



Ingatlanpiaci elemzés 2009 szeptember

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország gazdasági előrejelzése 2009-re.....	3
Infláció	4
Reálkeresetek	6
Munkanélküliség	7
Árfolyamok	8
Jegybanki alapkamat	10
Államháztartási hiány	11
Hitelpiac	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	13
Bács-Kiskun megye	13
Csongrád megye.....	14
Budapest és Pest megye	16
Békés megye	18
Jász-Nagykun Szolnok megye	19
Tolna megye.....	20
Budapesti lakáspiac.....	21
Budapesti és Pest megyei telekpiac	22
Kiskereskedelmi ingatlanhelyzet	24
Kalocsa ingatlanpiaca	25
Szeged ingatlanpiaca.....	26
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re	29
2. számú melléklet: Források	30

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország gazdasági előrejelzése 2009-re

A nyári adatok a világgazdaságban és Magyarországon is a korábbinál kevésbé rossz gazdasági helyzetre utalnak. A fejlett országokban a rengeteg közpénz felhasználásával nemcsak a pénzügyi rendszer összeomlását, s ennek nyomán egy tragikus méretű gazdasági-szociális katasztrófát sikerült elkerülni, de a II. negyedévi adatok már a válság mélypontja körüli helyzetet valószínűsítene. A világ túljutott az elmúlt 70 év legnagyobb gazdasági válságának legfájdalmasabb szakaszán. Világszerte - így Magyarországon is - emelkednek a konjunktúra- és tőzsdeindexek, erősödik a befektetők kockázat-vállalási hajlandósága. Ez a reálfolyamatok javulását vetíti előre.

A visszaesés mértéke Magyarországon az átlagosnál magasabb: 2009 I. félévében az EU-ban 4,8%-kal, Magyarországon 6,4%-kal volt kisebb a GDP, mint egy évvel korábban. Eközben 15-20%-os visszaesést szenvednek el a balti államok, de a magyarnál nagyobb a visszaesés Romániában és Szlovéniában is. Németország - fő exportpiacunk - GDP-je csaknem 6%-kal csökkent. A magyar gazdaság 2009 őszén a visszaesés mélypontján van (a hazai számbavétel szerint az I. félévben a GDP 7,2%-kal esett). A IV. negyedévben ehhez képest már minimális növekedés várható, ami a tavalyi IV. negyedévhez képest még nagy, mintegy 4%-os csökkenést jelent. Éves átlagban mintegy 6,5%-os visszaesés valószínű.

A foglalkoztatási, bérezési és fogyasztási folyamatok fokozatosan alkalmazkodnak a recesszióhoz. Éves átlagban 9,8%-os, az év végén 10,3% körüli munkanélküliség várható. A lakosság reálkeresete 2-3%-kal, reáljövedelme 4-5%-kal esik vissza (a munkanélküliség növekedése és a jóléti transferek szigorítása miatt). Mivel a lakosság hitelfelvétele zuhan, fogyasztása 6,7%-kal csökken, megtakarítási hajlandósága viszont látványosan, a GDP közel 5%-ára emelkedik. A fogyasztás a II. félévben az I. félévinél is erőteljesebben esik. A beruházások volumene mintegy 5%-kal mérséklődik. A visszaesést az EU-forrásokból finanszírozott, jórészt infrastrukturális beruházások fékezik. A külkereskedelemben az év egészében mintegy 4,5 milliárd euró aktívum várható. A folyó fizetési és tőkemérleg kb. egyensúlyban lesz. A magyar gazdaság 2009-ben nem vesz igénybe külső nettó finanszírozási forrást (mert a felvett hiteleket vagy a devizatartalék növelésére, vagy korábbi hitelek visszafizetésére fordítja)!

Éves átlagban 4,4%-os, az év végén 6% közeli infláció várható. Éves átlagban inflációs hatású a tavalyinál 7-8%-kal gyengébb forint, a második félévben azonban az első félévinél (290 forint) lényegesen erősebb és kevésbé ingadozó, 270 forint körüli árfolyam várható. A jegybanki alapkamat a kedvezőtlen pénzpiaci hangulat idején magas szinten (9,5%) maradt. Az MNB csak a pénzpiaci kockázatvállalási kedv javulása és a jövő évi adótörvények elfogadása után mérsékelte a kamatot összesen 150 bázisponttal. Az év során folytatódhat a kamatcsökkentés, év végére 6,5-7% közöttire.

A nagy erőcentrumokban 2010 közepétől napirendre kerül a fiskális és monetáris lazítás befejezése, a szigorítás megkezdése, szerkezeti reformok elindítása, s egyidejűleg a növekvő munkanélküliség és szociális feszültségek kezelése. A gazdasági válság harmadik szakasza a kilábalás, ami a korábbi GDP szint (vagy trendvonal) eléréséig tart. Ez a fejlett országok egészében legkorábban 2012-ben lehetséges, így feltehetőleg egy ötéves (2007-2012) válságot élünk meg. Az USA-ban és egyes EU-tagországokban már idén, de a fejlett országok többségében csak jövőre kezdődik meg a kilábalási folyamat. A GMU-tagállamok többsége megsérti a Stabilitási és Növekedési Paktumot (amely

egyébként korszerűbb értelmezésre szorul). Valószínűleg életbe lép a Lisszaboni Szerződés, s ezzel az EU végre lezárja belső intézményi válságát.

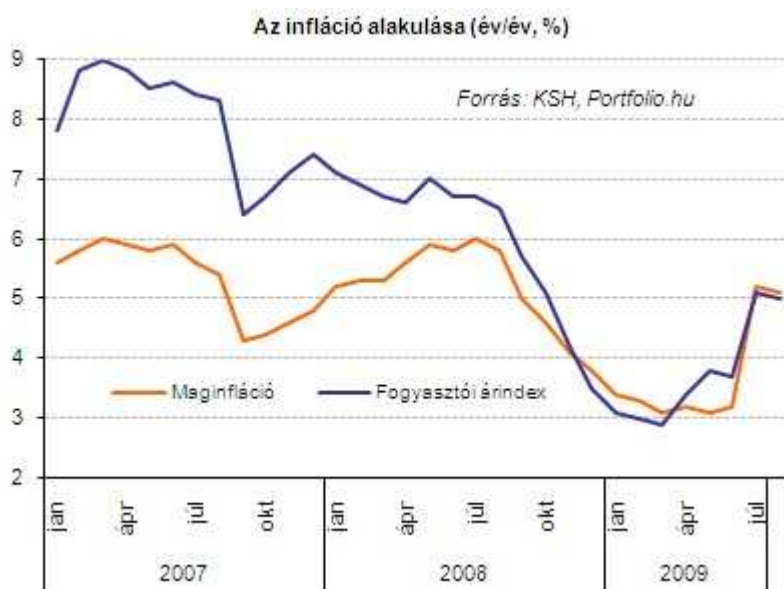
A magyar gazdaság 2010. évi fejlődése főleg a világméretű kilábalási-konzolidációs folyamat függvénye. A gazdaságra természetesen hat a jelenlegi kormányzat ismert (egyensúlyvédő és hitelességet építő), illetve az országgyűlési választásokat követően felálló kormány egyelőre ismeretlen gazdaságpolitikája is. Mivel azonban a pénzpiac világossá tette, hogy csökkenő államadósság-rátát, illetve mérséklődő külföldi adósságot, vagyis összességében legfeljebb nagyon mérsékelt külföldi forrásbevonást hajlandó finanszírozni, a jelenlegitől makrogazdasági hatásaiban lényegileg eltérő gazdaságpolitika tartósan aligha valósítható meg, miközben a részletek változtatásában az új kormány lehetőségei szinte végtelenek.

2010-ben az adócentralizáció kb. 1 százalékponttal mérséklődik. Az államháztartás bevételei csak megközelítik az előző évi szintet. Nominálisan az államháztartás kiadásai is csökkennek, főleg a foglalkoztatottakat is érintő közteher-csökkenés és a 13. havi juttatások megszűnése következtében. Bár a választások utáni kormány - akár új, akár pótköltségvetés keretében - jelentősen módosíthatja a 2010. évi költségvetést, ez feltehetőleg érdemben nem változtat a most tervezett 3,8%-os hiánycélon. A bruttó államadósság a GDP százalékában a 2008 végi 73%-ról 2009 végére 80% körüli értékre emelkedik; s 2010 végén is hasonlóan alakul. Az ideji romlás főleg a GDP csökkenésével függ össze. Az MNB-nél betétként elhelyezett, fel nem használt IMF-hitellel nettósítva az adósság 2008 végén 67,4% volt, ez 2009 végére kb. 75%-ra nőhet, majd 2010 végére mérséklődhet a két mutató közötti eltérés. Ez az eladósodottsági szint egyáltalán nem lesz kiugró Európában!

Magyarország 2009-2010-ben a fogyasztás jelentős csökkentésével és a beruházási ráta megőrzésével reagál a válságra; az EU országaiban jellemzően stagnál a fogyasztás, viszont zuhan a beruházás. A beruházások 6%-os növekedése nagyjából a 2008. évi szint elérését fogja jelenteni. A vállalkozói beruházások kissé emelkednek, az EU-forrásokból megvalósuló fejlesztések felpörögnek. A lakosság fogyasztása érdemben nem változik. A bruttó keresetek - az szja-csökkentésre is tekintettel - várhatóan csak 1%-kal nőnek. A nettó keresetek azonban a módosuló szja-szabályok következtében 7-7,5%-kal emelkednek, ami a reálkeresetek kb. 3%-os növekedését eredményezi. A reáljövedelmek nagyjából stagnálnak, mivel a munkanélküliek támogatása az idő előrehaladtával csökken, a családtámogatások nominálisan sem nőnek, egy részük az adóalap (nem adózó) részévé is válik, a nyugdíjak reálértéke pedig a 13. havi nyugdíj teljes megszűnése miatt csökken. A lakosság hitelhez jutása könnyebbé válik, de magatartása óvatos lesz. A nettó megtakarítási ráta 5% környékén marad. A munkanélküliségi ráta éves átlagban az ideivel megegyező, 9,8%-os lesz. A foglalkoztatás mélypontja 2010 I. negyedévében várható.

Infláció

A júliusi 5.1% után az elemzői konszenzusokban 5.9%-ra várták az augusztusi inflációs adatot a szakértők, ezzel szemben a KSH adatai szerint lassult az infláció: éves alapon 5.0%-os volt a nyolcadik hónapban. A júliusi áfa-emelést tehát igencsak lenyelték a cégek a gyenge belső kereslet és az éles verseny miatt. Más tényezők is hozzájárultak a nagy inflációs meglepetéshez, amelynek nyomán a magyar jegybank kamatcsökkentési tere is tágul. A KSH adatai szerint havi alapon 0.3%-kal csökkentek az árak. Az év első nyolc hónapja átlagában 3.8%-os volt az infláció.

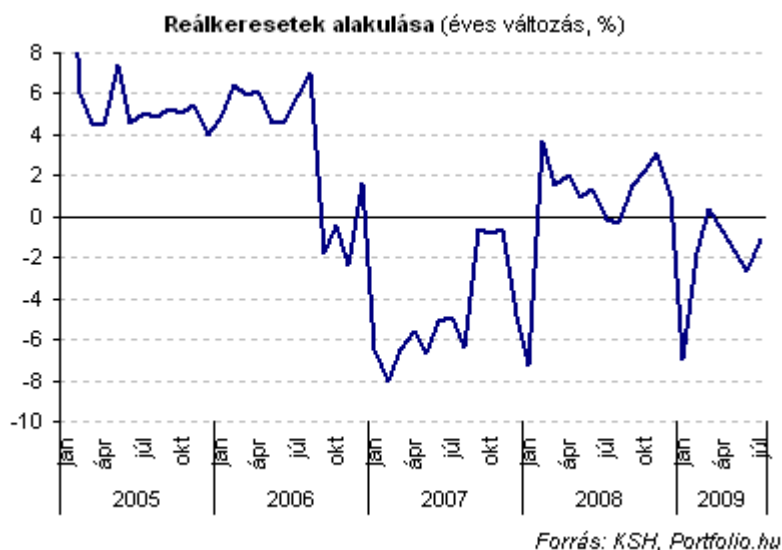


Nemcsak a teljes, hanem a maginflációs adat is 0.1%-ponttal süllyedt (5.1%-ra) augusztusban. Felmérésekben az elemzők mindegyike az infláció gyorsulására számított: a válaszok 5.4% és 6.1% között szóródtak. A monetáris politikai döntéshozók által is figyelt, rövid bázisú, szezonális hatásokat kiszűrő inflációs mutató továbbra is 11% felett jár, de már alacsonyabb a júliusinál.

