesztések:	Magyarország hét statisztikai régiójában összesen 184 útszakasz felújítására nyílik lehetőség. A felújítás 79 projekt és 184 alprojekt keretében összesen 1114 kilométert érint, 44,5 milliárd forint értékben. Most jutott el a műszaki átadás fázisába Pest megyében az alsóbb rendű utak újabb, mintegy 8,2 kilométeres szakaszának felújítása. Az Újpestet Veresegyházzal és Galgamácsával összekötő (2102 jelű) út felújított szakaszai külterületen, illetve Csomád, Erdőkertes, Vácegres és Galgamácsa belterületén haladnak. Megújul Gödöllő főtere, a Szabadság tér, a Művészetek Háza épülete, valamint átalakítják a városi piac galériáját. Ötvenmilliárd forintba kerül a Ferihegyi repülőtér új utascsarnoka, amelynek szerdán rakják le az alapkövét.

Békés megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A Békéscsaba újépítésű társasházait a legtöbb ingatlanos portálon 2009 októberi átadással köthetőek le. Megtalálhatóak benne a 50-120 nm lakások és a kisebb penthouse lakások is. A nm árak minden esetben 230-270 ezer Ft között mozognak.
Használt ingatlanok:	Békéscsabán kezd élénkülni a használt lakás piac. Ezt jól mutatja a legtöbb ingatlanközvetítő portálja. Az adatbázisokban egyre több ingatlan szerepel, amire van is kereslet mind magyar és mind román részről is. A paneleket 130-170 ezer Ft/nm-en, a lakásokat 150-190 ezer Ft/nm-en míg a családi házakat átlagosan 120 ezer Ft/nm-en kínálják.
Telkek:	Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.
Fejlesztések:	Békéscsabán előtérbe kerültek az út és járdafelújítások. A közúthálózat modernizálására költ a helyi önkormányzat. Zajlik a nemrég átadott Árpád fürdő további bővítése. A belvárosban összesen 4 db társasház fejlesztés van folyamatba. Ötvenmillió euróból, azaz 15 milliárd forintból épült a Tondach második, Európában pedig a legkorszerűbb tetőcserépgyára Békéscsabán amit áprilisban adtak át. Kerékpárút épül 7 millió Ft értékben Békéscsaba és Kondoros között.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Békés megye városaiban nagyon kevés újépítésű ingatlan van. Ha van az is társasházi lakás és csak a nagyobb városokban. Adatbázisokban szereplő kínálatok szerint a lakások 230-255 ezer Ft/nm-en cserélnek gazdát. Azonban ezekre a lakásokra viszonylag nagy kereslet mutatkozik, mivel erőteljes román és ukrán kereslet jelent meg a megyében.
Használt ingatlanok:	Békés megyében pang a használt lakás értékesítés. Ingatlanközvetítői adatbázisokat megvizsgálva a városközpontokban lévő panelek négyzetméterét átlagosan 110-135 ezer Ft-ért kínálják. A társasházi lakásokat 134-198 ezer Ft/nm-ért szerepeltetik az adatbázisokban. Az értékesítési idő jóval hosszabb lett a megyében.
Telkek:	A Békés megyei telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Kisebb városokban a telkeket 1 000 Ft/nm kínálják. Az összközműves telkek nm 1500-4000 Ft, a nagyobb városokban pedig 20-30%-al magasabbak az árak. A városközpontokban pedig 15-30 ezer Ft/nm egy építési telek. Viszont ezekből nagyon kevés van, és csak úgy lehet hozzájuk jutni, hogy a régi bérházakat lebontják és helyére új társasházakat húznak fel.
Fejlesztések:	Termálfürdőt és ezer fő befogadására alkalmas szállodát építene Tarhoson Békés megyében egy befektetőcsoport. Társasházfejlesztés jóformán csak Szarvason és Békéscsabán van.

