



Ingyatlanpiaci elemzés 2009 június

Confidential

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re.....	3
Infláció	5
Gazdasági növekedés	7
Reálkeresetek.....	9
Munkanélküliség.....	10
Árfolyamok.....	11
Jegybanki alapkamat	12
Államháztartási hiány	13
Hitelpiac	14
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	15
Bács-Kiskun megye	15
Csongrád megye	16
Budapest és Pest megye	17
Békés megye.....	18
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	19
Tolna megye	20
Ingatlanpiaci árszínvonal alakulása	21
Új lakás helyzet.....	22
Pest megyei ingatlanhelyzet	24
Somogy megye ingatlanhelyzete	25
Irodafejlesztések Budapesten	28
Dunaújváros ingatlanhelyzete és fejlesztései	29
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re.....	31
2. számú melléklet: Források.....	32

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re

A 2009. I. negyedévi adatok világszerte rosszabbak a korábbi prognózisoknál, ami májusban a nemzetközi intézményeket is ideai előrejelzéseik negatívabbá tételére készítette. Ugyanakkor a világot jellemző mély pesszimizmus és piaci pánik április-májusban enyhült. Miközben a magyar gazdaság teljesítménye idén 6,5% körüli mértékben esik, a külső egyensúly látványosan javul, a belső pedig megfelel a nemzetközi követelményeknek. A recesszió mélypontja a III. negyedévben várható, gyors kilábalás azonban sehol sem valószínű.

Magyarországon a GDP az I. negyedévben 6,7%-kal csökkent, ezen belül a magággazatok (az agrárium és közszolgáltatások nélküli GDP) 9%-kal, vagyis az átlagosnál is nagyobb mértékben. A szolgáltatások - a kereskedelem kivételével - az átlagosnál kevésbé estek vissza. A beruházások 7,7%-kal, a háztartások végső fogyasztása 5,9%-kal (ezen belül a vásárolt fogyasztás 7,3%-kal) volt kisebb az egy évvel korábbinál. A foglalkoztatási és bérfolyamatok fokozatosan alkalmazkodnak a recesszióhoz. Az elbocsátásokról nincs statisztika, de azok bizonyosan bőven 100 ezer feletti dolgozót érintettek, eleinte főleg a feldolgozóipari exportsektorokban, később a nagy és közepes szolgáltató cégeknél is. Egy részük külföldi volt (ők többségben hazamentek), további részük elhelyezkedett, illetve nyugdíjba ment. Végül is 2009. február-áprilisában a foglalkoztatottak száma csaknem 85 ezerrel volt kevesebb, mint egy éve. A munkanélküliségi ráta 9,9%-ra emelkedett (a 2008 végi 8%-ról, illetve az egy évvel ezelőtti 7,7%-ról). A regisztrált munkanélküliek száma 60 ezerrel nőtt (érdekeltek a regisztrációban), a munkaerő felmérés szerint (amely a szürke munkavégzést is kiszűri) viszont csak 10 ezerrel. A kisvállalkozások tevékenysége érdemben szűrkült. A bruttó átlagkeresetek az I. negyedévben a versenyszektorban 4,8%-kal emelkedtek. A költségvetési szektorban a februári-márciusi bérkirámlás összességében stagnálást jelez. Végeredményben a reálkereset 2,7%-kal csökkent az I. negyedévben. A lakosság mérsékli halasztható és/vagy hiteligényes fogyasztását, így leginkább a tartós fogyasztási cikkek vásárlását. Ezért GDP-arányos nettó megtakarítási rátája emelkedik. 2009. I. negyedévében a hiteltörlesztés már meghaladta az új hitelfelvételt. A fogyasztási hitelfelvét 1/6-ára, a lakáscélú 1/3-ára esett vissza. Az első négy hónapban 6 ezer lakás kényszerértékesítésére került sor, de a hitellel rendelkezők óriási többsége vagy normálisan törleszt, vagy megállapodott az átütemezésről. A válság kitörésétől 2009. április végéig a lakosság kb. 600 milliárd forint vagyonszűkítést szenvedett el a tőzsdei részvényeken és a befektetési jegyeken. Ez éves jövedelmének 6-7%-a.

Az első öt hónapban az államháztartás bevételei a tervezett jelentős növekedés helyett csak stagnáltak, s a hiány elérte az éves GDP 2,2%-át. A kormány az év során egyrészt több lépcsőben kiadáscsökkentésekről döntött, másrészt előbb 2,9%-ra, majd - a nemzetközi szervezetekkel egyeztetve - 3,9%-ra emelte a hiánycélt. A kormányváltás jelentős strukturális reformok megkezdésével járt a nyugdíj- és a szociális támogatási rendszerben, illetve átrendezésekkel az adórendszerben. Az év első öt hónapjában az infláció 3,2% volt. Májusban - részben időjárási okokból, de részben a tartósan gyenge forint miatt - 3,8%-ra ugrott az infláció. A forint euróhoz viszonyított árfolyama a 2008 végi 265-ről március elejére 317-re gyengült, majd május végére 275-285 közé erősödött. Ilyen körülmények között a jegybanki alapkamat - amely a 2008. októberi 11,5%-os csúcsról január közepére 9,5%-ra csökkent - hónapok óta változatlan. A forint erősödése mellett május végére, a magyar állampapírok piaci hozama csökkent, a BUX - nagyon alacsony szintre -, de látványosan erősödött. A magyar gazdaság iránti bizalom valamelyest javult, de még nagyon törékeny.

Magyarország a kiszáradt külső finanszírozás és az erre válaszként felvett IMF-EU hitel nyomán nem reagálhatott a válságra erőteljes expanzív fiskális, monetáris és jövedelem-politikával, csak

egyensúlyi helyzetének általános javításával, s azon belül kisebb élénkítő, átrendező lépésekkel, illetve a szerkezeti reformok felgyorsításával. Ennek megfelelően a költségvetési politikában fordulat következett be. A kieső államháztartási bevételek miatt (2008 októberétől) a GDP kb. 3%-ára rugó kiadáscsökkentő lépésekre volt szükség. Az évközi tb-járulék és szja-teher mérséklést a fogyasztást terhelő adók emelése, azaz adó-átcsoportosítás teszi lehetővé. A 2010-re elfogadott, illetve tervezett intézkedésekkel folytatódik a foglalkoztatás közterheinek és a kiadásoknak a mérséklése. A 2009-2010. évi adóváltozások összességében a munkaadók és a közepes jövedelmű munkavállalók javára csoportosítanak át forrásokat a többi jövedelemtulajdonos, illetve általában a fogyasztók és (az ingatlanadó elfogadása esetén) a vagyonosok rovására.

A vállalkozások eredménye idén több mint 10%-kal mérséklődik, ami arányosan apasztja a költségvetés nyereség- és különadó bevételeit. A fogyasztáshoz kapcsolódó adóbevételek az adóemelések mellett is csak megközelítik a tavalyi szintet, a foglalkoztatás közterhei pedig elmaradnak a 2008. évitől. Az államháztartás kiadásainál a legjelentősebb megtakarítás a nyugdíjkiadásoknál várható. Ugyanakkor a kamatkidadások - a kincstárjegyek magas kamata miatt - továbbá a válsággal összefüggő egyes szociális transferek (munkanélküliségi ellátás, táppénz) kissé meghaladják a tervezettet. Végeredményben az államháztartás egyensúlyi helyzete pénzforgalmilag közel 350 milliárd forinttal, a GDP 1,4%-ával lesz kedvezőtlenebb az eredetileg tervezettnél. Ez az ESA kimutatásokban mintegy 1,2 százalékpontos eltérést, azaz 3,8%-os hiányt jelent. A bruttó államadósság a GDP százalékában a 2008 végi 73%-ról 2009 végére 80% körüli értékre emelkedik. Ez döntően a GDP csökkenésének és a 2008 végénél várhatóan gyengébb forintárfolyamnak a következménye. Az MNB-nél betétként elhelyezett, fel nem használt IMF hitellel nettósítva az adósság 2008 végén 67,4% volt, ami 2009 végére kb. 75%-ra nő. Ez messze nem lesz kiugró Európában. Az adósságfinanszírozás a magyar pénzügyi rendszer rövid távú forrásaival, továbbá az IMF-EU hitelcsomag részbeni felhasználásával megoldható. Emellett a piaci bizalom visszatérése az államkötvényekbe történő külföldi befektetések is megindulhatnak. A külső egyensúly a belföldi kereslet visszaesése miatt jelentősen javul. Ez a finanszírozó források hiánya miatt egyben kényszer is. Jelentősen bővül a termékek és a szolgáltatások külkereskedelmi aktívuma, s - a csökkenő profitok miatt - mérséklődik a jövedelmek passzívuma. Emellett 1,1 milliárd euróról mintegy 2,5 milliárd euróra emelkedik az EU-támogatások tökemérlegben elszámolt nagysága. Így a folyó fizetési és tökemérleg deficitje 2009-ben 2 milliárd euróra, a GDP 2,2%-ára csökken, amit az IMF-EU hitelkeret finanszíroz.

2009-ben a magyar gazdaság teljesítménye mintegy 6,5%-kal csökken. A GKI feltételezése szerint a gazdasági visszaesés a III. negyedévben éri el mélypontját. Az ipari termelés mintegy 18%-kal zuhan. A válság okozta visszaesés a II. negyedévben valószínűleg megáll, ezt stagnáló, kisebb-nagyobb javulást és visszaesést mutató időszak követi. Folytatódik (-5%) az építőipari termelés 2006 közepe óta tartó visszaesése. Az egyetlen növekvő területet az EU által társfinanszírozott fejlesztések jelentik. A mezőgazdasági termelés mintegy 20%-kal csökken. Az aszályos időjárás következtében búzából akár 30% feletti, kukoricából 10-15%-os terméscsökkenésre lehet számítani. A kiskereskedelmi forgalom 5%-kal, az ebben nem szereplő gépkocsi-értékesítés ennél is sokkal nagyobb mértékben csökken. Volumenben az áruexport 15%-os, az áruimport 17%-os visszaesése prognosztizálható. A cserearányok az energiaárak csökkenése miatt várhatóan 1,5%-kal javulnak. Így a külkereskedelmi mérlegben 2009-ben 2,8 milliárd euró többlet várható.

