



# **Ingatlanpiaci elemzés 2009 január**

**Készítette: Molnár Tamás**

# Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re.....	3
Infláció .....	3
Gazdasági növekedés .....	6
Reálkeresetek.....	7
Munkanélküliség.....	8
Árfolyamok.....	9
Jegybanki alapkamat .....	9
Államháztartási hiány .....	10
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	11
Ingatlanpiaci változások 2009-ben .....	11
Paks .....	13
Szentendre .....	15
Pápa.....	15
Vecsés .....	16
Budapest XVII. Ker. (Rákoskeresztúr).....	18
Budapest agglomerációja befektetés szempontjából .....	19
Virágzó ipari ingatlanpiac .....	20
Zuhanhat az újlakások árai .....	22
Ugrásszerűen nőtt a termőföld ára.....	23
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re .....	24

# Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

## Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re

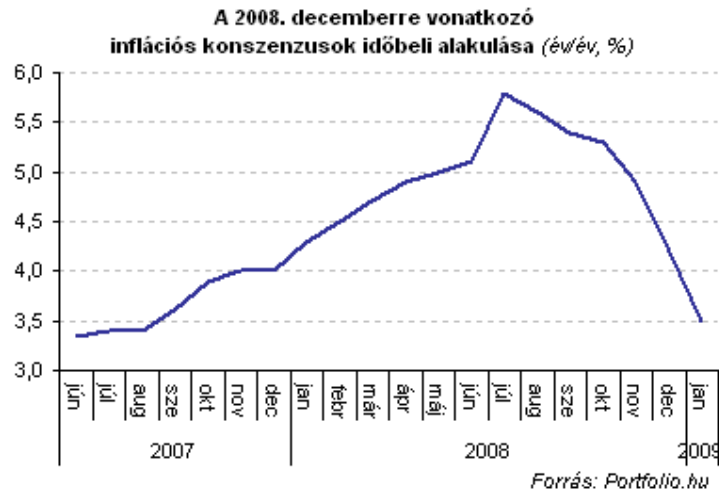
Szinte biztosra vehető, hogy Magyarországon 2009-ben jóval a maastrichti kritérium alá csökken az államháztartási hiány. A 2,6%-os deficitcél teljesülését az IMF megállapodás szigorú monitorozása is valószínűsíti. Bevételei kockázatot jelent a költségvetés tervezésekor számítottnál valószínűleg jelentősebb gazdasági visszaesés és alacsonyabb infláció, amit a várhatóan magasabb bérek – a csökkenő foglalkoztatás miatt – nem tudnak ellensúlyozni. Minderre a költségvetési tartalék valószínűleg nem nyújt teljes egészében fedezetet. Szükség esetén például az üzemanyagokat terhelő jövedéki adó (átmeneti) emelésével, egyes kiadási előirányzatok – alacsonyabb inflációval indokolható – részleges zárolásával lehet a hiányt csökkenteni. Eközben a külső egyensúly gyors javítása is elengedhetetlen, mivel nagyon megnehezült és megdrágult a külföldi forrásokhoz való hozzáférés. A gyakorlatban maga a forráshiány az, ami kikényszeríti a külső deficit mérséklését. A javulás a külkereskedelmi aktívum és az EU-támogatások emelkedésének eredménye lehet.

2009-ben a magyar gazdaság teljesítménye mintegy 2,5%-kal csökken. Ez egyrészt a 2008. évi növekményt hozó agrárágazat kibocsátásának átlagos időjárás esetén természetes mérséklődésének, másrészt a többi üzleti ágazat már 2008-ban elkezdődött visszaesése elmélyülésének következménye. Az ipari termelés várhatóan 3%-kal visszaesik, az I. félév jelentős csökkenése után azonban a IV. negyedévben az alacsony bázishoz képest elindulhat a növekedés. Az építőiparban folytatódik (bár 3%-ra csökken) a már két éve tartó visszaesés, a hitelforrások szűkössége az állami, üzleti és lakossági beruházásokat is visszafogja. A gazdaság nagy részére eddig is jellemző versenyt tovább élezi a szűkülő kereslet. Ez főleg a kisebb, tőkeszegény vállalkozások körében csődöket, a tőkeerős cégek egy részénél globális mértékben folyó felvásárlásokat valószínűsít. A pénzszűke következtében növekedni fog a körbetartozások mértéke. A cserearányok viszont 2009-ben mintegy 1%-kal javulnak.

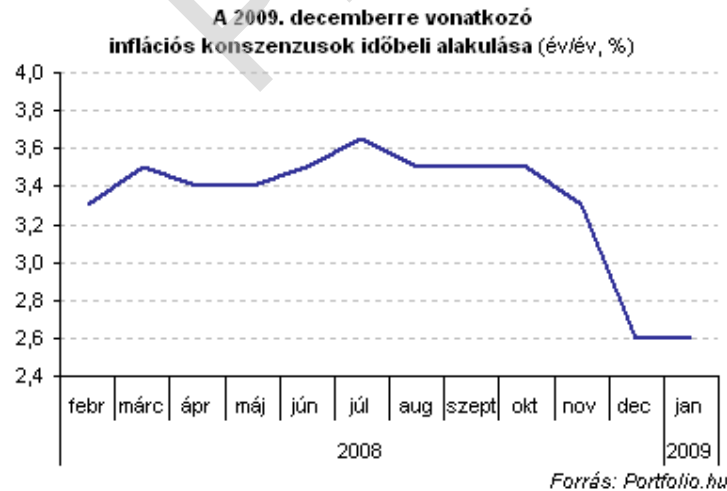
A versenyszektorban a bruttó bérek 4% körüli emelkedése, a költségvetésben 1%-os csökkenése várható, ami összességében a reálkeresetek szerény, mintegy 1%-os csökkenését jelenti. Az infláció – főleg a világpiaci energia- és mezőgazdasági árak esése miatt – 2009 elején gyorsan mérséklődik, éves átlagban 2,8%-os (az év végén 2,5% körüli) áremelkedés várható. A fogyasztók megtakarítási hajlandósága emelkedik. Ez részben a kényszer – a hitelek nehéz hozzáférhetősége és költségesebbé válása –, részben az érdekeltség – a betéti kamatok és hozamok magasak, a hitelfelvételhez szükséges önrész nagysága emelkedik, s ennek összegyűjtéséhez időre van szükség – következménye lesz. A fogyasztás visszaesése valószínűleg nagyobb lesz a reálkeresetekénél (mintegy 2,5%). A beruházások 2009-ben várhatóan tovább csökkennek, s nagyjából a 2004. évi szinten lesznek. Az ok a recesszió és a hitelforrások hiánya (illetve irreálisan drága volta). A nettó EU-támogatások összege a 2008. évi 1,5 milliárd euróról 2009-re 2,5 milliárdra emelkedik.

## Infláció

Az elmúlt egy hónapban példátlan mértékben estek a rövid távú inflációs várakozások, az év közepére a piac jóval az inflációs cél toleranciasávja alá várja a pénzromlás ütemét. Tavaly az év folyamán 3,5 százalékos lehetett a pénzromlás mértéke. A megkérdozett szakértők decemberi inflációra adott konszenzusa látványosan zuhant az utóbbi hónapokban. Jellemző, hogy az előző felmérésünkben 2008 végére még 4.2 százalékos árindexet jósolt a piac, de nyáron még 6 százalék körül volt a konszenzus.



Ehhez képest a mostani 3,5 százalékos prognózis még azt is jelenti, hogy az inflációs görbe beesik a jegybank  $3 \pm 1$  százalékos célsávjába. Utoljára három éve teljesült az inflációs cél, ezután a kiigazítás, majd a nyersanyagok ársokkjá lódította el az árakat. A mostani gyors dezinfláció is több váratlan és erőteljes sokkhatásnak köszönhető. Pontosabban egyrészt annak, hogy a tavalyi durva élelmiszer- és üzemanyagdrágulás véget ért, ami a bázishatás miatt önmagában is lefelé húzza az indexet. Másrészt annak, hogy - a globális tőkepiaci válsággal is összefüggésben - jelentős korrekció indult el. Ez főként az olajárakon látszik, ahol igen erőteljes volt a negatív ársokk. A fentiek fényében tulajdonképpen az a meglepő, hogy a 2009 végére vonatkozó várakozások mégsem csökkentek tovább. Ennek feltehetően az az oka, hogy a mostani sokkhatások egy részét a piac ideiglenesnek gondolja, így az év második felében a szakértők túlnyomó többsége már az infláció enyhe gyorsulására számít, így maradt az előző hónapban is mért 2,6 százalékos várakozás decemberre.

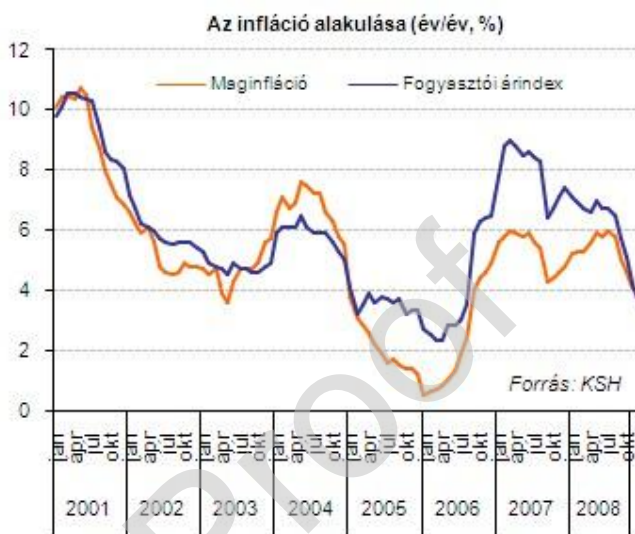


A most várt inflációs folyamat tulajdonképpen egy sajátos régiós tapasztalatot igazol vissza. A legtöbb ország csak úgy tudta lenyomni az idehaza is több éve makacs inflációs várakozásokat, ha a gazdaságuk recesszióba esett. A recesszió már idehaza is biztos, kérdés, hogy az infláció leszorítása szintén összejön-e. Rövid távon láthatóan igen, de a hosszú távú sikerhez többek között stabil jövedelempolitika, illetve felelős hatóságai áras politika is kell.