Jász-Nagykun Szolnok megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnok belvárosában kevés az újlakás. Ezek négyzetméterét 200-254 Ft-ért adják a társasházakban. De az egyik fejlesztésnél lehet találni 400 Ft-ért is egy négyzetmétert! De továbbra is pang Szolnokon az újlakás értékesítés.
Használt ingatlanok:	A panellakások nm-ét 89-178 ezer Ft-ért adják, a lakásokat 120-175 ezer Ft/nm-ért, a családi házakat 65-210 ezer Ft/nm-ért. Az újlakások helyett inkább használt lakásokat vesznek most a vásárlók és azokat is készpénzre.
Telkek:	Egyre több ingatlanfejlesztésre vagy építésre alkalmas telket találhatunk Szolnokon és környékén. Az összközműves telkek nm-ét 3500-51000 Ft-ért kínálják. De a belvárosban akár ennél is drágábban lehet hozzájutni a telkekhez.
Fejlesztések:	Bontják a 2007-ben bezárt szolnoki Damjanich uszodát. A helyére tervezett beruházás nem készül el. A fejlesztő wellness jellegű szállodát és gyógyfürdőt, valamint egy úszómedencét akart építeni. A beruházást azonban visszamondta a jelenlegi gazdasági viszonyokra hivatkozva. A városban nagyon kevés társasházfejlesztést találunk meg.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítőt vizsgálva elmondható, hogy a megye nagyobb városaiban az újépítésű ingatlanokat 190-245 ezer Ft/nm áron kínálják. A kisebb városokban ettől az ártól körülbelül 15-20%-al alacsonyabban kínálják az ingatlanokat. Újépítésű családi ház nagyon kevés van a megyében.
Használt ingatlanok:	A használt ingatlanok tekintetében nagy a kínálat a megyében. Használt lakásokat 120-175 ezer Ft/nm árulnak. Családi házakat 59-195 ezer Ft/nm-en, panellakásokat 79-132 ezer Ft/nm áron.
Telkek:	Elmondható a megyére, hogy sok a telekkínálat, viszont nagyon nagy alapterületűek. Ezek általában csak félig közművesek. Viszont összközműves telkeket lehet találni 1400 Ft is négyzetméterét.
Fejlesztések:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében öt szélenergia áll megvalósítás előtt. A hatóságok engedélyezték a beruházásokat, a beruházóknak megvan a pénzük is, ám az építés mégsem kezdődik.

2 havonta frissülő táblázat

Tolna megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szekszárdon az új lakásokból most az 50-60 nm a kelendők. Szekszárd belvárosában 240 ezer forintos négyzetméterár a jellemző. Az ország egészéhez viszonyítva Tolna az árakban és az eladott lakások mennyiségét tekintve is elmarad az átlagtól.
Használt ingatlanok:	A használt lakások eladása terén is némi élénkülést tapasztalható. Viszonylag gyorsan el lehet adni, az egy legalább 50 négyzetméteres lakás, viszonylag jó helyen, és egyedi fűtéssel. Ezért körülbelül 6,6 és 7,2 millió forint körüli összeget lehet elkérni. Általánosságba elmondható hogy 130-150 ezer Ft körül mozognak a használt lakások nm árai.
Telkek:	Szekszárdon hiányoznak például a családi házas lakóövezet építéséhez szükséges szabad telkek. Lakható tanyákat is keresnének a vevők, de már az sincs eladó. Szabad telkekhez csak úgy lehet hozzájutni, hogy a fejlesztők a régi bérházak megvétele után lebontják a házakat és a telkükön új társasházat húznak fel.
Fejlesztések:	Befejeződött a szekszárdi ipari park infrastruktúrájának fejlesztése. A terület vagyonkezelője négyszázharmincnégymillió forintot fordított a beruházásra, felerészt európai uniós forrásból. A támogatásból acélszerkezetes ipari csarnokokat emelt fel és területeket vásárolt az önkormányzattól. A városban csak elvétve találunk társasházfejlesztést.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Tolna megye újlakás piaca pang. Ez részben köszönhető a magas munkanélküliségnek, alacsony bérszínvonalnak és a hitelekben elszegényedett személyeknek. Az új lakásokat amelyeket értékesítenek a nagyobb városokban (Tamási, Paks) négyzetmétereit 220-230 ezer Ft-t adják.
Használt ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő iroda kínálatát vizsgálva általánosságban elmondhatom, hogy Tolna megyében a használt lakások nm árai 130-178 ezer Ft körül mozognak. A családi házak esetében 100-142 ezer Ft/nm a kínálati ár. De a kisebb lélekszámú városokban jóval alacsonyabbak az árak.
Telkek:	Az emberek az olcsó városi telkeket keresik. Már ha ilyen akad. Ha akad akkor az biztosan a város peremkerületeiben található. Itt az összközműves telkek 1000-4500 Ft körül mozognak négyzetmétereit. Kisebb városi és községi telkek négyzetmétereit már lehet kapni 400-900 Ft-t is.
Fejlesztések:	Jelentős turisztikai fejlesztések zajlanak Tolna megyében. Dombóváron fürdőt fejlesztenek 3500 nm-en. Ehhez 660 millió Ft-ot nyert az önkormányzat. Tamásiban a meglévő fürdő fejlesztésével növelni kívánják a város gyógyturisztikai vonzerejét. A létrejövő Ability-fürdőben a mozgássérült vendégek ellátása is biztosított lesz. Simontornyan a Fried Kastély Szálló szolgáltatásainak fejlesztése kezdődik meg, melynek köszönhetően 7 új munkahely is létesül. Kísszekelyben egy négy csillagos, családbarát szálloda építése kezdődhet meg. Olyan szálláshely valósul meg a faluban, amely kifejezetten csecsemőkkel és kisgyermekkel rendelkező szülők és gyermeküket várók számára nyújt igazi kikapcsolódást.

