

# Ingatlanpiaci elemzés 2010 június

A large version of the "empire" logo, with the word in white lowercase letters on an orange square background. The letter "i" has a small black square dot above it. To the right of the orange square is a vertical black bar.

Ingatlanforgalmazási  
és Befektetési Kft.

**Készítette: Molnár Tamás**  
molnar.tamas@empireingatlan.hu

## Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Magyarország gazdasági helyzete .....	3
Infláció .....	6
Árfolyamok .....	8
Reálkeresetek .....	8
Jegybanki alapkamat .....	10
Államháztartási hiány .....	11
Munkanélküliség .....	11
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	14
Bács-Kiskun megye .....	14
Csongrád megye .....	15
Budapest és Pest megye .....	16
Békés megye .....	17
Jász-Nagykun Szolnok megye .....	18
Tolna megye .....	19
Kiskereskedelmi és ipari ingatlanpiac .....	20
Magyarországi irodapiac .....	21
Magyarországi lakásárak .....	22
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-re .....	24
2. számú melléklet: Források .....	25

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

### Magyarország gazdasági helyzete

Magyarországon az elmúlt másfél évben a külső és belső egyensúly látványosan tovább javult, viszont visszaesett a fogyasztás, a beruházás és a GDP. A kiigazítás nemzetközi elismerést aratott, javította az ország hitelességét. Az új kormány - a GKI márciusi előrejelzésében is bemutatott - szerény (talán a GDP 1-1,5%-ára kiterjedő) költségvetési mozgásterét a görög válság tovább szűkítette, majd ennek figyelmen kívül hagyása a minimálisra csökkentette. A június eleji súlyos kormányzati politikai, szakmai és kommunikációs hiba után már az idei célok kisebb módosítása is lehetetlenült, az EU és a pénzvilág a 3,8%-os államháztartási hiány tartását várja. Lazítás helyett szigorítás került napirendre.

Májusban immár egy éve tart a GKI konjunktúraindexének mélyponthoz viszonyított, szinte töretlen és markáns emelkedése, s immár a fogyasztói és az üzleti bizalom is meghaladja a válság előtti utolsó "békehónap", 2008 szeptemberének szintjét. Az üzleti szférán belül minden ágazat várakozásai javultak, de a külső konjunktúrához erősen kötődő ipari cégeké sokkal inkább és egyértelműben, mint a belföldi piachoz inkább kötődő ágazatoké. A magyar gazdaság kilátásainak megítélése is kedvező irányba változik, az iparban és a kereskedelemben a javulásra számítók aránya már meghaladta a romlást valószínűsítőket. A GKI fogyasztói bizalmi index áprilisban és májusban - a parlamenti választásokat közvetlenül megelőzően és követően - különösen látványosan emelkedett.

A magyar kormány mozgásterét mindenekelőtt az államháztartási hiány nemzetközileg és piacilag elfogadható nagysága határozza meg. A GKI előző előrejelzéseiben is elérhetőnek minősítette az eredeti 3,8%-os deficitet. Legfeljebb 5%-os idei államháztartási hiánycélt tartott lehetségesnek (ezt is csak úgy, hogy a többlet döntően konszolidációs és reformokhoz kötött kiadás). A görög válság után azonban az EU egészében döntő prioritás lett a költségvetési megbízhatóság és fegyelmezetség. Noha a magyar államháztartás folyó egyensúlyi helyzete európai összehasonlításban már kifejezetten kedvező - az Európai Bizottság májusi prognózisa szerint idén nálunk lesz a hatodik legkisebb deficit az EU-ban -, de a hiány évközi emelését jellemzően csak a nemzetközi feltételek váratlan és kivédhetetlen mértékű romlása esetén tolerálják az európai intézmények. Tavaly a válság ezt valóban indokolta, idén azonban a konjunktúra talán még kedvezőbb is a korábban gondoltnál. Emellett a 2001-2006-os magyar "fiskális alkoholizmus" emléke még elevenen él a nemzetközi pénzvilágban. Mindezeket az új kormány nem vette figyelembe. Ebben a környezetben súlyos politikai és szakmai hibának bizonyult a gazdasági vészhelyzetet, sőt végül egyenesen államcsődöt vizionáló - minden reális alapot nélkülöző, belpolitikai trükközést célzó - hivatalos kommunikáció. A magyar kormány iránti bizalmat súlyos csapás, a gazdaságot indokolatlan kár érte, aminek látványos megnyilvánulása volt a forint árfolyamának zuhanása és az általános megrökönyödést tükröző nemzetközi visszhang. A magyar gazdaság számára nélkülözhetetlen bizalmat csak egyértelmű és tartósan fegyelmezett gazdaságpolitikával lehet visszaszerezni. Mivel a hiány alakításában mára gyakorlatilag megszűnt a mozgástér, 2010-re a GKI 4% körüli hiányt vár (és 2011-re a jelenlegi konvergencia-programban szereplő 3% alatti költségvetési deficit-cél megerősítését feltételezi).



A miniszterelnök által június elején bejelentett 29 pontos akcióterv szükséges, több elemében helyes irányú, de nem bizonyosan elégséges reagálás a létrejött helyzetre. A fő üzenet a piacok (a külföld és az EU) számára az, hogy a kormány nem tesz megalapozatlan hiánynövelő és élénkítő lépéseket. Ezt követően a forint erősödni, a kockázati felárak csökkenni kezdtek. Belföldi felhasználásra az akcióterv fő üzenete, hogy a kormány cselekszik. Az akcióterv valójában három részből áll. Egyrészt 2010-re egy szándéka szerint összesen 350 milliárd forintos költségvetési megszorító csomag (amely mögött egy ködös, idén legfeljebb néhány tízmilliárd forintos adócsökkentés is lehet: a 10 kisadó megszüntetése és a tanya alacsony kulcsának kiterjesztése). Másrészt 2011-re egy jelentős szja-csökkentés egykulcsos adóval és megnövelt gyermekkedvezményvel (amely nettó értelemben nagyságrendileg ugyanannyival növeli a személyes jövedelmeket, mint az alsó szja-kulcs sávhatárának 15 millió forintig történő kiterjesztése, melyet a Bajnai-kormány 2011-re törvénybe iktatott, csak közben kivezeti az adójóváírást, vagyis megnöveli az alacsony jövedelműek adóterheit). Harmadrészt sok kis, esetenként hasznos, esetenként populista, esetenként aligha megvalósítható ötlet. Mindez érdemi fordulat az elmúlt évek ellenzéki kommunikációjához képest, hiszen az új kormány költségvetési megszorítást hajt végre, nincs átfogó és azonnali nagymértékű adócsökkentés, a meghirdetett adóváltozás pedig a közepes és magas jövedelműek számára előnyös, az alacsony jövedelműek számára hátrányos. Probléma, hogy a jelenlegi ismeretek alapján fennmarad a 2011-es költségvetéssel kapcsolatban eddig is feltételezett, a GDP legalább 0,5-1%-ára kiterjedő túlköltekezés.

Az akciótervet konkrétumok híján még nem lehet igazán megalapozottan minősíteni. Irreálisnak látszik a pénzügytől három éven keresztül és különösen idén négy hónap alatt évi 200 milliárd forintot - éves nyereségük mintegy felét - beszedni, illetve ennek súlyos következményei lehetnek az amúgy is kemény finanszírozási feltételekre. Kérdéses az állami kiadások felülvizsgálata révén megtakarítani kívánt 120 milliárd forintnak, illetve az állami szféra bértömegénél megtakarítani tervezett közel 50 milliárd forintnak a realitása (de még az értelmezése is, hiszen pl. az állami cégek bértömegének csökkentése nem gyakorol pozitív hatást a költségvetésre). Mivel az ideai államháztartási hiányt túlbecsülte az új kormány, ezért önmagában nem feltétlenül okoz gondot, hogy a nem meghirdetett, de valójában tervezett restriktív egy része nem fog megvalósulni. (Nem véletlen, hogy a Varga-bizottság "tényfeltáró" jelentése nem jelent meg: a szereplők most már nem érdekeltek a problémák felnagyításában!) A tervezett intézkedések nem állnak össze szerves koncepcióvá. Hiányzik a nagyjelentőségű lépések - pl. pénzügyi szervezetek megadóztatása, az EU-források kkv-szektor számára való átcsoportosítása, a minimálbér megadóztatásának következményei a foglalkoztatásra és a jövedelmi egyenlőtlenségekre - hatásvizsgálata. Néhány javaslat kifejezetten szembemegy a piacgazdaság logikájával. Ilyen például a közüzemi díjak emelésére vonatkozó moratórium, az adórendszeren kívüli kereset fogalmának bevezetése, a devizaalapú jelzáloghitelezés megtiltása. Egyelőre nincs szó a nagy állami rendszerek - szolgáltató ágazatok és cégek - működési mechanizmusának megváltoztatásáról, holott a kiadáscsökkentés csak szerkezeti átalakítással együtt hoz tartós javulást. Az akcióterv fő sajátossága, hogy egy alapvetően megszorító jellegű programot népszerű, populáris elemekkel ötvöz. Ez azt valószínűsíti, hogy a gazdaságpolitikára ismét (1998-99-hez hasonlóan) a "kettős beszéd" lesz jellemző.