A nyugat-európai, illetve régiós tapasztalatokkal ellentétben nálunk 3.5%-os éves alapú fogyasztói árdrágulási ütemről számoltak be 2008. decemberére vonatkozóan a KSH. Havi alapon 0.3%-kal csökkentek az árak decemberben. 2008. átlagában 6.1%-os volt a pénzromlás üteme. A tavalyi decemberi inflációs adat alapján kijelenthető, hogy teljesítette inflációs célját a Magyar Nemzeti Bank, köszönhetően a recessziós gazdasági környezet miatt zuhanó energiaáraknak, illetve a kipukkanó élelmiszerár-lufinak.

### Lendületes dezinfláció

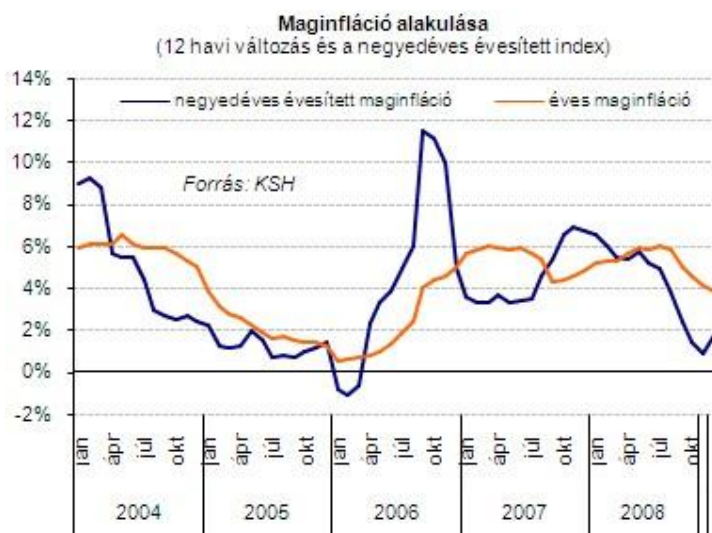
A 3.5%-os decemberi inflációs adat mellett mindenképpen kiemelendő, hogy novemberben még 4.2%-os volt a pénzromlás üteme. Az elemzői inflációs előrejelzések meredek zuhanása nemcsak a mai adatra vonatkozott, hanem az idei év első félévére is. Múlt heti felmérésünkben azt vázoltuk, hogy az év közepén valahol 1.5-2.0% között érheti el mélypontját az inflációs pálya.



Forrás: KSH

Az élelmiszerek árai havi szinten 0.2%-kal emelkedtek, de az idényáras termékektől eltekintve 0.1%-os volt az árcsökkenés mértéke. A forint viszonylagos decemberi stabilitása mellett a tartós cikkek árai összességükben nem változtak a KSH kimutatása szerint, miközben a téli akciók miatt a ruházatközpontú cikkekénél 0.1%-os árcsökkenés volt megfigyelhető. Decemberben a jelentős inflációlassulás egyik fő oka továbbra is az üzemanyagárak jelentős (9.4%-kal) esése volt, amely az egyéb cikkek árindexét 2.6%-kal húzta le. Éves szinten 2008. decemberében a tartós cikkekénél 0.6%-os árcsökkenés volt megfigyelhető, és üzemanyagért is átlagosan 15.5%-kal fizettünk 2008. decemberében kevesebbet a kutaknál, mint egy évvel azelőtt. Az élelmiszerek árai 4.3%-kal csökkentek, miközben a háztartási energia (jórészt a komoly gáz-, és villamosenergia-drágulások miatt) 18.1%-kal került többbe.

A maginfláció 2008. decemberben éves alapon 3.8%-ot tett ki, míg a tavalyi év egészének átlagában 5.2%-ot. A jövő hétfői MNB kamatdöntés kimenetele szempontjából jelentős befolyásoló információ nem olvasható ki a mai inflációs statisztikából az eddig már feltételezett folyamatokon felül. A monetáris tanács által is figyelt, a kiigazított maginflációs mutató évesített negyedéves növekedési üteme a novemberi igen alacsony szintre süllyedésről kissé korrigált, de a 2% alatti mérték még mindig alacsony és a jegybank inflációs céljainak alulértékelését, így a továbbra is lendületes kamatsökkentések esélyét növeli. Az elmúlt egy hétben igencsak gyengélkedő forint mellett azonban nagy kérdés, hogy a monetáris enyhítést valóban az eddig "megszokott" havonta 50 bázispontos lépésekben viszi tovább az MNB.



Forrás: KSH

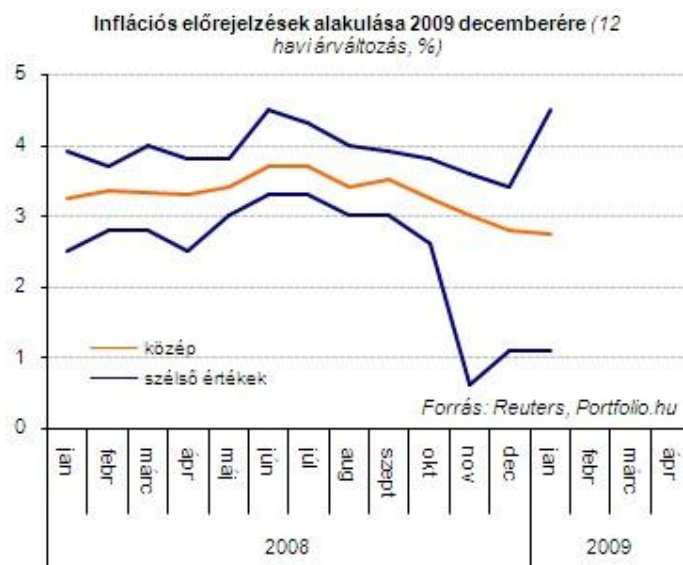
Mivel rendelkezésre áll a decemberi statisztika, így 2008 átlagában a fogyasztói árak átlagosan 6.1%-kal emelkedtek az előző évhez viszonyítva.

### Gazdasági növekedés

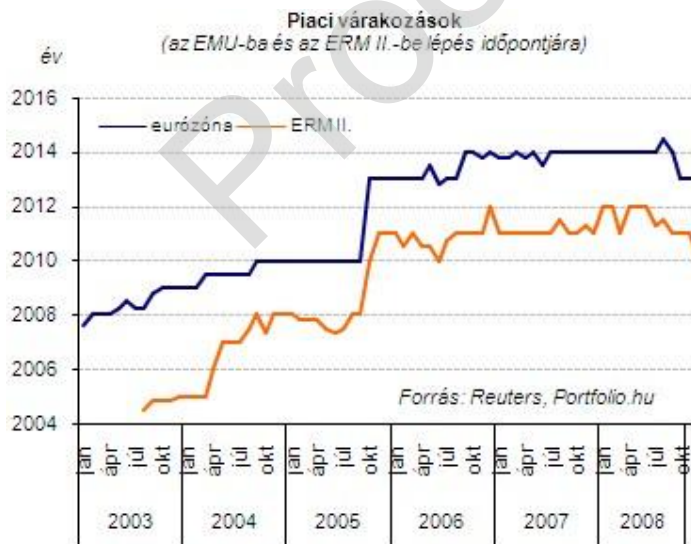
Míg novemberben 1.1%-os, decemberben 2%-os, addig a ma kiadott elemzői konszenzus szerint már 2.5%-os recessziót várnak a piaci elemzők Magyarországon idénre. A gazdasági kilátások rövid idő alatti komoly romlásával párhuzamosan az inflációs várakozások is esnek: míg novemberben 3.5%-os, decemberben 2.55%-os, addig januáréban már csak 2.3%-os átlagos pénzromlási ütemmel számolnak a szakértők 2009-re. 50 bázispontos kamatsökkentés várható 9.50%-ra. A 7.00%-os, év végi irányadó rátára vonatkozó konszenzus szintén összhangban van saját felmérésünkkel.

A szakértők 50 bázispontos jövő hétfői kamatvágásra számítottak az MNB-től, miközben jellemzően 270-es EURHUF árfolyamot jósoltak február végére, illetve 262.50-et év végére. Ebből az olvasható ki, hogy a piac meglátása szerint folytatódó, intenzív magyar monetáris enyhítési sorozat mellett sem vetít előre a konszenzus drasztikus további forintleértékelődést, bár az összefoglaló szövegében jelzik egyes elemzők, hogy nem lehet kizárni további határozott forintgyengülést sem év közben.

A minap tette közzé a KSH a decemberi inflációs statisztikát: az éves alapú árdrágulás 3.5%-os volt, a piaci várakozásokkal összhangban, és a hírügynökségi felmérés szerint januárban 3.3%-ra, míg év végére 2.75%-ra süllyedhet. Éves átlagban a pénzromlási ütem 2.3%-ot tehet ki idén a tavalyi 6.1% után, azaz 2009-ben az MNB viszonylag könnyen teljesítheti a 3.0%-os folyamatos inflációs célját, ez pedig teret adhat a további lendületes kamatvágásoknak. Év végére 7%-ig, 2010 végére 6%-ig mérséklődhet az irányadó ráta a ma közzétett felmérés szerint, de a monetáris enyhítések mellett is mély lehet az idei recesszió: átlagosan 2.5%-ot mondanak a hírügynökségnek választ adó szakértők, összhangban Gyurcsány Ferenc miniszterelnök minapi 2-3%-os jóslatával. A 2010-es átlagos GDP-növekedés is csak igen gyenge, 1.5%-os lehet az intenzív monetáris enyhítés mellett is.



A hírügynökségi felmérés részletes adatai szerint a piac hisz a kormánynek a 2.6%-os idei évi államháztartási deficit ügyében, de tegnap este óta több sajtóértesülés is arról szólt, hogy 2.9%-ra emelkedhet a cél. A lengyeleknek sürgősnek tűnő euróbevezetés kapcsán Magyarországon is elhangzik a kormányzat részéről, hogy idén év vége körül reális lehet az euró előszobájába való (ERM-II.) árfolyamrendszerbe való belépés. A friss elemzői konszenzus szerint erre 2010-ben kerülhet sor, melyet 2013-ban követhet a pénzcseré.

