



Ingyanpiaci elemzés 2009 április

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009 - 2010-re.....	3
Infláció	3
Gazdasági növekedés	5
Reálkeresetek.....	5
Munkanélküliség.....	6
Árfolyamok.....	8
Jegybanki alapkamat	9
Államháztartási hiány	11
Hitelpiac	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	14
Bács-Kiskun megye	14
Csongrád megye	15
Budapest és Pest megye	16
Békés megye.....	18
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	19
Tolna megye	20
Budapest Erzsébetváros ingatlanpiaca	20
Budapest Terézváros ingatlanpiaca	21
Főbb változások az ingatlanpiacon	23
Orosháza ingatlanpiaca	23
Lakásépítési adatok 2009. első negyedévéről	25
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re	27
2. számú melléklet: Lakásépítések és építési engedélyek 2009. I. negyedévében	28
3. számú melléklet: Lakásépítések főbb építetői csoportok szerint.....	29
4. számú melléklet: Források.....	30

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

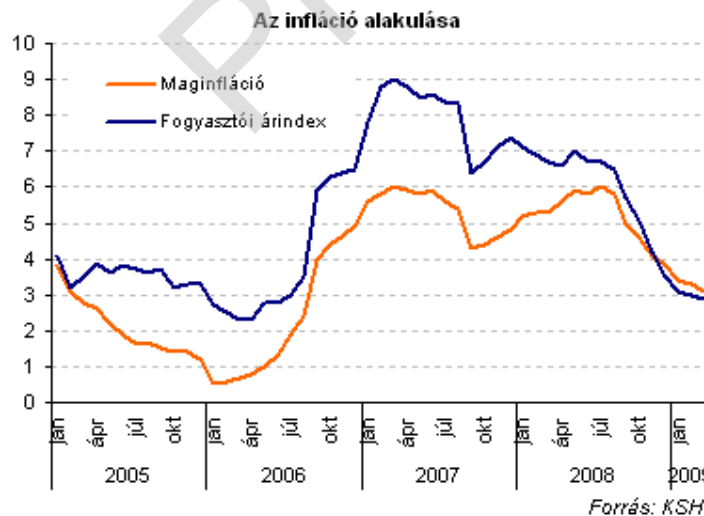
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009 - 2010-re

Ezen a héten felállt a Bajnai kormány és megismertük az idei egyenlegjavító intézkedéseket. A költségvetés 6%-os recesszióval számol 2009-re. A bevételi oldalt a 20%-os ÁFA-kulcs 25%-ra való emelése javítja, a kiadási oldalt pedig a következő intézkedések érintik: a közszféra 13. havi bére nem kerül kifizetésre, a nyugdíjkorrekció elmarad és a kormányzati támogatások fokozatosan megszűnnek. A tervezett intézkedések nagyjából 400 milliárd forinttal (ez a GDP közel 1.5%-ának felel meg) javíthatják az államháztartás egyenlegét, a 3%-os hiánycél elérése azonban még így sem fog teljesülni. A költségvetési deficit várakozások szerint a tavalyi évhez hasonlóan 3.4% közelében lesz, ez az érték viszont már biztosíthatja az IMF-hitel következő részleteinek zökkenőmentes lehívását.

A Bajnai kormány elképzelései szerint, megjelenne egy közepső 15%-os kulcs is (ebbe tartozna pl. a tej, a kenyér és a távhő is) és megmaradna az 5%-os kulcs (gyógyszer; könyv, napilap). Érdemi adócsökkentések nem szerepelnek a tervekben.

Infláció

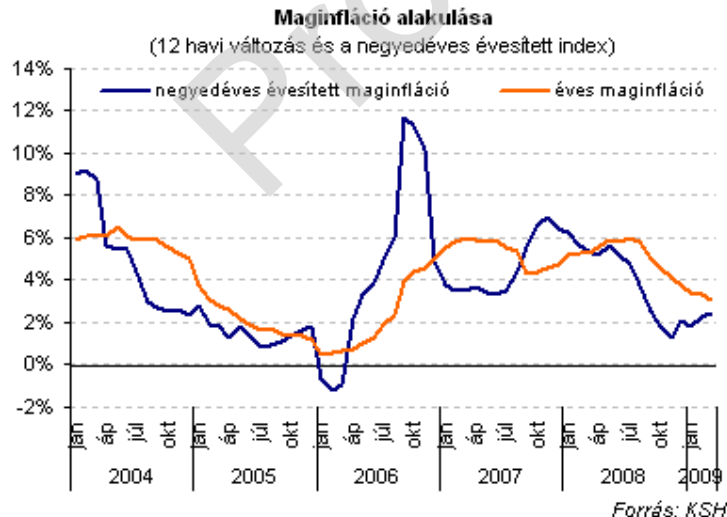
Márciusban 2,9 százalékos volt az egy évre visszatekintő pénzromlás. Februárban 3,0 százalékos inflációról számolt be a statisztikai hivatal, vagyis még kitart a gyenge inflációcsökkenés. A piac 2,9-3 százalékos áremelkedési ütemet várt az első tavaszi hónapra, vagyis az adat nem jelent meglepetést.



Az adatok mélyére nézve meglehetősen ellentmondásos képet kapunk, több meglepetés is van az adatokban. Talán a legnagyobb, hogy a tartós fogyasztási cikkek esetében havi alapon 1 százalékos visszaesést jelez a KSH. Negatív árindexre fél éve nem volt példa, amit elsősorban a forint gyengülésének tulajdonítottak a szakértők. Most pont azért ilyen meglepő az áresés, mert a forint márciusban igen gyenge volt. A szintén árfolyamérzékeny ruházkodási cikkeknel hasonlóképp alacsony volt az áremelkedés - igaz, a szezonálisan érzékeny hónapban a szűkülő kereslet erőteljesebben közrejátszott.



A dezinfláció szempontjából továbbra is kedvező képet mutatnak a szolgáltatások. A várakozások tekintetében meghatározó szerepet játszó csoportban az éves áremelkedés már csupán 3 százalék, ami az árdinamika feleződését jelenti egy év alatt. A dezinfláció kitartásában fontos szerepet játszott az üzemanyagok körében erős bázishatás is. Az élelmiszerek esetében viszont már egyértelműen elmondhatjuk, hogy vége a dezinflációnak. Az idén eddig minden hónapban rendre nagyobb volt a drágulás, mint egy évvel korábban, így a 12 havi árindex lassú emelkedésbe kezdett. A rövid bázisú maginflációs index még mindig alacsony szinten, 2,4 százalékon áll, ami az infláció meglepő árfolyamérzékenységé miatt további pozitív jel a gyenge árnyomást illetően.



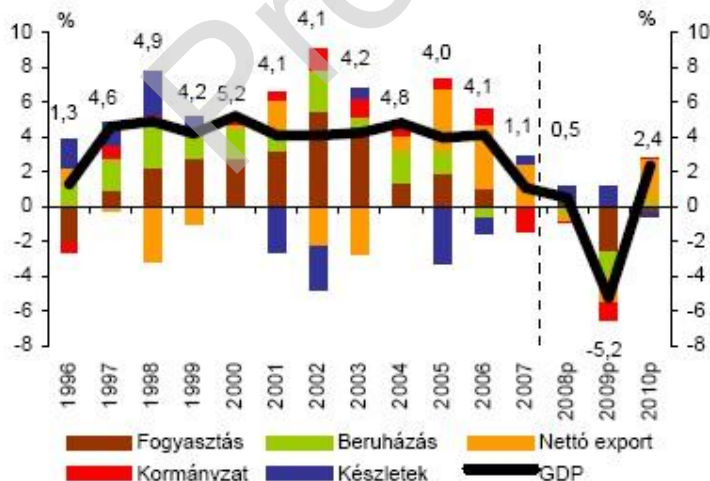
A jelenségnek azonban két olvasata van. A mostani adatok azért összességében mégis csak jeleznek némi mozgolódást az árakban, méghozzá úgy, hogy az árfolyam hatása nem jelentkezett. Márpedig a tartósan gyenge forint előbb-utóbb utat törhet az árakig, ami kockázatot hordozhat. Kérdés, hogy a gyenge belső kereslet ideiglenesen, vagy tartósan is képes-e visszafogni az árfolyamgyengülés hatásait.

Gazdasági növekedés

A hazai növekedési kilátások márciusban és áprilisban tovább romlottak, és nőtt a vártnál nagyobb visszaesés kockázata, de egyelőre nem változtatnak a szakértők az előrejelzéseiken. 2009-ben a GDP 4,2-6,5%-os (alapesetben 5,2%-os) visszaesését prognosztizálják. Az ipari termelés ugyan kissé nőtt januárban, de ez a belföldi értékesítés vélhetően átmeneti megugrásának köszönhető, az exportértékesítés tovább romlott. A kilátások továbbra sem kecsegtetőek, az új rendelések 32,4%-kal, a teljes rendelésállomány 17,7%-kal csökkent egy év alatt. Az európai és német ipari termelés és megrendelések mélyrepülése sem utal rövidtávon fordulatra. 2009-ben átlagosan 15-21%-kal (alapesetben 18,8%-kal) kisebb ipari termelést várnak az elemzők, mint 2008-ban. A szolgáltatások hozzáadott értéke a vártnál nagyobb, 4,2%-os csökkenést mutatott 2008. IV. negyedévben, aminek nyomán a 2009-es visszaesésre vonatkozó prognózisukat 2,5-3,5%-ra rontották az elemzők, de a kockázatok az ennél is nagyobb csökkenés felé mutatnak. Az építőipari termelés vártnál nagyobb januári zuhanása szintén lefelé mutató kockázatot jelent.

A felhasználási oldalt tekintve kissé rontották az elemzők a fogyasztásra és beruházásra vonatkozó, és némileg javították a nettó exportra (csökkentették az importra) vonatkozó előrejelzésüket. Ennek hátterében a fogyasztást tekintve a foglalkoztatás vártnál nagyobb mértékű és gyorsabb csökkenése, míg a beruházásokat tekintve a rosszabb konjunkturális helyzet áll. Így jelenleg a fogyasztás 4,9-5,6%-os és a beruházások 6,6- 9,9%-os csökkenésére számítanak. Alapesetben azzal számolnak továbbra is, hogy a világgazdaság 2009 II. felében eléri mélypontját, és az ezt követően beinduló növekedés magával húzza a magyar gazdaságot is. Az év végén már megkezdődő kilábalás miatt 2010-re szerény, 2,3%-os növekedést várnak a pénzügyi elemzők. Rossz esetben, ha a világgazdasági recesszió elhúzódik, a hazai GDP még 2010-ben is 0,2%-kal csökken.