Idén az adó- és járulékbévételek az előirányozottnál több mint 200 milliárd forinttal lesznek kisebbek, az egyéb bevételek viszont - főleg a magán-nyugdíjpénztárakból való tömeges visszalépés ideai elszámolása miatt - magasabbak. Így a bevételeknél 150 milliárdos elmaradás prognosztizálható. Kiadási többlet lesz a kórházi finanszírozásnál, a munkaerő-piaci támogatásoknál, illetve egyes állami vállalatokkal kapcsolatban. Figyelembe véve a kamatkidadásoknál adódó, illetve az MNB veszteségének elmaradása miatti megtakarításokat, a költségvetési intézményeket érintő takarékosági intézkedéseket, a tartalékok nagyobb részének befagyasztását, összességében a tervezettnél érdemben mintegy 100 milliárd forinttal alacsonyabb

kiadás várható. Az államháztartás önkormányzatok nélküli pénzforgalmi hiánya várhatóan mintegy 50 milliárd forinttal lesz magasabb az előirányozottnál. Így az (európai módszertan szerinti) hiány idén a GDP 4%-a körül lesz. A bruttó államadósság a GDP százalékában 2010 végén a megelőző évi 78,3% körül alakul. Ez nem lesz kiugró Európában, de folyamatos finanszírozása a befektetők bizalmának megőrzését igényli. Ez a magyar pénzügyi rendszer forrásainak és az IMF-EU hitelcsomagnak a további részbeni felhasználásával simán megoldható. A külső egyensúly idén is nagyon kedvezően alakul. Magyarország nettó értelemben nem szorul külföldi forrásokra, a folyó fizetési mérleg egyensúlyban lesz, a külső finanszírozás pedig 2,4 milliárd euró, a GDP 2,4%-át kitevő, a tavalyinál is nagyobb aktívumot fog mutatni. Magyarország külföldi nettó adóssága 2010-ben a tavalyi 52 milliárd euróról 48 milliárd euróra csökken.

Idén a külső piacokra termelő és szolgáltató ágazatok, cégek termelése nő a leginkább, ami főleg az ipart, részben a közúti szállítást, a beutazó turizmust jelenti. Az ipari bruttó termelés 5%-os növekedése kizárólag az export emelkedésének lesz az eredménye. A stagnáló építőiparon belül a mélyépítés emelkedik, a magasépítésre az ingatlanszektor visszaesése és az árvíz utáni helyreállítás hat majd. A mezőgazdaságban a rettenetes tavaszi időjárás nagy veszteségeket okozott a zöldség-gyümölcs szektorban, a volumenhordozó gabona és kukoricatermés azonban nem sokkal fog elmaradni a tavalyitól. A kiskereskedelemben csak a karácsonyi szezonban várható növekedés. A hírközlési tevékenységet végző cégek árbevétele várhatóan stagnál: a hangszolgáltatás visszaesik, az internet-szolgáltatás dinamikusán nő. Mindebből 2010 egészére 1% körüli növekedés adódik. A belföldi összkereslet 2010-ben 0,5%-kal emelkedik. Folytatódik a készletek visszapótlása. Bár a kormányváltással, a szervezeti és személyi változásokkal összefüggésben az állam gazdasági döntéshozatala átmenetileg nagyon lelassul, az EU forrásokból megvalósuló - alapvetően a fizikai infrastruktúrát érintő, de részben versenyképességet javító - fejlesztések és a vállalkozói beruházások kissé emelkednek, a lakásépítés viszont a tavalyi kezdési megtorpanás hatásaként 32 ezerről 20 ezer körülire zuhan. Összességében 1% körüli beruházás-növekedés valószínű. A lakossági fogyasztás szintje 2%-kal tovább csökken. A versenyszférában 4, a közszférában kb. 1%-kal nő a reálkereset. A reáljövedelmek ennek ellenére csak stagnálnak. A foglalkoztatás ugyanis idén még csökken, a munkanélküliek támogatása az idő előrehaladtával mérséklődik, a cafeteria-rendszer juttatásai megadóztatásuk miatt visszaesnek, s a család-támogatások nominálisan sem nőnek. A nyugdíjak reálértéke pedig az inflációval történő emelés, a 13. havi nyugdíj teljes megszűnése és a nyugdíjkorrekció hatását is figyelembe véve közel 1%-kal csökken. A fogyasztók megtakarítási hajlandósága (kényszere) 2010-ben kissé emelkedik. A hitelfelvétel lassú, a bruttó megtakarítás növekményétől elmaradó megindulásával párhuzamosan a nettó megtakarítási ráta (a 2009. évi 3,2%-ról) 4%-ra emelkedik. Ezzel finanszírozza az államháztartás várható hiányát.



A foglalkoztatási helyzet - más országokhoz hasonlóan, de az EU átlagánál erőteljesebben - tovább romlik. A foglalkoztatott létszám az év egészében 1%-kal csökken, a munkanélküliség 11,5%-ra nő. A 12% közeli tavaszi csúcs után szezonális csökkenés következik, majd az év végén a szezonális romlást részben már ellensúlyozhatja a foglalkoztatás szerény emelkedése. 2010 első felében még 5,5% felett lesz az infláció, de az év végére 4% körülire csökken. Így az éves átlag 4,8% lesz. Ennél magasabb áremelkedés is lehetséges a forintban számított kőolajár gyorsabb emelkedése, illetve a zöldség-gyümölcs árak rossz termés miatti esetleges megugrása következtében. A kedvező magyar pénzügyi tendenciákat az eurózóna válsága és a politikusi "vészhelyzet-kampány" megakasztotta.

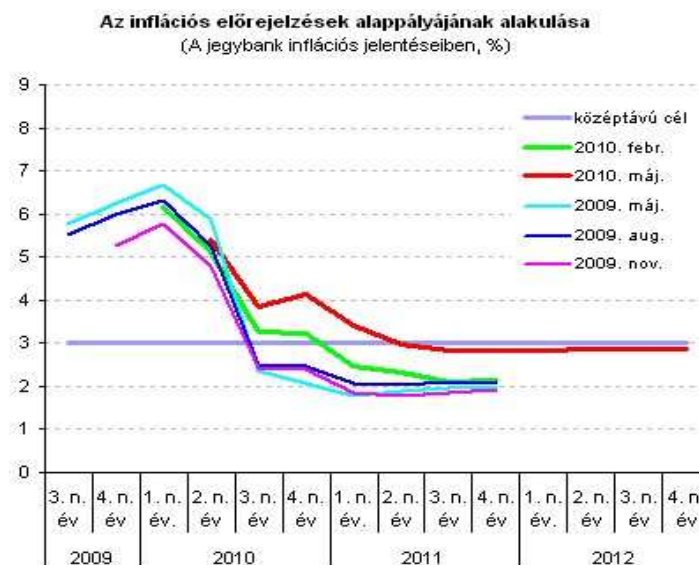
Emellett feszültség érezhető az új kormány és az MNB vezetése között, részben a kívánatos monetáris politikát illetően, részben személyi okokból.

A GKI előrejelzése abból indul ki, hogy a kormányzat a nemzetközi bizalom visszaszerzése, s ezzel a kedvező finanszírozási lehetőség érdekében 2010-11-ben kitart a korábban tervezett költségvetési hiánypálya mellett. Így feltételezi, hogy az utóbbi időben felvetődött "öngyilkos" elgondolások - például a devizahitelek tömeges forintra konvertálása, a jelzáloghitelek tömeges kimentése, a magán-nyugdíjpénztárak államosítása, a kamatszint mesterségesen alacsony szintre való leszorítása - nem valósulnak meg. Így - a nemzetközi befektetői hangulat stabilizálódását is feltételezve - a II. félévben ismét növekszik a magyar pénzügyi eszközök iránti kereslet. Ekkor a jegybank az alapkamatot 2010 végére 5% környékére csökkentheti. A forint árfolyama a II. félévben - az I. félévhez hasonlóan - 270 forint/euró körül alakul. Emellett elkerülhetetlennek látszik, hogy a konvergencia-program aktualizálása során a költségvetési (hiány- és adósság) kritériumoknak való megfelelést legkésőbb 2012-re, illetve 2013-ra irányozzuk elő. Ez lehetővé tenné az euró 2014. évi magyarországi bevezetését. Ebben a helyzetben ésszerű lehet az euró 2014. évi bevezetésének idén év végén való meghirdetése és az ERM-2 csatlakozás kezdeményezése. Ez gazdaságpolitikai horgonyként működne, növelné a kamatcsökkentés lehetőségét, erősítené az ország tőkevonzó-képességét, s hozzájárulna a következő években lehetséges növekedés gyorsításához.