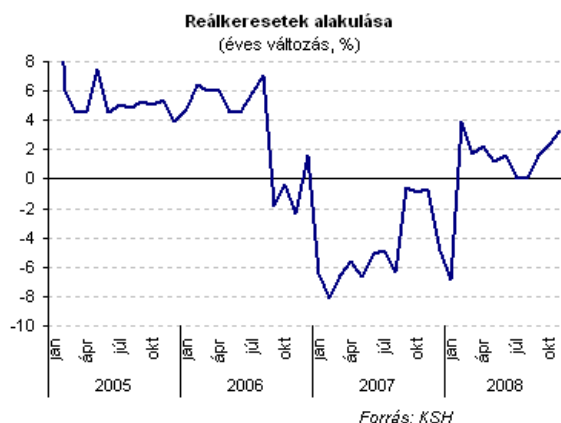


## Reálkeresetek

A gyorsan csökkenő infláció hatására emelkedő pályára álltak a reálkeresetek annak ellenére is, hogy a bruttó bérkiáramlás stabilan alakult. Novemberben a fizetések átlagosan 3,3 százalékkal értek többet, mint egy évvel korábban. A bruttó bérkiáramlás a rendszeres keresetek szintjén a versenyszektorban érezhetően mérséklődött.

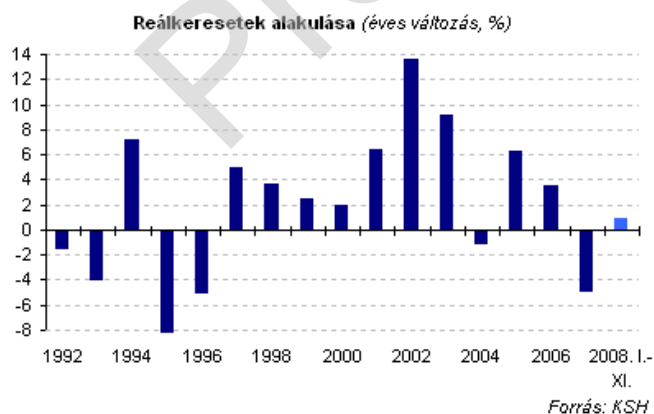
Tavaly novemberben a nettó keresetek 7,6 százalékkal haladták meg az egy évvel korábbi szintet. Ez megegyezik az előző hónapban jelentett dinamikával, ám a reálkeresetek növekedési üteme mégis megugrott. Ennek oka, hogy az infláció az év végén meredeken esni kezdett. Mivel a

dezinfláció még jó néhány hónapig folytatódik, a folyamat akár ki is tarthat egy ideig, kérdés, hogy az idén év elején a munkavállalók mennyire igazították hozzá bérpolitikájukat a globális válsághoz.



A visszafogottabb bérezésnek a versenyszektorban már láthatjuk a jeleit, legalábbis a rendszeres keresetek indexe a 2007 közepi 12 százalékról 7 százalékig süllyedt. Ezzel ugyan inflációs szempontból a jegybanknak még mindig lehetnének fenntartásai, ám a jelenlegi recessziós környezetben nem várható emiatt pénzromlás.

Összességében a 2007-es zsugorodás után tavaly nem csökkentek a reálbérek, igaz az egy százalék körüli növekedés a hétköznapiakban aligha érzékelhető. Az idén szintén pozitív lehet a mutató, különösképp akkor, ha a bért terhelő elvonások esetleg a kormányzat jelenlegi szándékainak megfelelően mérséklődnek.



## Munkanélküliség

2008 IV. negyedévében a foglalkoztatottak száma 3 millió 881 ezer, a munkanélkülieké 337 ezer fő volt, ami 8,0%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A vizsgált időszakban a 15–74 éves népesség 54,7%-a, a 15–64 éveseknek 61,7%-a, a munkavállalási korúaknak pedig 64,3%-a jelent meg a munkaerőpiacon.

A 2008. október–decemberi időszakban a 15–74 éves foglalkoztatottak létszáma átlagosan 3 millió 881 ezer volt, 29 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A 15–74 éves korcsoportban a munkanélküliek száma a megfigyelt időszakban 337 ezer volt, ami 8,0%-os munkanélküliségi rátát jelentett, 0,3 százalékponttal meghaladva az egy évvel korábbi szintet. (Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett



harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középső hónapját jelentő novemberben: EU-15: 7,4%, EU- 27: 7,2%, Magyarország: 8,3%.) A munkanélküliek 17,9%-a a munkaerőpiacon csak a kis létszámban jelenlévő 15–24 éves korosztályból került ki, ami 0,7 százalékponttal volt alacsonyabb, mint 2007 október–decemberében. A foglalkoztatottak létszáma 1,2%-kal csökkent, míg a munkanélkülieké 5,5%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A munkanélküliségi ráta 2008 átlagában 7,8% volt, amely 0,4 százalékponttal magasabb, mint 2007-ben.

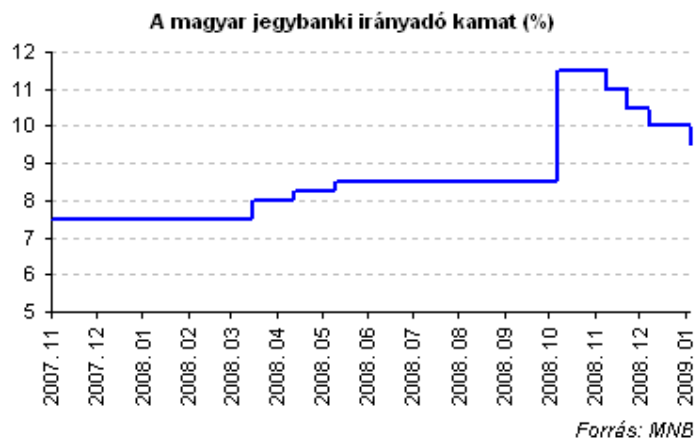
## Árfolyamok

Január 3. hetében ismét történelmi mélypontokra - 291 fölé - értékelődött le a forint az euró ellenében. A forint gyengülése azonban nem egyedülálló jelenség: hasonló mértékben veszített értékéből az elmúlt hetekben a cseh korona, a lengyel zloty és a román lej is. A feltörekvő piaci eszközöknek továbbra is kedvezőtlen a negatív piaci hangulat, a régiós devizák pedig a borús európai hírekre is gyengüléssel reagáltak. A forint ilyen kondíciók közötti értékvesztése szakemberek véleménye szerint nem pánikkeltő, és különösebb intézkedést az MNB részéről nem kéne, hogy kiváltson.

280 alatt és 290 felett is megfordult az EUR/HUF az elmúlt hetek kereskedésben, a forint tehát újabb történelmi mélypontot ért el az euróval szemben (291,25--el). A forint gyengülése mögött egyelőre nem állnak hazai fundamentális tényezők: továbbra is a régió devizáival együtt mozog az árfolyam. A feltörekvő piaci eszközöknek továbbra is kedvezőtlen a negatív piaci hangulat, a régiós devizák pedig a borús európai hírekre is gyengüléssel reagálnak. A forint ilyen kondíciók közötti értékvesztése véleményünk szerint nem pánikkeltő, és különösebb intézkedést az MNB-től nem kell, hogy kiváltson. A kamatsökkentés ciklus ezért várakozásunk szerint folytatódhat a következő hónapok során. Ez elmúlt hónap gazdasági eseményeire (tovább mélyülő recessziós kilátások) való tekintettel módosítottuk negyedéves EUR/HUF árfolyam előrejelzéseinket. Magas kockázatkerülésre és lassabb konszolidációra számítunk az előttünk álló időszakban, ennek megfelelően a márciusi célárfolyam 280-ra módosult. A következő hetekben lehetségesnek tartják a szakemberek egy újabb rekord mélységbe való gyengülést az euróval szemben, mindazonáltal az első negyedév végére a jelenleginél erősebb forint árfolyamot várnak.

## Jegybanki alapkamat

Egymás után negyedik alkalommal döntött a monetáris tanács az 50 bázispontos kamatsökkentés mellett. A lépés megegyezik a piaci várakozásokkal, bár a múlt heti kisebb turbulencia a forintárfolyamban érezhetően bizonytalanabbá tette a befektetőket. Újra egy számjegyű az irányadó kamat, miután mai ülésén 50 bázispontos mérséklést hajtott végre a monetáris tanács. Az októberi 300 bázispontos emelésből 200 bázispontot már ledolgozott a kamatpolitika.



Az utóbbi időszakban a fundamentális kilátások nem sokat változtak: az inflációs cél alullövésének nagy a valószínűsége, a magyar gazdaságnak pedig jót tenne az alacsonyabb kamatszint - különösen az állam finanszírozási költségeinek enyhítése, illetve a privát szektor korlátozott devizahitel-felvételi lehetősége miatt.

Az elmúlt hónapban beérkezett adatok arra utalnak, hogy a reálgazdasági kilátások tovább romlottak. A hazai ipari termelés a vártnál nagyobb mértékben esett vissza, miközben a nemzetközi konjunktúraindikátorok gyengébb külső keresletet vetítenek előre. Mindezek a korábban vártnál alacsonyabb inflációs környezetet valószínűsítene. A monetáris politikának az inflációs és reálgazdasági szempontok mellett továbbra is kiemelt figyelmet kell fordítania a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitásának megőrzésére és a tőkeáramlások folytonosságának biztosítására. Az elmúlt időszakban a külső finanszírozást övező kockázatok fokozatosan mérséklődtek, a pénzügyi közvetítő rendszer sokktűrő képessége javult. A bizonytalanság azonban ezzel együtt is számottevő, a monetáris politika továbbra is szűk mozgástérrel rendelkezik.