Éves GDP-növekedés és a fő tényezők hozzájárulása



Forrás: Portfolio

Reálkeresetek

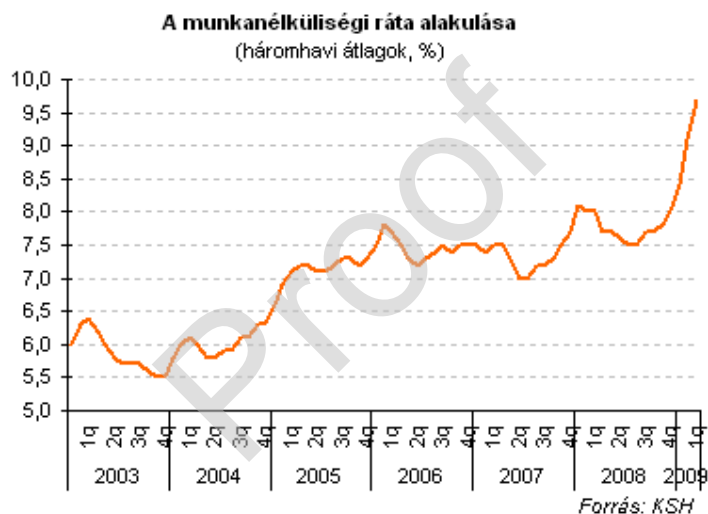
A legfrissebb áprilisi elemzés szerint 2009 január–februárban a költségvetési szférában 708 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 885 ezren dolgoztak. Ez a megfigyelt körben foglalkoztatottak 3,0%-os csökkenését jelentette az előző év azonos időszakához képest. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 193 200 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 189 300 Ft-ot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 205 900 Ft-ot ért el.

Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 1,5%-kal voltak alacsonyabbak, mint az előző év január–februárjában. Ezen belül a versenyszférában 4,2%-kal növekedtek az átlagkeresetek, a költségvetés területén pedig a 13-ik havi illetmény kifizetési szabályainak változása miatt 13,4%-kal maradt el az előző évitől.

A nemzetgazdasági átlagos nettó kereset 119 300 Ft volt, ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 88 000 Ft-nak, a szellemi foglalkozásúaké 151 800 Ft-nak felelt meg. A nettó kereset így átlagosan 1,3%-kal volt alacsonyabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférában 2,7%-os növekedés, a költségvetési szervezeteknél pedig 10,4%-os csökkenés jelentkezett. A 204 200 Ft-os nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 0,7%-kal maradt el az előző év január–februárját jellemzőtől. A munkajövedelemen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 5,4%-ot tett ki.

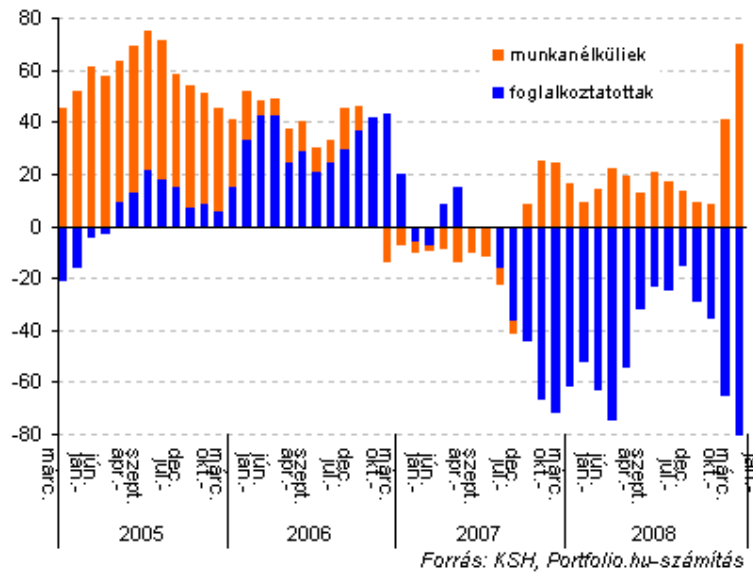
Munkanélküliség

Idén az első negyedévben 9,7 százalékos volt a munkanélküliségi ráta. A mutató elképesztő sebességgel közelít a két számjegyű tartomány felé: tavaly a 4. negyedévben még csupán 8 százalékon állt a mutató. A munkanélküliségi mutató az elmúlt négy évben 7-8 százalék között mozgott, a mostani "kilövés" ehhez képest nagyon intenzív. Egy negyedév alatt 66 ezerrel emelkedett az állástalanok száma.



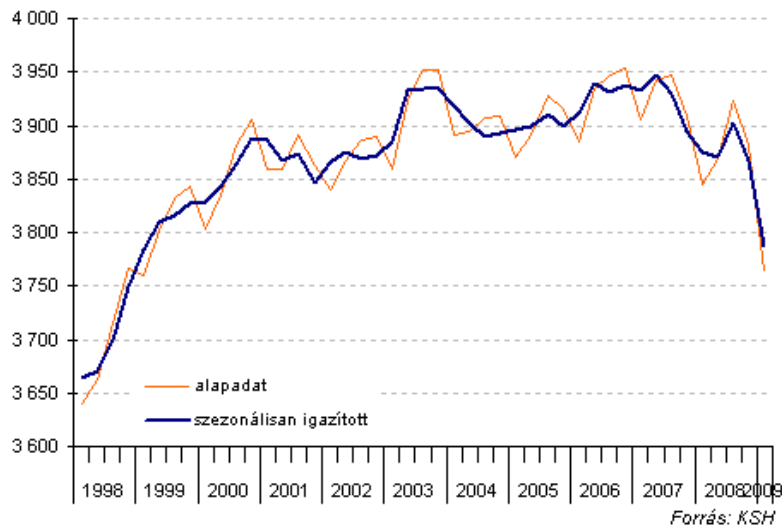
Ennél is jelentősebb mértékben ugrott meg a foglalkoztatottak létszámcsökkenése. 117 ezer ember veszítette el az állását - aki nem munkanélküli lett, az kimenekült az aktív szférából. Nem véletlen, hogy az inaktívok száma 40 ezerrel emelkedett.

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



Az amúgy is lagymatag hazai munkaerőpiacra nagy erővel tört rá a globális gazdasági válság, ami elbocsátásokban, cégszűkítésekben is jelentkezett. Eközben a munkaerőfelvétel is kisebb lehetett az óvatosság miatt, így a mostani munkaerőpiaci folyamatok törvényszerűnek mondhatók. Ugyanakkor az alkalmazkodás erőteljesebb a vártnál. A mély recesszióba süllyedő magyar gazdaságban a foglalkoztatottság mellett a bérdinamika is jelentősen visszaesett. Mindez a hazai bértömeg jelentős zsugorodásával járhat. Ez azért is érdekes, mert a Bajnai-csomag egyik "fájdalommentes" eleme volt, hogy optimistább bértömeg-alakulással számolva a kormány "talált" nagyjából 50 milliárd forintot büdzsében. Most azonban úgy néz ki, hogy a bértömeg csökkenése nem egyszerűen nagyobb lesz az 1 százaléknál, hanem a korábbi 2 százalékos feltételezésnél is erőteljesebb lesz a hatás, pesszimista számítás szerint akár 4 százalékos is lehet a visszaesés. Ennek a költségvetésben akár 100-150 milliárdos hatása is lehet, vagyis egyáltalán nem biztos, hogy a kormány utolsó kiigazítási csomagjával az idei költségvetés rendben lenne.

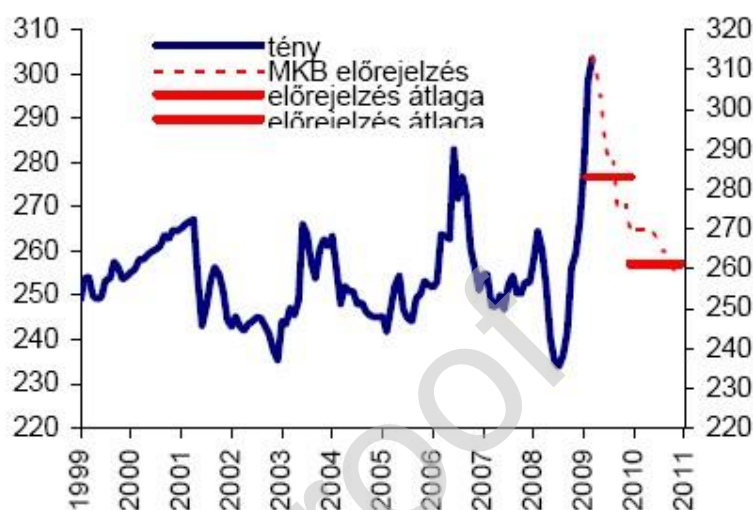
A foglalkoztatottak száma (ezer fő)



Árfolyamok

A hazai devizapiacot illetően nem változott az előrejelzés. A globális bizonytalanság csökkenéséig magas marad a volatilitás. A következő hónapokban is 285-320 között ingadozó árfolyamot várnak, de a várható jegybanki reakciót is figyelembe véve nem számítanak arra, hogy az árfolyam tartósan a sáv felső szélé közelében maradjon. Magyarország külső megítélése kedvezőtlen, amit az újabb és újabb leminősítések is alátámasztanak. A dinamikusan növekvő államadósság, a magánszektor jelentős devizakitettsége és az alacsony potenciális növekedési ütem miatt az ország sebezhetősége magas, így a globális befektetői hangulat romlása ismét nyomást gyakorolhat a forint árfolyamára.