Lakáspiac

A lakáspiacot illető helyzetértékelések – Nyugat-Magyarország kivételével – tovább romlottak. Budapesten minden társasházi lakástípus esetében nőtt a túlkínálat, a legfeltűnőbb mértékben a pesti belvárosban. A használt lakásokat tekintve az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a vidéki térségekben alapvetően változatlan piaci helyzetre számítanak. A fővárosban a panellakások és családi házak esetében stagnálás, a társasházi lakások esetében némi javulás várható – a jelenlegi piaci helyzethez képest. A lakossági várakozások a vásárlás és építés tekintetében tovább romlottak. Az átadott új otthonok száma 2009 első félévében 16%-kal volt magasabb, mint egy évvel korábban. Ebben az adatban szerepet játszottak az áfa emelés és egyes lakástámogatások megszűnése miatt felgyorsított átadások, illetve az, hogy a lakásépítési folyamat erős tehetetlensége folytán csak viszonylag lassan reagál a keresleti viszonyok változására. A GKI előrejelzése szerint 2009-ben a tavalyinál lényegesen kevesebb, 29-31 ezer új otthon átadása valószínű. A kiadott építési engedélyek számának jelentős csökkenése előre vetíti a lakásépítés hosszabb távon várhatóan bekövetkező csökkenését.

Az értékesítési céllal épített lakások száma 28%-kal, a saját használatra építetteké 5%-kal nőtt, azaz továbbra is a vállalkozói lakásépítés jelenti a növekedés motorját (ennek alakulásában mutatkoztatható meg az áfa emelés hatása.). A házilag kivitelezés aránya majdnem egynegyedével mérséklődött. A családi házak építése csaknem 8, az új társasházi lakásoké 14, a lakóparki lakásoké 73%-kal (!) nőtt az első félévben az egy évvel korábbi azonos időszakhoz képest. Az átadott lakások alapterülete egy év alatt mintegy 2 négyzetméterrel csökkent (91,5-ről 89,4-re). A 60 négyzetméter alatti lakások aránya a 2008 első félévi 31,9%-ról egy év alatt 33,4%-ra nőtt – e változás nem elsöprő erejű, a fővárosi és nagyvárosi lakásépítés térnyerésével párhuzamos természetes jelenségről van szó. A kiadott lakásépítési engedély száma az első hat hónapban 17003 volt, ami markáns, 19%-os csökkenést jelent. E téren valamivel átlag alatti a visszaesés Budapesten (-13%) és a megyei jogú városokban (-16%), illetve átlag feletti az egyéb városokban (-24%) és községekben (-20%). A régiók közül Észak-Magyarország (-30%) és Közép-Dunántúl (-28%) emelkedik ki negatív irányban, míg a Dél-Dunántúlon nőtt a kiadott engedélyek száma (+5%). A lakásépítés, mint az építés általában időigényes beruházási tevékenység. A lakásépítési projektek átlagos átfutási ideje 2-3 év közöttire tehető. A piaci szabályszerűségek mellett e területen jelentős az állami szabályozás és a lakásfinanszírozás illetve ezek változásainak hatásai is. Emellett stabilizáló funkciója van a Magyarországon viszonylag kiegyensúlyozott lakhatási viszonyoknak – hazánkban nem tapasztalhatók égető hiányhelyzetek. Éppen ezért a lakásépítés nem reagál gyorsan a konjunktúra-ciklusra, de – az adatok alapján - még a kibontakozott gazdasági visszaesésre sem. A megváltozott jövedelmi viszonyok és finanszírozási lehetőségek – a nagyfokú tehetetlenség miatt - csak hosszabb távon hatnak a lakásépítő szektorra. A jövőt illetően sok a bizonytalanság. A szociálpolitikai kedvezmény eltörlése egyértelműen erodálja a jövőbeni keresletet, a forint hitelek kamattámogatásának megszűnése a devizahitelek lehetősége miatt kevésbé jelent érdemi korlátozást.