A Monetáris Tanács a várható gazdasági visszaeséssel és erőteljes deflációval összhangban a monetáris kondíciók lazításának folytatása mellett döntött. Amennyiben a tőkeáramlások folytonossága és a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitása lehetővé teszi, az alapkamat a következő hónapokban tovább csökkenhet. Mivel az idei évi első kamatdöntő ülésre került ma sor, így a testület ma adta ki értékelését a 2008-as inflációs cél elérésével kapcsolatban:

Bár 2008-ban a fogyasztói árindex jelentősen mérséklődött, végig meghaladta a középtávú célként kitűzött 3 százalékos értéket, és az év utolsó hónapjától eltekintve kívül esett a  $\pm 1\%$ -os toleranciasávon is. Az éves átlagos infláció 2008-ban 6.1 százalék volt, a fogyasztói árindex azonban decemberben 3.5 százalékra csökkent. Az infláció mértéke 2006 második felében lépett ki a tolerancia sávból. 2006-2007-ben a magas áremelkedési ütemet jelentős részben a költségvetési kiigazításához kapcsolódó áremelő intézkedések idézték elő. Ezzel szemben 2008-ban a magas inflációt főleg globális eredetű költségcsökkentések okozták, melyek az év második felében mérséklődtek."

A 2008 őszi defláció azonban még az előre nem látható sokkok hatásának kiszűrése után is lassabb volt a jegybank várakozásainál. Ennek egyik oka az volt, hogy 2007-ben az MNB még úgy vélte, a fiskális kiigazítás következtében csökkenő belföldi kereslet számottevően fogja mérsékelni az áremelkedés ütemét. A bekövetkezett kereslet-visszaesés csökkentette az inflációt, ennek mértéke azonban a vártnál kisebb volt. A potenciális növekedési ütem mérséklődését ugyan a jegybank folyamatosan jelezte, annak mértéke valószínűleg nagyobb volt a vártnál. Emiatt 2008 őszi a kereslet visszaesése nem vezetett a gazdaság kihasználatlan kapacitásainak számottevő növekedéséhez, így a deflációs hatása is kisebb volt. A vártnál lassabb deflációhoz a munkapiaci folyamatok is hozzájárultak. A fajlagos munkabéreköltségek alapján a versenyszféra a bérezési döntéseknél nem alkalmazkodott elég gyorsan a kedvezőtlen konjunktúrális kilátásokhoz. Valószínűsíthető, hogy az elmúlt évek tartósan magas inflációja a gazdasági szereplők inflációs várakozásait is magasban tartotta. A Monetáris Tanács meglátása szerint a 2008 végén végbement defláció folytatódni fog, és az inflációs cél már 2009-ben is teljesülhet. A Monetáris Tanács kitüntetett figyelmet fordít arra, hogy az infláció csökkenése tartós legyen. Az árstabilitás fenntartását segítheti, ha a gazdaság szereplői a jövőben a jegybank inflációs céljával összhangban hozzák meg árazási és bérezési döntéseiket.

### **Államháztartási hiány**

Teljesítettük az euró bevezetésének költségvetési deficitre vonatkozó feltételét tavaly, az államháztartás eredményszemléletű hiánya ugyanis valahol 3,1 és 3,5 százalék között lesz. A deficit

pontos mértékét többszöri notifikációs folyamat eredményeképpen határozza meg a KSH. Nem szabad sem elől téveszteni, hogy ez a becsült deficit tovább csökken a GDP 0,6 százalékával, ekkora ugyanis a magánnyugdíjpénztári korrekció 2008-ban figyelembe vehető mértéke.

Természetesen a pénzforgalmi adatok már a PM rendelkezésére állnak, ezek szerint a 2008-as hiány 907,1 milliárd forintot tett ki. Ez a GDP 3,3 százalékának felel meg, ami mind az év eleji 4,0 százalékos, mind a módosított 3,4 százalékos deficitcélhoz képest javulás. Az adó- és járulékbevételeken az év végén már érződött a világgazdasági válság hatása. A társasági adó-, áfa- és járulékbévételek várakozások alatt maradtak, igaz, személyi jövedelemadóból és társasági különadóból több folyt be az állam kasszájába, mint korábban hitték. A decemberi 68,6 milliárd forintos szufficit kialakulásában annak is szerepe van, hogy tavaly a tervekhez képest alacsonyabbak lettek a kiadások.

A PM tájékoztatóján az is kiderült: 2009. januárjában az államháztartás 39 milliárd forintos többletet halmoz fel, vagyis a hónap végén még szufficit lesz az államkassza. Az, hogy a további hónapokban és az év egészében hogyan alakulnak a bevételek és a kiadások, egyelőre nem tudni, a PM ugyanis egy-másfél héten belül teszi közzé új 2009-es előrejelzését.

## **Magyarország ingatlanpiaci elemzése**

### **Ingatlanpiaci változások 2009-ben**

Az elmúlt két és fél hónapban, szinte minden ingatlanos témájú cikk közvetlenül vagy közvetve a válsággal foglalkozott. Az idei év egészen biztosan ezzel a főcímmel fog bekerülni az ingatlanos történelembe, esetleg még a 'trendforduló' címke kerülhet majd elő, bár az inkább csak a jövőből visszatekintve, és osztozva a 2009-es esztendővel. A pénzügyi és gazdasági válság által érintett ingatlanpiac minden területén szelekció várható; az elmúlt időszak piactisztító hatása tovább érződik 2009-ben: a nem megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező fejlesztők kivonulhatnak a piacról, vagy megszűnnek és hasonló folyamat várható az ingatlanértékesítői oldalon is.

A gazdasági válság okozta lakáshitelezési szigorítások és a törlesztő részletek drasztikus emelkedése miatt hosszabb időtávra kiható strukturális következményekkel számolnak a lakáspiacon a szakértők. Az egyik ilyen lehetséges következmény a keresett lakásméret csökkenése lehet. A kisebb lakások iránti kereslet növekedése miatt az elemzők szerint reális annak a lehetősége, hogy jövőre az újonnan induló projekteknél a lakásméreteket, illetve a lakások szobaszám szerinti összetételét már a változó vevői igényekre szabják.

A hitellehetőségek beszűkülése lassította ugyan a keresletet, azonban a tőkepiacok gyengélkedése miatt a befektetők egy része az ingatlan felé irányította figyelmét, így az egyrésről csökkenő keresletet a befektetési célú ingatlanvásárlások ellensúlyozhatják. Ami az ingatlanárakat illeti, az új építésű ingatlanok esetében a fejlesztők finanszírozási nehézségei, a források drágulása miatt reálisan áremelkedés várható (ennek ténye és mértéke természetesen a beruházó döntésétől függ, s így az értékesítési kényszerben lévő cégek akár csökkenthetik áraikat), a használt lakások esetében azonban stagnálásra, esetleg némi árcsökkenésre is számítani lehet.

A vevők hitelfelvételi nehézségei, illetve az elhalasztott vásárlások miatt élénkülhet viszont a bérlakás-piac. Sokakat a kényszer, a szigorodó hitelfelvételi lehetőség terelhet majd albérlésbe, míg az óvatosabb hitelképesek is inkább kívánnak a most kedvezőtlenül alakuló hitelek felvételével, és átmenetileg (vagy jó tapasztalatok esetén hosszabb időre) lakást bérelni. Az általános ellenérzés a

ma többnyire kényszermegoldásnak tekintett lakásbérlettel szemben így talán csökkenhet, a bérleti piac fehéredésére (szerződés kötése, bevétel utáni adózás) ugyanakkor a jelen gazdasági helyzet nem sok esélyt ad. A szakértők a jelenlegi helyzetben is lehetőséget látnak; várakozásuk szerint a nem versenyképes irodák kiesésével, és a vevők fokozódó bizonytalanságával gyorsabban növekedhet a piacon a professzionális ingatlanközvetítés részesedése, és ezen belül pedig felerősödhet a nagy hálózatok szerepe. A piaci trendek mellett azonban szabályozási kérdések is hatással lesznek az ingatlanpiacra a 2009. év során. Az alábbiakban csokorba gyűjtöttük a 2009-től életbe lépő, lakáspiacot érintő újdonságokat:

## Zöldkártya

2009. január 1.-én lép érvénybe a 2002/91/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv, amely szerint az ingatlanokról energiafelhasználási jellemzőik alapján energiatanúsítványt kell készíteni. A zöldkártyának vagy lakcímkének is nevezett dokumentum megmutatja, hogy az adott ingatlanban mennyire gazdaságos a fűtési, világítási és egyéb célokra felhasznált energiafogyasztás, valamint üzemeltetési információval szolgál a tulajdonosoknak, és alapját képezi a későbbi felújítási terveknek. Az előírás új lakásoknál 2009. január 1.-től lép érvénybe, míg a használtaknál csak három évvel később, eladás vagy hosszabb bérbeadás esetén. A tanúsítványnak egyelőre nem lesz érzékelhető hatása a piacra, mivel inkább a használt lakás piacon okozhat majd jelentősebb átrendeződést, ha ott is egységesen bevezetik. Jelenleg, a válság miatt az új lakás vásárlók körében a legfontosabb szempont a lakás ára, minden más csak ez után következik. Bármennyire is fontos tényező a lakás havi fenntartási költsége, azt csak a vételár után mérlegelik. Természetesen, teljesen azonos paraméterű lakások közötti választási helyzetben az energia tanúsítvány, mint fontos megkülönböztető elem jelenhet meg. Ettől függetlenül a zöldkártya bevezetése erősítheti a versenyhelyzetet az ingatlanfejlesztők között, bár energiahatékonyság szempontjából nagy eltérések alaptól nem várhatók az új lakásokat tekintve.

## OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) építési előírásainak módosításai

Jövőre adják át az első lakásokat, melyek a szeptemberben elfogadott OTÉK módosításoknak megfelelően épülnek. A szabályozás szigorította az Országos Településrendezési és Építési Követelmények több pontját. Az értékesíthetőség szempontjából a változtatások (épületek elhelyezése, szobaméretek növelése, benapozás szigorítása, a 10 méteres magasságot elérő házakban lift beépítése, külön fürdőszoba és illemhely kialakítása a 2 szobás lakásokban, kerékpártárolók beépítési kötelezettsége, akadálymentesítés, kötelező parkoló szám és méret kialakítása, a klimatizáló rendszer takarása és építészeti megoldása stb.) pozitívak, s minőségi, élhetőbb és használhatóbb lakások kialakítása felé hatnak. Ugyanakkor az is egyértelmű, hogy szinte az összes módosításnak történő megfelelés a fejlesztők többletköltségével jár, ezáltal logikusan árnövekedést eredményezne, aminek érvényesíthetősége igencsak kérdésessé vált a válság hatására amúgy is lassuló értékesítések miatt.