Forint-euró árfolyam prognózis (havi átlagok)



Forint-euró árfolyam napi alakulása (gvertya diagram)



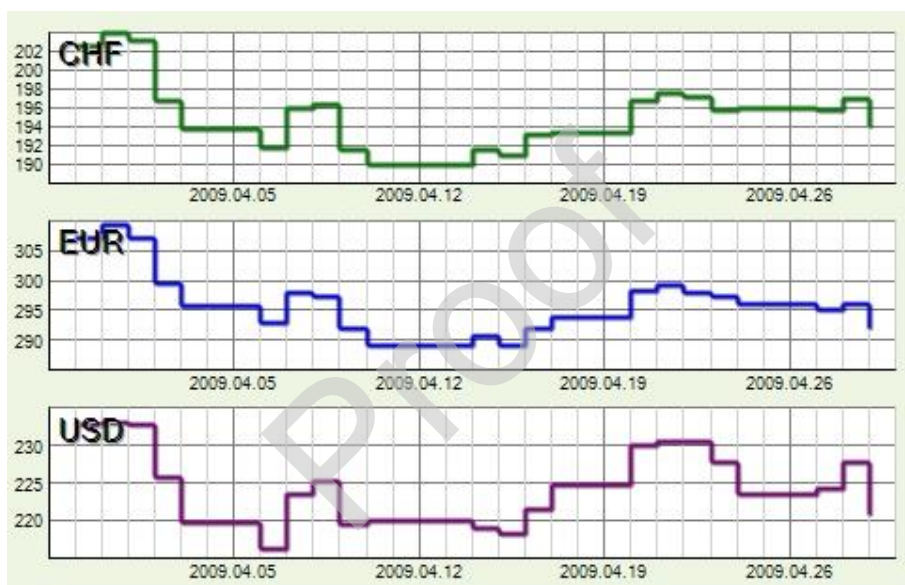
Forrás: Portfolio

Az árfolyam elsősorban a nemzetközi pénzügyi helyzetre reagál, de a kiélezett politikai helyzet miatt a közeljövőben a hazai események is a szokásosnál nagyobb hatást gyakorolhatnak. A jegybank viszonylag erős forint mellett határozott kiállása, a devizapiaci intervenció és a kamatemelés fenyegetése támaszt jelent a forint számára a következő hónapokban. Hosszabb távon

a forintot segíti, hogy a gazdaságpolitikai intézkedések és a vállalati és lakossági szektor alkalmazkodása nyomán jelentősen csökken a folyó fizetési mérleg hiánya. A mentőcsomag, a hagyományos EU-támogatások és a külföldi tulajdonos cégek (különösen az anyabankok) elkötelezettségének fennmaradása miatt a finanszírozás is biztosított. Emiatt középtávon, a válság csillapodásával jelentősen javul megítélésünk, ami fokozza majd az akkor egyébként is bekövetkező felértékelődést.

290 közelébe süllyedt ebben a hónapban az EUR/HUF, a forint erősödése azonban továbbra sem a hazai eseményeknek köszönhető, hanem a kedvező nemzetközi hangulatnak. A piacok továbbra sem veszik figyelembe a negatív híreket és makroadatokat, a növekvő kockázati étvágy pedig támogatja a feltörekvő piaci eszközöket. A magyarországi fundamentumok tehát korántsem javultak, továbbra is a forint a régió legsérülékenyebb fizetőeszköze. Éppen ezért további jelentős forint-erősödésre nem számítanak a szakemberek, a nemzetközi befektetői hangulat romlásával pedig ismét 300 felé veheti az irányt az EUR/HUF.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye



Forrás: MNB

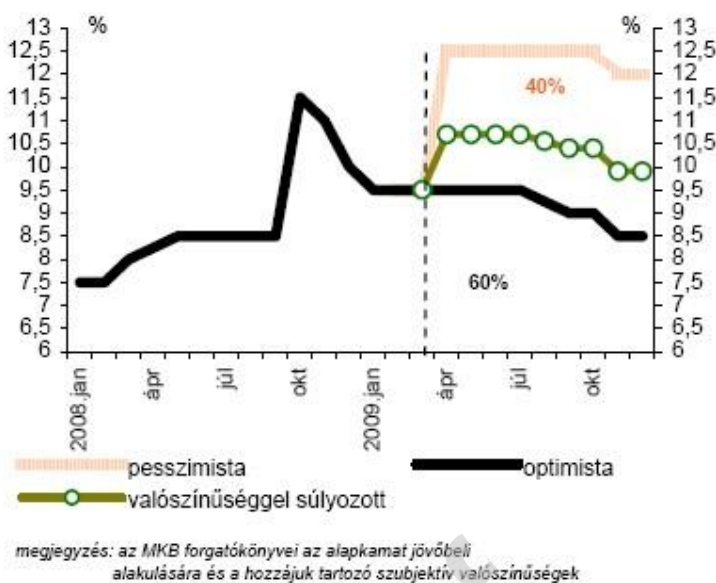
Jegybanki alapkamat

Az MNB Monetáris Tanácsa (MT) a régió megítélésének romlása nyomán folyamatosan gyengülő forint miatt márciusi kamatdöntő ülésén is változatlanul 9,50%-on hagyta az alapkamatot. A gyenge forint, a tervezett ÁFA-emelés és a 2010-ig várt olajáremelkedés mellett már az inflációs kilátások sem indokolják a kamat további csökkentését.

A forintban történő hitelezés versenyképessé tételének szándéka miatt az MT továbbra is hajlana a kamatcsökkentésre, de az árfolyammal kapcsolatos kockázatok ezt a következő hónapokban sem engedik. A politikai bizonytalanság és a magyar államadósság leminősítése a kedvező külső környezetben nem vezetett jelentősebb forintpiaci hatásokhoz, sőt az árfolyam erősödött is. Ennek ellenére sem csökkent azonban annak a kockázata, hogy a forint ismét nyomás alá kerül, ehhez elegendő a globális befektetői hangulat ismételt romlása. A régió belüli államcsőd és árfolyamválság rémképe, a visszaeső GDP mellett dinamikusan emelkedő adósságrátáink és a hazai politikai tehetetlenség a külső környezet támogatása hiányában az árfolyam további gyengüléséhez vezet. Ebben az esetben az MNB korábbi ígéretének szellemében rákényszerülhet, hogy kamatot

emeljen. Ezzel szemben, a globális pénzügyi helyzet javulása esetén az év második felében ismét sor kerülhet kamatsökkentésekre.

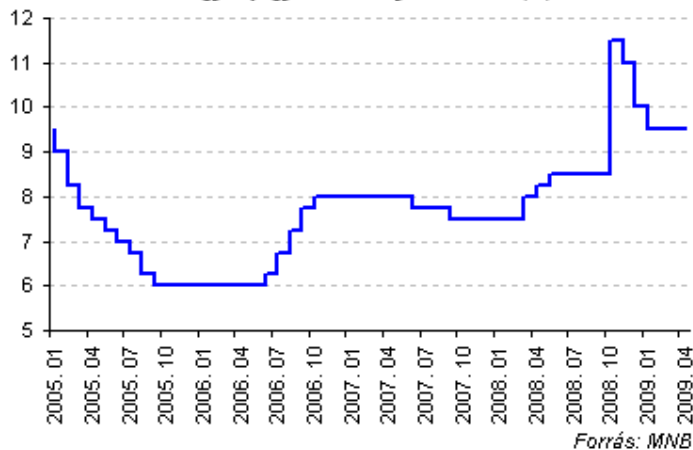
Kamatvárakozásaink



Forrás: Portfolio

Változatlanul hagyta irányadó kamatát a monetáris tanács. A döntés nem számít meglepetésnek, hiszen a piac is úgy gondolta, hogy a jegybanknak nincs oka sem emelni, sem csökkenteni a rátát, amely így továbbra is 9,5 százalékon áll. Utoljára januárban változtatott a tanács a kamatszinten, ám az akkori csökkentés utólag elhamarkodottnak tűnt. A márciusban felerősödő tőkepiaci turbulencia miatt az első tavaszi ülésen a monetáris tanács már jelezte, hogy az erőteljes kamatemeléstől sem riad vissza a pénzügyi stabilitás biztosítása érdekében.

A magyar jegybanki irányadó kamat (%)



Most úgy tűnik, erre talán nem lesz szükség, legalábbis a nemzetközi környezet a március elejéhez képest barátságosabban alakul. Ugyanakkor a csökkentés sem igazán jöhet még szóba, hiszen egyelőre a fundamentális helyzet javulásáról sem beszélhetünk. Így marad a kamat, és lazításra csak akkor kerülhet majd sor, ha a nemzetközi környezet javul, vagy a magyar gazdaság kiigazodásának az első jelei jelentkeznek. A jegybanknak egyelőre nem kell az infláció miatt aggódní. Az utóbbi hónap adatai e szempontból megnyugtatók, így a küszöbön álló áfa-emelés egyszeri áremelő

hatására sem kell reagálnia mindaddig, amíg az a várakozásokban nem jelentkeznek. Ennek viszont egyelőre kicsi a kockázata, hiszen a belső kereslet látványos zsugorodása és a munkaerőpiac kedvezőtlen folyamatai miatt aligha várható, hogy a szereplők ár- és béremelési szándékai korlátlanul megjelenhetnek a gazdaságban. Erre hivatkozva bizonyára a jegybank valamivel "békülékenyebb" hangot üt meg, mint egy hónapja, bár a fokozatosság elvét figyelembe véve aligha lengeti még be erősen a kamatcsökkentés lehetőségét.

Államháztartási hiány

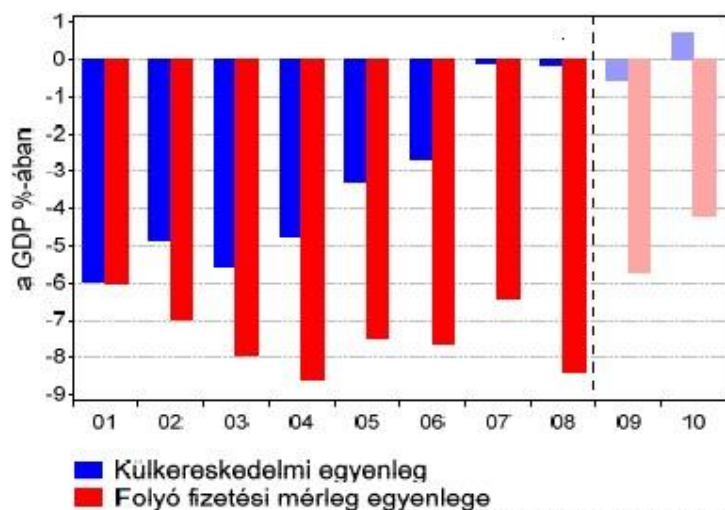
Az államháztartási hiány az év első hónapjaiban nagyjából a tavalyi pályán halad, miközben az I. negyedévben már a fogyasztás és a GDP is hatalmas mértékben csökkent, így jelenleg a 3% alatti hiány tartásához legfeljebb a GDP 0,5%-ának megfelelő mértékű kiigazítás szükséges. Az IMF-fel egyeztetett programban szereplőnél nagyobb hiány engedélyezésére - vagyis hogy ne kelljen ellentételezni a mélyebb recesszió hiánynövelő hatását, ha megszületnek azok a döntések, amelyek hosszabb távon magasabb potenciális növekedést és alacsonyabb költségvetési hiányt tesznek lehetővé. Ehhez legalább az RSZ programjához hasonló, vagy annál is mélyebb reformokat és drasztikusabb kiadáscsökkentéseket tartalmazó program szükséges. A politikai bizonytalanság ellenére arra számítanak az elemzők, hogy a hiány 2009-2010-ben egyaránt a GDP 3,0%-a körül alakul, és szükség esetén újabb költségvetési megszorító intézkedésekre kerül sor.