A magyar bankszektor korábbi irreálisan gyors növekedési üteme lefékeződik, az eszközminőség romlik, a céltartalék nő, de nincs rendszerszintű kockázat, mert a korábbi magas jövedelmezőség terhére mindez elviselhető. Sok vállalat néz szembe finanszírozási nehézségekkel. Ennek fő oka a kintlévőségek gyors növekedése, a láncartozások terjedése, emellett a lejárt forgóeszközHITELEK megújítása gyakran nehézségekbe ütközik. A munkaerő-kereslet mérséklődik, a munkanélküliségi ráta növekszik, éves átlagban 10% körüli lesz. Ugyanakkor a GKI felmérése szerint májusra már jellemzően megállt a foglalkoztatási szándék romlása. 2009-ben az üzleti szférában 4,5%-kal emelkednek a bruttó átlagbérek, a közszférában 2,5%-kal csökkennek. A szürke jövedelmek

erőteljesen emelkednek, különösen a mikro- és kisvállalkozásoknál. Végeredményben a versenyszférában 0,5%-kal, a közszférában viszont több mint 5,5%-kal csökken a reálkereset. A legnagyobb jövedelemvesztés az elbocsátottaknál lép fel. A reálnyugdíj és a gyermektámogatások reálértéke 5%-kal lesz kisebb, a reáljövedelmek 4-5%-kal esnek. Mivel a lakosság hitelfelvétele zuhan, ezért fogyasztása 6,7%-kal - vásárolt fogyasztása 7%-kal - csökken, megtakarítási hajlandósága pedig látványosan, legalább a GDP 5%-ára emelkedik. A beruházások volumene 2009-ben mintegy 8%-kal mérséklődik. A recesszió miatt az üzleti beruházások jelentős részét halogatják, ezt a rossz hitelfelvételi kondíciók, s az EU-források nehézkes lehívása csak felerősíti.

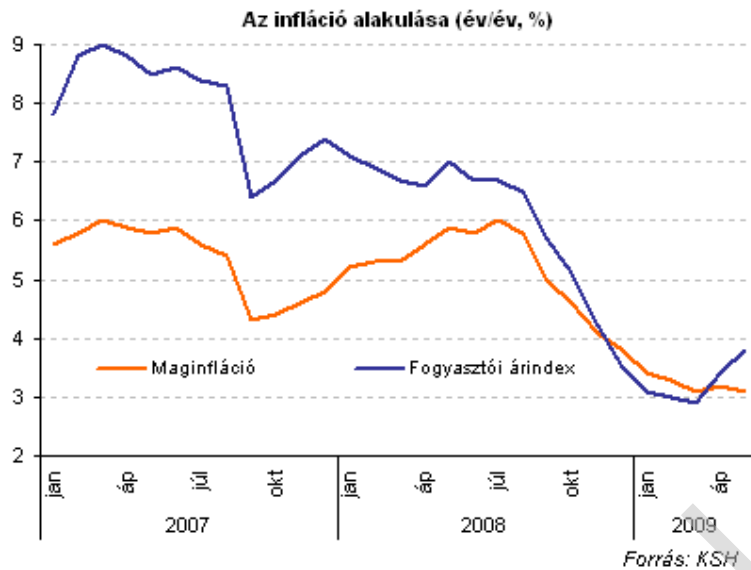
2009 közepétől az áfa- és jövedéki adók emelésének hatására átmenetileg megugrik a fogyasztói árindex, év végére 7% körül lesz. Éves átlagban közel 5%-os drágulási ütem várható. A nemzetközi inflációs trendek inkább csak 2010 közepétől gyorsulnak. A monetáris politika a kamatsatornán keresztül restriktív marad (de ennek jelentősége csekély), az árfolyamsatornán keresztül viszont a forint viszonylagos gyengesége miatt segíti a gazdasági kilábalást. A jegybanki alapkamat magas szinten (9,5%) beragadt, az MNB megítélése szerint azonban a külső finanszírozhatóság egyelőre nem tesz lehetővé érdemi csökkentést. A külső és belső egyensúly javulása nyomán a változó nemzetközi befektetői hangulatban ismét vonzóbb befektetési cél lehet Magyarország. 2009 második felében megkezdődhet az alapkamat mérséklése (az év végére 8,5%-ig). Ezzel párhuzamosan az állampapír-hozamok is csökkenni fognak, ami a forint erősödéséhez vezet. 2009 második felében 270-280 körüli, az I. félévinél kisebb volatilitású, tendenciájában enyhén erősödő, éves átlagban 285 forint körüli euró-árfolyam várható. A gyorsított euró-csatlakozáshoz hiányzik az eurózóna fogadókészsége. Emellett a maastrichti kritériumok reálisan csak 2011-12-re teljesíthetők, ami az euró 2013-14. évi bevezetését teszi lehetővé. A 2013. évi dátumhoz a mai szabályok mellett 2010 közepéig kellene csatlakozni az ERM-2 rendszerhez. Kérdéses az is, hogy a választások után megalakuló kormány mennyire tekinti ezt prioritásnak.

A számos mutató alapján az elmúlt években sereghajtónak bizonyult Magyarország 2009-2010-ben egyensúlyi szempontból az európai középmezőny élére kerül. Ennek megőrzése, illetve további strukturális reformok végrehajtása esetén a válság utáni időszakra viszonylag kedvező versenyképességi és növekedési pozícióba hozhatja magát.

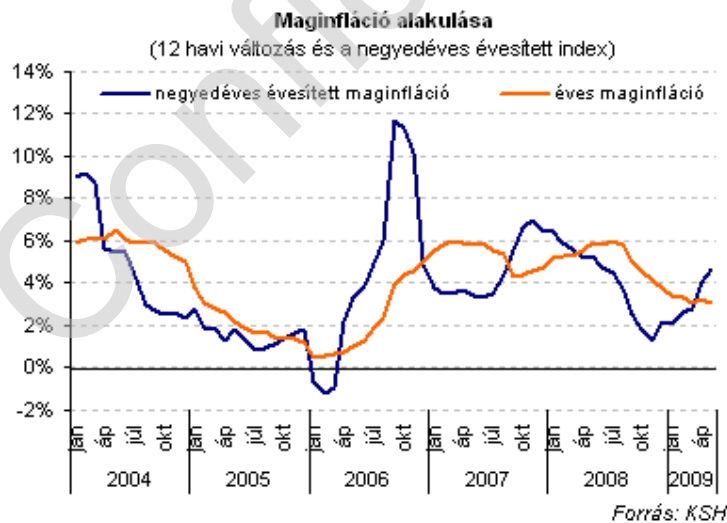
Infláció

Májusban 3,8 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás. A piac 3 százalékos értéket várt, vagyis jelentősebb csökkenés helyett nagy emelkedés jellemezte az árindexet az áprilisi 3,4 százalék után.

A megugró inflációért elsősorban az idényáras élelmiszerek (zöldség, gyümölcs) drágulása felel. Ennek hatására az egész élelmiszer szegmensben egyetlen hónap alatt 4,9 százalékos volt a drágulás. Az egyedi tényezők által befolyásolt termékkör drágulására utal az is, hogy a maginflációs mutató egyáltalán nem ugrott meg, sőt, 0,1 százalékponttal még mérséklődni is tudott.



Ugyanakkor nem csupán itt van mozgolódás - úgy tűnik a forintgyengülés több hónapig elhúzódva érezteti a hatását, és ebben az sem sokat fékez, hogy azóta jelentős korrekció történt az árfolyamban. Erre utal, hogy a tartós fogyasztási cikkek körében két hónap alatt több mint 2 százalékos áremelkedést jegyzett fel a Központi Statisztikai Hivatal. Ezt az érzést erősíti az is, hogy a maginflációs mutató rövid bázison egyáltalán nem viselkedik olyan szépen: a negyedéves évesített mutató január óta két százalékról 4,7 százalékig emelkedett. Ez már jóval túl van a jegybank 3 százalékos, fogyasztói árindexre vonatkozó célján, így az adat azt sugallja, hogy még mély recesszióban is gondok vannak a hazai inflációs folyamatokkal.

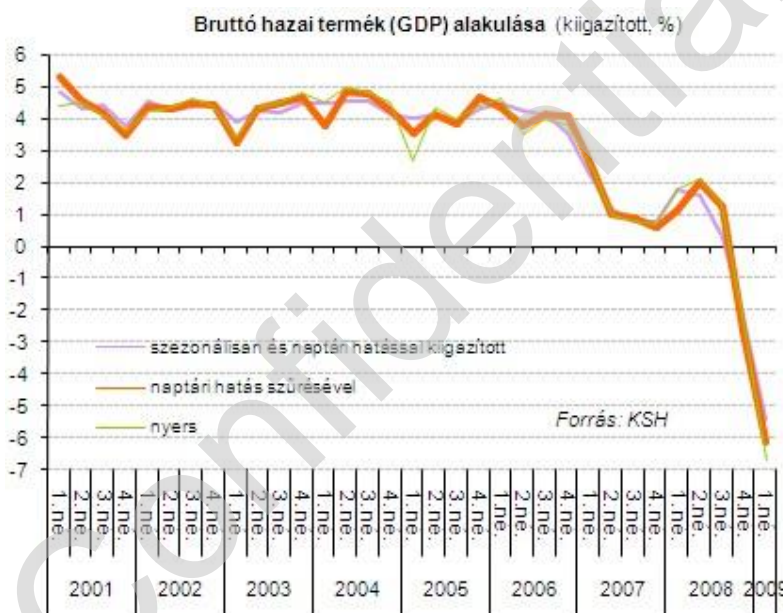


Elnézve a kilátásokat, valóban ráncolhatják a homlokukat a jegybankban a monetáris politika alakítói. Az idej, várhatóan gyengébb terméseredmények a tavalyi extra hozamok után biztosan az áremelkedés irányába hatnak, a gázárliberalizáció körüli kérdőjelek szintén nem túl biztatóak, az olajárak is emelkednek a világpiacon, és úgy tűnik, hogy a forintgyengülés jobban megviselte az árrendszert, mint azt előzetesen gondolni lehetett. Minderre jön rá a közvetett adók júliusi emelkedése, aminél most már az is kérdés, hogy mennyire fogja meg az árakba való beépülést a szűk belső kereslet. Az elmúlt két hónapban összességében az inflációs pálya bő egy százalékponttal magasabb szintre ugrott annál, mint amit a piac elképzelt. Ennek fényében ma már

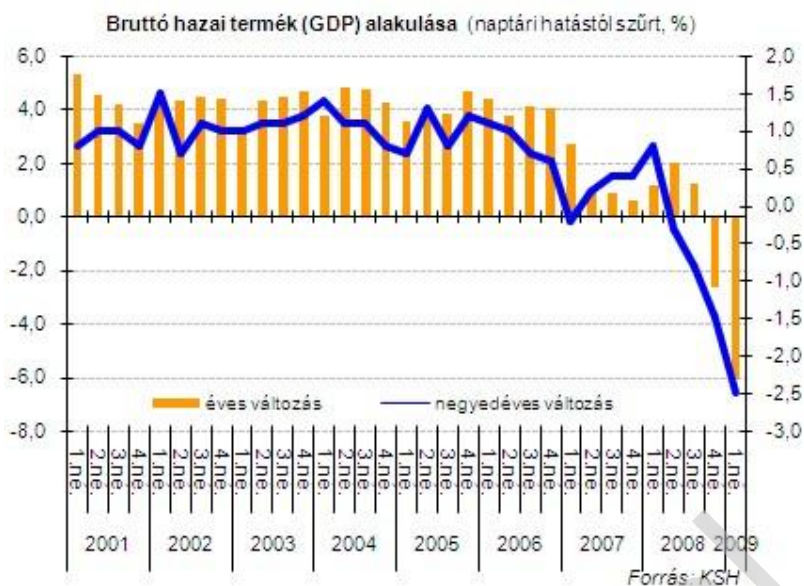
nem is az a kérdés, hogy 7 százalék fölött lesz-e az infláció decemberre, hanem az, hogy eléri-e a nyolcat.