## Infláció

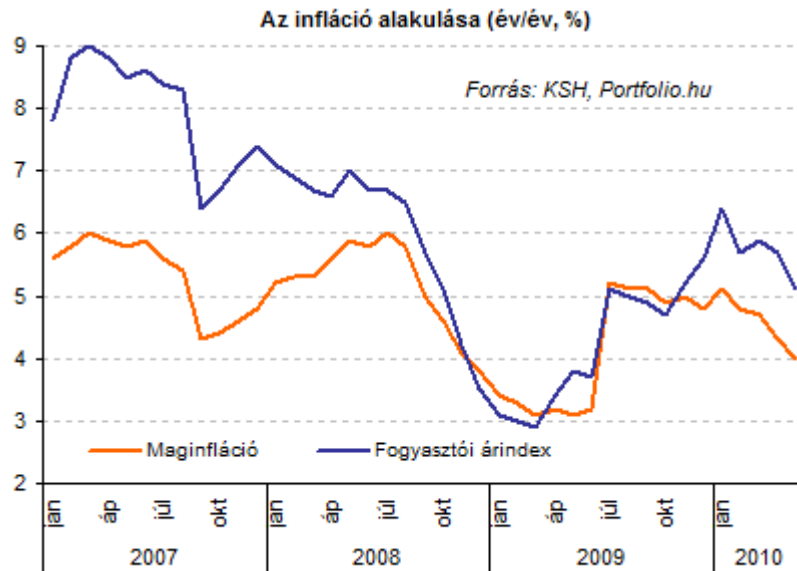
A korábban előrejelzettnél lassabb ütemben, de tovább folytatódik az infláció csökkenése. A szakértői stáb előrejelzése szerint a lassabb ütem egyrészt a magasabb olajárakkal, másrészt pedig a vártnál nagyobb szabályozott áremelésekkel magyarázható. A visszafogott belső kereslet és a kihasználatlan kapacitások továbbra is mérséklék az inflációt, de a növekedés felívelésével ez a hatás fokozatosan gyengülni fog. A monetáris politika időhorizontján (egy-másfél év) a 3%-os inflációs cél közelébe süllyedhet az inflációs ráta. A gazdasági kilábalást rövid távon a külső kereslet élénkítése vezeti, miközben a belföldi kereslet az idei évben még hátráltatja a növekedést. 2011-től már érdemi GDP-bővülésre számít a jegybank.

A Magyar Nemzeti Bank legfrissebb inflációs előrejelzése szerint (éves átlagban) az idén 4.9%-os, míg jövőre 3.0%-os, 2012-re 2.9%-os infláció várható. Az infláció korábban vártnál lassabb mérséklődése (ld. alábbi ábra) egyrészt külső okokra (pl. magasabb olajár), másrészt pedig a szabályozott árak (pl. gázár) emelkedésére vezethető vissza.

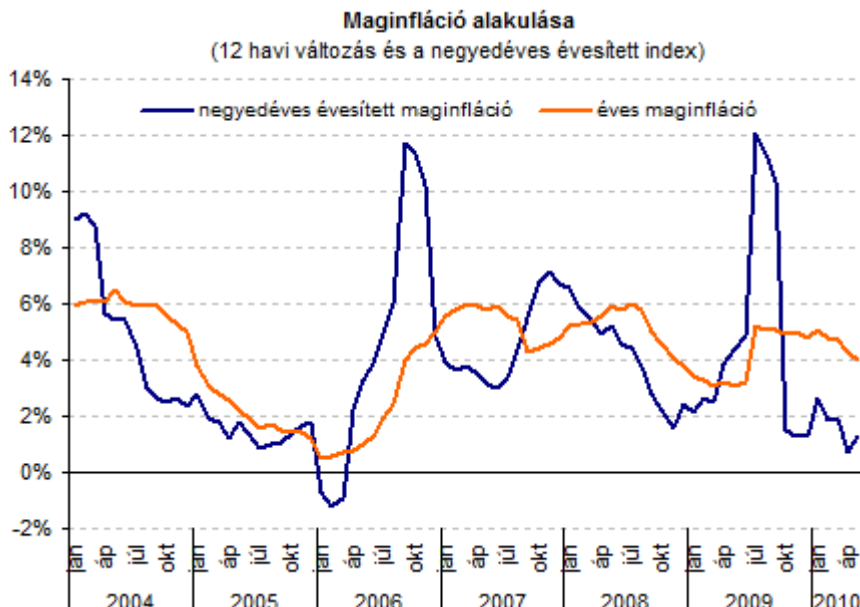


Forrás: MNB

Májusban 5,1 százalékra csökkent az egy évre visszatekintő drágulás. Az előző hónapban 5,7 százalékos indexet jelzett a KSH, a piaci várakozások konszenzusa 5,15 százalék volt, vagyis bejött az a szakértői várakozás, hogy az infláció mérséklődik. Az előrejelzést több hatósági érintkezéssel számolása körüli bizonytalanság nehezítette, ezért pontosabb értékelést a részletek áttekintése után mondhatunk. Az alapfolyamatok tekintetében kedvező a kép, hiszen a maginflációs mutató szintén mérséklődött: a hektikus, egyedi tényezők által befolyásolt ármozgású termékek kiszűrésével készült mutató 4,3 százalékra 4 százalékra esett.



Megerősíti az alacsony árnyomásról kialakított képet az is, hogy a maginflációs mutató trendje rövid bázison továbbra is igen alacsonyan húzódik: amennyiben egy éven keresztül az utóbbi három hónap árhatásai érvényesülnének, akkor a maginfláció mindössze 1,3 százalékos lenne.



*Forrás: KSH*

## Árfolyamok

Az euróval szemben három heti, a svájci frankkal szemben pedig történelmi mélypontra gyengült a forint az elmúlt napok trendszerű leértékelődése nyomán. A forint gyengüléséhez alapvetően az euróval szemben rekord-mélységbe zuhanó román lej járult hozzá (miután a román alkotmánybíróság elutasította a hiánycél tartását célzó intézkedési csomagot), amely a régió fizetőeszközei közül a lengyel zloty-t sem kímélte. A feltörekvő piaci devizák erejét ezen túlmenően a kockázatkerülő hangulat is aláássa, ami egyben a svájci frank erősödéséhez is hozzájárul, ez pedig tovább növeli a hazai kockázatokat a nagyarányú frank-hitelállomány miatt. Várakozások szerint a forint leértékelődését okozó tényezők közül a román lej gyengülése konszolidálódik az előttünk álló hetekben, miután a román kormány tartja magát az IMF-el egyeztetett hiánycélhoz, a forint ezzel visszaerősödhet majd a 280-as szint irányába az euróval szemben, amit az is segíthet, ha a befektetők kockázatkerülő hangulata is javul valamelyest. A svájci frank euróval szembeni erősödését azonban csak részben tudja enyhíteni a forint erősödése, ezért várakozások szerint az előttünk álló hónapokban tartósan magas, de a jelenlegi szinteket nem sokkal meghaladó svájci frank-forint árfolyamra van kilátás.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye ( 2010. június )



Forrás: MNB

## Reálkeresetek

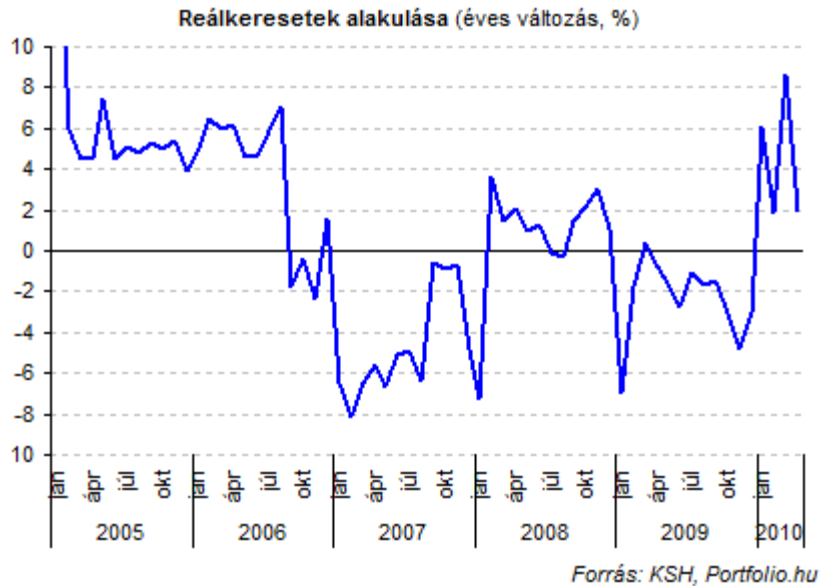
Áprilisban 2 százalékkal ért többet az átlagos fizetés Magyarországon, mint egy évvel ezelőtt. A versenyszektorban a bérek egyenletes növekedése figyelhető meg, a költségvetési szféránál azonban a reálkeresetek növekedéséhez az is szükséges volt, hogy egyszeri kiegészítést kapjanak az alkalmazottak, illetve az adótábla változásával átlagosan jobban járjanak, mint a versenyszektor. A nemzetgazdasági reálkereset növekedése meglehetősen hektikus képet mutat, hiszen az idén több tényező is befolyásolja az alakulását:

- az idén a versenyszektorban 5-6 százalékkal növekednek a bruttó keresetek, ami a gazdasági recesszióból való kikapaszkodás idején meglehetősen magas számnak mondható,

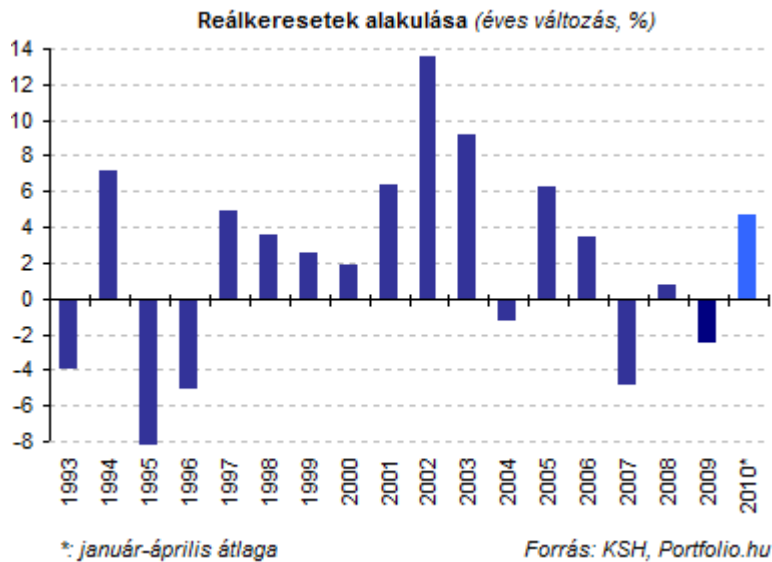


- a költségvetési szektorban a bérstop érezteti ugyan a hatását, ám az egyszeri juttatások megemgdojják az év elejétől számított bértömeget,

- a személyi jövedelemadó táblájának megváltozása főként az átlagkereset körül keresők számára jelentős emelkedést hoz, ezért a nettó keresetek a bruttó fizetéseknél 5-6 százalékponttal gyorsabban emelkednek.

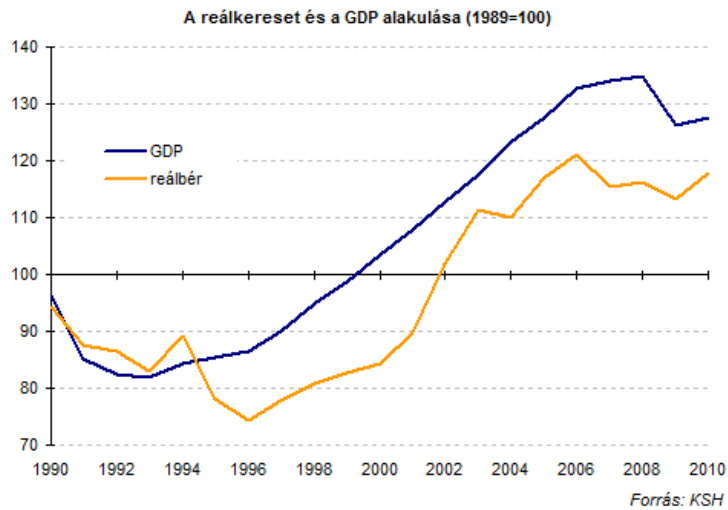


A fentiek alapján a nemzetgazdaságot az év első harmadában 11 százalékos nettó keresetnövekedés, illetve (az inflációt is figyelembe véve) 4,7 százalékos reálkereset-növekedés jellemezte.



A jövőben a reálkereset-indexet több tényező is befolyásolja. Egyrészt az infláció lejjebb esik, ahogy a tavalyi áfa-emelés hatása kiesik a mutatóból. Ez önmagában a reálkereset-indexet 1-2 százalékponttal megdobja. Ugyanakkor bizonytalan az állami szektor bérpályája. További keresetkiegészítésekre nem számíthatunk, és a költségvetés helyzete sem indokolna nagy pénzszorást. Ugyanakkor a kormány például a minisztériumoknál feloldott bizonyos bérstophoz kötődő zárolásokat, ami akár emelhet is valamennyit az átlagkereseten. Összességében a

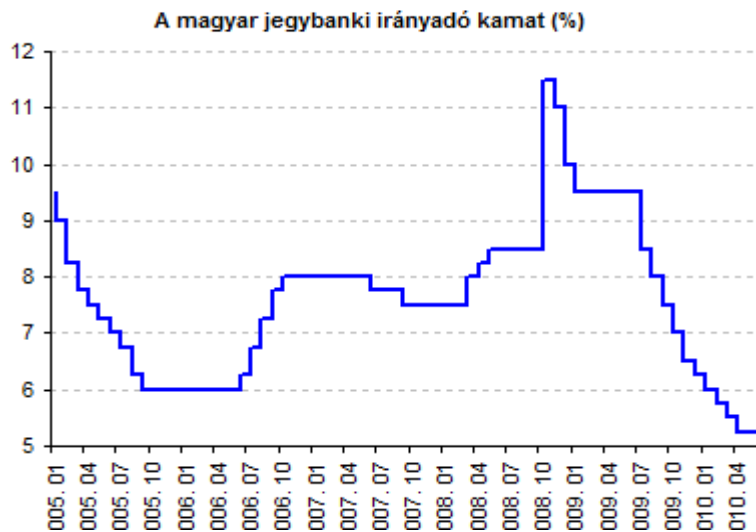
számításaink szerint az idén 3-4 százalékos reálbér-növekedés várható, ennek domináns része a versenyszférában jelenik majd meg. A dinamika az utóbbi öt év legnagyobb bérnövekedési tempóját jelentené.



### Jegybanki alapkamat

A várakozásoknak megfelelően 5,25 százalékon hagyta irányadó rátáját legutóbbi ülésén a Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa. Utoljára áprilisban csökkentett kamatot a jegybank, azóta a piaci környezet romlása miatt nem látott lehetőséget a lazításra. Sőt, a mai közleményből már ki is maradt az az utalás, hogy további csökkentésre milyen feltételek mellett kerülhetne sor.

A tanács óvatosságát - a kiadott kamatdöntési közlemény alapján - ugyanazok a tényezők magyarázták, mint amelyek egy hónappal korábban okot adtak a kamatcsökkentő ciklus megakasztására. A globális tőkepiaci hangulat meglehetősen bizonytalan, továbbra is érezhető az óvatosság az európai adósságválság miatt. Az inflációs kilátásokkal kapcsolatban nem okozott jelentős változást a várakozásokkal egybeeső májusi adat, az alapinflációs trend kedvező, de az élelmiszerek és az energia területén látható erős kockázatok miatt a 3 százalékos cél elérése lassabban valósulhat meg.



*Forrás: MNB*

A monetáris politika számára megnyugtató módon csillapodtak le a kedvezőtlen június eleji kormányzati nyilatkozatok hatásai, hiszen a kormány a hiánycélok tartása mellett kötelezte el magát.

További fejtörést okozhat azonban a monetáris tanácsnak a svájci jegybank politikájában beállt fordulat. A frank erősödése ugyanis paradox módon a monetáris kondíciók szigorodását jelenti a devizahitelek törlesztő részleteinek emelkedése miatt, ezt a helyzetet pedig egy esetleges forintgyengülés tovább ronthatja. Így a frank elmúlt napokban mutatott árfolyammozgása akár gátját is jelentheti az amúgy is rekord mélységben húzódó 5,25 százalékos kamatszint további mérséklésének.