A külső egyensúly javulása 2008-ban megtorpant, a külkereskedelmi mérleg és a folyó fizetési mérleg hiánya is nőtt kissé. A külkereskedelmi mérleg esetében további enyhe romlást jeleznek előre 2009-ben, mivel a belső kereslet csökkenésével az import is hasonló nagyságrendben csökken, mint a külső kereslet miatt drasztikusan visszaeső export. A folyó fizetési mérleg hiánya azonban ennek ellenére is csökken, ami döntően a jövedelemegyenleg javulásának köszönhető.

A magas felárak és a gyengülő árfolyam miatt emelkedő adósságszolgálatot ugyanis bőven ellensúlyozza, hogy a külföldi tulajdonú cégek profitja erőteljesen romlik (a hatályos statisztikai módszertan szerint e cégek nyeresége teljes egészében rontja a folyó fizetési mérleget, míg a visszaforgatott profit egésze működőtőke-beáramlásnak számít). A folyó fizetési mérleg hiánya így a 2008-as 8,9 Mrd euróról 5,5 Mrd euróra, a GDP 6,0%-ára csökken. Várakozásunk szerint jövőre lényegében megszűnik a magyar tőke kivitel, miközben fennmarad az EU-támogatások magas szintje, ami az IMF-EU pénzügyi segítséggel együtt ellensúlyozza a csökkenő külföldi működőtőke-beáramlást, így az ország nem szorul rá a kamatérzékeny portfólió tőke bevonására.

Külső egyensúlyi mutatók és prognózisuk

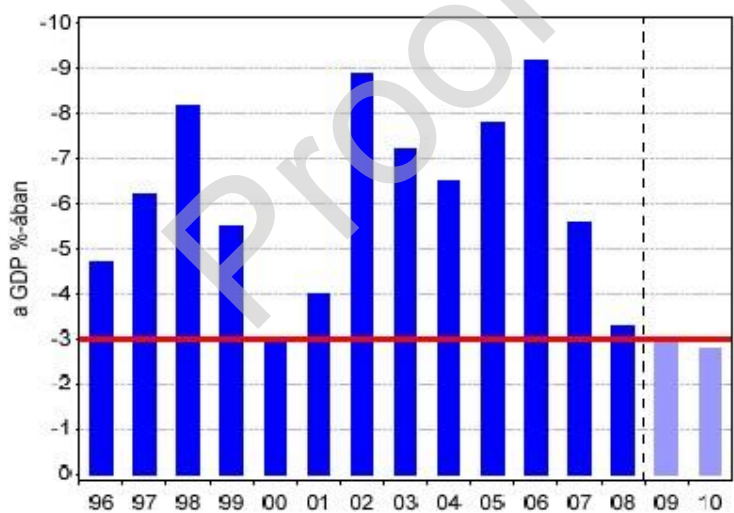
(a GDP %-ában)



Forrás: MKB, Reuters EcoWin

Költségvetési hiány és prognózis

(a GDP %-ában)



Forrás: MKB, Reuters EcoWin

Hitelpiac

A gyerekek után járó lakásvásárlási kedvezmény (a szocpol és a félszocpol), valamint az állami kamattámogatás július 1.-től való "felfüggesztése" miatt előrehozott vásárlások arányosan nagyobb mértékű visszaesést generálhatnak az év második felében. Szűk két hónapja marad annak, aki lakásvásárlás vagy hitelfelvétel esetén élni szeretne még a kedvezményekkel. A lakástámogatások várható júliusi felfüggesztésére normális piaci környezetben hatalmas rohamra lehetne számítani az addig hátralévő hetekben. A válság valószínűleg tompítani fogja ezt a hatást, az előrehozott vásárlásokkal elérhető megtakarítások miatt mindenképpen növekvő érdeklődésre kell számítani a bankoknál és az ingatlanirodákban. Márciusban a lakáspiac amúgy is az éledezés jeleit mutatta, így lehet, hogy akár éves viszonylatban is a legélénkebb hónapokra kell felkészülniük a piaci szereplőknek.

Nagyon jelentős az a réteg, aki a folyamatosan csökkenő lakásárakról szóló híreket hallva, jobb üzlet reményében egyelőre kivárt a vásárlással. Ők jelenhetnek meg nagy számban a következő szűk három hónapban, hiszen az elérhető kedvezmények megvonása nagyobb jelentőségű lehet, mint a jövőben esetlegesen realizálható árkedvezmény.

A megszorító intézkedések hatására júliustól ugyanakkor nagy visszaesésre lehet számítani a lakáspiacon. Aki részesülni szeretne az akár több millió Ft vissza nem térítendő támogatásokból, illetve az alacsonyabb törlesztőrészletből - bizonyos esetekben még a piaci forinthitelnél jóval olcsóbb, de kockázatosabb devizahitelekkel összehasonlítva is havi több ezer forintos megtakarítást lehet elérni -, annak június 30-áig be kell nyújtania hitelkérelmét.

A gyerek után járó lakásvásárlási kedvezmény (szocpol) esetében egyértelműen meghatározható a gyermekes családok jövőbeni vesztesége. Újépítésű lakás vásárlása vagy építése esetén egy gyerek után 900.000 Ft, két gyerek után 2,4 millió Ft, három után pedig 3,8 millió Ft vissza nem térítendő támogatás jár a jelenlegi szabályozás szerint. Használt lakás vásárlásakor, vagy bővítésekor pedig a mostani támogatás ennek a fele. A szocpol a születendő, maximum 2 gyerek vállalásakor, megelőlegezve is felvehető, emellett pedig a hitelnyújtó bankok által elvárt önerőként is szolgálhat.

Ez a támogatási forma az elmúlt években jelentősen ösztönözte a lakásvásárlás előtt álló fiatal családokat. A szocpol, mint önerő megszűnése pont ezt a leginkább rászorult vásárlói réteget fogja kiszorítani a lakáspiacról, ugyanakkor minden bizonnyal csökken a kockázatos hitelek száma is. A hitelfelvevők 18-20%-a vette eddig igénybe a megszüntetendő állami támogatások valamelyikét. Sokan számítottak ezekre a kedvezményekre a lakásvásárlásnál, akik most vagy nem tudnak ingatlant venni, vagy csak a tervezettnél olcsóbbat. A lakosságon kívül az építőipari vállalkozások számára is hátrányos lesz a rendelkezés, s várakozásaink szerint az ingatlanpiac további szűkülését okozza majd. Az állami kamattámogatásos forinthiteleket tavaly október óta a válság tette versenyképesé az addig kedvezőbb svájci frank alapú hitelekkel szemben. A támogatás megszűnésével ugyanakkor újra a devizahitelek felvétele lehet az egyetlen ésszerű megoldás a lakásvásárlók döntő többségének. Kérdés azonban, hogy a válság mennyire tartósan tette bizalmatlanná a hitelfelvevőket a forintnál mindenképpen kockázatosabb, az árfolyamváltozások által kiszámíthatatlan svájci frank és euró irányában.

Az állami kamattámogatásnak két típusa van: a jelzáloglevél kamattámogatás, illetve a kiegészítő kamattámogatás. Az előbbit lényegében minden magyar állampolgár, illetve jogszabályban szabályozva, támogatott külföldi magánszemély igényelheti, akár új, vagy használt lakás vásárlására, építésére, bővítésére. Kiegészítő kamattámogatásra pedig a házaspárok, illetve gyermeküket egyedül nevelők jogosultak új lakás építése vagy vásárlásakor, 30 millió forintos értékhatárig. A támogatott hitel összege új lakás esetében 15, használtaknál pedig 5 millió Ft. A piaci kamatozású és az államilag támogatott forinthitelek kamatai, és így havi törlesztőrészletei között jelentős különbség van; új lakás vásárlása esetén, 20 évre felvett 5 millió forintnál a havi törlesztőrészletet tekintve mintegy 35-40%-kal, összességében kb. 20 ezer forinttal alacsonyabb a havi teher támogatott hitel esetében.

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Kecskeméten a legkeresettebb ingatlanok a panellakások mellett az újépítésű ingatlanok. Egy újszerű téglalakás négyzetméteréért még mindig körülbelül 250-300 ezer Ft-ot kell adni. Ami jellemző az újlakás piacra, az az, hogy most már csak igen ritkán kellnek el a tervezőasztalról a lakások.
Használt ingatlanok:	Egy 1000 db-os ingatlanadatbázist vizsgálva azt a következtetést tudnám levonni, hogy a használt lakások piacán a Széchenyiváros esetében folyamatos keresletről beszélhetünk, annak ellenére, hogy túlnyomó többségben távfűtéses panelházak találhatóak itt. A Hunyadvárosban kicsit drágábbak az árak, mint a Széchenyiben, mivel az itteni lakások egyedi fűtéssel rendelkeznek. Átlagosan elmondható, hogy a paneleket 150-170 ezer Ft/nm-ért adják. A téglalakásokat 140-220 ezer Ft/nm-ért.
Telkek:	A telkek árai mérettől függően 5 és 7 millió forint körül mozognak. A város kevésbé frekvenciált részén azonban akár már 3 millió forinttól is található építésre alkalmas telkek, viszont a belvárosban az építési telkek ennél jóval drágábbak.
Fejlesztések:	A Mercedes gyár telephelyén már végeztek a tereprendezéssel, most ásások folynak. Augusztus végén várhatóan megkezdődik az építkezés. A városközpontban lévő néhány kisebb lakóház fejlesztésen kívül nincsen jelentősebb ingatlanfejlesztés kilátásban.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A gazdasági válság, valamint a finanszírozás hiánya miatt a megye városaiban igen kevés újlakás épül/épült. A legkeresettebbek a társasházi lakások. Ezeknek az árai 210-270 ezer Ft/nm között mozognak. Ingatlanok építése helyett inkább előtérbe kerül a már meglévő ingatlanok felújítása, helyreállítása és renoválása.
Használt ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő honlapjának adatbázisa alapján elmondható, hogy a városokban a panellakások árai 100 000 Ft/nm ² -nél kezdődnek. Családi házak esetében átlagosan 22 000 Ft/nm ² áron kezdődnek az ingatlanok. Használt lakások esetében pedig átlagosan 170 000 Ft/nm ² áron kínálnak ingatlanokat.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca pang a városokban. Általánosságban elmondható az, hogy csak az olyan telkek kerülnek adás-vételre amelyek valamelyik paraméterében kiemelkedőek a többi telektől. (Elhelyezkedés a városközpontba, összközművesítés, könnyű megközelíthetőség)
Fejlesztések:	Kevés ingatlanfejlesztés van a megye városaiban. Ezek főleg társasházi fejlesztések. Nagy részük azonban nem készül el a finanszírozás hiánya miatt, illetve a gazdasági helyzet miatt áll az építkezésük. Ennek ellenére Gyopárosfürdőn 750 millió Ft értékben szállodát fejlesztenek a fürdő mellett, ami 2011-re lesz kész.