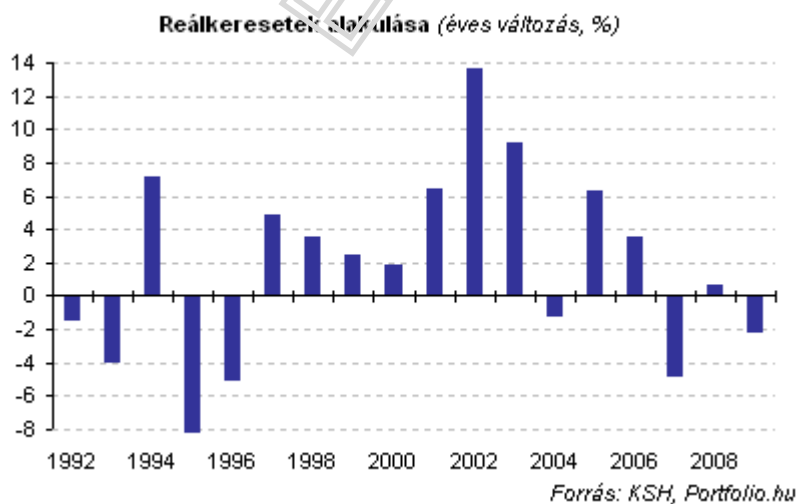


Reálkeresetek

A legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél a számviteli nyilvántartások alapján jelentett bruttó átlagkeresetek 2009 első hét hónapjában 1,3%-kal, a nettó átlagkeresetek 1,4%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. A reálkereset (a fogyasztóiár-index 3,6%-os növekedése mellett) 2,1%-kal maradt el az előző évitől.

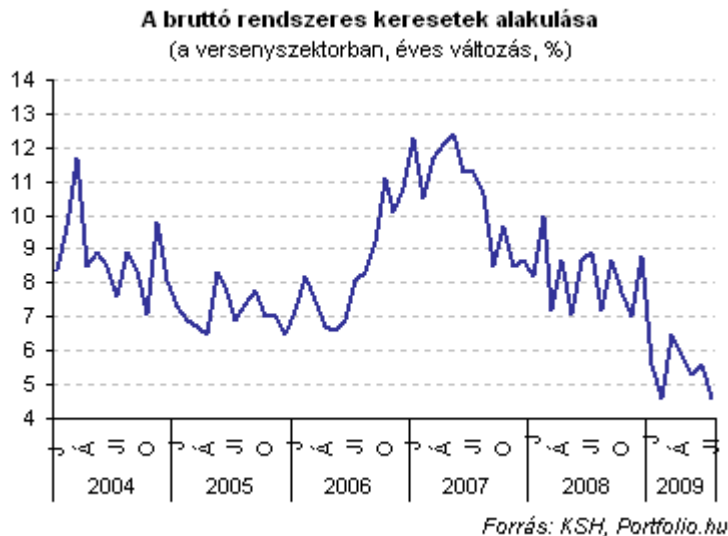


A versenyszférában 0,4%-kal emelkedett; a költségvetés szférában (döntően a 13. havi juttatás kifizetési szabályainak változása miatt) 8,1%-kal csökkent a reálkereset az előző év azonos időszakához viszonyítva. Az alkalmazásban állók létszáma 2009. január–júliusban átlagosan 2 millió 666 ezer volt.



2009. január–júliusban a költségvetési szférában 736 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 842 ezren dolgoztak. Ez a megfigyelt körben a foglalkoztatottak létszámának 4,1%-os csökkenését jelentette az előző év azonos időszakához képest. Ezen belül a versenyszférában 6,5%-os csökkenés következett be. A költségvetés esetében a létszámbővülés a közfoglalkoztatási formában dolgozók emelkedéséből adódott. Az ebben a formában alkalmazottakat figyelmen kívül hagyva 0,7%-kal csökkent a létszám. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 198 100 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 197 100 Ft-ot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 203 200 Ft-ot ért el. Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 1,3%-kal haladták meg az előző év január–júliusát. Ezen belül a versenyszférában 4,9%-kal növekedtek az

átlagkeresetek, a költségvetés területén pedig a 13. havi illetmény kifizetési szabályainak változása miatt 6,9%-kal maradtak el az előző évitől. Jelentősebben felülmúlták az előző év azonos időszakit az energiaipar (7,5%), az ingatlanügyletek (6,0%), az építőipar (5,9%), valamint a szállítás, raktározás (5,3%) január–júliusi keresetei. A rendszeres (prémium, jutalom, egyhavi különjuttatás nélküli) kereset az év első hét hónapjában átlagosan 4,0%-kal haladta meg az előző év január–júliusit, a versenyszférában dolgozók alapbére 5,4%-kal, míg a költségvetési szféra alkalmazottainak alapilletménye átlagosan 0,7%-kal lett magasabb.



A versenyszféra keresetnövekedésében szerepet játszott, hogy a magasabb keresettel rendelkező szellemi foglalkozású munkavállalók aránya megnőtt az összes létszámon belül. Nemzetgazdasági szinten az átlagos nettó kereset 122 100 Ft-nak felelt meg; (ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 90 000 Ft, a szellemi foglalkozásúaké 155 200 Ft). A nettó kereset így átlagosan 1,4%-kal volt magasabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférában 4,0%-os növekedés, a költségvetési szervezeteknél pedig 4,8%-os csökkenés jelentkezett. A 211 000 Ft-os nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 2,0%-kal emelkedett az előző év január–júliusához képest. A munkajövedelemen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 6,1%-ot tett ki.

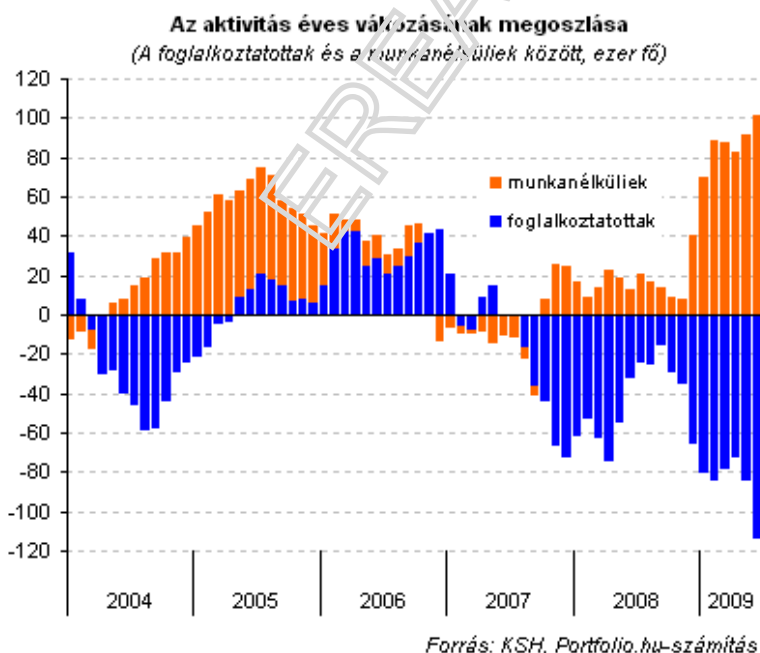
Munkanélküliség

A nyári hónapokban 9,9 százalékra emelkedett a munkanélküliségi ráta, ez 0,1 százalékponttal magasabb, mint a tavaszi hónapok átlagos mutatója. Úgy tűnik, kis megingás után újra az emelkedés lesz a jellemző, a két számjegyű munkanélküliségi jelzőszám elkerülhetetlennek látszik. Jó hír viszont, hogy a munkaerőpiaci aktivitás a depresszió ellenére sem csökken.

A június-augusztus hónapokra jelzett 9,9 százalékos munkanélküliségi mutató 0,2 százalékponttal magasabb az előző havi értéknél, 0,1 százalékponttal haladja meg a közös hónapot már nem tartalmazó március-májusi szintet, illetve 2,4 százalékponttal nagyobb az egy évvel ezelőtti állapotnál. Vagyis kis korrekció után újra emelkedik a ráta, és mivel a munkaerőpiac amúgy is csúszással reagál az esetleges fellendülésekre, szinte biztosra vehető, hogy még az idén 10 százalék fölé emelkedik a mutató.



A munkanélküliek száma 113 ezerrel ugrott meg az utóbbi egy évben. Ami kedvező tendencia: a munkanélküliek végleges kivonulása a munkaerőpiacról nem történt meg, ezek a csatornák úgy tűnik, kevésbé nyitottak, mint a korábbi években. Mindez azt is jelenti, hogy a mély válság ellenére sem csökkent az aktivitás, ugyanannyian dolgoznak, vagy keresnek munkát, mint egy évvel ezelőtt. Az amúgy is nagyon gyenge magyar aktivitás szempontjából ez jó hírek mondható, és reményt adhat arra, hogy a recesszió enyhülésével a fellendülés kapacitási problémákkal nem fog járni.



Árfolyamok

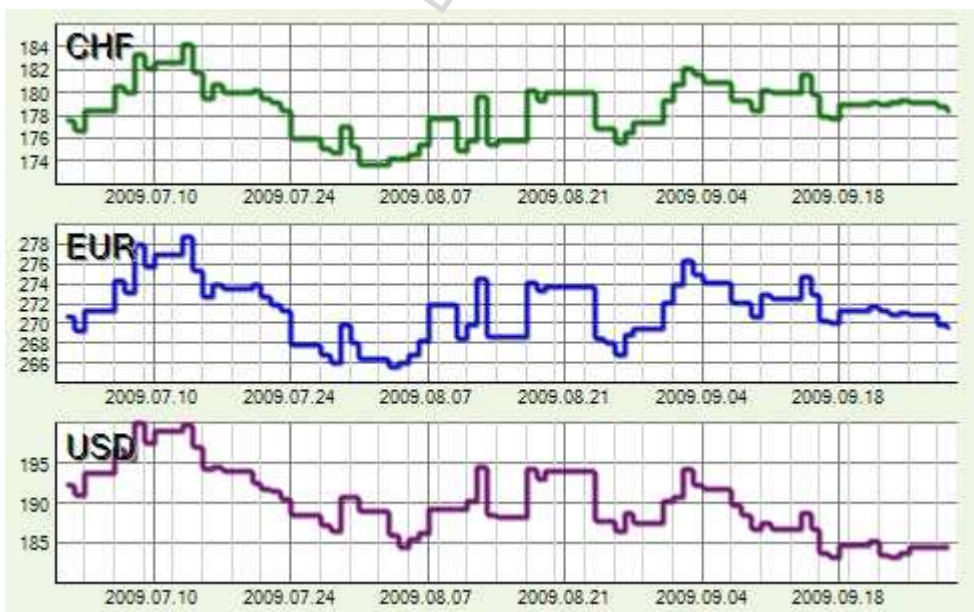
A forint stabilan tartja magát az euróval szemben a 270-es szint környékén. Az MNB a vártnak megfelelően 50 bázisponttal, 7,5%-ra vágta az alapkamatot hétfőn (szept. 28.). Ez komolyabb piaci turbulenciát nem okozott (sőt kisebbet sem, attól eltekintve, hogy a döntés előtt egy hajszálnyival gyengült, a döntést követően pedig erősödött a forint). Az elemzői kör megosztott, az elemzők fele szerint óvatos lesz a jegybank és lassabb tempóra kapcsol, az elemzők másik fele szerint pedig fennmarad a gyors kamatvágások sorozata. Nos, ami a külső körülményeket illeti, a várt őszi tőkepiaci korrekció nem igazán látszik megvalósulni, egyre inkább valószínű, hogy komolyabb

piaci kockázatoktól nem különösebben kell tartanunk - egyelőre. Azonban ami késik, nem múlik: a korrekció 2010 első negyedévében várható. A realitások tükrében túlonúl optimista értékelések jelennek meg számos külföldi befektetési ház részéről a magyar gazdaság állapotáról. Túl sok kockázatot áraznak ma ki a befektetők – egy negatív fuvallat jelentős kockázati felár-növekedést generálhat. Éppen ezért okosabb volna a monetáris tanács részéről, ha ennek szellemében lassítana a kamatsökkentés tempóján, nehogy fél éven belül újabb drasztikus kamatemelésre kényszerüljön. Ehhez a jövőképhez pedig egy stabil forintárfolyam-pálya rendelődik: Az elemzők fenntartják a 270-es decemberi, illetve 285-ös márciusi EUR/HUF célárfolyamukat.