Gazdasági növekedés

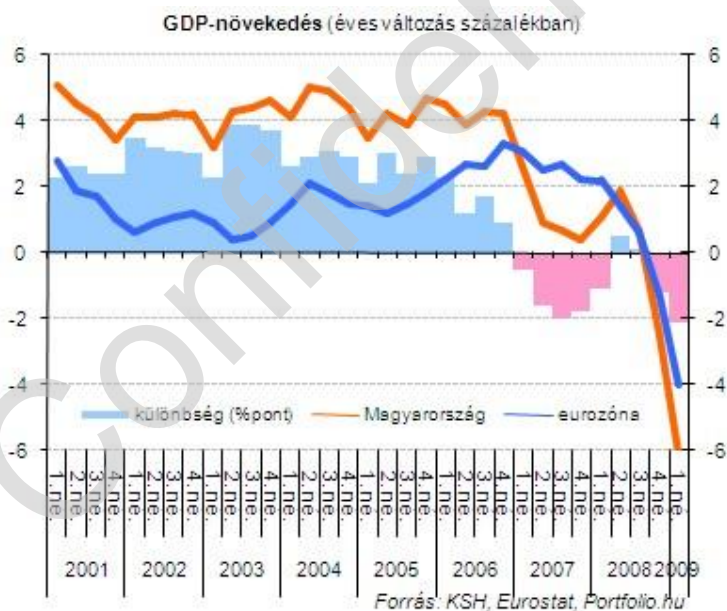
Az előzetesen közölnél is gyengébb volt a magyar gazdaság teljesítménye az idei első negyedévben. Az előző negyedévhez képest 2.5 százalékos volt a visszaesés (a gyorsbecslés 2.3 százalékról szólt), a naptárhatással igazított éves index pedig az 1990-es évek eleje óta a legnagyobb, 6.1 százalékos zsugorodást jelez (az előzetes 5.8 százalék helyett). A Központi Statisztikai Hivatal ráadásul a tavalyi negyedik negyedévi adatokat is lefelé módosította: a naptárhatással igazított éves visszaesési mértéke az eddig ismert 2.5 százalék helyett 2.7 százalék lett. Idén az első negyedévben csaknem 10 százalékkal költött kevesebbet Magyarország, mint egy éve, a brutális gazdasági kiigazítást pedig a készletek komoly ütemű leépítésével reagálták le a vállalatok. A nyers adat szerint a visszaesés 6.7 százalékos volt, ebből viszont valamennyit a naptárhatás magyaráz, így ezzel igazítva az érték 6.1 százalék. A KSH szezonális hatásokkal is igazítja a számot, így a változás -5.4 százalék. Utóbbi módszertan meglehetősen volatilis eredményeket szül.



Negyedéves összevetésben 2.5%-os volt a magyar gazdaság hanyatlása, azaz gyorsuló ütemben zsugorodott a tavalyi negyedévhez képest a GDP.



Amennyiben az eurózána teljesítményéhez mérjük magunkat, 2,1%-pontos negatív különbség adódik, azaz a nyugat-európai visszaesést mi ilyen mértékben "reagáljuk túl", amint a következőkben láthatjuk, nem véletlenül.

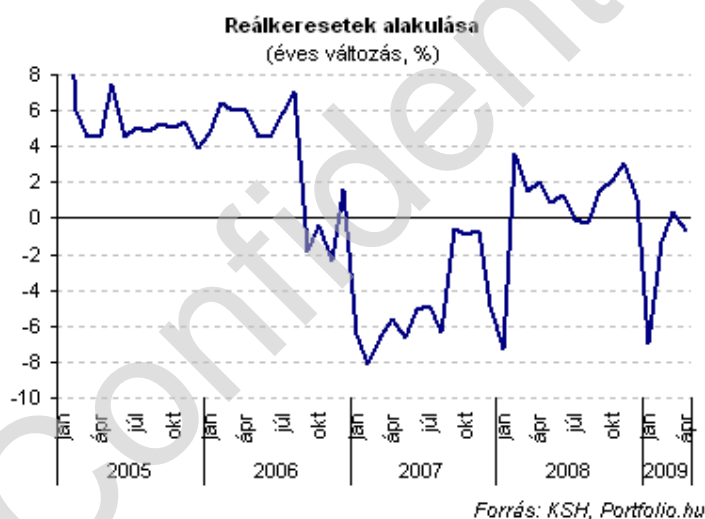


A GDP termelési és felhasználási oldali szerkezetét vizsgálva a termelési oldalon a mezőgazdaság igen gyenge teljesítménye a tavalyi nagyon magas bázissal függ össze, az ipari hanyatlás döntően a külpiaai értékesítési problémákhoz köthető. Az építőipar a kormány válságkezelő intézkedései között a komoly összértékű beruházási programok, az uniós pályázati pénzek becsatornázása miatt úszhatta meg újabb komoly mínusz nélkül az idei első negyedévet, igaz az ágazatban az elmúlt években sorozatosan negatív év/év indexekkel találkozhattunk, így nehéz innen nagymértékben tovább zsugorodni. A szolgáltatások negatív teljesítménye a gyenge lakosságot fogyasztási potenciállal, illetve a pénzügyi szektor megpróbáltatásaival függ össze leginkább. A GDP felhasználási oldalán a belföldi felhasználás csaknem 10%-kal zuhant, azaz úgy is fogalmazhatunk, hogy a magyar gazdaság külső és belső egyensúlyi folyamataiban megfigyelhető brutális kiigazodási folyamat következtében idén január-március között egytizedével fogyasztottunk kevesebbet, mint egy éve. Az export- és importfolyamatok alapján pozitív lett az export-import olló

(az éves indexek komoly hanyatlása mellett) és ennek folytatódására utal a ma közzétett előzetes áprilisi külkereskedelmi mérleg egyenleg is. Az ugyanis ismét komoly többletet mutat az import exportot meghaladó hanyatlása következtében. A GDP belföldi felhasználásának igen gyenge alakulása (-9.6% éves alapon) főként a hitelezés visszaesésével, az emelkedő munkanélküliséggel, a lakossági megtakarítások fokozódásával magyarázható. A belföldi felhasználáson belül a háztartások fogyasztását csaknem 6%-os hanyatlás jellemezte, miközben a közösségi fogyasztás (kormányzati megrendelések) "tartották a lelket" az érintett szektorokban. Külön figyelemre méltó, hogy a beruházások 7%-os zuhanása mellett a bruttó felhalmozás igen erőteljes mértékben, csaknem 30%-kal zuhant, ami arra utal, hogy a gazdasági kilátásokkal kapcsolatos nagyfokú bizonytalanságok, illetve finanszírozási nehézségek miatt a vállalatok döntő részben készletfelhalmozásból elégtették ki a keresletet, ahelyett, hogy készletre termeltek volna.

Reálkeresetek

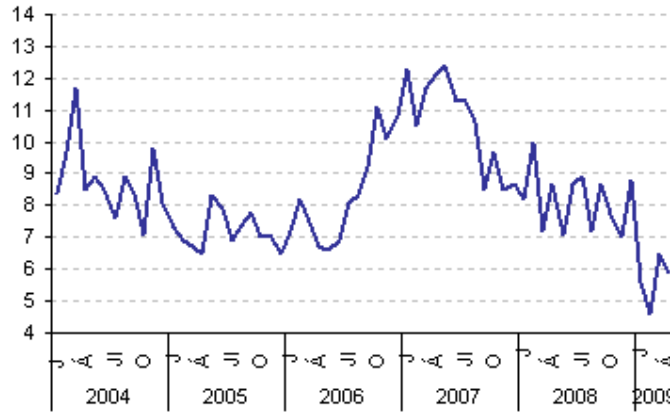
A legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél a számviteli nyilvántartások alapján jelentett bruttó átlagkeresetek 2009 első négy hónapjában 1,1%-kal, a nettó átlagkeresetek 0,8%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. A reálkereset (a fogyasztói árindex 3,1%-os növekedése mellett) 2,2%-kal maradt el az előző évitől. A versenyszférában 0,4%-kal emelkedett; a költségvetési szférában (döntően a 13. havi juttatás kifizetésének változása miatt) 8,6%-kal csökkent a reálkereset az előző év azonos időszakához viszonyítva.



Az alkalmazásban állók létszáma 2009. január–áprilisban átlagosan 2 millió 667 ezer volt. 2009. január–áprilisban a költségvetési szférában 716 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 864 ezren dolgoztak. Ez a megfigyelt körben a foglalkoztatottak létszámának 3,8%-os csökkenését jelentette az előző év azonos időszakához képest.

Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 1,1%-kal voltak magasabbak, mint az előző év január–áprilisában. Ezen belül a versenyszférában 4,9%-kal növekedtek az átlagkeresetek, a költségvetés területén pedig a 13-ik havi illetmény kifizetési szabályainak változása miatt 7,5%-kal maradtak el az előző évitől.

A bruttó rendszeres keresetek alakulása
(a versenyszektorban, éves változás, %)



Forrás: KSH, Portfolio.hu

Nemzetgazdasági szinten az átlagos nettó kereset 121 200 Ft-nak felelt meg; (ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 89 200 Ft, a szellemi foglalkozásúaké 153 900 Ft). A nettó kereset így átlagosan 0,8%-kal volt magasabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférában 3,5%-os növekedés, a költségvetési szervezeteknél pedig 5,8%-os csökkenés jelentkezett. A 209 600 Ft-os nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 1,9%-kal emelkedett az előző év január–áprilisához képest. A munkajövedelmen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 6,1%-ot tett ki.

Munkanélküliség

A munkanélküliségi ráta minimálisan, 9,9%-ról 9,8%-ra csökkent az idén március-májusi időszakban a február-áprilisihoz képest, amely a foglalkoztatottak 11 ezer fős növekedéséből, illetve a munkanélküliek 2 ezer fős csökkenéséből eredt. Tavaly október, azaz a gazdasági válság rohamos terjedése óta mintegy 100 ezer fővel nőtt az állástalanok száma, a munkanélkülieké 27 ezerrel, miközben a gazdaság szürkülésének jeleként a gazdaságilag nem aktív rétegé 14 ezer fővel emelkedett.