2 havonta frissülő táblázat

Csongrád megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlan adatbázist vizsgálva jellemzően 180–240 ezer forint körül alakulnak az újépítésű ingatlanok, míg a kész lakásokat 240–280 ezer forintos négyzetméteráron adják. A szigorúan vett belvárosban ugyanakkor a 320 ezer forintos, vagy akár az e fölötti újlakás-négyzetméterár sem megy ritkaságszámba.
Használt ingatlanok:	Szegeden a használt lakások értékesítés az első negyedévben visszaesett a 2000-es szintre. Előtérbe kerültek az egyetemek és főiskolák vonzáskörzetében az albérletbe kiadó lakások. Jóval kevesebben költöznek ki az agglomerációba, mint az tavaly ilyenkor megfigyelhető volt.
Telkek:	Ingatlanadatbázisok alapján nagyon kevés eladó telek van Szegeden. Azok is főleg a peremkerületeken. A városközpontban nincs is eladó telek. Régi bérlakásokat bontanak le és általában azok telkeire épülnek az új lakóparkok.
Fejlesztések:	Nem épül meg Szegeden, az algyői 47-es főút mellett egy 100 ezer négyzetméteres kereskedelmi központ az amerikai AIG/Lincoln beruházásában. 30 milliárd forintot pályázati pénzt nyert Szeged az elektromos tömegközlekedés-fejlesztési nagyprojektre.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokat csak a nagyobb városokban lehetünk fel Csongrádon, Szentesen, Hódmezővásárhelyen és Makón. Az újépítésű lakások árai 220-270 ezer Ft/nm áron kelnek el.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye ingatlanjait vizsgálva, több adatbázis alapján a Panellakások nm ² árait átlagosan 85 ezer Ft, társasházi lakások nm ² árait átlagosan 145 ezer Ft, családi házak nm ² árait átlagosan 136 ezer Ft kínálják. Ez némi csökkenést jelent az elmúlt évekhez képest.
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 találhatóunk összközműves telkeket.
Fejlesztések:	Nem lesz fürdő Makón. A tervek szerint az építkezés tavasszal kezdődött volna, a kivitelezők azonban a válságra, azon belül is az euró-forint árfolyamváltozásokra hivatkozva nem a várt 3,3 milliárd, hanem körülbelül 5 milliárd forintért vállalták volna a munkálatokat. A megye több városában is panganak az ingatlanfejlesztések.

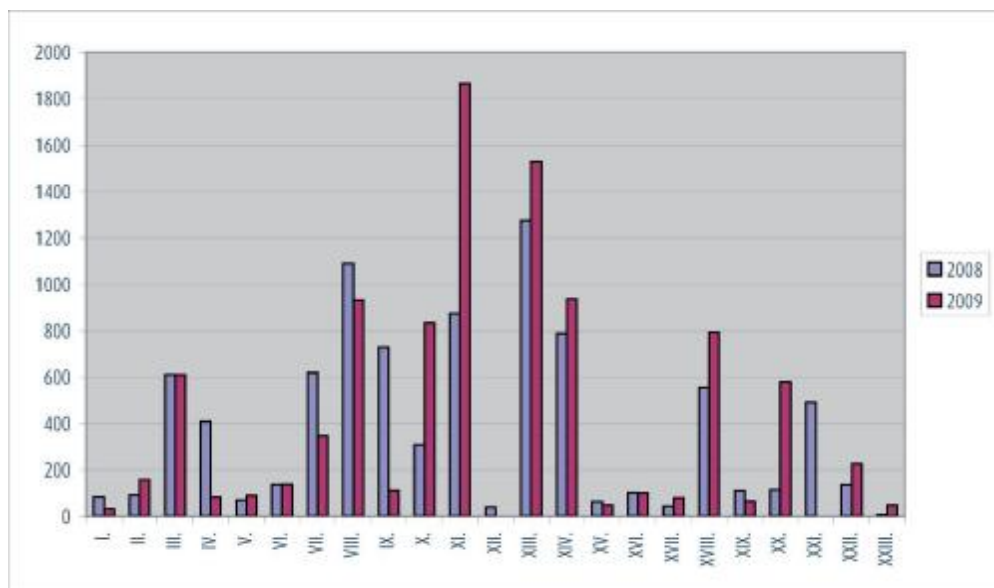
2 havonta frissülő táblázat

Budapest és Pest megye

Ingatlanpiaci körkép	
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:	Az év első 4 hónapjában csökkentek a használt lakások fajlagos árai. Szűk árresz tapasztalható a panellakásoknál a hasonló szerkezet és elosztás miatt. Itt 196 ezer Ft/nm-ért kínálják a lakásokat. Téglá társasházi lakásokat 293 ezer Ft/nm-ért, családi házakat pedig 221 ezer Ft/nm-ért. Az ingatlanközvetítőknél szereplő ingatlanok értékesítési ideje is megnövekedett 1-2 hónappal.
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:	Tovább fejlesztik a budai Alléet (45 000 nm), Pesten pedig a Corvin Átrium (35,000 nm) Kispeszen már elkezdődött a Köki-Terminál (60 000 nm) építése, és a rivális Neo Center (17 000 nm) alapkövét is letették, azonban úgy tűnik, a munkálatok lassabban folynak az eddig tervezettnél. Zuglóban a Mundo térségfejlesztési projekt (65 000 nm) építése sem indulhat zökkenőmentesen, legkorábban 2009 nyár közepén kezdődhetnek a munkálatok.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Gödöllő környékén kedveltek a passzívházak amelyek 220 ezer Ft/nm-es áron kelnek el. Újépítésű ingatlanok főleg a Budapest környéki városokban találhatóak. Ezek négyzetméterárai kb 10-15% alacsonyabbak a budapesti viszonylathoz képest. Ingatlanadatbázisok alapján elmondható, hogy a legtöbb újlakás Budaörsön és környékén épül és kínálnak.
Használt ingatlanok:	Lelassult Budapesten az agglomerációba való költözés, így Érd és Diósdliget is veszített népszerűségéből. Az agglomerációban csökkent a használt ingatlanok iránti kereslet. Ennek ellenére a legkeresettebb ingatlanok az Outlet centerek mellett találhatóak. A családi házak nm-ét 200 ezer Ft-ért kínálják.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca is pang az agglomerációban. Az árak néhol megközelítik a budapesti telekpiacot, sőt Budaörs környékén találunk olyan telkeket is az ingatlanközvetítő adatbázisában amelyek gyakran meghaladják a 80 000 Ft-os négyzetméterárat. A kisebb városokban a telkek négyzetméteréért 5-49 ezer Ft-ot kell adni.
Fejlesztések:	A vidéki strip mall-ok és bevásárlóközpontok piaca folyamatos élénkülést mutat. Terjeszkednek az Immoeast tulajdonában lévő Stop.Shop-ok, a Piramis Centerek, de gombamód szaporodnak a Family Centerek is. 2008-ban nyitották meg a nagykanizsai Stop.Shop üzletet, de 2009-ben várható megnyitó Gödöllőn, Gyöngyösön, Salgótarjánban, és Kaposvárott is. Nagyon sok társasház fejlesztés is megtalálható a fővárost övező kisebb városokban, de finanszírozás hiánya miatt lelassultak az építkezések. A legkedveltebb részek: Budaörs, Gödöllő, Vác, Törökbálint.

2 havonta frissülő táblázat

2008-ban átadott és 2009-ben átadni tervezett újlakások Budapesten



Használt ingatlanok árai (ezer Ft/m²)

	2007. XI.-XII.	2008. I.-X.	2008. XI.-XII.
Országos			
Panel	181	183	177
Tégla társas	268	260	260
Családi ház ^o	183	171	160
Budapest			
Panel	197	203	196
Tégla társas	312	301	293
Családi ház ^o	270	245	221

Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek árai

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakásnégyzetméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző félévhez képest
I., II. és XII. kerület belső része	120-200.000	↓
VI. és VII. kerület Nagykörúton belüli része	90-120.000	↓↓
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része	65-90.000	↓↓
XI. kerület egykori rozsdadóvezete	25-45.000	↓
IX. kerület rehabilitációs területe	40-60.000	↓↓
XIII. kerület angyalföldi része	35-50.000	↓
XIV. kerület	40-70.000	↓
VIII. kerület rehabilitációs területe	15-45.000	↓↓
X. kerület	10-20.000	↓↓↓

Békés megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A Békéscsabán hamarosan elkészülő társasházi lakások négyzetmétereit 226-268 ezer Ft-ért kínálják. Családi ház építésébe nagyon kevesen kezdenek bele. Békéscsaba ingatlankínálatában megtalálható a gerlai kastély is 1 000 Ft-ért.
Használt ingatlanok:	Legkelendőbb panellakások a József Attila lakótelepen találhatóak meg. Egy tizedik emeleti panel négyzetmétere 140-160 ezer forintba kerül, de természetesen sok múlik a lakás állapotán is. Szívesen költöznek még – főként a vállalkozások – a Csaba Center és az Andrassy út közelébe, de a városközpont egyre népszerűbb az idősebb lakosok valamint az új társasházi lakások körében is. Négyzetmétereit 210-290 ezer Ft-ért 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:	A városokban nagyon kevés újépítésű ingatlan található meg. Azok is főleg társasházi lakások, amelyeknek nm-ét a belvárosban 200-235 ezer Ft-ért adják. Nagyon sok az olyan építkezés amelyik félbemaradt finanszírozás hiánya miatt.
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. Azonban megjelentek a román vevők is a határmenti településeken.
Telkek:	Szabad telkeket csak a városhatárokonban találhatunk! Összközműves telkeket már 1300 Ft-ért is találunk de a városközpontokban már a telek négyzetméteréért 25-45 ezer Ft-ot is elkérnek.
Fejlesztések:	Április elején mutatták be a 2 milliárd Ft-os Gyopárosfürdő fejlesztés terveit. A fejlesztés várhatóan hamarosan megindul. A gyomaendrődi ipari parkban jelenleg egy térszaüzem, valamint egy kamionparkoló és szervíz épül. Hamarosan jelentős beruházás kezdődik a Szarvasi Ipari Parkban is, hiszen a város önkormányzata 200 millió forint támogatást nyert egy inkubátorház felépítéséhez. Előre menekült a Füzesgyarmati Ipari Park Kft., amikor az újabb 8 ezer négyzetméter alapterületű ipari csarnok építéséről döntött.