A fontosabb devizák adott havi teljesítménye (2009. szeptember)



A fontosabb devizák adott negyedévi teljesítménye (2009. Q3)

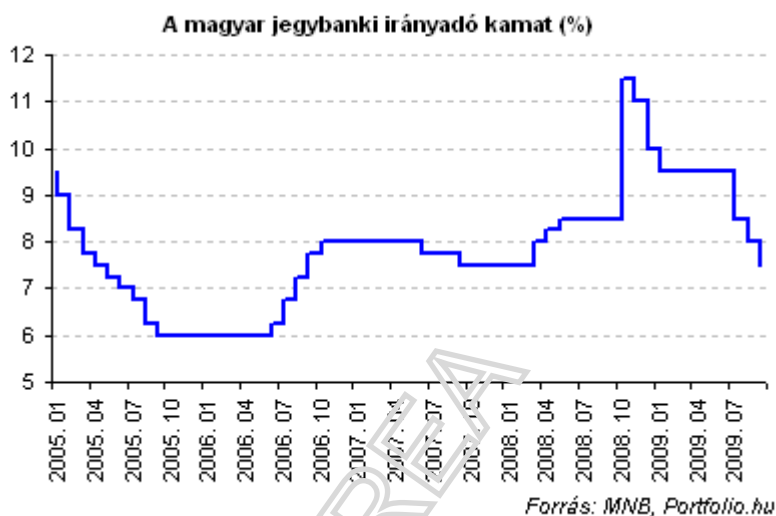


Forrás: MNB

Jegybanki alapkamat

A várakozásoknak megfelelő mértékben, 50 bázisponttal csökkentette irányadó kamatát legutóbbi ülésén a jegybank monetáris tanácsa. Ezzel a ráta a 2008 elejére jellemző 7,5 százalékra csökkent. A levegőben benne volt, hogy a tanács esetleg nagyobb csökkentésre szánja el magát, ám ez végül nem következett be, amit akár az "egészséges óvatosság" jeleként is értelmezhetünk.

A kamatsökkentésnek több ismert indoka is van: a gazdaság mély recessziója és erős alkalmazkodása, az inflációs folyamatok kedvező alakulása, valamint a nemzetközi pénzügyi környezet javulása egyaránt megteremti a lehetőséget és az igényt a monetáris lazításra. A hangsúlyt a kommunikációban az utóbbi időben a jegybank tudatosan visszafordította az inflációs célkövetés logikájához, vélhetően a mai közleményben is ezt láthatjuk majd.



Bár a piac "hivatalos" előrejelzései egységes előzetes várakozást mutatnak, igazából sok szereplő jelezte, hogy el tud képzelni 50 bázispontnál nagyobb vágást is. Ilyen típusú meglepetéssel már szolgált a jegybank, épp a kamatsökkentési ciklus indulásakor, három hónapja. Ezúttal ez elmaradt, ami úgy is értelmezhető, hogy a jegybank szeretné megerősíteni döntései kiszámíthatóságát.

A kamatsökkentés a következő hónapokban is folytatódhat, amennyiben a nemzetközi piacok kockázatérzékelése nem romlik. Ez esetben év végére (50 bázispontos tempót feltételezve) akár 6 százalékig is süllyedhet a kamatszint. A piac azért ennél sokkal többre már jövőre sem számít, hiszen a legutóbbi piaci felmérésben 2010 végére vonatkozóan épp 6 százalékos volt a konszenzus.

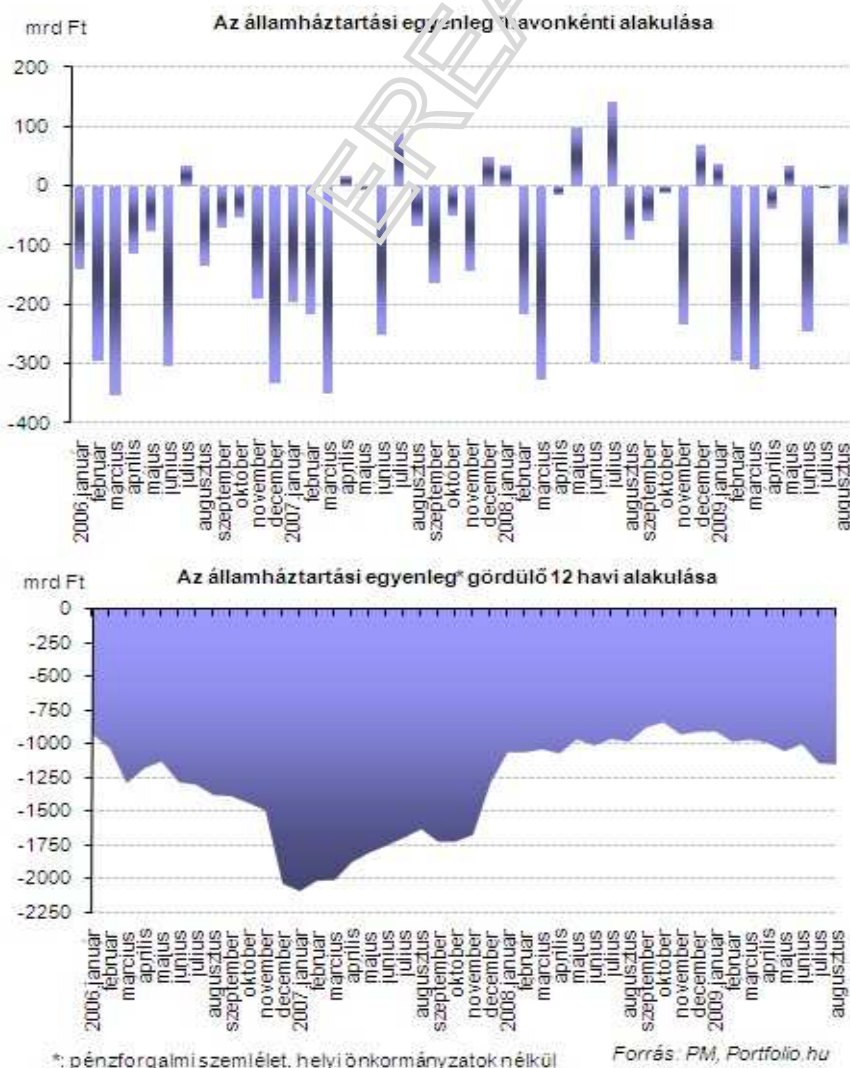
A középtávú inflációs kilátások a monetáris tanács megítélése szerint kedvezőek. Ennek fő tényezője a kereslet visszaesése, ami korlátozza a vállalati áremelési törekvéseket. A júliusi és augusztusi inflációs adatok is arra utalnak, hogy a gyenge kereslet következtében a vállalkozások csak részben tudták érvényesíteni az ÁFA emelést az áraikban. Továbbra is kockázatot jelent azonban az, hogy a sorozatos inflációs sokkok a gazdasági szereplők inflációs várakozásait tartósan megemelhették. A munkaerőpiaci alkalmazkodás némileg elmarad a várttól. Az elmúlt hónapokban a gazdaság teljesítményéhez képest magas bérimdex volt tapasztalható. Hosszú távú árstabilitás nem alakulhat ki a termelékenységnövekedést tartósan meghaladó reálbéremelkedések mellett. A jövő évi adócsökkentés lehetőséget teremt arra, hogy a munkavállalók és munkaadók a termelékenységnövekedésnek és az inflációs kilátásoknak megfelelő bérekben állapodjanak meg. A visszafogott bérezés javíthatja a vállalati szektor profitabilitását, így hozzájárulhat a munkahelyek megőrzéséhez és a gazdaság gyorsabb kilábalásához.

A globális kockázatvállalási hajlandóság az elmúlt hónapokban tovább erősödött, ami Magyarországon elsősorban az állampapírpiazi és bankközi hozamok esésében nyilvánult meg. A forint árfolyamának volatilitása az elmúlt hónapokhoz képest alacsony szinten stabilizálódott, a magyar állam kockázati felára pedig a Lehman-csőd előtti szintek közelébe süllyedt. Óvatosságra ad okot azonban, hogy a nemzetközi befektetői környezet továbbra is törekeny. A reálgazdasági és inflációs folyamatokat, valamint a kedvező kockázati megítélést mérlegelve a Monetáris Tanács az alapkamat csökkentése mellett döntött. További kamatsökkentésre akkor kerülhet sor, ha ezt az inflációs kilátások és a kockázati megítélés is lehetővé teszi.

Államháztartási hiány

Augusztusban a helyi önkormányzatok nélküli államháztartási deficit 97.7 milliárd forint volt a tavalyi 91 milliárdos, illetve a 2007-es 69 milliárd forint után. A tárca közleménye szerint augusztusban az államháztartás folyamatai alapvetően a tervezett, a prognózisban felvázolt pályának megfelelően alakultak.

Az év nyolcadik hónapjában az államháztartás mindhárom (adatot közlő) alrendszerében mérsékelt hiány keletkezett. A központi költségvetésben 54.9 milliárd forintos, az elkülönített állami pénzalapoknál 13.9 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai pedig 28.9 milliárd forintos deficittel zártak. Az államháztartás - helyi önkormányzatok nélküli - hiánya augusztus végére 913.5 milliárd forintra emelkedett, ami az aktuális egész évi deficit előrejelzés 92.1%-át jelenti. A friss adat tükrében szeptemberben valóban az éves hiánycél 100%-a fölé emelkedhet az államháztartás hiánya, majd a negyedik negyedévben a felfutó állami adóbevételek miatt a ráta a cél környékére süllyedhet.



A Nemzetközi Valutaalap nemrég zárta le a hitelmegállapodás harmadik felülvizsgálatát, illetve a szerződés módosításával kapcsolatos tárgyalásokat és az erről szóló sajtótájékoztatón a delegáció vezetője azt mondta, hogy meglátásuk szerint teljesülhet idén a GDP arányában 3.9%-os (eredményszemléletű) államháztartási hiánycél, sőt a megfelelő tartalékok miatt a 2010-es deficitcél teljesíthetősége kapcsán sem aggódnak.