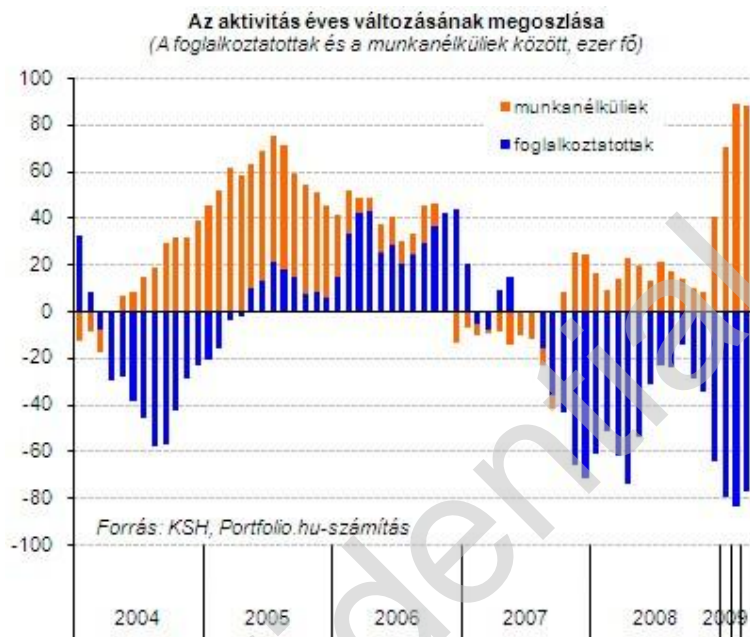
A 2009. március-májusi időszakban a foglalkoztatottak száma 3 millió 780 ezer, a munkanélkülieké 410 ezer fő volt, a munkanélküliségi ráta 9,8%-ot ért el. A vizsgált időszakban a 15-64 éves népesség 61,4%-a, ezen belül a 15-61 évesek 63,9%-a jelent meg a munkaerőpiacon. A 15-64 éves korcsoportra számított 55,3%-os foglalkoztatási ráta az előző év azonos időszakához viszonyítva 1 százalékponttal csökkent.

A munkanélküliségi ráta alakulása
(háromhavi átlagok, %)



Forrás: KSH

A 15-74 éves munkanélküliek 410 ezres létszáma az egy évvel korábbihoz képest 88 ezer fővel emelkedett. A legfrissebb munkanélküliségi ráta 2.1 százalékponttal magasabb, mint 2008 azonos időszakában. A férfiak munkanélkülisége 2.8 százalékponttal, a nőké 1.3 százalékponttal haladta meg az egy évvel korábbit. A munkaerőpiacon csak kis létszámban jelenlévő 15-24 éves korosztályra számított 25%-os munkanélküliségi ráta 6.3 százalékponttal haladta meg az egy évvel ezelőttit. A 25-54 évesek, azaz az ún. legjobb munkavállalási korúak munkanélküliségi rátája 9,1% volt, 2 százalékponttal magasabb, mint 2008 március-májusban.



A tartósan, legalább egy éve munkanélküliek arányának 6,2 százalékpontos mérséklődése (42,2%-ra), és a munkanélküliség átlagos időtartamának 16,3 hónapra csökkenése elsősorban a munkanélküli státusba történő folyamatos beáramlás következménye.

Árfolyamok

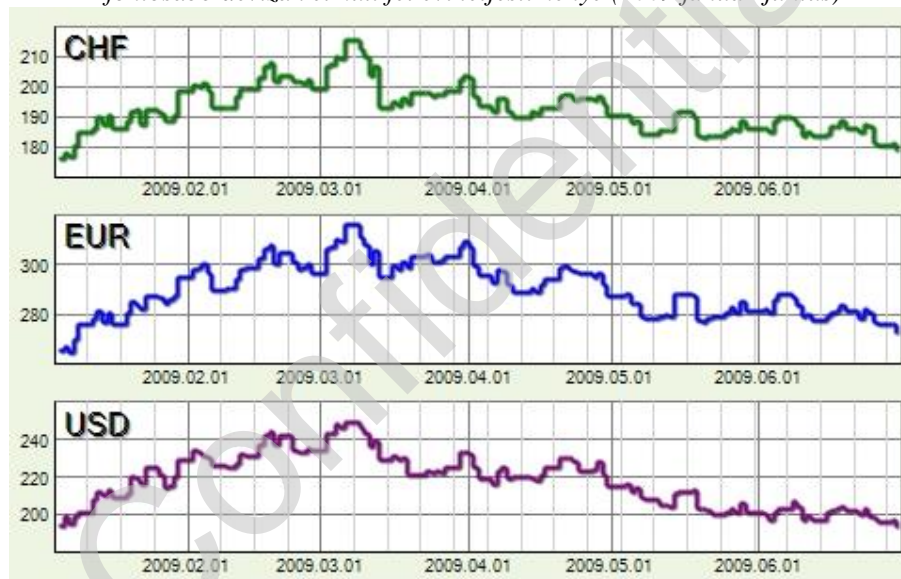
Új csúcsra tört a forint! Az EUR/HUF kitört az elmúlt 2 hónapra jellemző 275-290-es árfolyamsávból, megközelítve a 270-es szintet. Érdekes azonban megjegyezni, hogy az év első napjaiban még ennél is erősebb szinten - 265 körül - volt a forint az euróval szemben. Tavaly nyáron pedig minden különösebb fundamentális indok nélkül egészen 228-ig erősödött a HUF az EUR-ral szemben. A forint felértékelődését most is támogatta a pozitív nemzetközi befektetői hangulat, de emellett hazai események is kedveztek: a parlament megszavazta a 2010-es adótörvényeket (a költségvetési szigor tehát folytatódik), az első negyedéves folyó fizetési mérleg hiány pedig mindössze 591 millió euróra mérséklődött (ami azt mutatja, hogy a gazdaság gyorsan alkalmazkodik a megváltozott körülményekhez). A fentiekén túlmenően a forintot a feltörekvő gazdaságok legmagasabb alapkamata is támogatja, miután a mai nappal a Román Jegybanki alapkamat is 9%-ra süllyedt. A forint erősödése a nyár folyamán - kedvező befektetői környezet esetén - tovább folytatódhat, kézzelfogható közelségbe kerülhet a 265-270 közötti tartomány, ennél nagyobb tere viszont várakozásunk szerint nincs a felértékelődésnek. Az ősze felé közeledve ismét felerősödhet a pesszimizmus - ha a reálgazdasági adatok javulása nem követi az optimista várakozásokat és a vállalati eredmények is csalódást okoznak - ez pedig ismét a kockázatos eszközök gyengülésével járhat. Ennek megfelelően szeptemberi EUR/HUF várakozás változatlanul 280.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2009 június)



Forrás: MNB

A fontosabb devizák elmúlt fél évi teljesítménye (2009 január-június)



Forrás: MNB

Jegybanki alapkamat

A csaknem egyöntetű piaci elemzői várakozásokkal összhangban változatlanul, azaz 9.50%-on hagyta az irányadó rátát a legutóbbi ülésén a Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa.

A monetáris tanács a mai kamatdöntését az elmúlt hetekben elbizonytalanodás jeleit mutató nemzetközi befektetői hangulatban (de továbbra is viszonylag erős szinten maradó forint), a kedvezőtlen magyar inflációs adatok nyomán meredeken emelkedő inflációs várakozások, illetve továbbra is igen borús magyar GDP-kilátások mellett hozta meg. Az irányadó ráta már január 20. óta változatlan.



A monetáris tanács továbbra is úgy látja, hogy a magyar gazdaság idén jelentős visszaesésen megy keresztül. Az infláció az indirekt adó változtatások miatt rövidtávon jelentősen megemelkedik, azonban a monetáris politika számára releváns horizonton a cél alatt alakulhat. A közelmúltban napvilágot látott adatok azt mutatják, hogy 2009 első negyedében valamennyi piaci termelő ágazat hozzáadott értéke mérséklődött. A kibocsátás csökkenésében az exportszektor teljesítményének visszaesése mellett a belföldi komponens is jelentős szerepet játszik. A hitelezési kondíciók szigorodása, valamint a munkapiacra végbemenő bér- és létszám-alkalmazkodás miatt a háztartások csökkentik fogyasztási kiadásait, ami hozzájárul a külső finanszírozási igény mérséklődéséhez. Mindemellett a magyar gazdaság továbbra is kedvezőtlen külső keresleti feltételekkel szembesül. Bár a felvevőpiacok egyes bizalmi indexei a várakozások javulását jelzik, továbbra sem számíthatunk az európai konjunktúra gyors beindulására. Ezzel összhangban érdemi fellendülés a magyar gazdaságban csak 2011-ben várható.

Az infláció az elmúlt két hónapban - jórészt egyedi hatásoknak tulajdoníthatóan - meghaladta 3 százalékos célt, és az év második felétől az indirekt adó változtatások miatt jelentősen tovább emelkedik. Az elmúlt évek átlagánál gyengébb árfolyam eddig csak részben gyűrűzött be a hazai árakba, ennek további hatását azonban a kereslet visszaesése tompíthatja. Az infláció összességében - a tartósan visszafogott belföldi kereslet miatt - a monetáris politika számára releváns időhorizonton a cél alatt alakulhat.

A globális kockázatvállalási hajlandóság és a közép-kelet európai régió kockázati megítélésének tavasszal megfigyelt javulásában az elmúlt hónapban nem következett be érdemi fordulat. Az ország külső finanszírozási forrásokra való ráutaltsága, valamint a nemzetközi és hazai pénzügyi piacokon továbbra is mutatkozó feszültségek azonban óvatosságot indokolnak a monetáris politikában.

Államháztartási hiány

Az első negyedévben a külfölddel szemben fennálló finanszírozási képesség (a folyó fizetési mérleg és a tőkemérleg együttes egyenlege) 272 millió euró volt. 1995 óta nem volt arra példa, hogy ez a mutató pozitív előjelű legyen. Az alulról számított (vagyis a pénzügyi számlákból kalkulált) finanszírozási képesség is pozitív lett, bár nem érte el a 100 millió eurót. Az első negyedéves bevételi többlet mögött egyrészt a csökkenő gazdasági teljesítmény mellett javuló egyenlegű reálgazdasági és jövedelem mérleg egyenlegek, másrészt pedig a kiemelkedő mértékű EU-transzferek állnak.

A szezonális hatások kiszűrésével a finanszírozási igény 1078 millió euro volt, a GDP 4,8 százaléka volt, ami az előző negyedévhez képest 1,8 százalékpontos javulást jelent. A folyó fizetési mérleg hiánya 2009 első negyedévében a szezonális hatásokat kiszűrve 1712 millió euro volt. A kiigazítatlan hiány 591 millió euro. A nagymértékű hiánycsökkenés oka egyfelől az áruforgalmi egyenleg kiemelkedő többlete, a szezonális hatásoktól megtisztítottan 686 millió euro.

A szolgáltatások egyenlege stabilan alakult, a bevételi többlet az első negyedévben a szezonális hatásokat kiszűrve 293 millió euró volt. A külkereskedelmi többletnek hasonló hatása volt a jövedelmek terén történt javulásnak. Emögött azonban valószínűleg a nagy mértékű profitcsökkenés áll, amit a recesszió és a kereslethiány okoz. A mérleget még az 1,1 milliárd eurót meghaladó EU-transzferek dobták meg, amelyből 244 millió euró volt a folyó tétel, 862 millió pedig a tőke.

A gazdaság nettó adósságállománya 51,6 milliárd euro (a GDP arányában 50,6 százalék) volt, vagyis hosszú idő után először mutatott csökkenést. Ez ugyanakkor nem egyezik meg az euróbevezetés előfeltételei között szereplő bruttó államadóssággal.