## Személyi jövedelemadó alapot csökkentő lakás-felújítások és -korszerűsítések

2009-től, százezer forint értékhatárig lehetőség adódik a személyi jövedelemadó alapot csökkenteni többek között az igénybe vett lakás-felújítási és -korszerűsítési szolgáltatások árával, azoknál, akiknek a jövedelme éves szinten bruttó 3,4 millió Ft alatt van. Az új szabály széles rétegeket érint, hiszen az ingatlanvásárlással szemben egyre erőteljesebb alternatívát jelent a meglévő ingatlan felújítása. Bár az új szabály nem titkolt célja a gazdaság fehéritése, az alacsony összeghatár és az így elérhető csekély mértékű adócsökkenés miatt ez sajnos alig érezhetően fog érvényesülni.

## Öröklési illeték mérséklése

Az öröklési illeték mérséklése a közvetlen rokoni örökösöket érinti, és az illeték eltörlését jelenti húszmillió forintos értékhatárig. Ebbe a limitbe először a lakástulajdon számít bele, ha ezzel rendelkezünk, majd ez után következnek az egyéb vagyontárgyak. Évente eddig öröklési illetékből 16-17 milliárd forint folyt be az adóhatósághoz, arra vonatkozóan azonban nem születtek számítások, hogy a kedvezmény mennyiben fogja befolyásolni ezt az összeget. Az elemzések alapján elmondható, hogy a 20 millió Ft-os limit szűk 4 millióval van az országos átlaglakás-ár felett. Az érintettek körét nehéz megbecsülni, annál is inkább, mert az öröklési illeték elkerülésének eddig is egyik módja volt a családon belüli adásvételi vagy ajándékozási szerződés kötése az adott ingatlanra. Így viszont valószínűsíthetjük, hogy a regisztrált ingatlantranzakció-számok csökkenni fognak, ami persze nem feltétlenül valós piaci lassulást jelez majd. Ezt érintő másik módosítás az illetéktörvényben az 'értékaránytalanság' fogalmának bevezetése, ami alapján a feltűnő értékaránytalanság mellett kötött ügyletek illetékét pontosan meghatározzák. Ezzel a hatóságok által vezetett ingatlan-adatbázisok tartalma tisztulhat, és így egy fokkal pontosabb képet kaphatunk a jelenleg kevésbé szabályozott ingatlanpiacról.

## Luxusadó eltörlése

Az Alkotmánybíróság december közepi döntésével hatályon kívül helyezte a 2006-ban bevezetett luxusadó jelenleg használt szabályozását. Ennek lényege a 100 millió Ft feletti ingatlanok megadóztatása, mely - kezdettől fogva sokat vitatott - értékvezeti átlagárak meghatározásán alapul. Mivel ez az adóforma igen szűk kört érintett eddig is, és viszonylag kevés bevételt hozott az önkormányzatok számára, a döntés azon része lényegesebb talán, hogy így megszűnik a luxusadóhoz hasonló módszerrel számítandó, a települések számára eredetileg 2009-től opcionálisan alkalmazható értékalapú ingatlanadózás lehetősége is. A sokak által leginkább igazságosnak tartott ingatlanadózási forma bevezetésére tehát még várni kell.

## Szoba, félszoba

A piaci trendek mellett azonban az elmúlt időkben történt szabályozásmódosításoknak köszönhetően is változni fog az ingatlanpiac a 2009. év során. Idén adják át az első olyan lakásokat, amelyek a szeptemberben elfogadott Országos Településrendezési és Építési Követelmények módosításainak megfelelően épülnek meg. Így már nemcsak a négyemeletes, hanem már a háromszintes épületeknél is kötelező lesz liftet építeni. Ráadásul a középmagas és magas – tehát a 13,65 és 30 méter közötti, illetve a feletti – épületekben bútorszállító felvonónak is kell lennie. Megszűnt a félszoba fogalma is, hiszen a nyolc négyzetméter alatti helységet már nem lehet szobaként eladni. Az új szabályok értelmében a lakás nappalija nem lehet kisebb 17 négyzetméternél, ebbe azonban nem számíthat bele a vele egy légtérben lévő konyha és étkező, vagyis az amerikai konyha.

## Paks

A paksi ingatlanpiac szereplőinek eltérőek a szokásai más városok lakóitól. A piac nem reagált a távhőszolgáltatás árának emelkedésére, az itteniek betonfalak közé akarnak költözni, s nem szeretik a téglalakást, s az idősebbek maradnak a családi házakban a gyermekek kirepülése után is, s mostanra a környező falvak és a város közti mozgások sem jellemzőek.

Pakson az utóbbi időben visszaesés figyelhető meg az ingatlanpiacon, mind a kereslet, mind pedig az ingatlanárak tekintetében az előző évi időszakhoz viszonyítva, azonban érdekes módon más városoktól eltérően a változás oka nem a távhőszolgáltatás drágulása volt – itt továbbra is szeretik és keresik a panelt.

A kisebb panellakásokat vinnék

A tavalyi évhez képest visszaesett a kereslet az utóbbi időben, pedig ezzel párhuzamosan csökkentek az ingatlanárak is. Mostanában megnőtt a kereslet a kisebb lakóterületű, másfél-, kétszobás panellakásokra. Főként feljebb fekvő lakótelepi rész a kedvelt, ugyanis itt van a város központja. A vevők maximum 8 millió forint körüli összegben gondolkodnak az ilyen típusú lakás vásárlása esetén. A kínálat ugyanakkor eltér ettől, ebből a kategóriából ugyanis kevés az eladó ingatlan, s a kínált lakások ennél sok esetben többbe kerülnek. Az ingatlanirodákhoz befutó ajánlatok leginkább az ennél nagyobb, 58–74 négyzetméteres, két és fél, háromszobás lakások közül kerülnek ki, ezek eladási értéke pedig inkább a 9-12 millió forint körül mozgó árkategóriába tartozik.

Előnyben a központ a téglalakással szemben

Érdekes módon a gázáremeléssel járó távhőszolgáltatás-emelkedés nem volt különösebb hatással a központi fűtéses panellakások iránti keresletre. A városban elsősorban ezeket, a központban lévő lakótelepi betonlakásokat keresik, a családi házak közül is az ehhez a területhez közel esőket, s a téglalakásokat más városokkal ellentétben Pakson nem részesítik előnyben a keresők. Kevesebb is ezek száma. Bár vannak tégl építésű lakások is, azonban ezek lejjebb fekvő területeken található inkább, így kevésbé keresettek. Pedig ezek is jó helyen, a Tesco közelségében, buszmegállótól nem messze találhatóak. Az is igaz, hogy ezek régebbi típusú lakások, s talán ez lehet az oka, hogy nem tartoznak a kedveltebb kategóriába.

A három-, négyszobás, 64–73 négyzetméter körüli téglalakásokat 13-14 millió forint körüli összegért hirdetik, a hasonló méretű paneleket 12 millió forint körüli összegért. A keresettebbnek számító, nyolcmillió kategóriához közelít az 50-58 négyzetméteres két és fél, háromszobás panel, aminek ára 8,5-8,7 millió forint körül mozog.

Inkább felújítják, csak olcsóbb legyen

A családi házak közül is inkább a lakótelep, s így a központ közeli ingatlanokat keresik, s van is ott egy újabb kertes házas rész, itt azonban nemigen kínálnak eladásra ingatlant. A családi házak közül is a kisebb, akár felújításra szorulók a keresettek, a 10–15 millió forint közé eső árkategóriából. Ugyanakkor a kínálat nem teljesen fedi le ezt sem. A dunakömlődi részen kapható 100-120 négyzetméternyi lakóterületű családi ház 12-15 millió forintért, de megtalálható itt a nagyobb, 20-22 millió forintért árult ingatlan is. A 100 négyzetméter lakóterület alatti két-, háromszobás családi házak azok, amihez maximum tízmillió forintos végösszegért még hozzá lehet jutni. Az ennél magasabb négyzetméternél már eltérőek az árak, főként a 120-130 négyzetmétereseknél, amelyek ára a 12-13, vagy a 22-25 millió kategóriába esik. Ez utóbbiak jellemzően a tetőtér-beépítéses, több szintes épületek közé tartoznak.

Környező ingatlanok piaca – nőttek az árak

Jellemzően inkább a fiatalok keresnek lakást, Pakson kevésbé figyelhető meg az a máshol érvényesülő jelenség, hogy az ifjabb generáció elköltözésével a szülők is kisebb lakásba költöznének a családi házból, azonban itt is érvényesül az a trend, hogy a keresők 80-90 százaléka hitelből vásárol új lakást. A környező települések ingatlanmozgása is megváltozott az utóbbi időben. Korábban keresettnek számítottak a Paks környéki települések családi házai. A relatíve magas paksi árak mellett nagyobb volt a környező területek ingatlanmozgása, mostanra azonban ott is megemelkedtek az árak, így Paks vált keresettebbé.

## Szentendre

Szentendre mára sem veszített vonzerejéből, de a beépíthető telkek fogyásával, a magas ingatlanárak és a megépült híd okozta térségbeli jobb közlekedés miatt egyre keresettebbek a környező települések is.

A lakások részpiacán főleg 8-12 millióig, a családi házak között a 35-40 millió értékhatárig, a kurrens lakóingatlanok kategóriájában pedig a 90-100 millió forint közöttiekre volt kereslet Szentendrén az elemzők szerint. A megkötött ügyletek számának visszaesése mögött a szakemberek szerint a bizonytalanság okozta óvatosság rejlik, ami a kialakult pénzügyi válság nyomán várhatóan 2009-ben tovább fokozódik.

Ha a konkrét helyi kínálatot nézzük, az építési telkek körében egyre kevesebb az eladó közműves házhely, különösen az óvárosban. Ha mégis akad egy-egy 200-300 négyzetméteres parcella, áruk 15-20 millióról indul, de Pismányban is 15 millió forintról felfelé halad a kínálat.