Ugyanakkor a devizahitelek kondíciói romlottak, a lakosság számára a hitelhez jutás nehezedett. Az állami lakáspolitikai jövőbeni eszköztára ma még körvonalakban sem látszik. A lakásépítést terhelő áfa emelése egyértelműen áremelő hatású. A lakásépítő cégek hiteleinek portfóliója elfogadható minőségű (ami a bekövetkezett romlás ellenére is alapvetően igaz maradt), a bankok hitelezési politikája azonban alapvetően megváltozott - a piacon korábban kedvező helyzetet, nagy részesedést kivívott lakásépítő cégek finanszírozása is bizonytalanná vált. A válság jövőbeni enyhülésével párhuzamosan valószínűleg a bankok is engedékenyebbek lesznek, de egyrészt ennek időpontja még ma is nehezen becsülhető, másrészt 2009 első félévében számottevően csökkent az induló projektek (a kiadott építési engedélyek) száma, ami a jövőbeni kínálat alakulását illetően mindenképpen kedvezőtlen jel. A magyarországi lakáspiacra vonatkozó helyzetértékelések 2008. júliusa óta felmérésről felmérésre romlottak. Az ingatlanokkal foglalkozó cégek képviselőinek megítélése szerint a túlkínálat mértéke 2009 júliusában hasonló mértékű, mint volt például 2007.

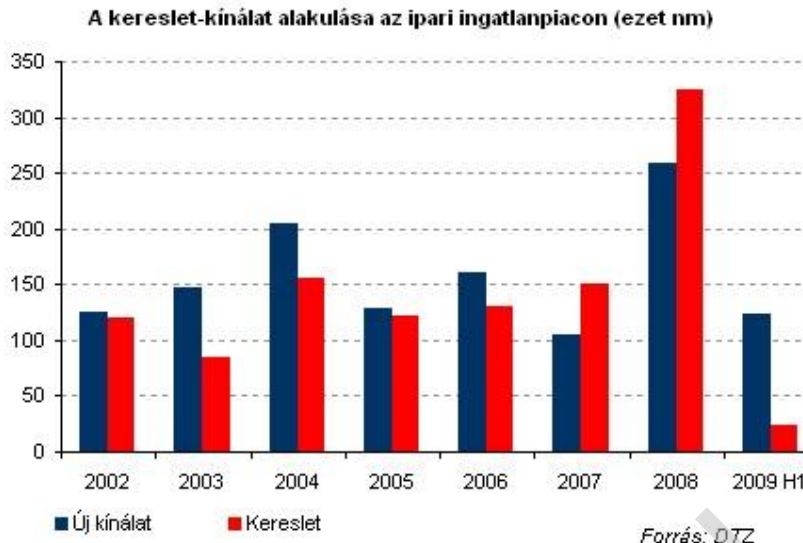
októberében. Az egy negyedévvvel ezelőtti megkérdezéshez képest számottevően nőtt a túlkínálat a fővárosban és különösen Kelet-Magyarországon. Nyugat-Magyarországon némileg csökkent a túlkínálat mértéke áprilishoz képest, de azért ez ott is jelentős. Budapesten minden társasházi lakástípus esetében nőtt a túlkínálat, a legfeltűnőbb mértékben a pesti belvárosban. A családi házak és a panellakások piacának helyzetértékelése gyakorlatilag nem változott. A panelpiac már hosszabb ideje a legnagyobb túlkínálat terepe, valamelyest ehhez „zárkóztak” az egyéb társasházi lakások.