Hitelpiac

A háztartások forintban denominált nettó hitelfelvétele májusban 21,8 milliárd forint volt a szezonálisan igazított, árfolyamszűrt adatok szerint. A szezonálisan nem igazított állományi adatok szerint a háztartások nettó forinthitel-felvétele 21,8 milliárd forinttal nőtt, devizahiteleinél pedig 9,4 milliárd forint nettó törlesztés történt. Emellett a devizahiteleknél az átértékelődésből és egyéb változásból további 138,4 milliárd forint csökkenés adódott.

A legnagyobb súlyt képviselő svájci frank alapú hitelállományok második hónapja tovább csökkentek. A rögzített MNB deviza középfolyamon számított adatok szerint a svájci frankban felvett hitelállományok januártól kezdődően csökkentek. A svájci frankban denominált lakáscélú hitelek állomány-csökkenését teljes mértékben, a fogyasztási hitelekét csak mintegy felerészben ellensúlyozta az euróban felvett hitelek állományának a növekedése.

A forinthitelek esetében a fogyasztási hiteleknél – a svájci frankban mért hitelcsökkenés ellensúlyozásán túlmenően - még csekély állománynövekedés is történt. A forintbetétek szezonálisan nem igazított állománya az előző hónapoz képest 45,6 milliárd forinttal csökkent. A devizabetétek állománya 29,1 milliárd forinttal növekedett az átértékelődés és egyéb változás miatti 30,3 milliárd forintos csökkenés valamint a 59,4 milliárd forintos nettó elhelyezés együttes hatására.

A forintbetét-állományok 77,6 milliárd forinttal csökkentek, a devizabetét-állományoknál a nettó elhelyezés 191,3 milliárd forint volt, emellett átértékelődésből és egyéb változásokból 37,8 csökkenés adódott. A külföldi kötelezettségek a hitelintézetek mérlegfőösszegének 32,75 százalékát tették ki, a kötelezettségek aránya már második hónapja jelentős mértékben csökkent.

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 szerkezetkészen 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 áruk 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 utascarnoka, 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 élni 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

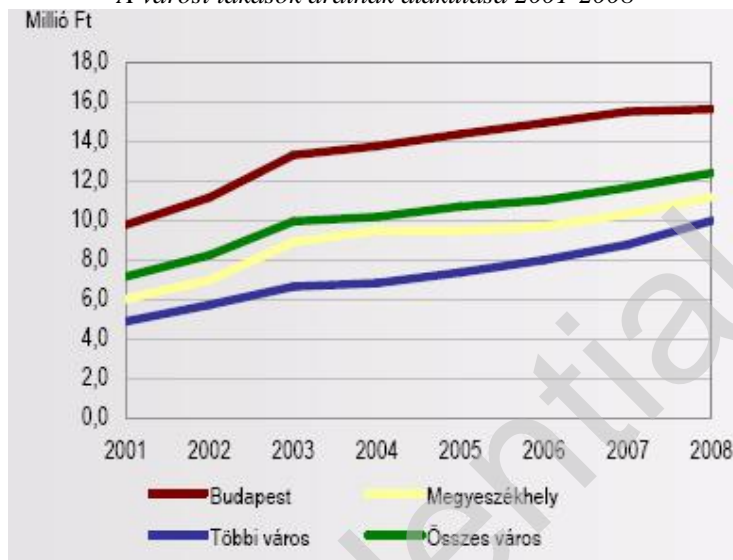
Tolna megye

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 négyszázharmincnyémillió 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. Kisszekelyben 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.

Ingatlanpiaci árszínvonal alakulása

2001–2008 között a városi lakások átlagára 7,1-ről 12,4 millió Ft-ra nőtt. Az emelkedés 2001 és 2003 között gyorsabb, az azt követő öt évben, 2008-ig lassúbb ütemű volt. A nagyvárosi árak 2003-ig meredekebben emelkedtek az átlagosnál, ezt követően a kisebb városokban az árszínvonal valamelyest közelített a nagyvárosiakéhoz. 2004-ig a nem megyeszékhely városokban a lakásárak a budapesti árszínvonal felét érték el, 2007-ben 57, a 2008-ban pedig már 64 százalékát.

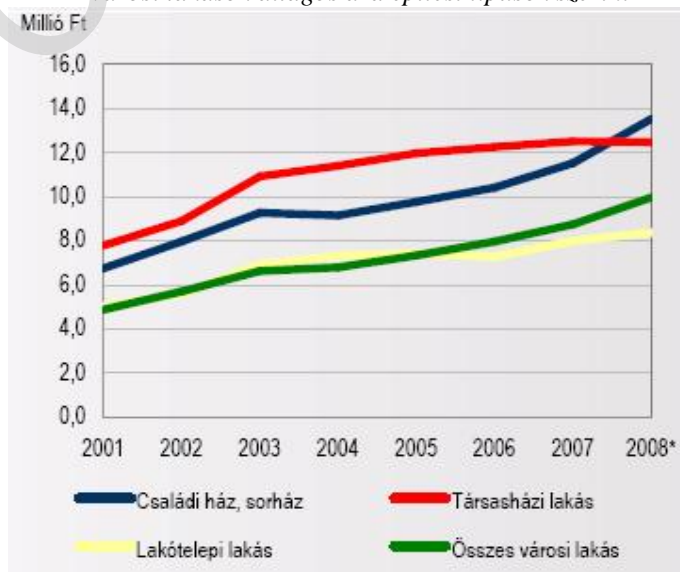
A városi lakások árainak alakulása 2001-2008



Forrás: KSH

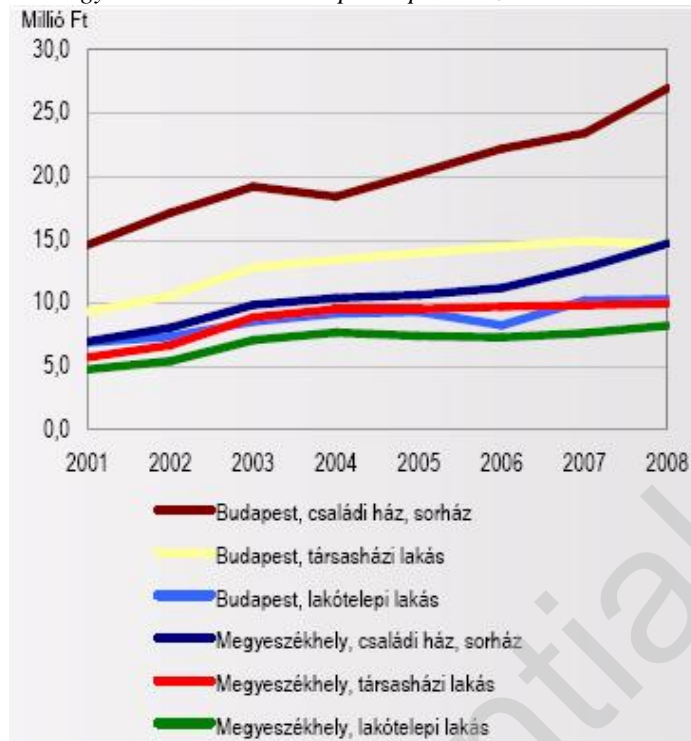
A 2007-ben eladott budapesti lakások átlagára 15,5 millió, a megyeszékhelyeken 10,3 millió, míg a többi városban 8,8 millió Ft volt. 2008-ban az előzetes adatok szerint a megelőző évhez képest Budapesten az átlagár lényegében változatlan maradt (15,6 millió Ft), míg a többi településen tovább emelkedett (11,2, illetve 10,0 millió Ft). Budapesten az egyes lakástípusok ára ellentétes irányba mozdult el: 2008-ban a többlakásos épületek lakásai esetében árcsökkenés, a családi házaknál számottevő növekedés mérhető. A megyeszékhelyek lakáspiacán a többlakásos épületek lakásainak ára szintén emelkedett kissé, de a családi házak árának növekedése ott is jóval erőteljesebb volt.

A városi lakások átlagos ára építési típusok szerint



Forrás: KSH

A nagyvárosi lakások árai épülettípusok szerint 2001-2008



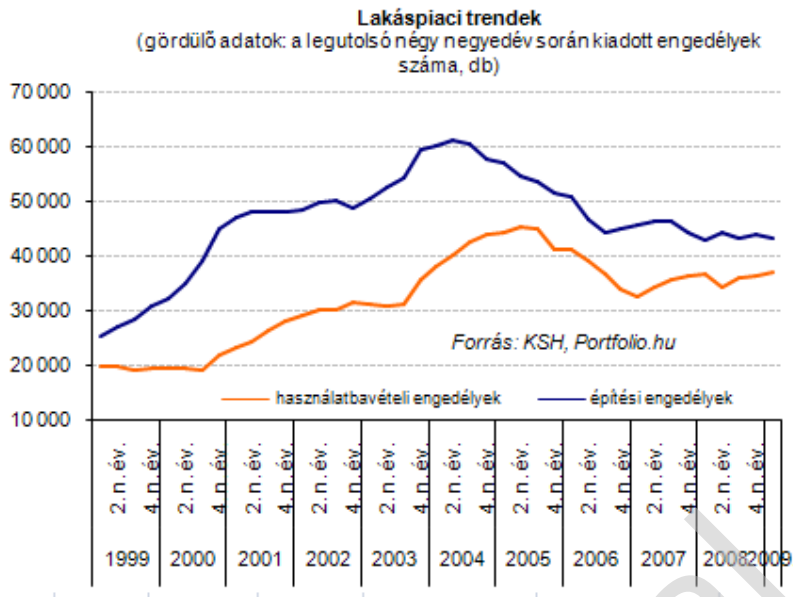
Forrás: KSH

2002-ben és 2003-ban a lakások átlagos ára az előző év azonos időszakához képest 15, illetve 21 százalékkal emelkedett. Ezután a növekedés üteme jelentősen visszaesett (évi 2,4–5,1%-ra). 2007-ben és – az előzetes adatok szerint – 2008-ban az árnövekedés mértéke 5,9 és 6,2%. Mivel ebben a két évben a fogyasztói árak is gyorsabban emelkedtek, ez a növekedés már nem tekinthető a reálérték emelkedésének. A harmonizált fogyasztói árindexszel korrigált árváltozás⁴ 2002-ben és 2003-ban még 9, illetve 15 százalék volt, 2004-ben a lakások reálértéke már csökkent. A következő négy évben a lakásárak stagnáltak, a reállakásárindex 98 és 101 százalék között mozgott.

Új lakás helyzet

Alig vannak induló projektek. A töredékére esett vissza az értékesítés. Jelentősek az eladatlan készletek. Hatalmasak a problémák az újlakás piacon. A fejlesztők egy része reménykedik, más része alaptól jól pozícionált a túlélés szempontjából, miközben egy részük el fog tűnni a piacról, örökre.

Bár Magyarországon kifejezetten rossz adatok állnak rendelkezésre a lakásforgalomról, a rendelkezésre álló számok nem egészen egyértelműen mutatják az irányt.