Hitelpiac

Az október új lakástámogatási rendszert is hoz a júliusban megszüntetett szocpol helyett. Az új rendszerben a 35 év alattiak kaphatnak támogatást új lakás építésére, vásárlására vagy lakáskorszerűsítésre. A támogatás csak akkor jár, ha a házastársaknak, élettársaknak - és gyerekeiknek - nincs másik lakása. A kamattámogatás Budapesten legfeljebb 25 millió forintos értékhatárú ingatlan esetében legfeljebb 12,5 millió forint hitelösszegig jár, más településeken pedig húszmillió forint értékhatárig és tízmillió forint hitelösszegig. A két vagy többgyerekes szülők esetében a korhatár 45 év, és plusz kamattámogatás jár minden gyerek után - legfeljebb azonban 70 százalékkal csökkenhet a hitelkamat. A támogatott hitelt igénylőknek a korábban eladott lakásuk vételárát is vissza kell forgatniuk az új lakás vásárlására, építésére, s az új lakásban életvitelszerűen kell lakniuk, legalább ötven százalékos tulajdonrészrel kell rendelkezniük. Korszerűsítésre legfeljebb ötmillió forint kapható, a támogatás mértéke pedig az állampapír-piaci hozam fele lehet, ami most 4,8 százalék.

Augusztusban a háztartások által felvett forint, euró és svájci frank lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója gyakorlatilag nem változott. Az euró szabad felhasználású jelzáloghitelek hitelköltség mutatója ugyancsak változatlan maradt, míg a forinthiteleké nagyobb, a svájci frank hiteleké kisebb mértékben emelkedett. A személyi hitelekénél a hitelköltség mutató a forinthitelek esetében emelkedett, az euróhitelek esetében pedig csökkent. A forint áruhitelek költsége nőtt, amelyet nagyrészt a hitelek összetételének megváltozása okozott. A svájci frank gépjárműhitelek esetében a hitelköltség mutató értéke lényegében nem változott.

A háztartások esetében az újonnan folyósított forint és euró lakáshitel szerződések összértéke csökkent, míg a svájci frank hiteleké az előző havi szinten maradt. A forint szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében az új szerződések szezonálisan igazított értéke és az euró hitelek új szerződéses értéke csökkent, míg a svájci frank alapúaké nem változott lényegesen. A személyi hitelek esetében a forint alapú hitelekénél az új szerződések szezonálisan igazított értéke nem változott az előző hónapoz képest. Az euró alapúak új szerződéses értéke nőtt, svájci frankban pedig alig kötöttek új szerződést augusztusban. A forint áruhitelek szezonális hatásokkal korrigált új szerződéses értéke az előző havi szinten maradt. A svájci frank gépjárműhitelek esetében az új szerződések értéke enyhén csökkent.

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 300-450 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 260-310 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. Vannak olyan társasházfejlesztések ahol, a magas négyzetméterár mellé hozzáadják a konyhabútort. Családi házak tekintetében a fajlagos nm ár 141 ezer Ft.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok tekintetében Kecskeméten elég széles sávban mozognak az ingatlanok árai. Panellakások nm-ét 65-220 ezer Ft-ért, téglalapítványú lakásokat 115-340 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-430 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az iskolakezdés előtt megnövekedett a kereslet a kisebb lakások iránt, valamint a jó elhelyezkedésű üzlethelyiségek iránt.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 ezer forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosan 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:	Hamarosan indul az építése Kecskemét új élményfürdőjének. Mellette egy nemzetközi rendezvények fogadására is alkalmas versenyszabadát is kialakítanak. Mindezt a város most is működő 13 élményfürdő és csúszdaparkjának közvetlen szomszédságában 7 milliárd forintos beruházás. Társasházfejlesztést találhatunk a Csongrádi utcában, Nagy Lajos Király krt, Szent Gellért utca, Bernáth János utca, Bocskai utca. Petőfivárosban egyre több újépítésű családi házat találunk meg. Ezenkívül sorházfejlesztés van a Széktó lakóparkban és az Arborétum lakóparkban. 21. századi színvonalú terápiás és diagnosztikai feltételrendszer alakul ki a Kecskeméti Gyógyintézeti Központban. A támogatói szerződést nemrég írták alá az építkezés helyszínén, azaz a Nyíri úti telephely udvarán. A 2010 és 2012 között megvalósuló beruházás által hatékony és gazdaságos lesz az egészségügyi ellátás. A pályázaton elnyert támogatás összege 10,4 milliárd forint. A tulajdonos önkormányzat pedig 1,15 milliárd forint önrészt biztosít.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. Egyre kevesebb újlakást adnak át a megye városaiban. A fejlesztések lelassultak. A családi házak építése is pang. Az újlakások árai tartják a korábbi évek árszínvonalát.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítványú lakásokat 90-240 ezer Ft/nm áron, a családi házakat 42-200 ezer Ft/nm áron kínálják az irodák. A kisebb városokban egyre több üzlethelyiség kiadó vagy eladó.
Telkek:	A szigorúan vett városközpontokban nagyon kevés eladásra kínált telkek vannak az ingatlanközvetítői adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 35-63 ezer Ft/nm. Átlagos telek nm árak 12-35 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az öszközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják.
Fejlesztések:	Nagyon kevés használatbavételi és építési engedélyt adtak ki az elmúlt hónapban Bács-Kiskun megyébe. A nyári hónapok alatt pangott az ingatlanfejlesztés. Fejlesztések közül az útfelújítások, és a csatornázási munkák emelkednek ki. Csengődön 184, míg Kiskőrösön csaknem félmilliárd forintba kerülő iskolaépület-felújítások, -bővítések kezdődtek el. Kiskunfélegyházán a lakótelepen több paneltömböt is korszerűsítettek.

Csongrád megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 270-330 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készül el. Ingatlanközvetítői adatbázisokat elemezve körülbelül 150-200 ilyen lakást kínálnak a közvetítők. A legtöbb lakóparkban a társasházi lakásokat 230-270 ezer Ft/nm-en kínálják.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 100-220 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 110-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. A válság alatt az ingatlanárak Szegeden nem csökkentek, inkább a stagnálás a jellemző a város ingatlanjaira. Szeged környékén az ipari ingatlanok nm-ét 4,5-6 €-ért lehet kiadni. Az iskolakezdés miatt az albéletpiac felpettségült. Egy átlagos belvárosi 50 nm-es társasházi lakást 60 ezer Ft lehet kiadni.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 45-79 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. Keresettek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városába és faluiba.
Fejlesztések:	Aláírták a szegedi elektromos tömegközlekedés fejlesztésére irányuló nagyprojekt támogatási szerződését. Az ÚMFT keretében megvalósuló beruházás során korszerűsítik, illetve meghosszabbítják Szeged villamos- és trolibuszvonalait, valamint új kerékpárutakat és kerékpártárolókat is létesítenek. Közlekedésfejlesztésre a 2007-2013-as időszakban mintegy 1703,2 milliárd forint áll rendelkezésre. Új fejlesztések inkább Szeged déli részén vannak, de ott sem a folyóparton. A fejlesztők elég nehezen találnak a nagykorúton belül telket, pedig a belvárosi lakásokat lényegesen könnyebb eladni. A szegedi Árkád üzletközpontnak helyet adó területen lázasan bontják az ipartörténeti jelentőségű, jobb sorsa érdemes kenderfonót. A helyén épülő dobozformájú monstrumba három falat hagyna meg a beruházó a patinás épületből. A bontás a vége felé közeledik, a kerítés, néhány fal és egy égnek meredő kémény áll már csak. 52 vadonatúj lakást lehet bére venni a szegedi Tisza Palotában. A várhatóan október elejére elkészülő épület 280 lakásának eddig ugyanis mindössze harmadát sikerült a befektetőnek értékesíteni.

Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat.
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:	A nagyobb városokban az összközműves telkek nm 4-20 ezer Ft között mozognak, azonban a belvárosokban nem ritka a 25-50 ezer Ft/nm sem. A nem összközműves telkek nm-ét 800 és 2 500 Ft között árulják az ingatlanközvetítő irodák. Ebből is nagyon sok van az adatbázisokban. Főleg szántóként és tanyaként szerepelnek.
Fejlesztések:	Ingatlanfejlesztésekből nagyon kevés van a megyében. Az újlakásépítés a válság hatására lelassult, társasházfejlesztéseket csak a nagyobb városokban találunk. Ami említésre méltó az az hogy megkezdték a szennyvízcsatorna-hálózat és szennyvíztisztító telep építésének előkészítését a Csongrád megyei Csanádpalotán. A 2,3 milliárd forintos összköltségű beruházás előkészítésére 85 millió forintos támogatást kapott a település. 1,3 milliárd forintból, 377 millió forintos uniós támogatással 90 szobás, négycsillagos szálloda épül Hódmezővásárhelyen.

2 havonta frissülő táblázat

Budapest és Pest megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Budapest lakóingatlan és iroda nm áraiban stagnálás várható az elkövetkező hónapokra. Üzlethelyiségek áraiban némi mérséklődés lesz megfigyelhető, viszont a raktárak tekintetében 2%-os árnövekedést prognosztizálnak az elemzők. Az újlakások piaca igen hektikus. A preferáltabb helyeken akár nagyobb mértékű árnövekedés is elképzelhető mint 5%. Azonban vannak olyan helyek is ahol 15-30%-ot csökkentek az ingatlanárak.
Használt ingatlanok:	A panellakások átlagos négyzetméterára a fővárosban 201 ezer forint. Budán a legdrágább panel nm ára 441 ezer Ft, a legolcsóbb 82 ezer Ft/nm. Pesten a legdrágább 534 ezer Ft/nm a legolcsóbb 67 ezer Ft/nm. Téglalakások esetében az átlagos nm ár Budapesten 350 ezer Ft. Családi házak tekintetében Budán 430 ezer Ft/nm Pesten 372 ezer Ft/nm.
Telkek:	Budapest építési telekpiaca viszonylag nagy eltéréseket mutat. Buda luxusövezeteiben a telek nm 120-200 ezer Ft között mozog. A Nagykörút környéki telekpiacra 60-110 ezer Ft/nm-ig találunk építésre és ingatlanfejlesztésre alkalmas telkeket. Pest legnagyobb részén pedig 10-70 ezer Ft/nm a telkek árai. A fejlesztési telkek piacán néhol 30%-os árcsökkenés is tapasztalható Budapest egyes részein.
Fejlesztések:	A Corvin sétány végső átadása 2014-re csúszik. Megkezdődött a Margit híd felújítása. Egy a zuglói önkormányzat által értékesített, korábban sportcélokra szolgáló Rákospatak-parti telek nagyobbik részén a Cordia Thermal építése folyik, a Cordia Thermal Zugló lakópark első ütemét a jövő év első felében adják majd át, a 160 lakás 60 százalékát értékesíteték. Hamarosan elindulhat viszont a kerület külső határához közel, a Dorozsmai utcában az Ablon fejlesztésében megépült Zöldváros Lakópark 439 lakást jelentő második üteme, összesen 29 120 négyzetméter eladható területtel. A WING Zrt. a Millenáris Irodaház Classic folytatásaként két új irodaházat is átadott a Millenáris Parkban, a Millenáris Irodaházak Modern és Avantgarde tagjait. Hamarosan elkezdődik a Csillag Áruház felújítása, az első szinten egy kisebb Tesco Expressz nyílik, mely az áruház lánc első belvárosi egysége lesz.

Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	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 főleg Törökbálinton, Érden. Épülnek a társasházakban luxus penthouse lakások is amelyek után főleg a külföldiek érdeklődnek és ők mutatkoznak potenciális vevőknek. A lakóingatlanok, raktárak, és ipari ingatlanok árszínvonalának tekintetében stagnálás várható.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva Pest megyében egyre több lakást kínálnak eladásra. A nagyobb városokban lévő panellakások négyzetméterét 130-200 ezer Ft-ért, a téglalakásokat 160-390 ezer Ft/nm-ért kínálják. A zöldövezeti családi házak nm-ét 127-410 ezer Ft találhatjuk meg az adatbázisokban. A legkeresettebb családi házak Törökbálint, Érd és Budapest vonzáskörzetében találhatóak meg.
Telkek:	A telekárak többnyire jól mutatják egy-egy környék fejlettségét, és a keleti agglomeráció egyelőre alaposan elmarad a nyugati szektor árszínvonalától. A keleti szektorban az építési összközműves telkek árai 15-45 ezer Ft/nm között alakulnak, míg a nyugati részben 21-75 ezer Ft/nm között árazzák a telkeket.
Fejlesztések:	1350 lakást és 12 ezer négyzetméternyi kereskedelmi létesítményt épít az Indotek Csoport a rákospalotai volt Növényolajgyár területén. A beruházás 50 milliárd forintba kerül és 10 évig tart majd. Az első ütemben 450 lakást és 4 ezer négyzetméter kereskedelmi, illetve szolgáltatói célú épületet adnak át. Az első ütemet további kettő követi. Új logisztikai bázis készül el hamarosan Budapest vonzáskörzetében, Budapesti Északi Ipari Parkjában található új komplexum 800 méterre helyezkedik el az M0 körgyűrű lehajtójától az 51-es főút mentén. Elephant Holding a XVII. kerületben 400 lakást fejleszt, de Maglódra és Gyömrőre is több ezer lakást tervez a cég. 4-6 lakásos társasházakban és sorházakban.

2 havonta frissülő táblázat

Békés megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsabán kevés az újépítésű ingatlan. A meglévő társasházi fejlesztések többségét nem tudják befejezni a fejlesztők forráshiány miatt. Az újépítésű téglalakások nm-ét 200-271 ezer Ft-ét kínálják. A családi házak építése pang.
Használt ingatlanok:	Több békéscsabai ingatlanközvetítői adatbázist vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat átlagosan 150 ezer Ft/nm, a társasházi lakásokat 147-190 ezer Ft/nm a családi házakat átlagosan 125 ezer Ft/nm-ért kínálják. A legnagyobb kereslet a városban lévő panellakások iránt mutatkozik. Az iskolakezdés miatt az albérletek után is megnövekedett igény.
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:	Békéscsaba szennyvíztisztításának és csatornázásának fejlesztéséről szóló, 17,75 milliárd forintos uniós nagyprojekt támogatásáról döntött a kormány. Társasházi fejlesztésekből nagyon keveset találunk a városban. Inkább a meglévőket fejezik be. 1 millióra 711 millió 606 ezer forint uniós támogatást fordíthat Békéscsaba a kulturális és rendezvényközpont kialakítására az Agora-projektre.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű társasházi lakások csak a nagyobb városokban találhatóak. Átlagosan 230-260 ezer Ft/nm-en kínálják őket. A drágább lakások amelyeket 340 ezer Ft/nm-en kínálnak az elhelyezkedés miatt és a hozzá kapott luxus miatt drágábbak. Ezen lakások után főleg a külföldi magánszemélyek érdeklődnek.
Használt ingatlanok:	A nyári pangás után élénkülés mutatkozik a használt ingatlanok értékesítési piacán. A nagyobb városokban a panellakások és a kisebb alapterületű téglalakások után van a legnagyobb kereslet. A panellakások árai körülbelül 15-20% alacsonyabbak mint Békéscsabán, a téglalakásokat 90-185 ezer Ft/nm-en kínálják.
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:	Nagyobb társasházi ingatlanfejlesztés Szarvason, Gyulán, Orosházán és Békéscsabán találhatóak csak. Ezeket a fejlesztéseket jóformán 2009 téli és 2010 tavaszi átadással hirdetik. Helikopter leszállóhelyet is építene a Békés Megyei Önkormányzat a fenntartásában működő Pándy Kálmán kórházban a sürgősségi osztály korszerűsítésére benyújtott pályázatának keretein belül.

Jász-Nagykun Szolnok megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnokon a szigorúan vett belvárosban viszonylag drágának mondhatóak a lakások. A társasházakban a lakások nm-ét 270-320 ezer Ft-ért kínálják. Azonban a jellemző ár 220-250 ezer Ft/nm közötti ársávban mozog. A legtöbb társasházi lakást kulcsrakészen adják át a vevők részére.
Használt ingatlanok:	Szolnokon a használt társasházi lakások nm-ét 120-220-ezer Ft-ért kínálják. A lakások többsége felújításra szorul, gyenge állapotuk miatt. A panellakások árai 110-210 ezer Ft/nm között mozognak. A családi házak jellemző nm árai 85-243 ezer Ft. Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy az árak gyakran nem a valóságot tükrözik. Jóval magasabb áron kínálnak egy-egy ingatlant, mint amennyit az valójában ér.
Telkek:	Szolnokon az építésre szánt telkek kereslete igen változó. A belvárosban a telkek nm-ért 41-67 ezer Ft-ot kell kifizetni. Ezek a telkek a legjobb utcákban helyezkednek el és általában társasházakat építenek rajtuk, így emelve a városkép színvonalát. A külvárosi részekben összközműves telkeket 10-31 ezer Ft/nm-ért lehet találni az ingatlanközvetítői adatbázisokban. De akad ennél jóval olcsóbb is. Nem összközműves telkek nm-ét már pár ezer Ft-ért lehet találni.
Fejlesztések:	Várhatóan jövő év szeptemberében készül el Szolnokon, a Tiszán átívelő gyalogos híd, amely a város pihenőövezetét és a városközpontot köti majd össze. A gyaloghíd összesen másfél milliárd forintból épül meg, nagyrészt uniós forrásból, de több mint 600 millió forintot önerőből biztosítja a város. A belváros Tiszához közel eső területét érintő fejlesztések összességében meghaladják a kétmilliárd forintot, mivel díszter is épül. Szintén kétmilliárdból születik újjá a megye legnagyobb lakóövezete a Széchenyi városrész. A jövőbeni átváltozás után viszont a városrész panelházai közötti parkok és sétányok lesznek, ráadásul több száz új parkoló enyhíti a lakóövezet gondjait. Az új szolnoki városképet meghatározza, hogy a város összesen 400 millió forintot költ arra, hogy a város valamennyi játszótere megszépüljön.
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. Az ingatlanárak 20-25%-ot estek a tavalyi árakhoz képest.
Használt ingatlanok:	A megye több városában is folyamatosan zajlanak a panellakások korszerűsítései. A családi házak négyzetméterét átlagosan 124 ezer Ft-ért kínálják, a panellakásokat átlagosan 145 ezer Ft-ért, társasházi lakásokat átlagosan 140 ezer Ft-ért adják a négyzetméterét.
Telkek:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a kínált telkek többsége 500-2 000 nm között van, összközműves, és vízparti. Ezeknek az ingatlanoknak az ára 3-32 ezer Ft/nm között mozognak. A belvárosi telkek ritkábbak és általában lebontandó épülettel együtt kínálják. Ezek nm árai alig haladják meg a 40 ezer Ft-ot.
Fejlesztések:	A nemrég lezárult projekt keretében egy-egy Jászberénybe és Újszászra vezető útszakasz felújítását végezték el 15,8 kilométeren, 864 millió forintból. Idén ősszel elkészülhet a Penny Market új logisztikai bázisa Karcagon.

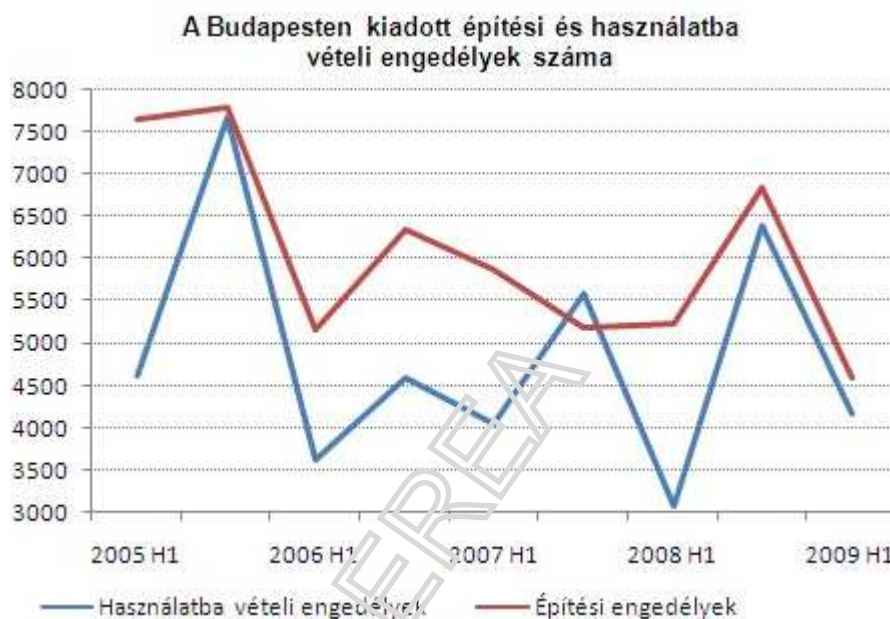
Tolna megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Az új lakások tekintetében Szekszárdon a legkelendőbbek az 1+2 félszobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai 220-250 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért.
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. A családi házak helyett inkább a lakásokat keresik jobban. Szekszárd főutcáján nagyon sok kiadó vagy eladó üzlethelységet találunk meg.
Telkek:	Szekszárd külterületén lévő telkeket és szántókat 400-2000 Ft-os nm áron kínálják. Összközműves telkeket 2400-6000 Ft-os nm áron kínálják az ingatlanirodák. Szekszárd belvárosában kevés fejlesztésre alkalmas telek van. Keresletük alacsony a válság és a gazdasági helyzet miatt. Azonban találunk néhányat az adatbázisokban amelyeket 6-58 ezer Ft/nm hirdetnek meg az ügynökségek.
Fejlesztések:	Új palackozót, érlelőt és bortárolót épít nettó 730 millió forint értékű beruházással a szekszárdi Bodri Pincészet. A pincészet 1700 négyzetméteren palackozóval, érlelővel, tartályos és hordós tárolásra alkalmas helyiséggel, készáruraktárral, valamint fehérborkészítéshez szükséges technológiával bővül 2010 májusig. A tervek szerint halad az M6/M60-as autópálya építése a Szekszárd-Bóly-Pécs szakaszon, az építkezést fél évvel az átadás előtt, 2009. novemberre be akarja fejezni a Mecsek Autópálya Koncesszió Zrt.
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:	Az adatbázisok alapján a családi házak nm-ét 50-160 ezer Ft-ért kínálják. Jóformán ezeket találjuk meg a kínálatban. Kisebb a kínálat a lakásokból és a panellakásokból. Ezeknek az árai 150-190 ezer Ft/nm valamint 89-150 ezer Ft/nm között mozognak. Azonban vannak olyan ingatlanok is amelyek kivételt képeznek és a luxus kategóriában vannak a nm árai.
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. Simontornyán a Fried Kastély Szálló szolgáltatásainak fejlesztése kezdődik meg, melynek köszönhetően 7 új munkahely is létesül. Kisszékelyben 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.

Budapesti lakáspiac

Megjelentek a készpénzes vevők, eltűntek a külföldi vásárlók, megnőtt az alku szerepe és visszaesett a fejlesztői aktivitás. A leginkább köztudatban lévő várakozás, az árak csökkenése azonban még nem érzékelhető a piac egészén.

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2009. első félévében 13 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 17 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 16%-kal több, az új engedélyeké 19%-kal kevesebb, mint 2008 első felében volt. A budapesti használatba vételi engedélyek 35% feletti növekedése kiugró az országos átlaghoz képest; az új lakások közel egyharmada a fővárosban épült. Az új engedélyek száma átlag felett ugyancsak Budapesten, illetve a megyeszékhelyeken nőtt. Megyei szinten vizsgálva viszont - Bács-Kiskun, Somogy és Szabolcs-Szatmár-Bereg kivételével - az egész országban jelentősen visszaestek.