## Államháztartási hiány

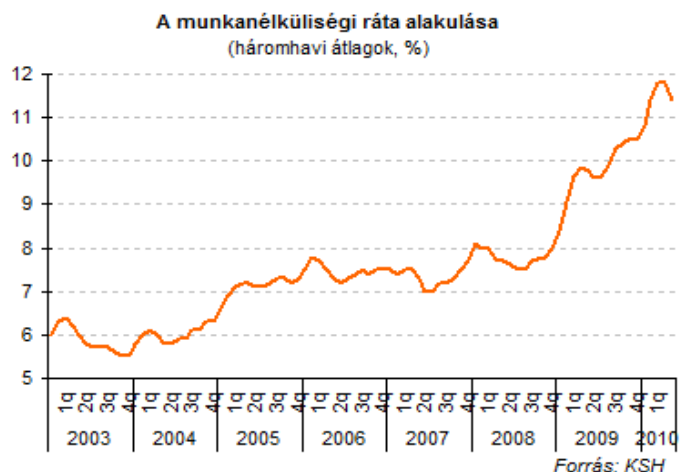
Az államháztartás – helyi önkormányzatok nélküli – egyenlege május végén 736,2 milliárd forintos hiányt mutat, amely az egész éves előirányzatnak 84,6 százalékát teszi ki. Az államháztartás május havi hiánya 99,2 milliárd forintra teljesült. Ezen belül a központi költségvetés 79 milliárd forintos, az elkülönített állami pénzalapok 12 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai pedig 8,2 milliárd forintos deficittel zártak.

A központi költségvetés tervezett éves bevételének eddig 41 százaléka folyt be, mintegy 3267 milliárd forint. A kiadások a 2010-re tervezett összeg 45,6 százalékát érik el, itt többek között az egyedi és normatív támogatásokra, a fogyasztói árkiegészítésekre, a lakásépítési támogatásokra, kötöttünk idén többet. A bevételi oldalon pedig az előző év azonos hónapjához képest a központi költségvetési támogatások alakultak nagyobb összegben.

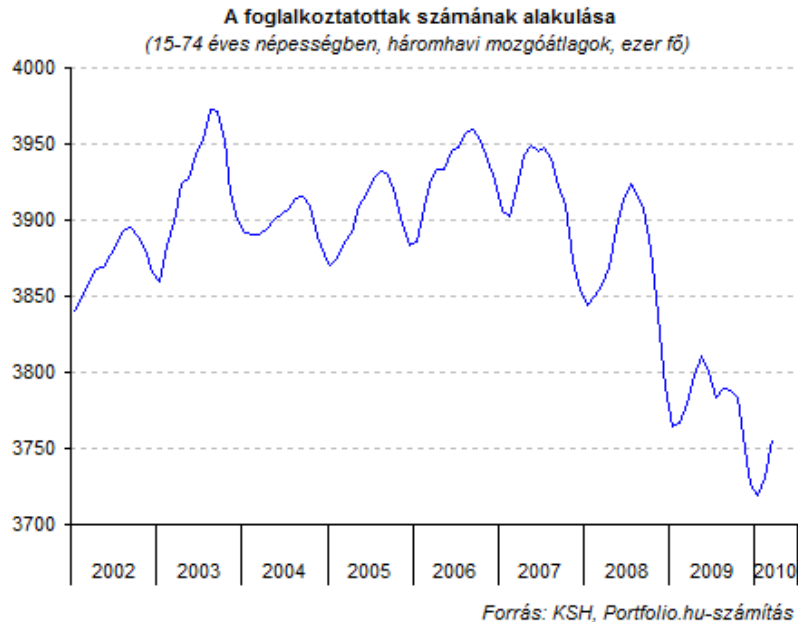
A kormány mozgástere ugyanakkor szűkül: az eddigi 736,2 milliárd forintos hiány az egész éves előirányzat 84,6 százaléka. A tavalyi év azonos időszakában az államháztartási hiány az éves előirányzat 61,3 százalékát tette ki.

## Munkanélküliség

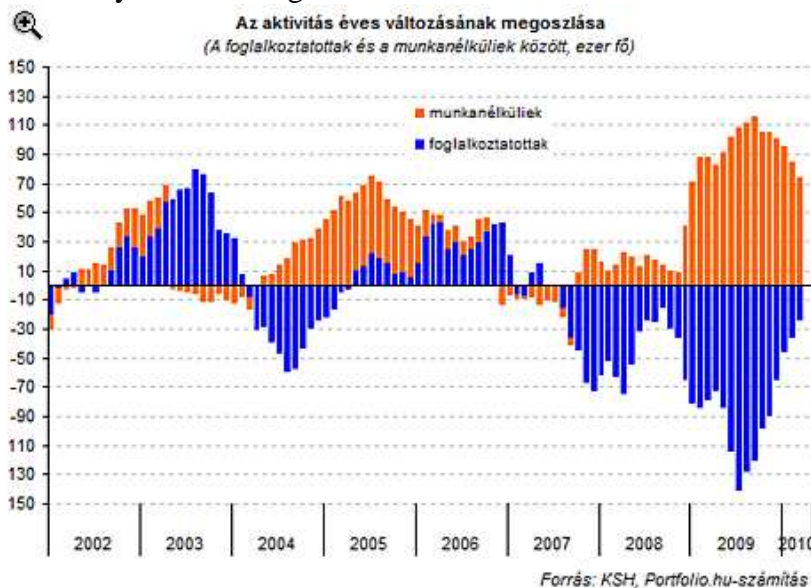
Egyre több jel utal arra, hogy hamarabb jött el a magyar munkapiaci fellendülés, mint ahogy arra korábban számítani lehetett. Az elmúlt hetek statisztikáira a foglalkoztatási adatok is ráerősítettek: a munkanélküliség csökkent, a foglalkoztatottak száma pedig emelkedett. A március-májusi időszakban 11,4 százalékos volt a munkanélküliségi ráta Magyarországon. Ez 0,4 százalékponttal kisebb, mint amit egy hónappal ezelőtt közölt a KSH, vagyis 16 éves csúcsáról csökkenni kezdett a mutató.



A foglalkoztatottak száma is emelkedésnek indult, igaz, itt is nagy mélypontról kanyarodik vissza a mutató, ráadásul a szezonális hatások is segítik a folyamatot. Ezzel együtt a munkapiaci folyamatok biztatóan alakulnak, hiszen az élénkülést inkább csak az év vége felé (de legalábbis 2010 második felére) várták a szakértők. A mostani halvány fordulat azért is meglepő, mert a vállalatok a nagy gazdasági visszaesés miatt alacsony kapacitáson üzemelnek: a válság során az elbocsátások sem voltak akkorák, amit a recesszió mérete indokolt volna. Így a gazdasági növekedés stabilizálódása után lehetett volna csak számítani a munkapiaci élénkülésre.



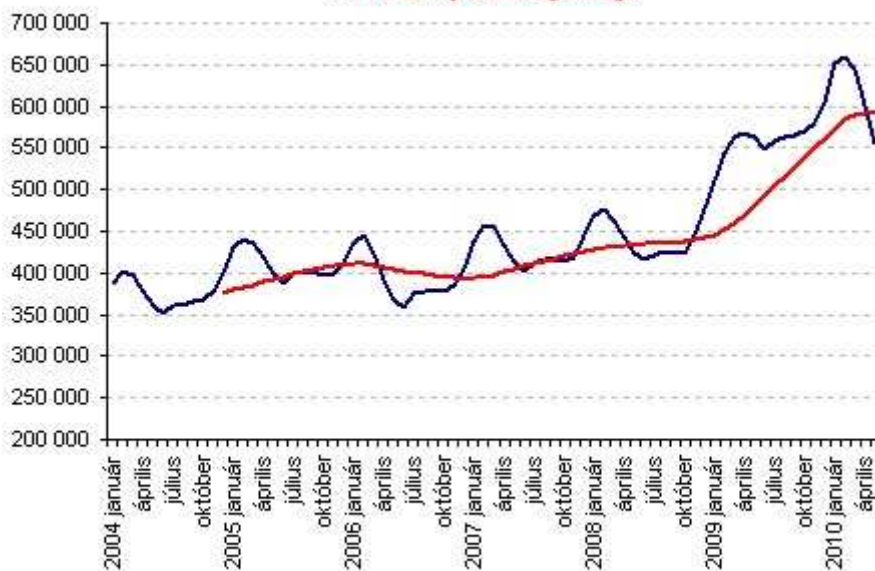
A konjunktúra erősödésére utal, hogy a 15-74 éves korosztály aktivitási rátája 55,1 százalékon áll, ennél magasabbat utoljára 2008 közepén láthattunk. Ráadásul ha az elmúlt egy év folyamatait vizsgáljuk, láthatjuk, hogy a munkanélküliek is a piacon maradnak, a korábbi években ezek kivonulása volt jellemző, az inaktívak számát gyarapítva. Ez is könnyítheti, hogy most a vállalatok munkaerő-kereslete akadálytalanul kielégülhet.