Felmérések szerint igen jelentős visszaesést mutatott az újlakás értékesítés az első negyedévben. Míg 2008 első negyedévében a 10 megkérdezett fejlesztő 450 lakást adott el összesen, addig 2009 első negyedévére ez a szám 218 darabra esett. A 10 közül három fejlesztő az, aki a tavalyihoz hasonló értékesítési számokra volt képes, háromnak teljesen összeomlott az értékesítése, míg további négy esetben nagyjából feleződött az értékesítés. A válság tehát nem egyformán érte el az összes fejlesztőt, s ez nyilván függ a különböző projektciklusoktól is.

Az értékesítések jelentős visszaesésének alapvetően három üzenete van

- 1) A felhalmozott budapesti újlakás állomány fogyása lelassul
- 2) értékesítési lehetőségek hiányban a fejlesztők felhagynak az új lakások építésével
- 3) az új lakások értékesítése jó indikáció a használt lakás piacra, ahol valószínűleg szintén zuhan a forgalom.

A lakásvásárlókat megértjük: - jelentősen romlottak a lakossági várakozások

- csökkennek a reáljövedelmek
- rosszabbodnak a finanszírozási feltételek
- erősödik a kockázatkerülés

A jövő több scenárió mellett képzelhető el:

1) Gyakorta hangoztatott fejlesztői nézet, hogy a budapesti piacképes évente 7-8000 lakás (projektfejlesztésekből) felszínvására. Bár az elmúlt években jelentős számú befektető is megjelent a keresletben, de a vevők zöme így is lakhatási célokat elégített ki lakásvásárlásával. Erre az elméletre alapozva a piacnak magától vissza kellene állni legalább egy 5-6000 darabos szintre. Itt csak az kérdés, hogy ha nem lesznek fejlesztések, és a most még jelentősebb újlakásstockból kimazsolázzák a lakhatókat, honnan lesz kínálat, illetve ha lesz, milyen áron. A magasabb kockázat, a drágább finanszírozás (vagy saját tőke használata) magasabb fejlesztői árelvárásokat kell, hogy tükrözzön. Alacsonyabb kereslet, magasabb árázással párosul, ez a piac számottevő csökkenéséhez vezethet, amit pár fejlesztő nem fog túlélni.

2) A másik nézet szerint a keresleti válság elhúzódik. Mivel a világgazdasági válság reálgazdasági hatásai csak az év második felében csúcsosodnak ki, az újlakások iránti kereslet tartósan - legalább 1,5-2 évig - gyenge lesz. Ezt elméletileg finanszírozási oldalról lehetne élénkíteni, azonban jelenleg nem úgy néz ki, hogy a bankok tele akarják tömni a lakosságot 80%-os LTV-jű devizahitelekkel. A

fejlesztők csak drágábban tudnak lakásokat építeni (ÁFA, saját tőke), így kínálat rendkívül gyorsan igazodik a kereslethez, jelentősen lecsökken. A fejlesztők kb. fele lehúzza a rolót, jobbik esetben azért, mert "jobb 12%-on a bankban tartani a pénzt, mint saját tőkéből lakást építeni", rosszabb esetben, mert elfogy a számláról a pénz és jön az elkerülhetetlen.

Összefoglalva az újlakás értékesítési adatok alapján nincs sok ok az öröme. Bár a június a közelgő ÁFA emelés, szocpol eltörlés, kamattámogatás eltörlés miatt generálhat kiugró keresletet, 1 hónap nem menti meg a budapesti újlakásépítéseket. Ezután az új lakások egyik nagyon fontos előnye elveszik a használt lakásokhoz képest, ezért is fontos a kormány előtt lévő új lakástámogatási koncepció. Támogatások nélkül, csökkenő használtlakás árak mellett az újlakások versenyhátrányba kerülnek (helyesebben megszűnik eddigi versenyelőnyük), elképzelhető, hogy az egész szektor marginalizálódik. El tudunk képzelni egy olyan végkifejletet, hogy a budapesti projekt újlakás értékesítések tartósan 1-3000 közötti szinten mozogjanak, s a szektor elmúlt 10 évben mutatott fejlődése ellenére újra be fog köszönteni a 90-es évek visszafogott lakásépítési kedve.

Pest megyei ingatlanhelyzet

A beköltözés, városiasodás, fejlődés és a vidéki nyugalom egyszerre jellemzi Budapest északkeleti agglomerációját, a Fót és Gödöllő közötti területet. Az ingatlanárak meglehetősen elszabadultak itt az utolsó öt évben, és csupán a gazdasági válság terelte alacsonyabb szintre a főként családi otthonok árait. A környék telkeit és házait ugyanis a családok keresik, akik a jó levegőt, biztonságot, a kisvárosias vagy falusias nyugalmat vélik megelni. Tömeges érkezésük azonban a közlekedés sűrűsödését és a néhol fejletlen infrastruktúra jelentős megterhelését jelenti. A kiskereskedelem viszont fejlődik, ezért megéri üzlethelyiséget, irodát venni vagy bérelni.

A környék legfejlettebb települése Gödöllő, ahol az elmúlt évben teljesen megújult a belváros. Új, modern irodaház épült, a központ történelmi épületei, az Erzsébet-szálló és a Tűztorony is korszerű arculatot kapott. A város M3-as autópálya felőli végében pedig igazi kereskedelmi negyed bontakozik ki, hiszen a Tesco áruház mellett felépül a környék első strip mallja (nyitott bevásárlóközpontja), a StopShop, amely neves nyugati márkák üzleteinek ad otthont (a városlakók vásárlóereje vetekszik az elit budai kerületekével). Mindamellett a kulturális hagyományok őrzése is jellemző a városra, amelynek máriabesnyői kegyhelye mellett „magyar lakópark” is épült organikus építészeti házakkal, Szkíta körúttal és hasonló elnevezésekkel. Gödöllő egyik legfrissebben parcellázott területe a Fenyves, ahol még bőven van szabad telek, és ahol komoly áruházszor gondoskodik a lakók ellátásáról. A legdrágább villák a dombok tetején a Blaha nevű részen található. A kevésbé tehető gödöllőiek a szomszédos Szadán vesznek házat vagy telket. Utóbbi településen épült fel nemrég az ország első passzív háza, amelyet gyakorlatilag nem kell fűteni.

Igen nagyra nőtte ki magát a néhány kilométerre fekvő Veresegyház, ahol több lakópark is verseng a lakásvásárlók kegyeiért, a kínálat nagy része pedig újszerű házakból, sorházakból áll. A termálfürdő és a Somody Imre-féle Misszió egészségközpont jelöli ki a város fejlődésének irányát, így például lakossági nyomásra más helyet kellett keresnie egy potenciálisan környezetszennyező fecskendőgyárnak. Itt épül a Csiki-Berek lakópark is, ahol geotermikus fűtésű, energiatakarékos otthonokat árulnak, és könnyűszerkezetes mintaházakat is találni a környéken.

Budapesthez való közelségét használja ki Fót, amely főként a kereskedelmi-ipari ingatlanok irányába mozdult el. Itt, az új M0-s híd közelségét kihasználva építi a Wing (az egykori Wallis) az East Gate üzleti park logisztikai csarnokait, és folyamatosan bővül a Cora, Bricostore, Aldi lakta kiskereskedelmi terület is. A pesti agglomeráció talán legfejlettebb lakóparkja is itt épül Fótliget néven; a sportrajongók talán Erdei Zsolt profi ökölvívó világbajnok otthonaként ismerik. Az elzárt, zajvédett területen saját szabadidőcentrum és infrastruktúra épül ki.

Mogyoródot sem csak a Hungaroringről ismerik. A kistelepülés a második nagyobb parcellázásába fogott bele: a Mogyoród lakókerter a korábbi, azóta örökkel védett elit negyedé vált Szentjakab Parkfalut követi, ahol többnyire luxuskategóriájú villák állnak. Mandula Petra teniszező pályája és sportiskolája, valamint a népszerű Aquapark mellett most amerikai beruházásban filmstúdió is épül a község határában.

Fót	
Új lakás	252 ezer Ft/m ²
Családi ház	150 ezer Ft/m ²
Téglaépítésű lakás	164 ezer Ft/m ²
Telek	20 ezer Ft/m ²
Üzlethelyiség	200–245 ezer Ft/m ²
Üzlethelyiség bérleti díja	2100 Ft/m ² /hó
Mezőgazdasági földterület	1100 Ft/m ²

Mogyoród	
Új lakás	211,5 ezer Ft/m ²
Családi ház	295 ezer Ft/m ²
Telek	11–18 ezer Ft/m ²
Mezőgazdasági földterület	1200 Ft/m ²

Gödöllő	
Új lakás	274 ezer Ft/m ²
Családi ház (újszerű)	310 ezer Ft/m ²
Panellakás	200 ezer Ft/m ²
Telek	18–21 ezer Ft/m ²
Üzlethelyiség bérleti díja	3-6 ezer Ft/m ² /hó
Mezőgazdasági földterület	800 Ft/m ²

Veresegyház	
Új lakás	245 ezer Ft/m ²
Családi ház (újszerű)	290 ezer Ft/m ²
Téglaépítésű lakás	220–230 ezer Ft/m ²
Telek	9,9–21 ezer Ft/m ²
Irodabérleti díj	1000 Ft/m ² /hó
Üzlethelyiség bérleti díja	2500 Ft/m ²

Szada	
Új lakás (családi vagy ikerház)	187 ezer Ft/m ²
Családi ház (régebbi építésű)	140–170 ezer Ft/m ²
Telek	7–9 ezer Ft/m ²
Mezőgazdasági földterület	1100 Ft/m ²

Somogy megye ingatlanhelyzete

Az ingatlaneladások és a banki értékbecslés-megrendelések alapján arra lehet következtetni, hogy a Somogy megyei forgalom a válság beköszönte óta a tizedére esett vissza. Megyén belül a kisebb településeken érezhető leginkább a negatív hatások: az új ingatlanok eladását még az sem befolyásolta, hogy bejelentették a szocpol júliusi eltörlését. A visszaesés hátterében az áll, hogy az érdeklődőknek egyszerűen vagy minimális önerejük sincs, vagy nem felelnek meg a szocpol feltételeinek, így nem jutnak támogatáshoz. A készpénzes vevők sem lendítették még föl a forgalmat: ők további árcsökkenésre számítanak.

Megyei szinten szinte kizárólag Kaposváron és Siófokon van mozgás: a megyeszékhelyen nagyobb fejlesztések ugyan nincsenek, de új utak, új körforgalmak, bevásárlóközpontok, irodaházak folyamatosan épülnek. A kaposvári Korzó nemrég készült el, és az autóbuszgyártás is újra beindult az ipartelepen. Ez utóbbi területet próbálják benépesíteni, bár nagyobb beruházás egyelőre nem várható. A város legjelentősebb munkáltatója jelenleg a Videoton, amely a városvezetéssel karöltve főleg a fiatal diplomásokat próbálja meg Kaposváron tartani. Számukra az önkormányzat egyforintos telkeket is ajánlott. Az sem túl szerencsés, hogy Kaposvárnak nincs autópálya kapcsolata: az M7-esre a várostól nagyjából 30 kilométernyire lehet csak rácsatlakozni.