2 havonta frissülő táblázat

Jász-Nagykun Szolnok megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A válság Szolnokon is érzékelteti jeleit! Drasztikusan visszaesett a kereslet Szolnokon az idei év első negyedében. Az újlakások áraiban is némi csökkenés tapasztalható. A lakások árai 198-245 ezer Ft/nm között mozognak. A drágább újlakások nem kelnek el, üresen panganak a városrészekben.
Használt ingatlanok:	A vizsgált ingatlanadatbázisokban körülbelül 10%-al megemelkedtek az értékesítésre felajánlott ingatlanok darabszámai. Azonban az árakban némi csökkenés tapasztalható. 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.
Telkek:	Egyre több ingatlanfejlesztésre vagy építésre alkalmas telket találhatunk Szolnokon és környékén. Az összközműves telkek nm-ét 3500-51000 Ft-ért kínálják.
Fejlesztések:	Befulladt a wellness-fejlesztés Szolnokon a válság miatt. Mivel a vevő Nívó Generál Kft. a többször módosított határidőre sem fizette ki a vételárat, az önkormányzat nem adta el az 556 millió forintra értékelt, városközpontban lévő Damjanich utcai uszodát. Viszont jól halad az M4-es gyorsforgalmi út Abony-Fegyvernek közötti, szolnoki elkerülő szakaszának és a Tiszapüspökinél megépítendő új Tisza-híd építésének a kivitelezése.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A bankok hitelfinanszírozásának szigorítása miatt egyre kevesebb újlakás kerül adás-vételre. Családi házakat már nem is nagyon építenek. Kedvelik a szerkezetkész lakásokat az emberek. Újlakások nm árai a megyében 190-235 ezer Ft közelében mozognak. A családi házak esetében ez 120-145 ezer Ft/nm körül alakul.
Használt ingatlanok:	Az adatbázisokban szereplő ingatlanok általában régiek és nehezen értékesíthetőek leromlott állapotuk miatt. Használt családi házakat 75-180 ezer Ft/nm ² áron kínálnak a legtöbb városban. A használt lakásokat 135-187 ezer Ft/nm-ért kínálják.
Telkek:	A nagyobb városokban sok építésre alkalmas telket kínálnak amelyek területe szinte mindig meghaladja az 1000 nm ² -t. Viszont kereslet nincs rájuk és csak nagyon kevés telek kerül adás-vételre!
Fejlesztések:	Tervek szerint 2010 áprilisára szeretnék Jánoshidán átadni azt a 24 lakásból álló lakóparkot, amelybe a Jászságban illetve Szolnokon szolgálatot teljesítő rendőrök költözhetnének be. Ezenkívül a nagyobb városokban több társasházi fejlesztés zajlik. Kérdéses azonban, hogy megvalósulnak-e.

2 havonta frissülő táblázat

Tolna megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szekszárdon és környékén továbbra sem építenek nagyon újlakásokat. Már a fejlesztés alatt lévő társasházakat sem tudják befejezni. Ennek ellenére az újlakások 230 000 Forintos négyzetméter áron kelnek el.
Használt ingatlanok:	A kisebb lakásokat keresik, a nagyobbaktól és a családi házaktól szabadulnának az emberek. A többség a felhalmozott banki tartozását szeretné letudni azzal, hogy ingatlanát kisebbre cseréli, és a különbözetből törleszti adóságait. Szekszárdon és Pakson 130 és 160 ezer forint közöttiek a négyzetméterárak. Az összeg persze függ az elhelyezkedéstől, a lelakottságtól, a fűtési rendszertől és a nyílászárók minőségétől.
Telkek:	Telkeket nagyon olcsón kaphatunk. A város szélén akár 1000 Ft-ért is hozzájuthatunk egy nm2 telekhez. Azonban az átlagár 10000 Ft körül mozog. Szekszárdon hiányoznak például a családi házas lakóövezet építéséhez szükséges szabad telkek.
Fejlesztések:	Szekszárdon nagyon kevés fejlesztés van. Finanszírozás hiánya miatt pang a családi ház építés és az újlakás építés. Az ingatlanfejlesztő cégek a banki szigorítások miatt nem nagyon tudnak újabb projektekbe belekezdeni.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Új lakásokból most az 50-60 négyzetméteresek a kapósabbak. Tolna megyében 200-220 ezer forintos nm2 ár jellemzi az újlakás piacot. Ez az árszínvonal messze elmarad a többi megyében tapasztalható árszínvonalától.
Használt ingatlanok:	Kisebb városokban olcsóbbak a lakások, 100-120 ezer forint négyzetméterenként. Míg öt éve a városból szívesen mentek vidékre lakni az emberek, addig ma már ez fordítva van. Ennek az az oka, hogy a városban több a munkahely, nem kell bejárás költséget fizetni, és ma falun sem olcsóbb az élet.
Telkek:	Tolna megyében keresettnek mondhatóak a városban illetve a város határában lévő összközműves telkek. A lakosság elköltözik a falusi életből és munka reményében főleg a városi lakásokat és telkeket keresi.
Fejlesztések:	Kiemelkedő fejlesztés a Szekszárd városát elkerülő M6-os autópálya és az építkezést várhatóan hamarosan megkezdő simontornyai 4* szálloda megépítése.

2 havonta frissülő táblázat

Budapest Erzsébetváros ingatlanpiaca

A budai oldalon általában magasabbak a négyzetméterenkénti ingatlanárak, mint a pesti oldalon. Ennek ellenére Pesten az ingatlanvásárlók körében a legnépszerűbb kerületek a gyorsan fejlődő VI., VII., VIII., IX. és XIII. kerületek, és természetesen a város szíve, az V. kerületi Belváros. A favoritok közül a VII. kerület rejti Budapest hagyományos zsidónegyedét, ahol az elmúlt években döbbenetes mértékű ingatlanfejlesztések kezdődtek el: az épületek homlokzata nagyon sok helyen

megszépült, a közösségi terek megújultak és megtisztultak. Ez a terület még mindig befutónak számít, de Erzsébetváros többi részén csökkentek a lakásárak.

A válság hatására az ingatlanárak Budapesten hanyatlani kezdtek. Manapság átlagosan 15-20 százalékkal kevesebért lehet eladni egy-egy lakást, mint tavaly, s ez alól a VII. kerület sem kivétel, Erzsébetvárosban csak a Zsidónegyedben, azaz a Király utca környékén tartják valamennyire értéküket a lakásárak. A VII. kerületben a vevők most 1 illetve 1+1/2 szobás kis lakásokat keresnek, körülbelül 50 négyzetméteres alapterületig, maximum 15-20 millióért. Az irodavezető azt is elmondta, hogy a kerületben a 4-5 évvel ezelőtti megkezdett fejlesztések hatására emelkedtek meg az árak, a lakásvásárlók bátrabban vásároltak a rendbetett kerületben ingatlant. A fejlesztések előtt egy-egy eldugott, sötét utcában inkább a bátor fiatalok mertek vásárolni. Ma a beszűkült anyagi lehetőségek miatt viszont még inkább igaz az előbbi állítás, továbbra is keresik a kerületben az olcsóbb lakásokat a fiatalok. A lakhatást egyébként ebben a kerületben meg lehet oldani, csak helyigény kérdése: partnerlisták ajánlatai között 3,3-4,5 millióért 9-10 négyzetméteres alapterületű kis lakást is lehet találni.

Budapest egyik legértékesebb negyede közel áll a teljes pusztuláshoz. Miközben a VI. és VII. kerületi vezetők, köztük a két polgármester, Verók István és Hunvald György ellen vizsgálatok folynak, a bontások és koncepciótlan építkezések nem álltak le. 11 civil szervezet - köztük a Védegylet - javaslatot tett a legszükségesebb, legsürgetőbb lépésekre. A civilek úgy vélik, hogy továbbra is veszélyben a régi pesti zsidónegyed.

Erzsébetvárosban és Terézvárosban évek óta megengedhetetlen, közösségellenes döntések születnek, amelyek következtében Budapest egyik legértékesebb negyede közel áll a teljes pusztuláshoz. Jelenleg a bontások és építések ugyanúgy folytatódnak, mintha nem is lett volna szigorú UNESCO-figyelmeztetés, az ingatlan-elidegenítések kapcsán nem is lenne ügyészségi vizsgálat. Most, hogy talán végre megfelelő jogi válaszok formálódnak az itt kialakult áldatlan folyamatok megállítására, felhívással fordulnak az illetékes hatóságokhoz, hogy ne késlekedjenek gyakorlati lépésekkel is megakadályozni a további pusztulást.

A kérések között szerepel, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozza nyilvánosságra a 2008. február 22-ére elkészült épületenkénti műemléki vizsgálat anyagát, melyet mérhetetlen károkat okozva a mai napig titkos anyagként kezel. Az a tény egyébként, hogy a kiszemelt lakás egy olyan épületben található, amely műemlék, nem változtat az áron jelentősen, bár elkezdődött a kerületben ezeknek az épületeknek a helyreállítása, de úgy véli, hogy nagyon lassú ütemben. Épp ezért nagyon sok régi szép ház van még nagyon rossz állapotban, amelyben nehezebb lakást eladni, mint egy olyanban, amely egy felújított épületben található. A vásárlók ugyanis szép épületben keresnek, nagyon jó árú lakásokat, melyeket áralkuval most meg is tudnak szerezni. Miután a válság miatt most a kínálati piac az erősebb, így a rossz állapotú épületekben a lakástulajdonosok nagyon nehezen tudnak megválni az otthonaiktól. A Zsidónegyedben egyébként körülbelül 350 ezer forintos négyzetméteráron kínálják az ingatlanokat. Az eladók között számos külföldi van, akik a válság hatására nem vesznek, hanem értékesítenek.

A belvárosi kerületekben évek óta jelen lévő trend, hogy társasházak tetőtereiket értékesítik, s a beruházók itt alakítanak ki lakásokat. Ilyen tetőtéri lakásokat a VII. kerületben is kínálnak. Ezeknek az új otthonoknak magasabb a négyzetméterára: a Garay tér környékén 350 ezret ér egy négyzetméter (ugyanitt a használt lakásokat 250-270 ezer forintos négyzetméteráron kínálják). A tavalyi évben még intenzív volt az érdeklődés a tetőtéri lakások iránt.