Természetesen a mostani fellendülést még óvatosan kell kezelni, hiszen egy-két biztató adatból még elhamarkodott lenne erőteljes trendfordulóról beszélni. Ugyanakkor a mostani adatok megerősítik a többi munkaerőpiaci statisztika számait. A válság magyarországi kibontakozása óta először

csökkent idén májusban a regisztrált álláskeresők állománya éves összevetésben is - derült ki az Állami Foglalkoztatási Szolgálat (ÁFSZ) friss statisztikájából. Tavasztól nyárig megszokott, hogy intenzíven mérséklődik az álláskeresők száma a szezonális munkák terjedése miatt, de a hivatal április után májusban is azt találta, hogy ez a hatás sem magyarázza teljes egészében az állománycsökkenést.

**A nyilvántartott álláskeresők állománya (fő)  
és 12 hónapos mozgóátlaga**



Forrás: ÁFSZ, Portfolio.hu

## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Bács-Kiskun megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
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, téglalapítású lakásokat 115-340 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-430 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az ingatlanforgalomban élénkülés tapasztalható. Az ingatlanok árai mindig alkuképesek. A vételárból leggyakrabban 5%-ot engednek el de nem ritka a 10% is. A januári hónapban igen kimagasló forgalomról számolhatunk be. A jobbminőségű téglalakások árai pedig már emelkedésnek indultak.
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:	Bruttó 108 millió forintból megszüpült a kecskeméti piaccsarnok, melyben szinte mindent felújítottak vagy kicseréltek. Műgyanta bevonatot kapott a korábbi aszfalt burkolat, teljes világítás és nyílászáró cserét végzett a kivitelező, új kandalábereket helyeztek ki, ivóutak és vízutak szolgálják a vásárlók kényelmét, és az emeleti szociális helyiségeket is felújították.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. 2009-ben Bács-Kiskun megyében összesen 924 db új ingatlanra adtak ki építési engedélyt, így 8%-ot csökkent a tendencia a 2008-as évhez képest. A Dél-Alföldön a legkisebbet csökkenést ez a megye mutatta.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítású 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. A nagyobb városokban a használt ingatlanokat is csak 180-360 nap között lehet értékesíteni.
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 összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják. A megyében a vasúti szárnyvonalak megszűnése után a telkek árai várhatóan emelkedni fognak.
Fejlesztések:	560 millió forintot nyert pályázaton a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza. A pénzből a sürgősségi ellátórendszert fejlesztik, amely így egységes és magasabb minőségű lesz.

2 havonta frissülő táblázat

## Csongrád megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
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 készült 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. 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. Keresttek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városába és faluiba.
Fejlesztések:	Szegeden a volt Heavytex területén az úgynevezett dél-újszegedi Tisza Park tervmódosítása értelmében egy 76 méter magas toronyházat is felhúzhat majd a beruházó. Csatorna, hulladékkezelés uniós pénzből. Iskolafelújítás, színház-rekonstrukció, lakásépítés állami támogatással. Élményfürdő lízingre, villamospálya a városi büdzből. Idén számos látványos beruházás zajlik Szegeden.
<b>Városok:</b>	
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. Az alku mértéke elérheti a 10-15%-ot.
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:	Komplex gyógy-és egészségturisztikai szolgáltatásokat nyújtó, korszerű, nagy fedett kapacitású fürdő, és önmagában is turisztikai vonzerőt jelentő, kiemelkedő építészeti megoldásokkal bíró fürdőépület jön létre Makón, több mint 1,5 milliárd forintos uniós támogatás révén.

2 havonta frissülő táblázat

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok árainak tekintetében az alábbi városrészekben lehet lassú emelkedésre számítani: Pesti belváros, Budai és Pesti zöldövezeti ingatlanok. Ezek árainak emelkedése elérheti az 5-10%-ot is, azonban a többi városrészben a stagnálás lesz a jellemző az üzlethelyiségekre, logisztikai ingatlanokra és az irodákra. A legfrisebb adatok szerint a budapesti piacon 256 darab lakásprojekt van, mely 22.409 lakást jelent. A legtöbb projekt az 11. (46 db) és a 14. (47 db) kerületekben található, míg a harmadik helyen végzett 13. kerületben "csak" 27 projekt, ám a legtöbb lakás mégis Angyalföldön épül. Az összes új lakásból, mintegy 5,854 vár még értékesítésre, és ennek a 63%-a az ami már megépült és költözhető. A maradék 37%-ot a folyamatban lévő fejlesztések adják. A legmagasabb készletek a 3. és a 10. kerületben találhatók.
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:	A keresett telkek ára a Pesti oldalon 15-30 millió forint között mozog, s az ingatlanközvetítők szerint érdemes most is vásárolni. Főleg annak érdemes aki társasházprojektet tervez az üres telekre. A budai oldalon az értékesebb, 100 millió forint feletti telkek piacát sem kímélte a válság: 20 százalékos árcsökkenésről számoltak be a szakértők. A keresettebb telkek 70 millió Ft körül mozognak.
Fejlesztések:	A Wing Zrt. építi be a Lágymányosi híd déli oldalán a Duna és a Ráckevei Duna ág által határolt 15 hektáros területet. A hídhöz közelebbi részen 135 ezer négyzetméter iroda épül, de 87 ezer négyzetméteren ezer lakás is helyet kap. Az egykori Hűvösvölgyi laktanya területén álló Kadétiskola épületének felújításával és átépítésével megkezdődött az SCD Group Zrt. pasaréti Akadémia Parkra keresztelt megaprojektje.
<b>Városok:</b>	
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. A keresett új társas- vagy sorházi lakások zömében a 15-16 milliós árkategóriába tartoznak.
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:	Budapest agglomerációjában a telekpiac stagnál. Négyzetméterenként 15-25 ezer Ft az átlagár. Ennél magasabb árakat már a piac nem honorál. Az alkupozíció viszont nagyon magas! Akár 10-20%-ot is lehet alkudni az árakból.
Fejlesztések:	Összesen több mint 1,1 milliárd forintból, közel 730 millió forintos uniós támogatással újulhat meg Nagykőrös városközpontja. A fejlesztés keretében a közterületek felújítása mellett, a Tímárház, a református templom és a római katolikus templom bizonyos részeinek felújítására is sor kerül.



<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 300 lakásos társasházat, ahol a lakások nm-ét 230-280 ezer Ft-ért értékesítették kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.
Használt ingatlanok:	A belvárosi lakásárak inkább évek óta enyhén emelkednek, vélhetően a belváros erőteljes fejlesztésének és az optimális helyen lévő bevásárlóközpont, a Csaba Center megépítésének köszönhetően is. Hozzávetőleg 10 százalékos emelkedés mutatható ki. Az itt található két-két és fél, háromszobás lakásokért állapotuktól függően 9-13 millió forintot kérnek. A használt lakóingatlanok ára leszorító hatással volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.
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:	Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt területet érintik. Csaknem 260 millió forintból korszerűsíti a békéscsabai önkormányzat az Árpád-fürdőt, melyet nemrég vett át Békés Megyei Vízművek Zrt.-től. Békéscsabán a következő 2 évben 500 millió forintot fordít a csatornák felújításra. Ebből a pénzből 23 kilométer hosszúságban cserélik ki az elavult vezetéseket és több mint 2300 helyen a rákötéseket is.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az árak tekintetében is csökkenés tapasztalható. A fejlesztők tartanak a korábbi árszínvonalat viszont nagyobb mértékű kedvezményekre és engedményekre kényszerülnek. Ajándék konyhabútorral és kocsibeállókka ajándékozzák meg a vevőket. Békés megyében 261 újlakásra adtak ki építési engedélyt, ami 49%-os csökkenést jelent előző évhez képest.
Használt ingatlanok:	Az újlakások nm árai 200-235 ezer Ft között mozognak. A használt lakások árai 100-150 ezer Ft között, a családi házak nm árai 60-230 ezer Ft között cserélnek gazdát. A megyében az ingatlanárak 10-40 %-al estek a korábbi évekhez képest. 2009-ben a használatba vett lakások száma 349 db ami 47%-os csökkenést jelent 2008-hoz viszonyítva.
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:	2,5 milliárd forintos beruházással családi élményfürdő épül a Gyulai Várfürdőben, 900 négyzetméternyi vízfelülettel. 1,25 milliárd forintot az unió és a központi költségvetés biztosít.