Érthető hát, ha az építkezők inkább választják a pismányi vagy a szarvas-hegyi városrészek üdülőterületeit, ahol ugyan nincs teljes közmű, de egy-egy 700-800 négyzetméteres telket már 8-15 millióért meg lehet szerezni és ahol komfortos, állandó lakhelyül szolgáló üdülőházat lehet építeni. A használt lakóingatlanok kínálata ennél jóval bővebb, ám a magas árak miatt a már említett ársávokban van jelentősebb mozgás. Új társasházi lakás kevés épült, éppen a telekhiány és a kis parcellaméretetek miatt. A már tető alá hozottak négyzetmétere 400 ezer forintról indul.

A használt, téglalapítású, felújítandó, 50-55 négyzetméteres társasházi lakásokat - helytől, állagtól függően - 11-14 millió forint közötti áron lehet megszerezni, míg a 25-30 éves, 70 négyzetméteres, sok zöldterülettel körülvett ún. csúszózsálasokért 18-19 milliót is elkérnek tulajdonosaik. Ez utóbbiak jól tartják értéküket, sőt évente átlag 5 százalékos árnövekedéssel lehet esetükben kalkulálni.

## Pápa

Már havi 200-300 ezer forintnál járnak a lakóházak bérleti díjai Pápán, miután nemrég NATO-katonák érkeztek a városba. Ez már így is jelentős emelkedést jelent a korábbi árakhoz képest, de az elkövetkező hónapokban nem kizárt további növekedés sem.

Pápara 2009 közepéig 150 külföldi katona és 60-80 repülőgép-szerelő érkezik, akik saját maguk és a családjuk számára jórészt családi házakat kívánnak bérelni. Jelenleg 70-en dolgoznak a bázisrepülőtéren, többségük panziókban lakik. A többiek majd csak tavasszal érkeznek. Albérleti szerződést eddig nagyjából kétféleképpen kötöttek. A lakhatási költségeket az őket delegáló államok állják, ami fejenként havi 200-300 ezer forint.

Ugyanakkor az általuk támasztott igények is váratlanul érték a pápai ingatlanpiacot. A katonák ugyanis legalább 3 szobás, 2 fürdőszobás, 2 garázsos, parkosított udvarú, 120-150 négyzetméteres, új vagy felújított családi házakat keresnek. Ilyen ingatlanokra eddig egyáltalán nem mutatkozott igény Pápán A helyiek sem erre számítottak. A katonák érkezése előtt összeállított magáningatlanjegyzékben olyan lepusztult, kis alapterületű házakat és felújításra váró lakótelepi lakásokat is lajstromba vetettek, amelyekről eleve tudni lehetett, hogy nem felelnek majd meg a külföldiek igényeinek. A pápai önkormányzat ezért ki is vonult a bérlemények ügyének intézéséből, s azt átadta a helyi ingatlanközvetítőknek. Mivel megfelelő pápai ingatlanokból már kevés van, így a

következő hónapokban várhatóan a környező településeken is beindul a házkeresés, illetve a ma még lakott ingatlanok közül egyre több válik bérleménnyé. Sokan már ki is költöztek családi házukból, hogy az átmeneti időszakra egy kisebb albérletben vagy rokonoknál húzzák meg magukat.

Ezáltal persze a kis alapterületű ingatlanok bérleti díja is emelkedni kezdett, nagyjából 20 százalékkal. Egy 50 négyzetméteres lakótelepi lakásért ma már havi 50 ezer forintot is elkérnek. Egy háromszobás albérlet nemrég csak 40-50 ezer forintba került a városban, de most már átlagosan 200-250 ezer forintot kérnek a tulajdonosok. Van olyan pápai ingatlan, amit havi 400 ezerért kínálnak. Megnőtt az érdeklődés a bérelhető családi házak iránt is, a város közelében lévő településeken is. A drágulás pedig a következő hónapokban tovább folytatódhat, bár drasztikus növekedésre azért nincs kilátás. Annak pedig nincs jele, hogy bérleményekkel együtt az ingatlanárak is emelkednének Pápán.

## **Vecsés**

A Pesti-síkság és a Gödöllői dombvidék találkozásánál, Budapesttől 20, a Ferihegyi repülőtértől mindössze 2-3 kilométernyire, a 4-es főút és a 100-as vasútvonal mentén helyezkedik el a 2001. július elsején városi rangot kapott Vecsés. A környék természetföldrajzi viszonyai évezredek óta kiválóan alkalmasak az emberi megtelepedésre.

A határban levő föld kiválóan alkalmas zöldségtermesztésre, ennek a hagyománynak a kialakulását a főváros közelsége - mint elsőrendű piac - is elősegítette. Országos viszonylatban is jelentős a paradicsom, de különösen a káposzta termesztése, amelyet savanyított formában értékesítenek. Ma már az ún. hordóskáposztát "vecsési káposzta" néven konzervként is forgalmazzák.

Ezek az infrastrukturális fejlődések mind-mind hozzájárultak a város ingatlanforgalmának megélénküléséhez. Építésre alkalmas telkeket m<sup>2</sup>-ét már nem is nagyon lehet találni 10 000 Ft alatt. A legkeresettebb lakások újépítésűek, a város központjában találhatóak közel a vasútvonalhoz és egy kicsit távolabb a nagy forgalmat lebonyolító Ferihegy Repülőtérre vezető gyorsforgalmi úttól.

Az elmúlt pár évben a budapestiek felfedezték maguknak a környező kistelepüléseket. Nyugodt, csendes otthont teremthet itt magának az ember, ugyanakkor nem kell nélkülöznie a főváros kínálta lehetőségeket. A befektetők is felismerték a kínálkozó alkalmat és „lecsaptak” a főváros közeli településekre.

Vecsésen és környékén (Gyál, Gyömrő, Üllő) is megindultak a fejlesztések, és gombamód szaporodnak az új építésű társas-, iker- és sorházak. Az ingatlan.com adatbázisában közel 300 új építésű ingatlan keres gazdát Vecsésen és Gyömrőn.

Kínálat tehát van és a keresletben sincs hiány. Bár az elmúlt időszakban némi visszaesés tapasztalható, valójában ez is annyit jelent, hogy nem a tervezőasztalról kelnek el a lakások, hanem a kivitelezés későbbi fázisaiban. A lakásárak vonzóak lehetnek a kispénzüeknek szemében is, hiszen az árak alulmaradnak a budapestiekkel szemben.

## **Garzon és lakás**

10 millió forint alatt találhatunk garzonokat 30–45 négyzetméterig, 10–15 millió forint között már vannak 1 + 1 félszobás lakások kb. 45–55nm között, de akad már 60 négyzetméteres is ebben az árkategóriában. 15 és 20 millió forint között vannak a nagyobb, 60–80 négyzetméteres lakások, míg



20 millió forint fölött kb. 100 négyzetméter alapterületig válogathatunk a lakások között. Vannak ettől nagyobb alapterületű ingatlanok is, de ezeknek az ára sem haladja meg jelentősen a 30 millió forintot.

Többségben vannak azonban a kisebb lakások, amik árban is 15-20 millió forint alatt maradnak. Inkább a fiatalok választják ezt a megoldást, és a megkérdezettek szerint sok az egyedülálló, elvált lakásvásárló is. Az is fontos tényező, hogy ezért az árért többnyire kis kert is jár az ingatlanokhoz, ami sokak számára vonzó lehet, és azt se felejtjük el, hogy 15 millió forintig illetékmenetesen juthatunk lakáshoz és bőven van választék ebben a kategóriában is. Vecsésen azonban áremelkedés várható a közeljövőben, mely már most is érezhető. Az önkormányzat ugyanis hozott egy rendeletet, mely szerint nem adnak ki építési engedélyt 750 négyzetméternél kisebb területre. Ez a rendelet nem kedvez a befektetőknek, így a beruházások megakadtak és 1-2 millióval feljebb mentek a lakásárak. Ennek az is lehet a következménye, hogy a vállalkozók inkább Gyál, Monor vagy Üllő felé veszik az irányt. Ez a tendencia azonban az önkormányzati rendelet nélkül is feltételezhető volt, hiszen Vecsésre és Gyömrőre lassan ki lehet tenni a „Megtelt!” táblát.

Az új ingatlanok mellett természetesen használtakat is vásárolhatunk. A térségben a családi házak vannak túlnyomó többségben. Hatalmas a választék, mind árban, mind méretben. A budapestiek közül egyre többen szeretnének friss levegőt szívni a városi szmog helyett, így vonzó számukra fővároshoz közeli területeken családi házat venni. 12–18 millió forint között már vannak jó állapotú házak 60-70 négyzetméteren, 200-300 négyzetméteres telekkel. 20 millió forintig 100nm-es házak eladók, e fölött már 100-150 négyzetméteres ingatlanok vannak, kb. 25 millió forintig.

A 30 milliós vagy annál kicsit drágább ingatlanok 130 és 200 négyzetméter között vannak, általában 500 négyzetméteres vagy annál nagyobb telekkel. Az árak egészen 70 millió forintig felmennek, ebben a kategóriában már 200-300 négyzetméteres házakat találunk, 500–1000 négyzetméteres telken. Eladó használt lakás lényegesen kevesebb van és igény sincs nagyon rá. A távfűtéses panelek szinte eladhatatlanok Mindenki az egyedi mérőórákkal felszerelt, lényegesen kisebb rezsijű új lakásokat keresi. Az egyedi fűtésű panel lakásokat is 11-12 millió forintért lehet eladni.