Az ingatlanárak Kaposváron is jelentősen csökkentek, és a kereslet is visszaesett az elmúlt egy évben. Ingatlanípustól függően 10–20 százalékkal alacsonyabbak most az árak, mint voltak az elmúlt időszakban. A rossz minőségű, már amúgy is olcsó panellakások, valamint a régebbi építésű, technológiailag elavult, nagyméretű családi házak árai estek leginkább. Bár azt nem lehet mondani, hogy teljesen beállt volna a piac: Mozgás főleg a másfél-kétszobás lakások, egyedi hőfokmérős panelek piacán van. Az ennél nagyobb, két és fél-három szobás házgyári lakások, vagy a nem egyedi hőfokmérős otthonok a magas rezszi miatt már nehezen eladhatók. Keresik ugyanakkor a viszonylag olcsó, másfél-kétszobás, gázfűtéses téglalakásokat, akár felújítandó állapotban is.

A város legkeresettebb része a belváros, az észak-nyugati városrész és a Tisztviselő-telep: ezeken a területeken 10–20 százalékkal magasabbak az árak, mint a város egyéb részein. A használt belvárosi lakások 200 ezer forintos négyzetméteráron kelnek el, míg az újak 250–260 ezer forintért értékesíthetők. Új ingatlan egyébként drágábban is van a piacon, de a 260 ezer forintos lélektani határ fölött gyakorlatilag eladhatatlanok az ingatlanok. A belvárosban például 3–4 új építésű társasház is van, de ezeket egyáltalán nem keresik, mert áruk 300 ezer forint/négyzetméter körül alakul. Ennyiért kaposvári fizetésből nem lehet ingatlant venni. A külsőbb területek új sorházi lakásaiból van még 10–20 darab, amelyeket 200–250 ezer forintos négyzetméteráron meg lehet venni.

A városban nagy projektek már évek óta nincsenek: a fejlesztések nagyjából 2–3 éve álltak le. Vannak a városban 100–200 lakásos új társasházak is, de ezek értékesíthetősége a szocpol megszüntetése után végképp kétséges lesz. Érdekes egyébként, hogy márciusban kicsit megugrott az új lakások iránti kereslet, talán azért, mert az emberek már megszokták a válsággal kapcsolatos híreket, lélekben már túltették magukat a recesszió, és újra elkezdtek tervezni. A miniszterelnök-csere azonban újabb bizonytalanságot szült, és azóta alábbhagyott a kereslet. Az új fejlesztések komolyan megéreztek a válságot: rengeteg lakás áll üresen – ezek nem hogy az építési szakaszban nem keltek el, de kész állapotukban is hónapok óta üresen állnak. Akadnak persze sikeresebb fejlesztések is: a kecelhegyi családi házas lakópark például már kiépült, ott már nincsenek is eladatlan telek. A kiscsáti városrész is épül: ennek harmadik ütemeként nagyméretű telkeken akár kulcsrakész luxuslakásokat is kialakít a beruházó.

Érdekes, hogy Kaposváron a legtöbb értékesített lakás még most is panel, egyszerűen azért, mert a vevők ezt tudják megfizetni. Az új lakások már a válság beköszönte előtt sem voltak versenyképesek a panelekkel, hiszen egy ugyanolyan szobaszámú és alapterületű új lakás gyakorlatilag kétszer annyiba kerül, mint a panel. Kaposváron hamar megkezdődött a panelprogram, így mára az épületállomány 90 százaléka fel van újítva, mindössze egy-két olyan tízemeletes épület van, amelynél a rossz lakóközösség miatt nem történt meg a korszerűsítés. Mivel gyakorlatilag minden tömb felújított, a panelek tényleges eladási ára eléggé egységes: a kínálati négyzetméterár 100 és 200 ezer forint között alakul, de ténylegesen eladni csak 130–160 ezer forint körüli négyzetméteráron lehet a lakásokat.

A családi házak tulajdonosai sincsenek éppen a legjobb helyzetben: bár vannak kedveltebb területek, általánosságban dőcög a kaposvári kertés házak piaca. 8–10 millió forintos ingatlanokat ugyan keresnének, de ennyiért gyakorlatilag nem árulnak semmit még a város környékén.

Kaposváron a legnagyobb kínálat a 15–28 millió forintos családi házakból van. Ezek tipikusan 20–30 éves, tetőtér-beépítéses, esetleg kétgenerációs ingatlanok, amelyeket eladni csak elvétve lehet. A pár éve épült divatos, egyterű, amerikai konyhás épületek már keresettebbek, bár áruk igen magas: bőven 30 millió forint fölött kínálják őket. A megyeszékhely legdrágább családi házait 50–60 millió forintért mérik. Ezért az összegért már hatalmas, prémium kategóriás családi házakat lehet venni.

Kaposvár családi házainak nagyjából 80 százaléka régi, 20 százaléka pedig új építésű: a két típus között jelentős árkülönbség van: egy használtan 15–18 millió forintba kerülő családi ház újabb kivitelben már minimum 30 millió forintba kerülne. A nagy árkülönbségben szerepet játszik az is, hogy az új épületek jellemzően más városrészekben is vannak: Rómahegyen, Kecelhegyen és a kiscigati lakótelepen. Ilyen helyen ingatlant egyébként tipikusan középkorú, jól kereső házaspárok vesznek, akik Kaposváron egy elég szűk réteget adnak – a vásárlók többségének inkább csak arra van pénze, hogy régebbi építésű házat vegyen, és azt felújítsa, korszerűsítse. A városban a sok gazdára váró családi ház mellett rengeteg eladó telek is van: Ha nincs 100–150 eladó parcella, akkor egy sincs: a 800–1000 négyzetméteres telkeket a válság előtt nagyon elvakult áron, nettó 7,5 millió forinttól kezdődően árulták, de ma már bruttó 5 millió forintos vételárról is lehet hallani.

Somogy megyében – Siófok kivételével – nagyjából csak a megyeszékhely 5 kilométeres körzetében "van élet". Nem véletlen, hogy ebben a körben nézelődnek azok, akik a kaposvári árakat nem tudják megfizetni. A legkeresettebb település Toponár, Kaposfüred, Töröcske (ez utóbbi három közigazgatásilag is Kaposvárhoz tartozik), valamint Taszár, Kaposújlak, Kaposmérő és Szenna – ezeken a helyeken 20–40 százalékkal olcsóbban lehet ingatlanhoz jutni, mint a megyeszékhelyen. A dimbes-dombos területen lévő, viszonylag nehezebben megközelíthető Töröcske megmaradt falunak, Kaposfüred és Toponár viszont jobban összeépült a várossal: ezeken a településeken teljesen új családi házas övezetek is kialakultak, de megvannak a régebbi, falusias hangulatú részek is. Kaposfüreden két-három éve alakítottak ki egy teljesen új településrészt négy utcából, most pedig Toponáron parcelláznak, méghozzá a Kaposvár határában lévő Deseda-tó közelében. Az önkormányzat és a magánszemélyek által értékesített telkek a mesterséges tó partjához nagyon közel lesznek, így valószínűleg lesz rájuk kereslet. Kaposvártól távolodva jelentősen csökkennek az árak: Taszáron például 5,5–6 millió forintért kínálnak kétszobás téglalakást – ha ugyanez az ingatlan Kaposváron lenne, legkevesebb 8–9 millió forintba kerülne.

Bár Taszár és Kaposújlak nevét időnként felkapják, ennek semmilyen hatása nincs az ingatlanpiacra. A Kaposvár környéki piac még úgy ahogy mozog, de a megyeszékhelytől 10–15 kilométernél messzebb lévő ingatlanok már ártól függetlenül eladhatatlanok. Gyakorlatilag az is lényegtelen, hogy az eladók meddig viszik le az árat: 3,5 millió forintért is árulunk például egy 70 négyzetméteres családi házat, és még csak érdeklődőnk sem akad. Ez a helyzet általános: a Kaposvártól távolabbi kis településeken már-már nevetséges áron kínálják az ingatlanokat. Hasonló a helyzet a városokkal is: a horvát határhoz közeli Barcson is lehetetlen ingatlant eladni – mára a horvát átvándorlás is teljesen leállt. "Rengeteg ott az eladandó üzlet és lakás, kereslet pedig alig van. Nagyatád is elcsendesedett település: itt is megszűntek az ipari üzemek, munkahely is alig van. Marcaliban már jobb a helyzet: a város fejlődik, fürdője is van, amit uniós pénzből fejleszteni fognak. A település helyzete azért is jobb, mert nem a határ mentén, hanem alig több mint 10 kilométerre van a Balatontól.

Balatonnál fellendülés tapasztalható: Szó szerinti áremelkedés ugyan nincs, de az árak nagyjából az infláció mértékével emelkednek. Leginkább a vízparti ingatlanok, valamint az 500–700 ezer forintos négyzetméteráron kínált siófoki lakások keresettek. Ugyan Fonyódon is végeznek uniós pályázati pénzből városrekonstrukciót, a településen pedig valamennyire mozog a piac, de túl nagy kereslet nincs. Balatonföldvár és a várossá nyilvánított Zamárdi – különösen ez utóbbi – viszont már jobban fejlődik. Siófok is kifejezetten népszerű: a parton lévő lakásokat most is keresik, de érdeklődnek a jó minőségű, lakható nyaralók és családi házak iránt is. A várossal kapcsolatban ugyan sok olyan rémhír terjedt el, amely szerint lemennek az ingatlanárak, de ez nem igaz. A jó

minőségű, új építésű Balaton-parti lakások egyáltalán nem lettek olcsóbbak, sőt, tavalyhoz képest nem hogy tartanak az árakat, de mintha kicsit emelkedne is az értékük.

Van olyan partközeli luxuslakás, amelynél az 500 ezer forintos négyzetméterár is gond nélkül érvényesíthető. Mint megtudtuk, az érdeklődők többsége ugyan belföldi, de már Siófokon is évek óta jelen vannak az ukrán és az orosz vásárlók. A külföldi kereslet ugyan lanyha, de az orosz és ukrán vevők Keszthelyről és Hévízről már kezdenek leszivárogni a déli part településeire is. Ők jellemzően csoportosan vásárolnak: ha épül például egy háromlakásos társasház, kérik, hogy a vállalkozó negyedik társuknak is építsen lakást.

Irodafejlesztések Budapesten

A pesti oldal mind irodaterület-állomány, mind az újonnan átadott irodaházak tekintetében előnyben van, de Buda déli részén már pár éve beindult a folyamat, melynek nyomán egy új irodaközpont alakulhat ki. A terület népszerűségét egyértelműen jelzik az itt épült irodaprojektek. A kereslet folyamatosan szívta fel a XI. kerületben megépült irodákat. Az eddig felépült irodaházak mind-mind sikertörténetnek számítanak. Az irodaházak kiadható területeinek nagy része már átadásuk időpontjában bérlőre talált. Ehhez a csoporthoz csatlakozott a Hengermalom és a Szerémi utca sarkán álló Office Garden irodapark. Az összesen öt ütemben épülő, 100.000 négyzetméternyi irodának teret adó irodapark első üteme 2008. elején kapta meg a használatbavételi engedélyt.