*2 havonta frissülő táblázat*

<b>Megyei jogú város:</b>	
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 részeken 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:	A város szandaszőlősi városrészében például decentrumot hoznak létre 630 milliós költséggel. Ennek során felújítják a településrész központját, burkolják a csatlakozó utakat, teret alakítanak ki az iskola előtt, valamint felújítják a művelődési központot.
<b>Városok:</b>	
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. Ebben az évben az eddig kiadott új lakásépítési engedélyek száma előző évhez képest 42,5%-ot estek. Az újépítésű ingatlanok alapterülete is csökkent, a városokban 96 nm-ről 94-re, a községekben viszont 114 nm-ről 118-ra növekedett. Viszont a megye községeiben összesen 5 újlakás épült, tehát nehéz így statisztikát felállítani.
Használt ingatlanok:	A lakások árai 5-15%-ot estek, a családi házak árai 10-30%-ot, a telkek árai 7-20%-ot. A legnagyobb áraoesést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. A kisebb városokban az elmúlt hónapokban nem is történtek adás-vételek. Viszont már látszódik az alagút vége és a téglalapítású lakásokban és frekventáltabb helyen lévő családi házak árában már a növekedés látszódik.
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:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az építkezések, társasházi fejlesztések leálltak a finanszírozási hiányok miatt. Jóllehet pár fejlesztés zajlik a nagyobb városokban, azonban számuk elhanyagolható. A fejlesztések java részét a téli fagy miatt keletkezett kátyúk kijavítása teszik ki.

*2 havonta frissülő táblázat*

## Tolna megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	félszobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai csökkentek és most 180-230 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat 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 élénkület 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:	A Pécs Európa Kulturális Fővárosa 2010 programhoz kapcsolódóan újulnak meg Szekszárd és a Dél-Dunántúl további hét településének - Dombóvár, Komló, Marcali, Mohács, Sellye, Siklós, Szigetvár - köztéri és kulturális intézményei, mintegy 2, 4 milliárd forint uniós támogatással. A fejlesztés első ütemében strand és nyári élményfürdő épül a hozzá tartozó központi fogadóépülettel és öltözőkkel a városi sportcsarnok melletti futballpálya helyén – számolt be a teol.hu. 6 medencét alakítanak ki, ezek között lesz termál- és élménymedence is, vízfelületük pedig eléri a 815 négyzetmétert. Felépítenek egy csúszdaparkot, illetve strand kézi- és röplabda pályát is.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokból nagyon kevés van a megyében. Az építkezési kedv pang. Csak a nagyobb városokban találhatunk néhány társasházfejlesztést. A megyében 2009-ben összesen 254 db új ingatlanra adtak ki építési engedélyt, ami 36%-os csökkenést mutat előző évhez képest. Használatba vett lakások száma 239 ami 40%-os csökkenést jelent.
Használt ingatlanok:	Családi házak nm-ét átlagosan 135 ezer Ft-ért kínálják, lakások nm-ét átlagosan 154 ezer Ft-ért, panellakások nm-ét 111 ezer Ft-ért kínálják. Az árak 10-15%-ot csökkentek a korábbi évekhez viszonyítva. Építési engedélyt kapott lakóépületek száma 123 db.
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:	Információk szerint március 31-én, a kormányfő jelenlétében adják át a forgalomnak a Pécsset a fővárossal összekötő M6/M60-as autópálya baranyai, és tolnai szakaszait. A sztráda készültégségi szintje gyakorlatilag száz százalékos.

2 havonta frissülő táblázat

## Kiskereskedelmi és ipari ingatlanpiac

Az irodapiacon a fellendülés 2011-től várható, mivel a mostani, 2010-es év, a kivárás és a mérsékelt kereslet éve. Az elérhető új irodapiaci állomány csökken, az év hátralévő részében várhatóan már nem is adnak át jelentős fejlesztést. A bérleti díjak folyamatos nyomás alatt vannak, ami 15-20%-os csökkenést jelent, az átlagos bérleti díjak pedig 25 €/nm/hó és 5 €/nm/hó között mozognak attól függően, hogy a belváros exkluzív részén vagy valahol az agglomerációban kívánunk irodát bérelni.

Az üzlethelyiségek piacán jelenleg 1.3 millió nm terület található, amibe már beleszámolták a big-box típusú üzleteket is, továbbá vidéken összesen még egyszer ennyi (1.35 millió nm) bevásárlóközpont, bevásárló park, kereskedelmi áruházzal számolnak. A kereslet csökken, illetve átalakul, és nagyobb hangsúllyal szerepelnek az alapvető termékek. A nem túl biztató képet a KSH által folyamatosan közzétett vásárlói trendek is jól mutatják, hiszen az elmúlt egy évben folyamatos és erős csökkenést regisztráltak, különösen a háztartási, bútórész és elektronikai vonalon. Az adatok szerint több nagyobb kiskereskedelmi fejlesztés is a megvalósulás stádiumában van a budapesti piacon, úgymint a Corvin Átrium, a KÖKI, vagy a VÁCI1. A válság leginkább a budapesti



kereskedőket érintette negatívan, de a fővárosban a luxus és az alacsony költséggel működő kereskedők könnyebben vészelik át a forgalomban szegényebb időszakot. A kiskereskedelmi szektor fellendülését az irodapiachoz képest egy évvel később, 2012-re várják.

Az ipari ingatlanok piacán is nehéz a helyzet, hiszen közel 20%-os üresedéssel kell megküzdenie az összesen 1.8 millió nm modern raktárállománynak. A fellendülést, az irodapiachoz hasonlóan, 2011-re várják, de ez nagyban függ a nyugat-európai folyamatoktól is. A bérleti díjak ebben a szektorban is erős nyomás alatt vannak, így előfordulhat 3 €/nm/hó alatti bérleti díj is a modern raktárak között, de az átlag leginkább 5-6 €/nm/hó körül alakulnak. A fejlesztéseket tekintve 2010-ben eddig egy nagyobb (15,900 nm) és egy kisebb (5,900 nm) átadás volt, és még egy 17,000 nm-es logisztikai központ átadása várható Ferihegy vonzáskörzetében, míg jövőre elsősorban csak saját fejlesztéseket (built-to-suit) terveznek. A befektetési piac adatai szerint, ahonnan nem meglepő módon hasonló trendekről számoltak be, mint a piac bármely más szegmenséből. A már többször emlegetett tranzakciók, mint az Allee Bevásárlóközpont 50%-ának eladása, vagy a K3 értékesítése, a tavalyi évben lezajlott néhány tranzakcióval egyetemben mind 7,5%-os hozamon valósultak meg, zárójelben hozzátéve, hogy ez a jelenleg ismeret legutolsó információ.

Összességében az eddig megismert politikai változások, mint kedvezőbb adórendszer, alacsonyabb állami kiadások, és javuló üzleti bizalom lehetőséget biztosítanak a javuló tendenciára. A gazdaság általános növekedését szintén 2011-re várják, de itt az összegzésben hozzá kell tenni, hogy ez nem túl merész állítás ez, hiszen már elég mélyre estek vissza az ingatlanszektor és az ország gazdasági mutatói is. A piacnak elsősorban politikai és ezzel együtt gazdasági bizalomra és nyugalomra lenne szüksége ahhoz, hogy a várható pozitív nyugati tendenciákat mielőbb lekövesse, és a fejlesztők, befektetők, valamint a hazai és külföldi vállalkozások újult erővel és optimizmussal építsék a gazdaságot és azon belül is az ingatlanpiacot. Az előrejelzés és az ingatlanszektor jövőjével kapcsolatos végső megállapítások pedig a következők. A várható gazdasági növekedés csökkenti a piaci üresedést, a bankok pedig jobban megnézik mit finanszíroznak. A ingatlanpiaci fellendülés az ipari szektorral indul be hazánkban, és a magas munkanélküliség miatt a kiskereskedelem fellendülése lesz a leglassabb. Továbbra is igaz az ingatlanosok örök mondása, miszerint csak a

legjobb elhelyezkedésű, és jó minőségben felépített ingatlanokat fogják keresni, mind a bérlők, mind a befektetők.

## Magyarországi irodapiac

A 2010-es év egészére - amennyiben minden a fejlesztők terveinek megfelelően alakul - 152,045 nm modern bériroda-terület átadása várható. Az említett 150 ezer négyzetméter a 2009-es összvolumen csupán 70%-át teszi ki. Jóllehet az előző év azonos időszakát bázisul véve (2009 első félévében 76,923 nm) 64%-kal több irodaterület léphet piacra az első félév végéig, azonban a számok mögé tekintve kiderül, hogy ez egyrészt a tavalyi évről átcsúszott fejlesztésekkel, másrészt azzal magyarázható, hogy az idei második félév nem bővelkedik majd átadásokban. Ezen területek harmadára már átadásuk előtt előbérleti szerződéseket kötöttek, így az üresedési ráta alakulására várhatóan nem lesz döntő befolyással.