Ami hátrány lehet a csendes környezetért és kiskertért cserébe, az a közlekedés. Akinek van autója, annak nem jelent gondot, a dugókat úgysem lehet elkerülni, akár bent lakik az ember a városban, akár nem. Aki viszont tömegközlekedéssel jár, annak kalkulálni kell, hogy a havi rezsije nőni fog a távolsági bérlet árával, ha Vecsésre költözik. Gyál ilyen szempontból sokkal jobb helyzetben van, hiszen a BKV járataival is megközelíthető. A reptérhez kapcsolódó fejlesztések, a Market Central Ferihegy és a következő néhány évben nyíló Airport City Plaza komplexum éreztetni fogja hatását a környező településeken. A hatalmas beruházásoknak köszönhetően rengeteg új munkahely teremődik a környékbelieknek, így a fiatalok szemében még vonzóbb lehet a térségben letelepedni. A szemfüles befektetők előre gondolkodtak, ez jól látszik a kínálaton, most már csak a fővárosnak kellene a halogatott fejlesztéseket kézzelfoghatóvá tenni. Az M0-ás megépítésével még könnyebb lesz megközelíteni a területet, és ha BKV is kiépítené a kellő járatokat, egy igen jó presztízsű „kertvárost” lehetne kiépíteni.

Ez persze elméletben működik és nem is a multikon fog múlni a térség jövője. Csak az Airport City Plaza kivitelezési költségei 200 millió dollárra rúgnak, nem beszélve az irodaházakról és egyéb beruházásokról. Attól sem kell tartani, hogy ne lenne jövedelmező a befektetés, hiszen a megnövekedett utasforgalom igényli a reptér környékének fejlesztését, valamint a ferihegyi 2C terminál megépítését, valamint a jelenlegi 2A és 2B felújítását. Egyre nagyobb az igény a reptér közeli szállodákra, üzletre, elsősorban azokra az üzletemberekre alapozva, akik sokat utaznak és a reptér közelében szeretnének mindent elérni.

## Budapest XVII. Ker. (Rákoskeresztúr)

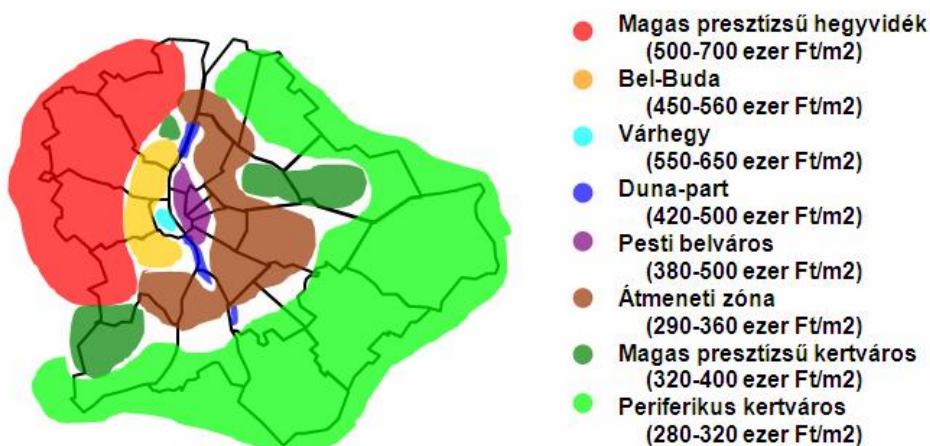
Budapest XVII. kerülete Budapestnek a Dunától keletre legtávolabb fekvő kerülete. Északnyugaton a XVI. kerület, nyugaton a X. kerület, délnyugaton a XVIII. kerület, míg délkeleten Ecsér és Maglód, keleten Pécel, északkeleten pedig Nagytarcsa határolja.

Az egyik legszebb fekvésű pesti kerület, amely ugyanolyan magasán terül el, mint a Gellért-hegy. A pesti oldal legmagasabb pontja, az Arany-hegy (243 méter), is itt található, Rákoscaba és Rákoskert határán. A főváros legnagyobb kerülete, 54,83 négyzetkilométer területű, több mint 25-szöröse a legkisebb budapesti kerületnek. A Ferihegyi repülőtér hivatalosan Budapest XVIII. kerülete, illetve Vecsés területén fekszik, azonban a Ferihegy 2 kifutópályája részben e kerület területén található. A kerület területén átfolyik a Rákos-patak.

Az 1970-es évek – 1980-as évek folyamán kb. 8000 lakótelepi lakás épült a Pesti út környékén, négy ütemben. Tulajdonképpen Rákoskeresztúrhoz tartozik a kertvárosias Madárdomb és Akadémiaújttelep is. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családiházak beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel. Több újépítésű lakóparkot is megtalálhatunk a kerületben. Pl.: Taraliget lakópark, BB Házak és Helikopter lakópark. A legkeresettebb lakások a Pesti út és a Péceli út környékén találhatóak a könnyű közlekedés valamint a zöldövezet miatt. Az Önkormányzat – a költségvetési lehetőségek függvényében – az elkövetkező években is részt vesz a Panel Plusz Programban, társasházak energiatakarékos korszerűsítésének támogatásával.

A használt lakások piacán a kínálatban szereplő nagy mennyiségű ingatlan miatt az árak alig változtak, jellemzően stagnáltak, kivételt ez alól néhány frekventált terület a kerület központjában. Továbbra is döntően meghatározza az árat az adott ingatlan elhelyezkedése. A panellakások piacán szintén erős a túlkínálat, azonban az energiaáremelések miatt prognosztizált óriási eladási roham elmaradt, bár a nagyobb alapterületű – magasabb rezsiköltséggel bíró – panelek nagyobb számban jelentek meg a kínálati piacon. Tapasztalataink szerint ma már egyre fontosabb szempont egy-egy ház panelprogramban való részvétele – a felújított házakban található ingatlanok jobban keresettek, a részpiac egészéhez viszonyítva gyorsabb az értékesítési idejük, viszont a gazdasági válság miatt jóval alacsonyabb áron mint amennyiért az eladók szeretnék.

Folyamatosan bővülnek ugyanakkor a vásárlók igényei: a garzonlakások utáni kereslet most már kimondhatóan a múlté, a többség inkább a 1.5 – 2 – 2.5 szobás, több éleletteret biztosító ingatlanokat keresi, fontos szempont lett az erkély vagy terasz megléte, a külön mellékhelyiség, a parkosított környezet, valamint a jó közlekedési kapcsolat.



Forrás: OC

Rákoskeresztúrt a periférikus kertvárosok közé soroljuk. Itt a fő tendencia az hogy a fejlesztési és építési potenciál alacsony, de sűrűn beépített fejlesztésekkel találkozunk a kerületbe. Az értékesítésre felkínált ingatlanok célcsoportja általában a kevésbé tehetősebb családok, valamint azok az emberek akik nem annyira mobilisak. Egy átlagos projektméret a kerületben 50 lakásból áll.

### **Budapest agglomerációja befektetés szempontjából**

Ismét divatba jöhetnek az agglomerációk. Az eddigi slágertelepüléseken, mint Telki vagy Budaörs már az árak mára az egekbe szöktek, ezért nehezen találhatunk jó ingatlant. Azonban vannak olyan falvak vagy városok a főváros közelében még mindig lehet jó áron vásárolni.

Fontos a közlekedés

Az agglomeráció egyetlen gyenge pontja a közlekedés. Budapestre vezető utak csúcsidőben bedugulnak – még akkor is, ha autópályákról van szó. Akadnak olyan települések, amelyek kiváló összeköttetésben vannak a fővárossal. A kötött pályás járművek vonala mentén, valamint a bezáruló M0-s körgyűrű egyes területei mellett éppen ezért érdemes körülnézni. Szigetszentmiklós és Dunaharaszti a dél-budapesti agglomeráció még kevésbé felkapott, viszonylag szolid áru lakóhelye, különösen azon területeiken érdemes szétnézni, amelyek a HÉV vonalához közel fekszenek. Szigetszentmiklóson régebben évekig a piacon álltak az ingatlanok, részben azért, mert a település infrastruktúrája nem a legjobb, és fejlődése nem követte a lakosság lélekszámának növekedését.

A helyzet viszont előbb-utóbb változni fog, így befektetésként érdemes itt telket, kisebb családi házat vásárolni. Az árak még nyomába sem érnek a Duna túloldalán, például Érden, vagy a főváros XXII. kerületében lévő ingatlanokénak. Kevésbé jó helyen lévő telket itt már 4 ezer forintos négyzetméteráron is vehetünk, bár az igazán jó parcellák négyzetméterára 20 ezer forintra is fölkelhet. Felújításra szoruló használt ingatlant már 100 ezer forintos négyzetméteráron is találunk, a jobb épületekben viszont ez az összeg elérheti a 400 ezer forintot. Az új ingatlanokat ugyanakkor egészen baráti, 250 ezer forint körüli áron mérik négyzetméterenként. A Szigetszentmiklósnál fölkapottabb Dunaharaszttiban is érdemes körülnézni: itt főleg a 220–250 ezer forintos összegeken kínált újépítésű sor-, társas-, és ikerházakkal csinálhatunk jó vásárt. A HÉV-hez közeli használt családi házakban is van fantázia: ezeket állapottól függően 100–250 ezer forintos négyzetméteráron vehetjük meg. Dunakeszi eddig is népszerű település volt, de az északi M0-s híd megépülte újabb lendületet adhat a városnak, ahol a panellakásokon és a nagy alapterületű családi házakon kívül szinte minden szegmensben érdemes körülnézni. A legbiztosabb befektetésnek itt az újszerű társasházak, valamint a klasszikus lakóparkok számítanak. A használt kertes házakat óvatosan kell kezelni, 20 millió forintnál drágábbat csak akkor érdemes venni, ha nem akarjuk egyhamar eladni – ez ugyanis nehezen megy jelenleg. A közeli Fótnak is jót tesz az M0-s közelsége, bár az árakra és a keresletre messze nincs olyan nagy hatással, mint Dunakeszi esetében. Az előbbi településen ugyanakkor jó adottságú használt lakásokat is érdemes venni, ha pedig jó áron kínált újépítésű családi házra bukkanunk, akkor arra érdemes lecsapni – ez ugyanis hiánycikk a településen. Nem véletlen, hogy ezeket 35–40 millió forintért is el lehet adni. Érdekes az is, hogy a két település árai nagyjából megegyeznek: használt ingatlanra mindkét helyen 130–380, míg új otthonra 230–300 ezer forintos négyzetméteráron tehetünk szert.