Budapest Terézváros ingatlanpiaca

A kerület büszkesége, az Andrassy út egyre inkább Patyomkin-falu jellegét ölti, hiszen az ott meghonosult, a nagypolgári stílus reneszánszát sugalló trend nyilván nem jár ezen életforma valódi

feltámadásával. Míg alig egy éve a vevők inkább a 70-80 négyzetméteres lakásokat keresték a VI. kerületben, addig a válság miatt most szinte senki nem akar olyan ingatlant vásárolni, mely 2 szobásnál nagyobb, és a szobák egymásból nyílnak. Persze az ilyen nagypolgári típusú lakások is eladhatók, csak nehezebben, hosszabb átfutási idővel vagy az eladó számára kedvezőtlenebb áron. Emellett megfigyelhető, hogy a tavalyi évhez képest a kívánt alapterület is csökkent; az 50 négyzetméternél nagyobb szoba-hallos lakások nem optimálisak a vevők keresési feltételei szerint.

Tavaly nem volt ennyire kiélezett a helyzet, az ügyfelek most jobban válogatnak, fontos nekik, hogy akár 100 000 forintot is spóroljanak egy lakáson, amit aztán inkább a felújításra költenek. A legkeresettebb lakások 15-25 millió forint közötti értéket képviselnek.

A külföldiek és a hitelből vásárlók is eltűntek, helyettük készpénzes vevők vannak, akik kíméletlenül alkudni próbálnak. Az idén megjelentek a megszorult ügyfelekre vadászó befektetők is, akik nagy árréssel dolgoznak: egy 20 millió forintot érő lakásért maximum 15 millió forintot ajánlanak. A kedvezőtlen hitelkonstrukciók miatt természetesen egyre többen keresnek albérletet, s egyes VI. kerületi ingatlanközvetítők szerint már most ugrásszerűen megnőtt a kiadott lakások száma. Ezt a szegmenst még mindig a diákok pezsztítik fel, s ők csak nyáron kezdenek el érdeklődni a kiadó lakások iránt.

Hiába volt mindig is preferált a kerület, ha az elmúlt évben a kerületi ingatlanközvetítők tapasztalata szerint a lakások ára csak az Andrassy úton, valamint az Oktogon és a Bajcsy-Zsilinszky út között emelkedett, s ott is csak enyhén. Az Andrassy útra néző, illetve a Diplomata-negyedben található ingatlanok és a keresztutcák lakásai közötti kétszeres szorzó is változatlan maradt. Kétszeres szorzóval kell számolni az Andrassy út két vége, és a kevésbé felkapott Oktogon ingatlanai között is. Az ingatlan.com adatbázisában számos példát találunk erre: egy 8 millió forintért kínált garzon nagyjából 15-20 négyzetméteres, és nagyon lelakott állapotú, ha az Oktogon és a Hősök tere között található, ugyanennyiért azonban akár egy 25-30 négyzetméteres, jó állapotú ingatlant is szerezhünk az Oktogon és a Deák tér közötti szakaszon - természetesen nem az Andrassy úton, hanem a keresztutcákban.

De pontosabban a négyzetméterárak, kezdjük rögtön a legdrágábbakkal! Az ORCO Property Group ezidáig egyetlen magyarországi lakóingatlan-fejlesztése a wellness-centrummal és japánkerttel rendelkező Avenue Gardens, ahol akár 1,5 millió forintot is fizethetünk egy négyzetméterért. 1,5 millió forintos négyzetméterárral kell számolni a Kodály köröndi Andrassy Palace Gardens lakásainál is, melyeket a régi, félköríves házak felsőbb szintjein alakítanak ki. A következő értéksávba az Andrassy útra néző, nem új építésű, de felújított, 800 000 és 1,2 millió forint között árult lakások tartoznak. Az ingatlan.com adatbázisa szerint 500-800 000 forint között Király és Paulay Ede utcai lakásokat találunk, de aki még ezt is sokallná, annak sem kell lemondania a VI. kerületről. A Liszt Ferenc tér, Jókai tér és Nagymező utca környékén 400-450 000 forintért már vásárolhatunk ingatlant, bár ezek többnyire felújításra szorulnak. A Szív utca környékén 250-350 000 forintos négyzetméteráron is kínálnak lakásokat, akinek pedig ez is sok, adj a alább, és költözzön le egy szuterénbe: a lehetőségekhez képest barátságosan felújított alagsori lakások ugyanis már 150 000 forintos négyzetméteráron megszerezhetők.

Az elemzések szerint míg a budapesti belváros üzlethelyiségeinek piaca 2008-ban stagnálást mutatott az előző évhez képest, addig a presztízs márkák beáramlása az Andrassy útra folyamatos maradt. 2008-ban itt nyitott üzletet a Burberry, a Gucci és a Roberto Cavalli, valamint az európai kontinensen először hazánkban debütáló Tag Heuer órabolt, illetve hamarosan kitarja kapuit az Emporio Armani is, mégpedig teljes kollekciójával és saját kávézójával együtt. A havonta fizetendő bérleti díjak az egy-másfél évvel korábbi 25-35 euróról az 50 eurós minimumszintre kúsztak fel, és néhol eléri a 100-120 eurót is, ami eddig csak a legkeresettebb bevásárlóközpontokra volt jellemző. Azaz, míg a mellékutcákban továbbra is 25-30 euróért bérelhető egy-egy üzlethelyiség négyzetmétere, addig az Andrassy úton már a Váci utcai bérleti díjakkal kell számolni.

Főbb változások az ingatlanpiacon

Ingatlanadó

Megkezdik ennek az új adónemnek a kidolgozását és effektíve többletteleher csak a drágább ingatlanoknál lép fel, az ingatlanadó kétség kívül átalakulásokat hozhat a lakáspiacon. Egy új adónem megjelenése mindig okoz változást a piacon, azonban ezt még a tervezet ismerete nélkül nehéz lesz azonosítani. Az értékalapú ingatlanadó olyan szempontból biztos igazságtalan lesz, hogy bizonyos lakásokat a reális értékükhöz képest erősen túl, másokat meg alulértékelt. Amennyiben az adó mértéke beleesik a "fájni fog" kategóriába (tehát valahol 0,5-1% között mozog), úgy a túlárazott lakások esetén áresést, a kedvező adózásuknál áremelkedést hozhat középtávon. Fontos megjegyezni, hogy az új pénzügyminiszter, Oszkó Péter meglehetősen jól ismeri a témakört. A piacon az adó hatására lejátszódó kisebb - az adó mértékétől függő - átrendeződések mellett valószínűleg egyre fontosabb lesz a mikrokörnyezet, az utca, a ház és a lakás állapota, elosztása, s ez meglehetősen nagy különbségek kialakulásához vezethet.

Megszűnik a támogatott forinthitel

Mivel a hitelt csak július elsejével törlik el az új hitelek esetében, addig jó pár lakást el lehet még adni, hacsak a potenciális vásárlók nem pánikolnak be az ingatlanadótól. Közép távon azonban a hatás egyértelműen negatív, ha nem lesz meg ez a versenyelőny, akkor az újlakások relatív versenypozíciója csökkenhet. Így se nagyon indulnak új fejlesztések, még egy ok, hogy ne is induljanak. Az intézkedés elnyújtja az agóniát.

Felfüggesztik a szocpol

A szocpol felfüggesztése kettős hatású. Rövid távon ez is élénkítő hatású lehet mind az új, mind a használtlakás piacra, de középtávon az eltörlése tömegeket zárhat ki a lakáspiacról. Mivel a szocpol a hitel önrészébe is beszámított, potenciális felvevői ezután hitelhez is nehezen juthatnak. Két nagy vesztes csoport van itt is, az újlakásfejlesztők, akik eddig biztosan alapozhattak arra, hogy vevőik egy része két gyerek után 2,4 millió forintos állami támogatást kap, a másik a vidéki D kategóriás lakáspiac, ahol még a félszocpol is sokat segíthet. Az utóbbinál volt a legtöbb visszaélés, azonban a felfüggesztés után több mint ezer településen az ingatlanok nagy része forgalomképtelen, így hitelképtelen lesz. A szocpol felfüggesztése nem jelenti azt, hogy a lakáskérdést nem kell kezelni, jönni fognak a bérlakások, amelyek új üzleti lehetőségeket teremtenek.

ÁFA emelés

Az ÁFA 5% ponttal való megemlése bár egyértelműen új marketingüzenetet teremt az év végére ("Vegye meg lakását még az idén"), de tartósan azt jelenti, hogy drágább lesz minden új lakás 5%-kal (vagyis ha belegondolunk csak 4,2%-kal). Ez tovább rontja az újlakásfejlesztők helyzetét, különösen ha a versenytársak (használt lakás felújítás, magánérs építkezés) esetében az ÁFA egy sokkal rugalmasabb kezelt témakör.

Orosháza ingatlanpiaca

Nem könnyű olyan ingatlanszakembert találni, aki figyelemmel kíséri, hogyan alakulnak az Orosházával kapcsolatos piaci tényezők. Az önmagát „Gyopárosfürdő városaként” meghatározó településen mindenesetre stagnál a piac. A városvezetés sokat remél a felújított fürdőtől, az ingatlanszakember szerint azonban a turizmus hatását nem nagyon lehet érezni. A Békés megyében található település ingatlanpiaci árait figyelve nincs is mit csodálkozni azon, hogy akad olyan típusú

ingatlan, amelyen három éve ugyanazon az áron próbálnak meg túladni. Ez a megállapítás természetesen nem vonatkozik az új építésű sorházakra, amelyeket 170–190 ezer forint közötti négyzetméteráron próbálnak eladni. Az orosházi ingatlanok között egyébként ez a legfelkapottabb típus. Főként a Zombai utca környékén és a központban lehet sok új építésű sorházba botlani, de kicsit kijebb, a Vásárhelyi út környéke is népszerű az újonnan épített lakást keresgélő vásárlók körében.

Orosházán ennél jóval olcsóbban lehet családi házat venni: a nagyméretű ingatlanok állapotuktól, és „koruktól” függően 80–120 ezer forint közötti négyzetméteráron mozognak. Előbbi a körülbelül a 70-es években épül házakra vonatkozó árkategória, míg utóbbi az újabb építésű, de már használt ingatlanokra jellemző. A téglalakások Orosházán is népszerűbbek, mint a panelek: átlagosan 120 ezer forintot kérnek egy négyzetméterért. Nem sokkal kell kevesebbet fizetni a panellakásokért, hiszen alig tízezer forintba kerül a többnyire távfűtéses lakások négyzetmétere.