Kelet-Magyarország a családi házak kivételével valósággal „zuhant”. Nyugaton a panellakások kivételével javult az általános megítélés, de ezt a régiót a budapestinél még így is szignifikánsan nagyobb túlkínálat jellemzi. A fővárosban a panellakások és családi házak esetében stagnálás, a társasházi lakások esetében némi javulás várható – a jelenlegi piaci helyzethez képest. Ezek a kilátások összességében kedvezőtlenebbek, mint voltak három hónappal ezelőtt – ezt fejezi ki a fővárosi lakáspiaci index némi csökkenése. A fővárosi lakásárak már hosszabb ideje folyamatosan veszítenek értékükből – a bekövetkezett nominális áremelkedés 2004 után általában alatta maradt a fogyasztói árak növekedésének. Nem volt ez másként 2007-ben és 2008-ban sem: ezekben az években a KSH adatai szerint 5,9 és 6,2%-os áremelkedés következett be a budapesti piacon. A kínálati árak 2009 első félévében nominálisan 0,1%-kal növekedtek 2008 negyedik negyedévéhez képest, a várt árcsökkenés tehát ekkor még nem következett be – legalábbis kínálati szinten. A használt lakások árainak várható alakulására vonatkozó várakozások kicsit csitultak az egy negyedévvvel ezelőtti felméréshez képest, de az összkép nem módosult jelentősen. A lakáspiac várható kilátásairól véleményt mondó cégek Budapest különböző területein általában némi (azaz 1-3%-os) árcsökkenésre számítanak a következő egy esztendőben. A vidéki területeken összességében valamivel nagyobb áresés valószínűsíthető (4-9%).

Ipari ingatlanhelyzet

Összesen 123 ezer négyzetméternyi ipari ingatlan került átadásra 2009 első felében, összesen 1.54 millió nm-re növelve ezzel a teljes modern ipari ingatlanállományt. A válság előtt elindult fejlesztések közül több is idén került átadásra. A tervezési fázisban lévő spekulatív fejlesztések nagy részét azonban elhalasztották, így a második félévben már jelentős visszaesésre számítanak az átadások tekintetében.

Tovább nőtt Budapest és az agglomeráció déli részének a piaci részesedése – az átadott fejlesztések 68%-a itt található. Köztük a két legnagyobb létesítmény a Viktória Park, és az M5 Gyál Üzleti Park 45,000 nm, illetve 35,000 nm bérbeadható területtel. A gyenge kereslet és a nagy volumenű átadások eredményeként 22.8%-ra emelkedett az üresedési ráta - a félév során átadott ingatlanoknak csupán 14%-a lett bérbeadva. Nem volt ilyen magas az üresedési ráta az utóbbi öt évben, a teljesen bérbeadott parkok aránya pedig fél év alatt 30%-ról 16%-ra csökkent.



A bérleti díjak általában 10-20%-al csökkentek év eleje óta, a kínálati árak 3.5 és 5 euró/nm/hó között mozognak. Továbbra is a city logisztika típusú ingatlanok bérleti díjai a legmagasabbak (5-6 euró/nm/hó). A bérleti díjak csökkenése mellett a növekvő mértékű kedvezmények is érzékeltetik a verseny élesedését: egyre gyakoribbak például a bérleti díj mentes időszakok vagy a magasabb kialakítási hozzájárulások.

Az ipari ingatlanpiac gyorsan tudott reagálni a gazdasági helyzet változásaira, a tervezési fázisban lévő spekulatív fejlesztések nagy részét elhalasztották. Amellett, hogy 2009 második felében már csak néhány projekt átadására számíthatunk, az üresedési ráta is tartósan 20% fölött fog stagnálni a következő évben, ha nem lesz jelentősebb fellendülés a keresletben.