A budai oldalon a Petőfi híd és a Lágymányosi híd által közre zárt terület lassan telítődik, ezért a fejlesztők újabb területek felé fordultak. A Szerémi út, illetve Budafoki út jelentette tengely a fejlesztők szempontjából hasonló adottságokkal rendelkezik, mint Pesten a Váci úti irodafolyosó. A fejlesztői potenciál jelentős ezen a területen. Rendelkezésre állnak nagy építési telkek, ahol a fejlesztők szabadon valósíthatják meg elképzeléseiket. A jelenlegi, önkormányzati szabályozási tervek értelmében az ipari területek kiszorulnak innen, és iroda-, kereskedelmi-, valamint lakóingatlan fejlesztések valósulnak majd meg.

A nagy terület előnye, hogy a fejlesztőnek nem kell minden célt a beépíthetőségnek alárendelnie. Az Office Garden esetében a vezérelv nem a minél nagyobb beépített terület, hanem a minél hasznosabb, és minél élhetőbb irodaterületek megalkotása volt. Ennek köszönhető többek között, hogy minden munkaállomás a házban természetes megvilágítást kaphat, mivel a ház mélysége csak 14 méter, a napfény pedig oldalanként 7 méterig biztosít természetes megvilágítást. A piacon általános 16-18 méteres mélységtől éppen a terület adottságai miatt tudott eltérni a fejlesztő.

A dél-budai irodafejlesztési lokáció népszerűségét a piac is alátámasztja. Az expo területen álló irodaházak alacsony üresedési rátát mutatnak, míg az Office Garden első ütemének kihasználtsági mutatója a vele azonos időszakban átadott házak átlagos kihasználtságának a duplája. Az első ütemben felépült házban neves nemzetközi cégek bérelnek területeket, köztük a Philips is. A második ütem építése folyamatban van, a 17.000 négyzetméternyi irodaterület átadása 2010. elejére várható. A bérlői érdeklődés már ezen épület esetében is jelentős.

A terület népszerűsége nem csak az irodapiacra mutatkozik meg, az új lakást vásárlók is kedvelik a XI. kerületet. Egy terület több ingatlanpiaci szektorban tapasztalható keresettsége annak fejlődésére is szinergikus hatással lehet. A területen lakók illetve dolgozók számának növekedése a vásárlóerő növekedését is jelenti. Ennek hatására megjelennek a szolgáltató funkciók, nő a kiskereskedelem, fejlődik a tömegközlekedés. Az irodapiacra a kereslet visszaesése miatt a bérlők vannak előnyösebb pozícióban. Ha most olyan irodaházakban bérelnek irodákat, amely jelentős fejlődési potenciállal rendelkező területen állnak, nagyon jó feltételekkel juthatnak jó adottságokkal rendelkező irodaterületekhez, melyek értéke jelentősen növekedni fog a jövőben.

Dunaújváros ingatlanhelyzete és fejlesztései

Más belváros-rekonstrukciókkal ellentétben itt szó sincs egy török kori fürdő felújításáról, vagy egy barokk városháza renoválásáról, esetleg egy eklektikus színházépület korszerűsítéséről, hiszen Dunaújvárost 1949-ben kezdték kialakítani Dunapentele faluból. A cél azonban ugyanaz: szépíteni, élhetőbbé tenni a központot. A Közép-dunántúli Operatív Program pályázatán nyert 1 milliárd 227 millió forintból és a csaknem 300 millió forintos önkormányzati önrészből két év múlva több fronton is megújul a belváros. A Városháza a Finta Stúdió tervei szerint bővül 400 millióból, a Polgármesteri Hivatal és a Duna között sétányt alakítanak ki, 370 millióból pedig a Városháza tér is megújul. Új burkolat, park, négygenerációs játszó- és sporttér, valamint egy szökőkút épül. A központi épületegyüttesben szállodát, irodákat, gyorséttermet, mélygarázst alakít ki az önkormányzat, és a közlekedés megreformálása sem maradt ki a tervek közül.

A város határában is több fejlesztés zajlik. A partfal megerősítésére 830 milliót kell költeni, az első ütemben 280 milliót fedez a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség. Tisztogatják a Szalki-szigetet is; készül a zsiliprendszer és kotorják a szabadstrandot, amihez kb. 600 köbméternyi iszapot szivattyúznak át a zagytérre. Az esőzések miatti áradás után talán tényleg használható lesz majd a strand, ahol tavaly nyáron tilos volt a fürdés. A sziget fejlesztésére egyébként pályázatot írt ki az önkormányzat, melyet most értékelnek. Nagy szabású beruházások ugyan nem várhatók, de ezt a dunaújvárosiak talán nem is bánják; a nyertesnek a vizesblokkok felújítása és parkolók kialakítása lesz a feladata, így ismét kulturáltan lesz használható a szabadstrand.

A legköltségesebb fejlesztések egyike az osztrák háttérű Dunapack Zrt. 50 milliárd forintba kerülő új csomagolóanyag-gyárának építése, mely júliusban kezdi meg a próbatermelést. A másik nagy beruházás a város határába tervezett szeméttelep lehet, ezt 1 milliárd forintból alakítaná ki a Dunanett Kft., 2015-ig megoldva ezzel a város hulladékelhelyezési problémáját. Emellett elindult a „bevasárlóközpont-boom” is; a Casaro Hungary 15 ezer négyzetméteres, 2010-ben átadásra kerülő Piramis Centert épít 23 millió euróból az Aldi és a Park Center II. mellé, ahol a jövőben valószínűleg egy Decathlon áruház is megnyitja kapuit.

Már egy éve kész az élményfürdő, de még mindig nem nyitott meg hivatalosan. A Fabó Éva Sportuszoda mellé épített wellnesskomplexummal a város a gyógycentrum üzemeltetését szeretné nullszaadóssá tenni, de egyelőre csak emelkednek a költségek. Az ellenzők szerint nem lesz elegendő forgalom sem, mert a fürdőtől nem messze egy vasmű és egy gázmotoros erőmű helyezkedik el. Hogy mennyien kíváncsiak rá, még nem derült ki, ugyanis csak a próbaüzem indulhatott el télen, mivel az építésügyi hatóság decemberben félmilliárd forintos bírságot szabott ki engedély nélküli építkezés miatt a CIB Ingatlanlízing Zrt.-re.

Dunaújvárosban 2007 tavaszán tetőztek az ingatlanárak, melyek azóta folyamatosan csökkennek, s a túlkereslet egyetlen ingatlantípus kivételével túlkínálatba csapott át. Míg máshol egymást érik az üresen tátongó lakóparkok, addig Dunaújvárosban alig lehet új építésű lakást találni. Mivel legfeljebb kisebb társasházak, ikerházak épülnek, melyeket 220-250 ezer forintos négyzetméteráron kínálnak, a Dunapark Lakópark, melynek építése a nyáron kezdődhet, nagy érdeklődésre számít. Jelenleg azok a városrészek a legkeresettebbek, ahol az ötvenes évek téglaeépítésű lakásai találhatók. Dunaújvárosban ugyanis nemcsak panel van; a város régi magját alkotó, kb. húszhektáros, belső tömbnek nevezett területen a húszas-harmincas évek Bauhaus stílusának formakísérletei alapján tervezték a házakat. A téglalakások akár 120 000 forintos négyzetméterártól is elérhetők, a négyszobás, jó állapotú lakásokért akár 250 ezer forintot is elkérhetnek négyzetméterenként, az átlagár pedig 170-200 ezer forint között alakul.

Az első magyarországi lakótelep 1959-ben Dunaújvárosban épült, s a hatvanas-hetvenes években itt szinte nem is húztak fel más típusú házat. A kicsi, lelakott ingatlanok akár már 100 ezer forintos négyzetméteráron is elérhetőek, az átlagár 120-160 ezer forint között alakul, míg a felújított, vagy belvárosi panelekért akár 160-200 ezer forintot is elkérhetnek négyzetméterenként. A Római városrész magas épületeinél keresettebbek a Béke városrész alacsonyabb, három-négy emeletes paneljai; itt egy ötszobás, átalakított lakás négyzetméteréért 220 ezer forintot is elkérhetnek. Az átépítettség egyébként külön értéknövelő tényező Dunaújvárosban; egyrészt változatosságot jelent a többnyire egy kaptafára épült lakások tömegében, másrészt az itteni lakások 35-70 négyzetméteresek, főleg kétszobások, így egy amerikai konyhás beépítéssel kettőről háromra növelhető a lakóhelyiségek száma.

A családi házakat a válság óta meglehetősen nyomott áron kínálják, mivel kisebb rájuk a kereslet, mint az átalakított téglalakásokra, panelekre. Egy közepes állapotú, sátozott ház már 120 ezer forintos négyzetméteráron elérhető, és új építésű, úszómedencés házakat is kínálnak 150-200 ezerért; e fölé már csak ritkán kúsznak az árak. A telekárak 5000 forinttól indulnak, az Óvárosban a 11, Csillagdombon pedig a 17 ezer forintot is elérhetik a négyzetméterárak. A tehetősebbek egyébként nem is Dunaújvárosban, hanem Rácalmásra vagy Kulcsra raknak fészket. A Rózsadomb szerepét játszó Kulcsra Rácalmáshoz hasonlóan mindenki magának épít, kevés az eladó ház; a felújításra szorulókat 120-150 ezer forintba kerülnek, a jó állapotú, de kb. 20 éves házakat 200 ezer forintos átlag négyzetméteráron kínálják, az újabbak pedig 220 ezer forinttól érhetőek el. Az árak néha hihetetlen mélységekbe zuhannak: Rácalmásra már 60 ezer forintos négyzetméteráron is találni régi házat, Kulcsra pedig Duna-parti, panorámás, jó állapotban levő ingatlanokat kínálnak 100 ezer forintos négyzetméterárért. Rácalmás egyébként városi címre pályázik, jóllehet a Dunaújváros Beverly Hillseként emlegetett nagyközség sokak szerint nem méltó erre; nincs középiskolája, rendőrkapitánysága, tűzoltósága és mentőállomása sem.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2007.	2008.	2009. január-március	2009 (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	101,2	100,6	93,6	94,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	108,1	98,9	76,5*	86,0
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	101,5	97,0	92,3	90
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	85,9	94,9	95,9	95,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	97,0	98,2	95,4	95,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	115,7	105,6	73,7	88
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,9	105,6	71,5	85
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,1	-0,2	0,6	2,0
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-5,4	-7,8	-	-2,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,3	251,2	297,0*	290
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	1291	907,1	604,1*	750
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,2	107,5	100,3	101,0
13. Fogyasztói árindex	108,0	106,1	103,1*	104,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	107,4	103,5	103,4*	106,8
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,7	8,0	9,9**	10

* 2009. I-IV. hó

** 2009. II-IV. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. 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. június
- 2009. Figyelő június
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

Confidential