Bizonyos értelemben viszont lassú emelkedés tapasztalható az orosházi ingatlanpiacon. A népszerűbb kategóriába sorolható lakások ellenértéke gyakran megközelíti a megyeszékhelyen, azaz Békéscsabán található ingatlanok árát. Nem érezteti ugyanakkor a hatását a városvezetés által annyira hangsúlyozott Gyopárosfürdő közelsége. Az országos trendhez hasonlóan Orosházán is inkább a használtan vásárolt házak vétele tűnik kényelmesebb, és nem utolsósorban „pénztárcakímélőbb” megoldásnak. Az új ház építését tervező emberek helyzetét azonban tovább nehezíti, hogy nincs is túl nagy kínálat a Békés megyei település telekpiacán. Ha lehet is telket vásárolni, akkor azt nem a felkapottabb belső részeken, hanem a szélsőbb, kevésbé népszerű területeken. Itt viszont nem túl drágán, átlagosan 1500 forintos négyzetméteráron lehet, többnyire közművesített telkeket vásárolni.

A városfejlesztési koncepció középpontjában a különleges adottságokkal (természeti környezet, gyógyvíz) rendelkező Gyopárosfürdő áll, ami a fejlesztés célját jelentette az elmúlt években és jelenti a jövőben is. A másik fő cél a városközpont korszerűsítése, átépítése. Ez a forgalomszervezési, építési feladatokon túl egy megszépült, élhető, élvezhető belváros kialakítását célozza meg. Magában foglalja az utak, terek átépítését, bekapcsolódó-határoló épületek renoválását, a régi, bezárt szálló helyén bevásárló-szórakoztatóközpont kialakítását, közintézmények külső felújítását, játszóterek, pihenőparkok kialakítását, sétányok, kerékpárutak építését.

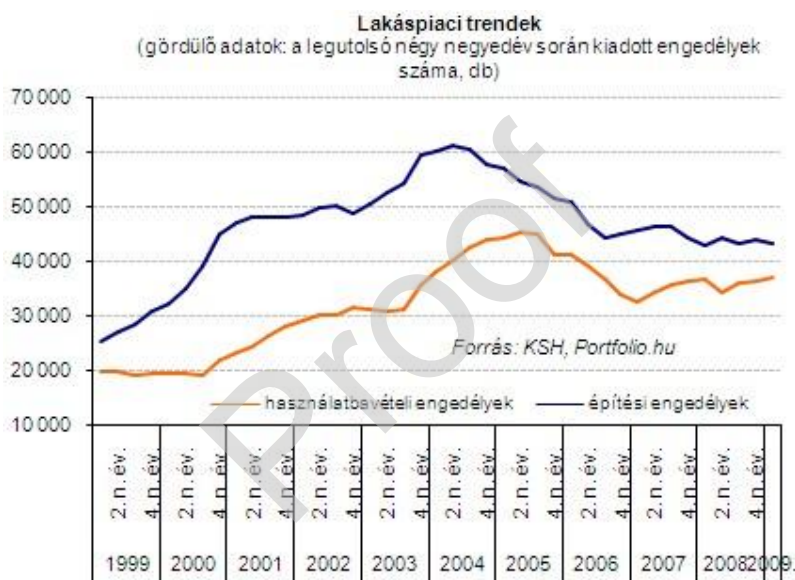
Ahogy az a fentiekből is kitűnik, az egyik fő célt Orosházán a turizmusfejlesztés jelenteti. Ennek jegyében felújították Gyopárosfürdőn a fürdő régi medencéit, épületeit, majd megépült az élményfürdő. A kibővített fürdő területe és természeti valamint épített környezete hosszútávon alkalmassá vált nagyobb mértékű fürdőszolgáltatásra. A volt laktanya területén a már működő főiskola épülete mellett átépítették, így az ipari tanuló oktatás bázisává avansált a régi középiskolai tanműhely. Ezen a területen egy háromcsillagos szálloda és konferencia-központ épült, fogadó- és sportcentrummal. Nem sikerült azonban jelentős előrelépést elérni az ipari parkban. Ellenben az intézményhálózat tervszerű felújítása során korszerűsítettünk több óvodát, iskolát, a művelődési központot, valamint modernizálódott a könyvtár is. Jelenleg pályázati segítséggel a bölcsőde, és a hajléktalanszálló felújítását készítik elő. Az elmúlt időszak legnagyobb útépitési tevékenysége a 47-es elkerülő út építése volt. Ehhez képest csak kisebb volumenű útjavításokat, lakossági útalapokat terveznek.

Az orosházi városvezetés tervei között szerepel még egy belvárosi kerékpárút építése, amit további, a környező településekkel történő kapcsolat kiépítésével szeretnének megfejteni. A panelprogram keretében már több száz lakást felújítottunk, és ez folyamatosan támogatni kívánjuk a jövőben is.

Lakásépítési adatok 2009. első negyedéről

2009 első három hónapjában 6600 lakás kapott használatbavételi engedélyt és közel 8400 új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 15%-kal több, az új engedélyeké 7%-kal kevesebb, mint 2008 I. negyedében volt. A lakásépítések fele – mind a most befejezett, mind jövőbeli építkezéseket tekintve – Közép-Magyarország régióban koncentrálódik.

Az első negyedévi növekedés elsősorban a vállalkozói, értékesítésre szánt lakásépítés területén jelentkezett. A vállalkozások a múlt év azonos időszakához viszonyítva egynegyeddel több lakást építettek. Az eladás céljára készült lakások száma 29%-kal volt magasabb, mint a bázisidőszakban. Önkormányzati lakásépítés ebben az időszakban nem történt, az építetők körét a lakosság és a vállalkozások alkották, 53–47%-os megoszlással. A kivitelezők között folytatódott az építőipari vállalkozások térnyerése; egyharmaddal több lakást építettek fel, mint egy évvel korábban, miközben a lakosság házilagos kivitelezésében egynegyeddel kevesebb lakás készült el. Ebben a negyedévben az építőipar 83%-os részaránya mellett 14%-ot képviselt a házilagos kivitelezés.



Az új lakások átlagosan 91 m²-es alapterülete alig kisebb, mint az előző évben. A családi házas, többszintes, többlakásos építkezések növekedése átlag alatti volt. A lakóparki építkezések az új lakóépületekben megvalósult lakásépítések 5,5%-át tették ki országos átlagban, 11%-át a fővárosban. Valamennyi településtípusra érvényes, hogy több lakást vettek használatba, mint az előző év első negyedében, az új engedélyek száma azonban csak az 50 ezer főnél népesebb településeken növekedett. A fővárosban másfélszer annyi új lakás épült, mint az ország községeiben együttesen, s az új lakásépítési engedélyeket illetően még nagyobbak a területi különbségek. Az engedélyezett lakásépítések száma Budapesten 10%-kal emelkedett, ugyanakkor a községekben az előző évi háromnegyedére esett vissza.

Míg a használatba vett lakások száma a megyék kétharmadában nőtt, az új engedélyek alakulása nagyobb különbségeket mutat. Észak-Alföld az egyetlen régió, amelynek minden megyéjében visszaesett a lakásépítés; a használatba vett lakásoké 44%-kal, az új engedélyt kapott lakásoké 23%-kal lett kevesebb. Az üdülőépítés terén az első negyedévben növekedés mutatkozott. 88 üdülőegységet vettek használatba és 160 üdülőépületben 470 új üdülőegység építésére kértek engedélyt. A használatba vett egységek száma 13%-kal, az engedélyezetteké 19%-kal haladja meg a múlt év azonos időszakának adatát. 854 lakás szűnt meg, 19%-kal több mint az előző évben. Ezek

átlagos nagysága 73 m² volt. A megszűnés oka 34%-ban az avulás, 54%-ban a településrendezés, valamint a lakásépítés. A kiadott új építési engedélyek alapján 760 ezer m² lakóépület és 880 ezer m² nem lakóépület beépítését tervezik, 10–13%-kal kevesebbet, mint 2008 első negyedében. A lakóépületek kategóriájában legnagyobb arányú visszaesés az egylakásos házak esetében történt. A nem lakóépületek körében mezőgazdasági célra feleannyi épületet terveznek megvalósítani, mint az elmúlt időszakban.

Proof

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2008.	2009. január	2009 (előre-jelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	-	95,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	77,1	86,0
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	-	95,0
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	84,0	95,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	97,2	96,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	68,8	93,0
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	70,9	90,0
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	-0,2	2,0
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-7,8	-	-2,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	294,2*	290
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	907,1	256,6**	750
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	94,8	102,0
13. Fogyasztói árindex	106,1	103,1**	103,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	103,0**	104,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	9,1***	9,3

2009. I. negyedév

** 2009. január-február

*** 2008. december – 2009. február

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. számú melléklet: Lakásépítések és építési engedélyek 2009. I. negyedében

	2008. Q1-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2009. Q1-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2008. Q1-ben használatba vett lakások száma (db)	2009. Q1-ben használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	194	194	-	139	186	47
Békés megye	87	52	- 35	140	92	- 48
Csongrád megye	441	419	- 22	346	394	48
Jász-Nagykun-Szolnok megye	213	147	- 66	267	228	- 39
Pest megye	2 414	1 833	- 581	893	1 327	434
Budapest	2 299	2 519	220	1 481	1 893	412
Tolna megye	61	103	42	25	33	8
Összesen	5 709	5 267	- 442	3 291	4 153	862

Forrás: KSH

Az épített lakások átlagos nagysága 2009. Q1-ben

Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m ² <i>average floor space, sqm</i>		60 m ² alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m ² feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
	részaránya, % / <i>share</i>					
	<i>1st quarter of</i>					
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
	I. negyedében / <i>year</i>					
Budapest	69,1	65,7	59,8	56,0	14,8	11,4
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	88,3	89,8	31,4	30,1	31,6	31,8
Többi város / <i>Other towns</i>	97,1	97,5	22,9	24,0	37,2	38,4
Község / <i>Village</i>	115,3	117,5	10,5	9,7	54,7	59,5
Összesen / <i>Total</i>	91,6	90,6	31,8	31,8	33,8	33,3

Forrás: KSH

3. számú melléklet: Lakásépítések főbb építetői csoportok szerint

Településtípus <i>Settlement types</i>	Összes épített lakás <i>Dwellings built total</i>		Ebből / <i>Of which: dwellings built</i>					
			természetes személy / <i>by natural person</i>		helyi önkormányzat / <i>by local government</i>		vállalkozás / <i>by enterpreis</i>	
			által épített lakások száma					
			<i>1st quarter of</i>					
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
I. negyedévben / <i>year</i>								
Budapest	1 481	1 893	261	349	–	–	1 220	1 544
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	1 403	1 483	780	848	–	–	623	623
Többi város / <i>Other towns</i>	1 679	1 952	1 092	1 156	3	–	584	793
Község / <i>Village</i>	1 215	1 288	1 158	1 148	4	–	51	135
Összesen / <i>Total</i>	5 778	6 616	3 291	3 501	7	–	2 478	3 095

Forrás: KSH

4. számú melléklet: Források

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

Proof