2010 II. negyedévre várható átadások			
Alpiac	Kerület	Épület neve	Teljes bruttó bérbeadható irodaterület (GLA, m <sup>2</sup> )
Bel-Buda	12	MOMentum Offices	9 500
Dél-Buda	11	Office Garden II	14 697
Dél-Pest	9	Népliget Center II	14 942
Váci út	13	D. C. Offices	5 500
Váci út	13	GTC Metro	14 100
Váci út	13	Madarász Irodapark II	17 000
<b>Összes átadandó terület 2010 Q2-ben</b>			<b>75 739</b>

Bár ebben a negyedévben nem értesültek újabb budapesti alapkövetéletről, az mindenképpen pozitívumként említhető, hogy több fejlesztő középtávú terveiben is körvonalazódnak új, kifejezetten minőségi projektek elindítása az elkövetkezendő 1-2 évben. Ezeket a projekteket már jóval tudatosabb marketing módszerekkel igyekeznek megkülönböztetni a korábbiaktól, a fejlesztők egyre inkább törekednek az épületek mind formai, mind építészeti elgondolásában a zöld koncepciónak megfelelni, ahhoz minél szorosabban illeszkedni.

2010 III. negyedévre várható átadások			
Alpiac	Kerület	Épület neve	Teljes bruttó bérbeadható irodaterület (GLA, m <sup>2</sup> )
CBD	5	Szabadság tér 14. (felújítás)	6 400
Bel-Buda	12	BAH Center	2 000
Dél-Pest	9	Downtown IX	4 080
<b>Összes átadandó terület 2010 Q3-ben</b>			<b>12 480</b>

A környezettudatosság a következő projekteken figyelhető meg leginkább: Hűvösvölgyben 2011 első negyedévére ígérik az "Officium" elkészültét az SCD Group fejlesztésében, 2010 végén pedig a svéd Skanska tervezi elindítani "Green House" fantázianevű projektjét a Váci úti folyosó közvetlen közelében.

2010 IV. negyedévre várható átadások			
Alpiac	Kerület	Épület neve	Teljes bruttó bérbeadható irodaterület (GLA, m <sup>2</sup> )
Észak-Buda	12	Múzeumpark	3 823
Dél-Pest	9	Millennium Tower H	9 500
<b>Összes átadandó terület 2010 Q4-ben</b>			<b>13 323</b>

A Madarász Irodapark II. fázisa (17 000 nm), valamint az Office Garden II. üteme (14 697 nm) némi csúszással végül ebben a negyedévben kerül átadásra, így ezekkel az épületekkel együtt június végéig még további közel 76 000 nm irodaterület érkezik a piacra.

2011-re várható átadások			
Alpiac	Kerület	Épület neve	Teljes bruttó bérbeadható irodaterület (GLA, m <sup>2</sup> )
Dél-Pest	18	Laurus	15 000
Észak-Buda	2	Officium	15 000
Periféria	Török-bálint	Tópark (iroda)	75 312
<b>Összes átadandó terület 2011-ben</b>			<b>105 312</b>

## Magyarországi lakásárak

Az új lakások piacán 2008 második negyedévéig a nominális árak emelkedtek, ezután 2009 első negyedévéig stagnálás, majd a második negyedévtől már egyértelmű árcsökkenés volt mérhető. A 2009 harmadik negyedévre vonatkozó előzetes adatokból további árcsökkenés látszik: ebben az időszakban az árszínvonal a 2007 elején mért érték 98,6%-ára esett vissza. Eközben a használt lakások ára 2007 végére 6,5%-kal emelkedett, s e szint körül állapodott meg, egészen 2008 negyedik negyedévéig. Innen indult a visszaesés, melynek következtében 2009 harmadik negyedévre már a használt lakások ára is a 2007-es szint alá csökkent. Az új lakások negyedévenkénti árváltozása bizonyos mértékű ingadozást jelez, összefüggésben az összetétel változásaival. Jellemzően az év második-harmadik negyedévében látszik erősebb növekedés, amit ezután két visszaesést hozó periódus követett. 2009 harmadik negyedévében ez a tendencia nem volt érvényes: az előzetes eredmények az áralakulás mindkét tényezőjénél visszaesést mutatnak.

A használt lakásoknál nem látható hasonló ingadozás, a romló összetételhatás és a kismértékű áremelkedés együttesen a teljes átlagárak folyamatos csökkenését eredményezte. Az összetétel ilyen jelentős átalakulását egyébként elsősorban az magyarázza, hogy a bázisidőszakban a nagyvárosi lakások aránya magasabb volt az összes használtlakás-tranzakción belül, mint a későbbi periódusokban.



Az eladásra szánt új lakások építése évek óta fokozódó mértékben Budapestre, a nagyvárosokba és az agglomerációkba koncentrálódik, a kisebb településeken, illetve egyes régiókban minimális szintre csökkent. A három év alatt eladott új lakásoknak alig 6%-a volt községekben, főleg agglomerációs területeken. A lakásépítési költségek viszonylagos kiegyenlítetttsége miatt az új lakások árában mutatkozó területi különbségek mérsékeltek. Egy új lakás átlagára 2007-ben 16,4 millió Ft volt, ez a következő években alig változott (mindkét évben 16,9 millió Ft). Ehhez képest a budapesti árszint korábban 11, 2009-ben 14%-kal volt magasabb. 2009-ben új lakások fajlagos árának országos átlaga 290, Budapesten 366 Ft/m<sup>2</sup> volt. A használtlakás-árak emelkedése a kisebb városokban volt valamelyest nagyobb mértékű, főleg 2008 első három negyedévében, amikor a 10%-ot is meghaladta. Ezután nagyjából párhuzamosan csökkent a többi település árszínvonalával, de még 2009 végén is a bázisidőszaki érték fölött volt (102,8%). A legalacsonyabb árnövekedést mutató községi lakásárak ugyanakkor már 2008 végére alacsonyabbak lettek a 2007. eleji értéknél. 2009 végére a községi lakások áresése 8,1%-ra becsülhető.

Budapest és a megyeszékhelyek árváltozásának mértéke e két szélső kategória közé esik, az előzetes adatok szerint 2009 harmadik és negyedik negyedévében mindkét településtípus árai csökkentek a bázis negyedévhez képest. A fenti árváltozások jelentős árszínvonal-különbségek mellett zajlottak. 2009-ben Budapesten a használtlakás-átlagár 15,1, a megyeszékhelyeken 10,2, a városokban 9,3, a községekben 5,9 millió Ft volt. A jellemző lakásméretet eltérése miatt a fajlagos lakásárak területi különbsége ennél is nagyobb, közel négyszeres (2009-ben Budapesten 259, a községekben 69 ezer Ft/m<sup>2</sup>). 2007-ben az átlagos budapesti lakásár másfélszeresen haladta meg a megyeszékhelyek és 1,7-szeresen a kisebb városok árszintjét. 2009-ig ezek az arányok változatlanok maradtak, a községi árak azonban leszakadtak: most egy budapesti lakás átlagosan egy községi két és félszeresét éri; 2007-ben ugyanez a szorzó még csak 2,2 volt. Az éves átlagárak regionális alakulását 2008-ban áremelkedés, utána egyöntetű árcsökkenés jellemezte. Ez alól egyedül a Nyugat-Dunántúl kivétel, ahol már 2008-ban megkezdődött az árcsökkenés (98,1%). A viszonylag alacsony árszínvonal mellett ekkor még két régióban, Közép-Dunántúlon (105,0%) és Észak-Alföldön (103,1%) nagyobb áremelkedés volt megfigyelhető. 2009-ben Nyugat-Dunántúlon és Közép-Magyarországon mérsékeltabb, a többi régióban 6% körüli, vagy azt meghaladó volt az árak csökkenése.

## 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-re

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2010. évi folyamatairól

	2008.	2009.	2010. III. hó	2010. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	93,7	100,1	101
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	82,3	104,5	104,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	91,4	93,6	103
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	95,7	89,8	101
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	94,8	95,4	98
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	81,1	116,9	110
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	75,3	112,1	111,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	4,0	1,3	3,5
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,5	1,4	-	1,8
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	280,6	268,4*	270
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	918,6	637*	1200
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	100,5	105,7	103
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,2	105,9*	104,3
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,6	105,7*	103,3
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,5	11,8**	11,0

\* 2010. I-IV. hó

\*\* 2010. II-IV. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

*Forrás: GKI*



## 2. számú melléklet: Források

- [www.erea.hu](http://www.erea.hu)
- [www.empireingatlan.hu](http://www.empireingatlan.hu)
- [www.portfolio.hu](http://www.portfolio.hu)
- [www.vilaggazdasag.hu](http://www.vilaggazdasag.hu)
- [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
- [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- [www.penzcentrum.hu](http://www.penzcentrum.hu)
- [www.gki.hu](http://www.gki.hu)
- [www.index.hu](http://www.index.hu)
- [www.ingatlanmagazin.hu](http://www.ingatlanmagazin.hu)
- [www.ingatlanhirek.hu](http://www.ingatlanhirek.hu)
- [www.napi.hu](http://www.napi.hu)
- [www.magyarokepiac.hu](http://www.magyarokepiac.hu)
- [www.origo.hu](http://www.origo.hu)
- HVG 2010. június
- 2010. Figyelő június
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