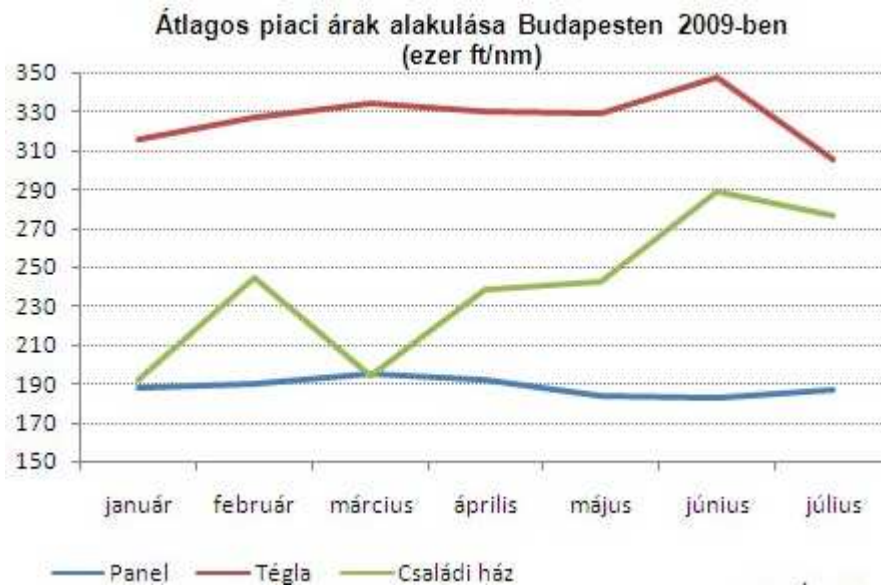


Forrás: KSH

A 2009 első negyedévében regisztrált 15%-os növekedése után a második negyedévben 18%-kal több lakás kapott használatbavételi engedélyt, mint az előző év azonos időszakában. Az új építési engedélyek számában ugyanakkor erősödő visszaesés mutatkozott: az első negyedévben 7%, a másodikban 18% a csökkenés. Ez utóbbi mutató jelzi jól a lakásépítők jövőbe vetett bizalmának hiányát.

Míg országos szinten jelentősen, 50%-ra nőtt az építetők körön belül a vállalkozói részarány, addig Budapesten csökkent a beruházók, jelenlegi 77%-os szerepe az elmúlt egy évben. Ezek alapján meglepő, hogy a fővárosban megépült lakások átlagos alapterülete 6 m²-rel 66 m²-re csökkent, hiszen a vállalkozói részarány és a lakásméret között statisztikailag mindezidáig egyértelmű fordított arányosság volt tapasztalható. Az újépítésű lakások piacát alaptól súlyosan érinti a válság, s júliustól ezt a megszűnő támogatások mellett az áfa emelése és ezzel a lakásárak növekedése csak tovább fokozza. Ez utóbbi módosítás csak az új lakásokat érinti, hiszen itt állapít meg a beruházó áfával növelt nettó árat; pont az ilyen eshetőségekre felkészülve kerül már az előszerződésbe is "nettó ár + mindenkor hatályos áfa" kitétel.

Idén 9000 társasházi lakás átadását tervezik a többnyire már elkezdett projektek keretében. A XI. és XIII. kerület 40%-kal részesedik ebből a mennyiségből, a X. kerülettel együtt pedig közel 50% ez a részarány. Ez a fővárosi mutató másfélezerrel több, mint a 2008-ban értékesítési céllal, vállalkozók által épített volumen. Ugyanakkor sokéves tapasztalat, hogy az év közbeni tervek kb. egyharmada, rendre átcsúszik a következő évre, s ez a válság miatt idén minden bizonnyal erősödik is.



Forrás: KSH

A megszűnő támogatások miatt ugyanakkor az év második felében jelentős visszaesésre kell számítani a piac egészén. Az idei évet kb. 50%-os forgalmi csökkenéssel zárja majd a lakáspiac. A visszaesés inkább a vidéket sújtja majd, ahol már az év elején tömegével minősítettek le a bankok addig alacsony kockázatúnak számító településeket és nagyobb városokat is, megnehezítve a hitelfelvételt. Bár a kényszerértékesítések mindeddig tömegesen még nem indultak el, ősze várhatóan megnő azok aránya, akik tovább már nem tudják fizetni a megnövekedett törlesztőrészleteiket, s tartalékaikat is felélték már, így lakásuk eladására kényszerülnek.

Eddig nem következett be az árak látványos esése. Idén, trendszerűen, bár 5%-ot alig meghaladóan, egyedül a vidéki panellakások átlagára csökkent; Budapesten a lakótelepi árak inkább stagnálnak. A fővárosi téglatársasházak átlagára az első félévben végig emelkedett, majd júliusban - vélhetően részben a hitelszigorítások folyományaként - jelentősen visszaesett. A vidéki ártendencia is inkább emelkedő. A családi házak átlagára elég hektikusan, de pozitív irányban mozog.

Mindazonáltal, az idei év első felére már nyilvánvalóvá vált a válság néhány olyan hosszabb távú, trendszerű hatása, melyet már tavaly év végén előre vetítettek. Az egyik ilyen a lakásbérleti piac megélénkülése, ahol mind a kínálat, mind a kereslet nőtt. A kiadó lakások szaporodásának egyik oka, hogy az eddig üresen álló lakásokat nagyobb arányban próbálják meg bevételi forrásként hasznosítani tulajdonosaik. Másik ok pedig a válság miatti elbizonytalanodás; sokan inkább kívárnak a hitelfelvétellel és lakásvásárlással, s addig, átmeneti időre lakást bérelnek. A kínálat viszont még így is meghaladja a keresletet, s a bérleti díjak így jellemzően csökkentek idén. Ennek mértéke összpiaci szinten 5-10% közé tehető, míg a drágább, lakáskiadás céljából limitált keresletű területeken (pl. Budai-hegyvidék) 15-20%-ot is elérhet a válság előtti évekhez képest.

Budapesti és Pest megyei telekpiac

Egy jó adottságú budai építési telek ma is jó befektetési lehetőség: értékőrző, nincs fenntartási, felújítási költsége, mint például egy háznak, és a rendszeres fűnyírásán kívül nagyobb odafigyelést sem kíván. Ennek ellenére a II. és XII. kerületben nincs érezhető kereslet a befektetők részéről és a magánépítkezők is várnak. A kivárási persze nemcsak a keresleti oldalon tapasztalható. A tulajdonosok közül is sokan gondolják úgy, hogy érdemesebb a telekben hagyni a pénzt, mint eladni a parcellát és bankba tenni az érte kapott összeget. Idén szinte ugyanazok a telekingatlanok vannak a piacon, melyek egy évvel korábban: újak nem kerültek eladósorba. Persze vannak budai kerületek,

mint például a XI. zöldövezeti része vagy a III. egyes területei, közte az Aranyhegy, amelyek most kezdenek el fejlődni. E városrészekben néhány adásvételt idén is nyélbe ütöttek. Az árakkal kapcsolatban az üzletasszony lapunknak elmondta: némely kerületben idén nem csökkentek, tartják magukat.

A Rózsadombon például 150 ezer forintról indul a négyzetméterár, amelyet nagyban befolyásol, hogy hány társasházi lakás építhető a telekre. Az elmúlt évben szigorodtak a beépíthetőségi előírások, aminek az lett a következménye, hogy a főútvonalak mentén lévő telkek piaca teljesen "bedugult" - egy 100 milliós értékű telekre ugyanis két lakást építeni nem éri meg a fejlesztőnek. A XII. kerületben többnyire kétezer négyzetméter körüliek a telekméretetek, áruk pedig 180-200 millió forint között mozog, míg az említett XI. kerületben napjainkban átlagosan 50-60 ezer körül van a négyzetméterár.

Pesthidegkúton mára már elfogytak az üres parcellák és csak lebontandó házasakat kínálnak, ezek iránt viszont egyáltalán nem mutatkozik érdeklődés. Óbudán 40-60 ezer forint között szóródnak a négyzetméterárak (ez utóbbiak a Duna-parti részre jellemzők), de az Aranyhegyen 40 ezer forint alatt is akad kínálat. A pesti oldalon lévő XVII. és XVIII. kerület mindig is vonzotta a zöldterületet kedvelő építkezőket, ám idén itt is jelentősen csökkent a lakossági építési kedv és a fejlesztők is "visszavonulót fújtak". Ehhez nemcsak az újlakás-piac stagnálása, hanem az is hozzájárult, hogy a családi házas övezetben a megváltozott helyi városrendezési terv a korábbi 6-8 helyett már csak maximum 3 lakásos társasház építését engedi.

Üres házhely amúgy kevés van, a legtöbb piacra kerülő parcella lebontandó régi házas, s az árak négyzetméterenként 13-20 ezer forint között szóródnak. Ennél magasabb, 30 ezer forintos négyzetméteráron lehet parcellához jutni a Helikopter úti lakópark területén: ezek már összközműves, szabályosan kialakított építési telkek. A XVIII. kerületben szintén ritka az üres, jó adottságú építési telek, így az érdeklődők csak kisebb családi ház építésére alkalmas területek közül válogathatnak. Pestimrén jelenleg is számos ilyen - 350-500 négyzetméteres - parcella található a kínálatban, 7,6-8,5 millió forint közötti áron.

Budaörsön, amely a Budapestről kiköltöző otthonteremtők között még mindig az egyik legnépesebb agglomerációs település, a kereslet visszaesése nyomán idén kissé csökkent az ár. A városban az üres építési telkek száma jócskán leszűkült, így minden szempontból megfelelő házhely csak ritkán és még mindig magas áron kerül a kínálatba. A családi házas beépítésű volt Mávagtelepen például 50 ezer forint körüli az átlag négyzetméterár, míg a Törökugratón - fekvéstől, mérettől, tájolástól függően - 35-40 ezer forint között mozog. Számos parcella vár vevőre a néhány éve belterületbe bevont városrészekben, mint például az Odvas-hegy oldalán.

Itt a még csatornázás előtt álló területeken - ahol a telkek méretben és egyéb adottságokban nem mindig felelnek meg a beépíthetőségi szabályoknak - 15-20 ezer forint, míg a már csatornázott részen 35-40 ezer forint között szóródik a kínálati négyzetméterár. Törökbálinton nagyobb kereslet- és ár visszaesést tapasztal, mint Budaörsön. Amíg például a Tükörhegyen a zömében 1000-1200 négyzetméteres parcellák tavaly többnyire 40-42 ezer forintos négyzetméteráron cseréltek gazdát, addig idén ez 35-36 ezer forintra csökkent. A település belső részén eladó kisebb méretű - bontandó házas - házhelyek négyzetméteréért általában 25-30 ezer forintot, a tavaly üdülőövezetté minősített Anna-hegyen lévő részközműves parcellákért pedig 10-15 ezer forintot kell a vevőknek letenniük.

Budakeszin ugyancsak fogyóban vannak a házhelyek, különösen a központhoz közel, így az árak itt is magasak, de a budaörsit nem érik el, a kiemelt részen, a hegyoldalban lévő örökpanorámás, összközműves, 1000-2000 négyzetméteres telkeké például 40-45 millió forint körül van. A településen két nagyobb kiterjedésű, jelenleg zártkerti (régiben mezőgazdasági) terület - Makkosmária és Nagyszénászug - található. S bár zártkertben lakóház nem, csak gazdasági épület építhető, ennek ellenére korábban sokan vásároltak itt telket, s a ráépített kis nyaraló, épület ma

lakóházként funkcionál. Ezekon a részeken jóval olcsóbbak az üres területek. Makkosmárián például egy-egy ezer négyzetméteres parcellához akár már 6,5-11 millió forint között hozzá lehet jutni, s Nagyszénászugban sem kell a vevőnek túlságosan mélyen a zsebébe nyúlania: a részközműves, 800-1200 négyzetméteres, 3 százalékos beépíthetőségű parcellákat 7,5-14 millióért kínálják tulajdonosaik. A Telki felé eső öszibarackos részen néhány éve kezdtek parcellázni, itt szintén kaphatók még 900-1000 négyzetméteres telkek, igaz, már 20-23 millióért. A Szőlőskert nevű volt ipari rész most indult fejlődésnek: a kereskedelmi és egyéb szolgáltatási célú beruházásra alkalmas területek négyzetméterét 15 ezer forint körüli négyzetméteráron lehet megvásárolni.