Nem meglepő, hogy a rekord magas bérbeadási szint mellett is emelkedett az üresedési ráta, hiszen a kereslet egyre nagyobb részét teszik ki a szerződés-újrátárgyalások. Az első félévben tíz négyzetméter bérbeadásból közel négy nem járt a bérlő költözésével, hiszen ugyanarra a területre írtak alá, ahol eddig is voltak. Az év második fele további állománynövekedést hoz és várhatóan a kihasználatlanság trendje nem fordul meg. - áll a CB Richard Ellis (CBRE) legfrissebb budapesti irodapiaci elemzésében. A magyar gazdaság valószínűleg az év harmadik negyedében éri el a mélypontot, amit stagnálás követhet, mielőtt a növekedés újra megindul. A válság legerősebben az ipari teljesítményt sújtja, ahol a kibocsátás visszaesése -a beszükkült exportpiacok miatt- akár tíz százalékos is lehet. A szolgáltató szektorban a csökkenés kisebb, mégis súlyos az irodapiacra gyakorolt hatás. Habár Budapest irodapiacán az első félév bérbeadási szintje rekord magas volt (183.000 m²), a kereslet megoszlása kedvezőtlenül változott: a szerződés-újrátárgyalások az összes tranzakció 37 százalékát tették ki, és ez az arány az év eleje óta emelkedik. Leginkább a főváros belső kerületeiben jellemző a szerződés-hosszabbítás, míg a pesti nem-központi területeken az előbérletek és az új szerződések dominálnak. A modern bériroda-állomány július elejére elérte a 2,21 millió m²-t. Az elmúlt három hónapban 65.200 m² új iroda került átadásra, ami magasabb szint, mint az első időszakban, de a harmadik negyedévben várható csúcstól elmarad.

A bérleti díjak folyamatos nyomás alatt vannak minden irodapiaci lokációban. Általában ez a pénzügyi ösztönzők növekedését eredményezi, de egyre több esetben az ajánlati árak csökkentése is megfigyelhető. A kínálati árakat az egy évvel ezelőtti szinttel összevetve megállapítható, hogy a központi részpiac kivételével a bérleti díjak mindenhol csökkentek. A legnagyobb mértékben a nem-központi budai részpiacra csökkentek a kínálati árak, míg Belső Pest és Belső Buda átlagára emelkedett, ami az átadás előtt álló projektek magasabb árazásával magyarázható. A Belváros árainak szóródása nőtt, mert több épület a szabad területeit alacsonyabb áron kínálja. Itt jelenleg egyetlen prémiumkategóriás irodaház épül, amelynek bérleti díja meghaladja a tavalyi szintet.

A bruttó kereslet 2009 második negyedévében 30.200 m² volt, ami 63 százalékos visszaesést jelent 2008 hasonló időszakához képest, és közel azonos a 2006 második negyedévében bérbeadott szinttel. Ez a szám azonban több mint duplája az idei első negyedév adatának, így pozitív változást jelent az év elején tapasztalt visszaeséshez képest. A kereslet 58 százaléka szerződeshosszabbításból származott, míg a maradékot új tranzakciók illetve bővülések tették ki; előbérleti szerződés nem történt. Ezek az arányok megegyeznek a kereslet első negyedévi megoszlásaival. A keresletet a prognózisoknak megfelelően- a 2.000-4.000 m² közötti tranzakciók adták, az átlagos bérelt terület nagysága nagyjából 3.000 m² volt. Immár az ötödik egymást követő negyedévben volt a kereslet a Budapest déli agglomerációjában a legerősebb, a második legnépszerűbbnek a főváros nyugati kapuja bizonyult.

Irodapiac

Több mint 113 000 m² új iroda került átadásra idén az első félévben, amelynek közel 60%-a realizálódott a második negyedévben. A második félévre jelentős mértékű, 190 000 m² irodaátadás várható; a jelenleg tervezés alatt álló összesen 1,8 millió m² fejlesztésből azonban csupán 25% van építési fázisban. A globális ingatlan-tanácsadó szakértői továbbra is úgy vélik, hogy a modern, központi elhelyezkedésű irodákban a kínálati díjak jelentős változására nem kell számítani a közeljövőben.

2009 második negyedévében összesen 65 200 m² irodaterületet adtak át Budapesten, mellyel az irodaállomány 2,2 millió m²-re bővült. Nyolc ingatlan készült el ebben az időszakban, amelyeknek - területüket tekintve - 70%-a a város Pesti oldalán található. A 2009 második félévében várhatóan átadásra kerülő 190 000 m² irodaterület 28%-a már bérbe van adva. Az alpiacok közül Dél-Budán és a Váci úti irodafolyosón várható a legnagyobb arányú átadás. Összesen 1,8 millió m² irodafejlesztés van tervbe véve, amelyekből jelenleg csupán 25% tart az építési fázisban.