Kiskereskedelmi ingatlanhelyzet

2010-ben további átadásokra kerülhet sor a kiskereskedelmi ingatlanpiacon, ezért a túlkínálat jelentette nyomás nagy valószínűséggel leghamarabb a 2011-2012-es időszakban enyhülhet hazánkban. Ez a szituáció Európa más országaiban is megfigyelhető. Az Egyesült Királyságban, Romániában, Lengyelországban több bevásárlóközpont átadását halasztják jövőre, ami 2010-ben is fenntartja a kínálati nyomást a kiskereskedelmi ingatlanok piacán.

A kiskereskedelmi ingatlanok esetében 2009-ben jellemzően kínálati piacról beszélhetünk. A kiskereskedelmi forgalom visszaesése miatt a bevásárlóközpontok bérlői visszafogták terjeszkedési stratégiájukat, ami erős kínálati nyomás alá helyezte a piacot. Az ingatlanfejlesztők sok projekt esetében döntöttek úgy, hogy a bevásárlóközpontok átadását 2010-re halasztják. Budapesten a jelenleg fejlesztés alatt álló öt nagy bevásárlóközpont projekt közül - Allee, Corvin Atrium, Mundo, Terminál, Neo - csupán egy, az Allee kerül átadásra 2009-ben. A jövő évre halasztott átadások azt jelentik, hogy nagy valószínűséggel 2010-ben is fennmarad a kínálati piac. A kiskereskedelemnek, illetve azon keresztül a bérlői keresletnek valószínűtlenül nagyot kellene a jövő év folyamán javulnia, hogy megszüntesse a bérlési piacon tapasztalható kínálati nyomást. Az egyensúlyi helyzet kialakulása így a 2011-2012-es időszakra várható.

Tervezett és átadott kiskereskedelmi fejlesztések 2009 első félévében

	Budapest	Vidék
Átadott (négyzetméter)	0	19.430
Átadni tervezett (négyzetméter)	93.200	97.685

Forrás: GVA Robertson

Budapesten a 2009 első félévében csaknem 100.000 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet terveztek átadni, de ebből semmi nem valósult meg. Vidéken is csak a tervezett átadások 20%-ára került sor. De Európa más országaiban is tendenciákról számolnak be.

A kiskereskedelmi forgalmak tekintetében - ami a bérlői kereslet alakulását alapvetően meghatározza - egy éven belül két jelentősebb "hullámhegy"-ről lehet beszélni, az egyik a tavaszi szezonkezdés, a másik, lényegesen jelentősebb a november elején kezdődő karácsonyi szezon. Mivel idén az első negyedéves forgalmakban nem mutatkozott jelentős visszaesés, ezért a kiskereskedők számára a 2009 karácsonyi időszak eredményei jelentősen befolyásolják a 2010-es év terveit. A KSH adatai alapján kiskereskedelmi forgalom volumene 2009 első félévében 3,2%-kal esett vissza ez előző év hasonló időszakához képest. A trenddel némileg ellentétesek, a vártnál jobbák a júniusi kiskereskedelmi eredmények. A hatodik hónapban kisebb visszaesés látható a tavalyi évhez képest, de ezt részben a júliusi ÁFA emelés miatt előre hozott vásárlások okozzák.

A bejáratott, központi helyeken működő bevásárlóközpontok esetében nem esett vissza jelentősen a kereslet. Ez a tendencia megfigyelhető hazánkban, Romániában, Lengyelországban. Dániában és

Belgiumban néhány kiskereskedőnek ugyan meggyűlik a baja a visszaeső forgalommal, de a jó elhelyezkedésű bevásárlóközpontokban továbbra is folyamatos a kereslet a kiadó területek iránt. Hasonló a helyzet Lengyelországban is, ahol stabil kereslet mellett, 90-95%-os kihasználtságrátával működnek a jó elhelyezkedésű bevásárlóközpontok. A rosszabb helyzetben lévő bevásárlóközpontok, illetve az új építésű beruházások különböző kedvezményekkel próbálják kiadni az üres területeket. A már megépült, működő bevásárlóközpontban üzemelő bérlők csak a jogi következmények viselésével tudják az érvényben lévő szerződést felbontani, ezért ezt csak abban az esetben kockáztatják meg ha a bérlet fenntartása nagyobb anyagi veszteséggel járna, mint a felmondás. A jelenlegi gazdasági helyzetben új boltok nyitását többször is meggondolják a kiskereskedelmi márkák képviselői. Az új építésű beruházások esetében több visszalépésről tudunk, néhány esetben ez csak taktikai lépés a bérlő részéről a kedvezőbb feltételek elérése érdekében, más esetekben viszont a márkák terjeszkedési stratégiájának tényleges újraértékelése áll a háttérben.

Bérelti díjak alakulása 2009-ben a különböző kiskereskedelmi egységekben Magyarországon

	Bérelti díj (€/nm/hó)	
	Min	Max
Kiskereskedelmi parkok	9	14
Vidéki plázák	30	40
Alacsony forgalmú bevásárlóközpontok		
Budapesten	40	65
Magas forgalmú bevásárlóközpontok Budapesten	80	100
Andrássy út	60	100
Váci utca fsz.-i helyiségek	90	120

Forrás: GVA Robertson

A válságnak leginkább ellenálló kiskereskedelmi piaci szegmenst Magyarországon a hipermarketek adják. Ennek fő oka az élelmiszerek mellett megtalálható sokszínű árú kínálat és a viszonylag alacsony árszínvonal. Őket követik a multifunkcionális kiskereskedelmi fejlesztések, ahol a diverzifikáció enyhíti a gazdasági környezet negatív hatásait. Ebben a sorban az outlet kiskereskedelmi forma a harmadik. Az outletek esetében a vásárlók megnövekedett árérzékenysége játszik fontos szerepet.

Kalocsa ingatlanpiaca

A repülőtér építésével egy időben épült a foktői Barákán a Duna menti katonai raktárbázis, ahol egy éve helyezték el az új növényolajgyár alapkövét. A fejlesztő, azaz a svájci Glencore International AG eddig egy 3 milliárd forintba kerülő 10 ezer tonnás raktárrendszert és kikötőt épített. A 10 hektáros területen további 3 milliárdból készül el a harmadik ütem, azaz a kiszolgáló egységek és a gyár, mely Közép-Európa egyik legnagyobb növényolaj-ipari sajtolóüzeme lesz. A cég szerint javarészt a válságnak köszönhető, hogy egy évet csúsznak az átadással, s várhatóan csak jövő tavasszal indulhat a termelés.

Kalocsa e két nagyberuházáson kívül egyelőre nem számít újabb fejlesztésekre, így továbbra is a turizmusra koncentrál – ehhez viszont szépülnie kell. A 300 millió forintba került új buszpályaudvart augusztus 20-án adták át, néhány napja pedig 190 millió forintra nyújtott be pályázatokat a város. Csaknem 95 milliót kérnek a két kilométernyi kerékpárút megépítésére, egyes utcák több tízezer négyzetméternyi úttesteinek és járdáinak felújítása pedig 160 millióba kerülne, és mindehhez közel 70 millió önrészre lesz szükség. Ezenkívül a város tavaly pályázott a Szőlők városrész szociális rehabilitációjára, mely a Központi Statisztikai Hivatal adatszolgáltatása alapján került kiválasztásra. A 250 millió, 2010-ben kezdődő beruházás során nemcsak az önkormányzati tulajdonú bérlakásokat újítják fel, hanem közösségi célú sport és szabadidős létesítményeket, pl. egy streetball-pályát, valamint sétányokat, parkokat is kialakítanak.

Kalocsán az elmúlt három évben nem volt jelentős ingatlanár-emelkedés, egyedül a panelprogramban felújított lakások értéke nőtt. 2009-ben a legtöbb eladó a válság miatt korrigált az irányáron, ami nagyjából 5-8 százalékos csökkentést jelent minden ingatlantípusnál. Az ingatlan.com adatbázisa szerint a panellakások jelenleg 120-150 ezer, a téglalapításúak pedig 130-170 ezer forintos négyzetméteráron érhetőek el, jöllehet utóbbiak tavaly még 180-210 ezer forint körül mozogtak. A legnagyobb érdeklődés épp a téglalapítású, használt lakások iránt van, abból is a 10 millió forint körülieket keresik. Kalocsán nemrég több új építésű társasházat is átadtak, valamint még mindig folyamatban van két-három nagyobb projekt, ami kb. 50-60 további új lakást jelent. A 70 négyzetméternél nagyobbak azonban eladhatatlanok, és a túlkínálat miatt a kisebbek ára is csökken.

Jelenleg is élénk érdeklődés mutatkozik a kertés családi házak irányt a kertvárosban, illetve a belvárosban, és a belváros környéki utcákban. A nagyobb értékű, alapincézett és tetőtér-beépítéses, vagy korszerűtlen családi házak azonban eladhatatlanok, s nagy a túlkínálat az üzlethelyiségekből is, pedig ezek bérleti díjai az elmúlt tíz évben a felükre csökkentek. A telkek tavaly óta szintén nem kelendők. Kalocsa mellett egyébként akár 2 millió forintért is vehetünk 100 négyzetméteres családi házat, a belvárosban azonban már nem 20 ezer, inkább 120 ezer forintos négyzetméterárakkal kell számolni, melyek a kertvárosban 180-200 ezer forintig is emelkedhetnek. A jó állapotú, többnyire kályhafűtéses parasztházakat pedig 70-100 ezer forintos négyzetméteráron kínálják.

A válság óta ismét megjelent a csere intézménye, melyre 2003-2004 óta nem nagyon volt példa. Az is újdonság Kalocsán, hogy a vételt egyre inkább befektetést kezelik a vásárlók, s sokan kívánnak az új lakástámogatási rendszer október 1-i életbe lépéséig. Az utóbbi években egyre kevesebb fiatal költözik Kalocsára; a környező településekből legfeljebb a gyerekek iskoláztatása, más nagyvárosokból pedig az olcsóbb albérletek miatt érkeznek. Ha valaki elveszítette a munkáját, már nem tudja tovább fizetni a 60-80 ezer forintos albérletet, ezért Kalocsára jön, ahol ugyanolyan lakást 25-30 ezer forintért adnak ki.

Szeged ingatlanpiaca

Szegedet kevésbé érinti a válság, mint más megyeszékhelyeket, de a negatív hatások így is kézzelfoghatók: Tavasz óta 10–15 százalékkal csökkent a forgalom, összességében pedig nagyjából 50 százalékos a visszaesés a tavalyi évhez képest. Az elmúlt hónapokban ugyan nőtt az ingatlankeresők száma, de tényleges adásvétel kevesebb történt. A legnagyobb forgalom a 10–15 millió forintos téglalakások piacán van. Elmondása szerint a vásárlók többsége készpénzzel rendelkezik: Sokan a bankokból is kiveszik megtakarításaikat, hogy inkább ingatlanba fektessék pénzüket. Ennek oka, hogy a városban közel 30 ezer egyetemista van, a kis lakások kiadása pedig biztos bevételi forrás.

Míg a használt lakások piacán azért van mozgás, az új társasházak fejlesztői bajban vannak: Nehéz most eladni az új ingatlanokat, így a beruházók a fejlesztési telkeket sem keresik. A fejlesztők tehetetlenek, hiszen félkészre sem jó az ingatlan, csak eszi a pénzt, ha pedig projekthitelre épült a ház, még rosszabb a helyzet emiatt, ha nehézségek árán is, de befejezik a projekteket. Azok az építetők fejlesztenek, amelyek tőkeerősek. A projekthitelből építkező cégek óvatosabbak, kívánnak. Egyre több építető vonul ki az országból, és próbálkozik Romániában, Szerbiában. Ennek oka, hogy míg itthon egy-egy beruházás 20 százalékos profittal értékesíthető, addig kint akár 80–100 százalékos haszon is lehet egy-egy fejlesztésen.

Szegeden azért is vannak nehéz helyzetben a fejlesztők, mert a városban nem nyerték meg a tetszést a fővárosban divatos, nagy lakásszámú, úszómedencés, bevásárlóközponttal egybeépített lakóparkok. A szegediek megijednek a nagy lélekszámú lakóházaktól, inkább a 4–10 lakásos kisebb társasházi lakásokat keresik. Emiatt az építetők is inkább arra állnak rá, hogy sorházakat építsenek: egy telekre jellemzően 3–4 sorházi lakást húznak fel, saját kertrésszel, nappali plusz három

szobával. Ezek a 80–100 négyzetméteres ingatlanok jellemzően kétszintesek, szerkezetkész pedig 200–220 ezer forint körüli négyzetméteráron vásárolhatók meg. Mivel kulcsrakész állapotban áruk 240–270 ezer forint körül alakul, ami nagyjából megegyezik a használt társasházi lakások árával, a vevők egy bizonyos értékhatár fölött inkább a sorházakat, ikerházakat választják. Ez utóbbiak persze drágábbak, mint a sorházi lakások: ilyen ingatlant 30 millió forintnál olcsóbban nem találni.

Bár Szegedet keresztülszeli a Tisza, a vízpart közelsége ingatlanvásárlási szempontból nem jelent különösebb vonzerőt, és a part amúgy sem alkalmas fejlesztésre: Az újszegedi oldalon ártér és szántó van, a Belvároshoz közeli szakaszon pedig strand. A szegedi oldalon a part nagy részét a klinika foglalja el, a Felső-Tisza-parton pedig a Tiszát egy forgalmas út szegélyezi, azon túl pedig panelek vannak. A folyó közelében egyedül a 276 lakásos Tisza Palota érdemel említést, mely jelenleg Szeged legnagyobb volumenű beruházása. Itt a négyzetméterárak a lakás méretétől és adottságaitól függően jellemzően 220–290 ezer forint körül alakulnak. A házban még bőven van eladó lakás, közülük a legkelendőbbek a másfél szobás, kisebb alapterületű otthonok, valamint a Tiszára néző, panorámás lakások.

Bár néhány kivételtől eltekintve a Tisza-part közelsége önmagában nem növeli az ingatlanok iránti keresletet, akad olyan tényező, amely komolyan befolyásolja a vevők választását. Ilyen például a villamos közelsége. A zaj miatt a sínek melletti lakások eddig nem voltak keresettek, de most fordulhat a kocka, hiszen a városban most zajlik a sínek teljes cseréje. A 25 milliárdos, uniós pályázati pénzből végzett fejlesztés eredményeként a villamos zöldpályás lesz, így a zajszint jelentősen csökken. Ez érinti majd az ingatlanok iránti keresletet is.

A szegedi használt lakóparki lakások értéke meglepő módon emelkedik: A Franciahány Lakópark ingatlanjait ma haszonnal tudják eladni azok, akik pár éve újként vásárolták meg őket. Ezek az ingatlanok anno olcsók voltak, másrészt a környék hátatlanul nézett ki. Ahogy azonban beépült a terület, befejeződött a parkosítás, megnyíltak a szolgáltató egységek, kelendőbbek lettek ezek az ingatlanok is, és most a magasnak számító, esetenként akár 240 ezer forintos négyzetméteráron lehet értékesíteni őket. A jó helyen lévő, pár éves, újszerű állapotban lévő ingatlanok egyébként – köztük a 10–15 lakásos társasházak lakásai is – hasonló árban adhatók el.

Szegeden az elmúlt pár évhez képest általában is emelkedtek az ingatlanárak: három-öt évvel ezelőtt 160 ezer forintos négyzetméteráron már lehetett ingatlant venni, a 210 ezer forintos négyzetméterár pedig szinte luxuskategóriát jelzett. Ma ehhez képest 200 ezer forint fölött vannak az árak: a használt lakásoknál a 220–240 ezer forintos kínálati négyzetméterár általános, de a 260 ezer forintos négyzetméterár sem elképzelhetetlen. Az állandó sláger – és ezzel együtt a legdrágább terület – a Belváros, ahol gyönyörűen felújított 100 éves palotákban is lehet lakást venni. Az önkormányzat a sétálóutcahoz közeli Kárász utcában is ad el felújított ingatlanokat – ezeknél nem ritka a 300 ezer forintos kínálati ár. A valósághoz hozzátartozik, hogy a készpénzes vevő ennek nagyjából a 60 százalékát fizeti meg. A belváros persze nem az egyetlen kedvelt terület: sokan keresnek lakást Újszegeden és Alsóvárosban, de Felsőváros is népszerű. Ez utóbbi városrészben az elmúlt években rengeteg új társasház épült.

A panelprogram népszerű a megyeszékhelyen, a lakók csak egy-két helyen nem vállalták be az ezzel járó költségeket: A korszerűsítés ugyan nem növeli az árat, viszont jelentősen csökkenti azon ingatlanok értékesíthetőségét, amelyek nem felújítottak. A korszerűsítettség a vevők részéről alapelvárás, bár előfordul olyan is, hogy valaki anyagi okok miatt kifejezetten nem felújított épületben keres otthont. Ennek oka, hogy ha a tulajdonosok nem fizették ki egy összegben a felújításhoz szükséges önrészt, a hitel miatt magasabb a ház közös költsége. A panelek árai évek óta stagnálnak, sőt, egy picit talán csökkennek is: egy 47 négyzetméteres panellakás ma 6,5–7 millió forintba kerül, a rosszabb állapotúakat pedig már 6 millió forintért meg lehet venni. Az ár még akkor is csak 8 millió forintig kúszik föl, ha a lakás nagyon jó helyen van, állapota pedig kiváló.

A családi házak piacán túlkínálat van, a tulajdonosok főleg a nagy értékű ingatlanoktól szabadulnának. Szegeden egyébként a 40–50 millió forintos családi házak már nagy értékűnek számítanak, bár akadnak 100–140 millió forintos villák is. Mint megtudtuk, a legkelendőbbek a Belvároshoz közeli, újszegedi, alsóvárosi családi házak. A vevők két végletet képviselnek: vagy a nagyon olcsó, felújítandó, 15–20 millió forintos családi házakat keresik, vagy a vadonatújakat. A legkelendőbbek az egyszintes, mediterrán jellegű épületek, a város elit részének Újszeged számít, annak is a marostői része: Itt főleg 40–50 millió forintos családi házakat építenek. Újszeged Belvároshoz közeli része szintén drága, üres telek pedig már alig akad. A legértékesebbek a Holt-Marosra futó telkek: egy-egy ilyen ingatlan mérettől és fekvéstől függően – ha tényleg lefut a Holt-Marosra – akár 50 millió forintnál is drágább lehet. Értékes még Alsóváros eleje, ahol szintén vadászni kell a telkeket.

Szeged-Sziksóstó, Szeged-Kiskundorozsma, Szeged-Subasa, Szeged-Baktó zártkerti ingatlanjai is népszerűek a vásárlók körében. Ezek a területeken 5–13 millió forintért lehet kiskertet venni, attól függően, mekkora ház van a telken, és mekkora az ingatlan beépíthetőségi százaléka. Az ár az előbbiektől függően egészen 20 millió forintig felkúszhat, de akad ennél drágább, úszómedencés, szaunás, infrakabinos, télikertes ingatlan is a zártkerti övezetben. A zártkerti övezetben a megengedett beépíthetőség 3, 5 és 15 százalékos lehet. Ennek megfelelően vannak kisebb, 30–40 négyzetméteres ingatlanok, amelyek felfele terjeszkednek: két szint plusz tetőteres házat például 5 millió forinttól kezdődően lehet venni. Sziksóstón, ahol a beépíthetőségi százalék 15 százalékos, nem ritkák a 200 négyzetméteres házak sem. Ilyesmit 12 millió forintos ártól lehet venni. A vásárlásnál nem visszatartó erő a nyaralóingatlanokra vonatkozó magasabb illeték sem: ezt a vevők az alkunál használják érvként, és beszámíttatják az árba.

Sok paneltulajdonos a zártkertek mellett kiköltözik akár a környező településekre is. Az ok elsősorban a panelek magas fenntartási költsége, valamint az, hogy a fiatalok elvágynak a tömbházakból. A kiköltözés számukra jó megoldás, hiszen egy-egy zártkerti házikó vagy agglomerációbeli településen annyiért lehet kertes ingatlant venni, mint amennyiért a panellakás értékesíthető. Ezzel párhuzamosan megfigyelhető az is, hogy a Szegedtől 25 kilométeres körzetében lévő településekről, így például Kistelekről, Domaszékről, Bordányról sokan költöznek be a megyeszékhelyre, elsősorban az olcsó panelekbe – emiatt megszorodtak a cserék. A visszaköltözőket egyrészt a munkalehetőség vonzza, másrészt az ingázás költséges mivolta készletlakhelyváltogatásra. A másik ok, hogy az állattartás az uniós szabályozások miatt egyre nehezebbé válik, ellehetetlenül. Emiatt sokan abba is hagyják ezt a tevékenységet. A visszaköltözők harmadik csoportjába a nyugdíjasok tartoznak, akik a jobb orvosi ellátás, a jobb infrastruktúra miatt költöznek be a városba.

A környékbeliek Szegedre költöznek. Még a Szegedtől 30 kilométerre lévő Makóról is költöznek a városba, többségükben fiatalok. Olyan egyetemisták is vannak, akik kezdetben csak a tanulmányaik miatt költöznek a városba, de aztán végleg ott maradnak. A családosok ezzel szemben inkább kiköltöznek Domaszékre, Szatymazra, Zsombóra, Deszkre, Algyőre vagy a Szegedhez tartozó Tápéra, ahol lényegesen olcsóbbak az ingatlanok. A lakosságot elsősorban az olcsó telkek vonzották, de az a tapasztalat, hogy amint a lakóházak felépülnek – adott esetben 30–40 millió forintból, – már 30–40 százalékkal kevesebbet érnek, mint a szegediek. Szeged elit negyedének számító Újszegeden 20 ezer forint a telkek négyzetméterára, és van olyan község, ahol 3–4, esetleg 5 ezer forintos négyzetméteráron mérik a telkeket. Szegeden tehát négyszer annyiba kerül egy jó telek, de így is megéri megvenni, mert a felépített, több tíz millió forintos házat a bekerülési költségen általában el is lehet adni, szemben a községekben lévő házakkal, ahol jóval a bekerülési költség alatt lehet csak túladni az ingatlanokon.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2008.	2009. január-július	2009 (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	92,8	93,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	77,5	82
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	94,0	92
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	98,1	93
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	96,8	95
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	74,4	86
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	69,5	82
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	2,1	3,5
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-7,8	0,3*	-2,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	287,5**	280
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	907,1	815,8**	960
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	101,3	102,4
13. Fogyasztói árindex	106,1	103,6**	104,7
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,1**	106,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	9,7***	10,5

* 2009. I. negyedév

** 2009. I-VII. hó

*** 2009. V-VII. 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.ingatlanhirek.hu
- www.napi.hu
- www.magyarotkepiac.hu
- www.origo.hu
- HVG 2009. szeptember
- 2009. Figyelő szeptember
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

EREA