Összesen 118 100 m² irodaterületre kötött bérleti szerződés a második negyedévben. Habár ez az előző negyedévi adat kétszerese, fontos kiemelni, hogy ebből a nettó bérbeadás nagyon alacsony, csupán 27% volt. A kereslet legnagyobb részét, 41%-át szerződeshosszabbítások adták, míg 31%-ot tett ki a modern irodaállományon belüli költözés, melyek nem csökkentették az üres területeket. A bérbeadások legnagyobb része, 31%-a a Váci úton realizálódott, míg a „második helyezett” Dél-Pest részesedése 15%-os volt. A kereslet nagy része továbbra is a kis alapterületű egységekre irányul: a negyedév során bérbeadott irodák 66%-a 500 m²-nél kisebb volt.

Az irodaházak 38%-a teljesen bérbe van adva, 90%-uknak pedig több mint felét töltik meg bérlők. Továbbra is Bel-Budán a legmagasabb a bérbeadottság (93%), a legalacsonyabb pedig Dél-Pesten (60%). Erősödő nyomás nehezedik az ingatlantulajdonosokra a bérleti díjak tekintetében, akik a bérlők megszerzése illetve megtartása érdekében kénytelenek egyre nagyobb kedvezményeket adni. Bár a modern, központi lokációjú irodákban az átlagos kínálati díjak még most is €12-14/m²/hó szinten mozognak, a bérlők úgy tűnik "vérszemet kaptak" - a néhány fejlesztő által a közelmúltban ajánlott 9-10 €s bérleti díjak, és az egyre nagyobb számban piacra kerülő albérelti ajánlatok által nyújtott lehetőségektől -, ezért jóval agresszívebben tárgyalnak. Mindezek együttes hatásaként az effektív bérleti díjakban valószínűleg jóval jelentősebb a csökkenés - bár ez a piac sajátosságaiból adódó átláthatatlanság miatt számokkal nem egyértelműen támasztható alá.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2007.	2008.	2009. január-május	2009 (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	101,2	100,6	93,6*	93,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	108,1	98,9	76,7	82
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	101,5	97,0	92,3*	92
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	85,9	94,9	93,1	93
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	97,0	98,2	96,2	95
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	115,7	105,6	73,5	86
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,9	105,6	69,3	82,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,1	-0,2	1,5	2,8
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-5,4	-7,8	0,3*	-2,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,3	251,2	287,5***	280
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	1291	907,1	816,4**	960
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,2	107,5	101,4	102,4
13. Fogyasztói árindex	108,0	106,1	103,3**	105
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	107,4	103,5	103,7**	106,8
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,7	8,0	9,8****	10,5

* 2009. I. negyedév

** 2009. I. félév

*** 2009. I-VII. hó

**** 2009. III-V. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. számú melléklet: Az ingatlanpiac helyzete és kilátásai

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	1 (0)	0 (0)	0 (-1,5)	-1 (-1,5)	0 (-1)
Iroda	1 (0)	1 (0)	1 (0)	0 (0)	1 (0)
Üzlethelyiség	3 (-3)	2 (-3)	0 (-6)	0 (-5)	1,5 (-4)
Raktár	1 (2)	0 (0)	0 (-2)	0 (-2)	0,3 (-1)

Zárójelben az előző - 2009. 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	-2 (-3,5)	-1 (-3)	-5 (-7)	-6 (-6)	-3,5 (-4,5)
Iroda	-7 (-8)	-7 (-5)	-10 (-10)	-6 (-5)	-7 (-8)
Üzlethelyiség	-5 (-4)	-5 (-5)	-3 (-7)	-6 (-8)	-5 (-6)
Raktár	-4,5 (-3)	-5 (-3)	-3,5 (-9)	-6,5 (-5)	-4,5 (-5)
Építési telek	-3 (-3,5)	-3 (-3,5)	-1 (-1)	-2 (-3)	-2 (-3)

Zárójelben az előző - 2009. áprilisi - felmérés adatai

Forrás: GKI

3. számú melléklet: Források

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

Confidential