Értékes lehet a nyaraló

Csömör és Pécel ingatlanpiacában is van fantázia, már csak azért is, mert a közeli Vecsés, Mogyoród és Gödöllő jóval felkapottabb, ezáltal pedig jóval drágább lakóhely. A települések neve ugyan nem cseng olyan jól, de az árak szolidabbak. Míg például Vecsésen és Mogyoródon 250 ezer forintos négyzetméterár alatt nem lehet új ingatlant venni, addig a két köztes településen lehet

válogatni. Pécelen a telekpiacra is érdemes körülnézni, mert a parcellák ára itt sem éri el a szomszédos, ám fölkapott településeken kapható telkek 8–14 ezer forintos négyzetméterenkénti árát. Budakalászon ugyancsak telket éri meg vásárolni, főképp olyat, amelyen bontandó családi ház van. Ezeket az örökösök sokszor a piaci ár alatt is áruba bocsátják: használt lakóingatlan 220 ezer forintos négyzetméterértől kezdődően vehetünk, a telkek négyzetméteréért pedig 15–20 ezer forintot kell fizetnünk.

Kisebb városokban is érdemes szétnézni

A szintén a HÉV vonalán fekvő Pomázon is érdemes körülnézni: itt ugyancsak telket, esetleg nyaralót érdemes venni: nyaralót itt már 100 ezer forintos négyzetméterár alatt is vehetünk, a vételárba azonban bele kell kalkulálnunk a magasabb vagyonszerzési illetéket. A telkeket itt 12–25 ezer forintos négyzetméteráron mérik, kicsit olcsóbban, mint Szentendrén, ahol helyenként a 30 ezer forintot is meghaladják a telek négyzetméterárai. Ez utóbbi településen is olyannyira magasak már az árak, hogy szinte kizárólag nyaraló besorolású ingatlan lehet elfogadható áron megkaparintani. Telkiben és Budakeszin csak akkor érdemes nézelődni, ha kész házat keresünk, és hajlandóak vagyunk megfizetni a borsos árakat. Ezekben a területeken befektetésként csak akkor célszerű ingatlant venni, ha sikerül kifognunk egy nagyon jó adottságú, nem túl nagy családi házat – ilyen azonban aligha akad elfogadható áron. A 40–50 millió forintnál drágább családi házakat ugyanis már nehéz eladni, az árak viszont nagyjából innen indulnak. Érden és Törökbálinton ugyancsak nagyítóval kell keresni az ár-érték arányban megfelelő ingatlanokat, mert az árak itt is nagyon meglódtak. Érden ráadásul nagyon szórnak az árak: míg Érdligeten nem ritka a 100 milliós villa, addig a település kevésbé szép részein már 20 millió forintért is lehet elfogadható családi házat venni – ez azonban aligha felel meg befektetési célra. Diósdon még inkább megugrottak az árak, már a régi üdülőövezetben is egymás után sorakoznak az 50 millió forintos házak. Itt az jár igazán jól, aki meg tud kaparintani egy-egy kisebb, olcsóbb nyaralót, amelyre átminősítés után házat építhet. Az amúgy drága Törökbálinton és Biatorbágyon is inkább az eldugott részeken érdemes ingatlant keresgélni, mert a felkapottabb részeken nem árulnak 40–50 millió forintnál olcsóbb családi házat.

### **Virágzó ipari ingatlanpiac**

A globális gazdasági lassulás a 2008-as évben nem befolyásolta az ipari ingatlan szektort Magyarországon, sőt rekord mennyiségű új ingatlanterület került átadásra, és csúcsot döntött a bérbeadás is, összegezte a tavalyi év ipari ingatlanpiaci teljesítményét a Cushman & Wakefield nemzetközi ingatlanácsadó.

Jelentős mértékű, összesen 260,000 négyzetméter új ipari ingatlan területet adtak át Magyarországon 2008-ban, amely közel duplája a 2007-ben átadott összesen 151,000 négyzetméter területnek. A fejlesztők közül a legtöbb ipari ingatlanfejlesztés a ProLogis nevéhez kötődik. További csúcsteljesítmény, hogy negyedéves bontásban az év utolsó negyedéve rekordot döntött, az összesen 90,000 négyzetméter új ipari ingatlanterület átadásával.

Az idei évben mintegy 180,000 négyzetméter új ipari ingatlanterület átadása várható. Ezen projektek nagy részének építése már a válság előtt megkezdődött. Elsősorban az év első felében lesznek az átadások. A finanszírozás hiánya jelentős problémákat fog okozni azoknál a fejlesztéseknél, amelyek nem rendelkeznek elegendő előbérleti szerződéssel. A fővároson kívül, a kisebb városokban kevés fejlesztő vállalja majd az egyedi igények alapján készített (BTS, Build-To-Suit) fejlesztések kockázatát. Sok vállalat esetében várható a tevékenység racionalizálása és/vagy csökkentése, ezért több raktáringatlan-területet fognak kínálni albérlésre, illetve a saját tulajdonú épületek részleges vagy teljes bérbeadására is számíthatunk.

Az idei évben a bérlők részéről nagyon erős igény mutatkozott az ipari ingatlanok iránt. 2008-ban rekord mennyiségű közel 280,000 négyzetméter ipari ingatlanterület talált bérlőre. A bérleti tranzakciók 50 százaléka logisztikai cégekhez kötődik, a gyártó cégek részaránya a bérleti tranzakciókban nem volt jelentős. A legnagyobb méretű bérleti szerződés szintén a ProLogis nevéhez fűződik, amely több, mint 27,000 négyzetméter területet adott bérbe az Unilevernek. A másik jelentős bérleti tranzakcióban a Goodman 27,000 négyzetméter BTS ingatlant adott bérbe egy fogyasztói termékeket forgalmazó vállalatnak. Az elmúlt év során a Cushman & Wakefield közvetítésével a GE jelentős méretű, 6,300 négyzetméter ipari- és irodaterületet bérelt ki a WING által fejlesztett East Gate Business Parkban. Forgách Emese, ipari ingatlanszakértő szerint az idei évben csökkenni fog a kereslet az ipari területek iránt, hogy milyen mértékben, azt egyelőre nehéz meghatározni. A világszerte csökkenő fogyasztás negatív hatással lesz a gyártási és a logisztikai folyamatokra, amely negatívan érinti az ipari ingatlanpiacot is.

Az üresedési mutató tekintetében nem történt jelentős elmozdulás 2008-ban. Az üresedési ráta 17 százalék körül mozgott, amely azonos az azt megelőző év adataival. Ennek oka, hogy az átadott új ingatlanterületek nagysága éves szinten megegyezett a kibérelt területek méretével. A havi üresedési adatok viszont jelentős ingadozást mutatnak. A nyári hónapokat alacsonyabb üresedési ráta jellemezte, majd az év második felében átadott nagyméretű ingatlanterület ismét megemelte az üresedési mutatót. A Cushman & Wakefield szakértői a befejezéshez közeli fejlesztések miatt az idei év első felében az üresedési ráta megugrására számítanak. Majd várhatóan a spekulatív fejlesztések csökkenése miatt az év második felében az üresedési ráta visszaesése történik.

A globális pénzügyi piacok kedvezőtlen hatással voltak az ipari ingatlan befektetésekre az elmúlt évben, így csak egyetlen tranzakció zárult le: a SEGRO csoport értékesítette első magyarországi ipari ingatlan fejlesztését, a Tulipán Parkot (30,000 m<sup>2</sup>) a SEB Asset Management észak európai befektetési szolgáltató csoportnak az utolsó negyedévben. Az idei évben a Cushman & Wakefield szakértői szerint csökkenni fog az érdeklődés az ipari fejlesztési területek iránt mind a fejlesztők, mind pedig a végfelhasználók részéről, így a telekárak várhatóan 25-30 százalékkal esni fognak.

Stagnálás jellemezte a bérleti díjakat az elmúlt évben. A big box típusú ipari ingatlanok esetében a tényleges bérleti díjak 3.50 euró/m<sup>2</sup> (kínálati bérleti díj: 4 euró/m<sup>2</sup>), míg a városi logisztikai ingatlanok esetében a tényleges bérleti díj 5.20 euró/m<sup>2</sup> (kínálati bérleti díj: 5.5 euró/m<sup>2</sup>) volt Budapesten az elmúlt évben. A Cushman & Wakefield előrejelzése szerint a meglévő ingatlanok esetében a bérleti díjak rövid távon nem fognak változni, sőt akár kis mértékű csökkenés is bekövetkezhet a meglévő bérlők megtartása végett. Más lesz viszont a helyzet az újonnan induló projektek esetében, amelyeknél a finanszírozási költségek és a hozamok emelkedése miatt magasabb bérleti díjakra lehet számítani. Viszont közép távon, az idei év végén, illetve 2010-ben a kínálat csökkenése miatt a meglévő épületekben is emelkedhetnek a bérleti díjak.

A Cushman & Wakefield szakemberei összefoglalták a szerződéses bérleti kondíciók terén várható jelentősebb változásokat. Megnöhet a bérleti időtartam a mostani 3-5 év helyett, 4-6 vagy 5-7 éves bérleti időszakot kínálnak majd a fejlesztők a spekulatív fejlesztések esetében, illetve 10 éves megállapodás várható az ügyfél igényei szerint épített (BTS) épületek esetében. A fejlesztők fokozott figyelmet fordítanak a bérlők tőkeerősségének vizsgálatára és azt is meggondolják, hogy melyik banktól fogadnak el bankgaranciát. Várható a foglaló összegének növekedése a jelenlegi 3 hónapról, 6 hónapra, különösen a BTS fejlesztések esetében. A mostani gyakorlattal ellentétben, amelyben a bérlői kialakítás költségét elosztják a teljes bérleti időszakra, ezentúl elképzelhető, hogy a fejlesztők egy összegben kívánják megkapni a kialakítási költségeket a bérleti időszak elején.

## Zuhanhat az újlakások árai

Kivonult a hazai ingatlanpiacról a külföldi beruházók nagy része, akik maradtak, azok is lassítják, vagy halasztják az építkezést, de a kínálati árak nem csökkentek. Becslések szerint Budapesten 4-5000 eladatlan újépítésű lakás várja tulajdonosát, a vásárlók pedig szinte kizárólag azonnal beköltözhető ingatlanokat keresnek.

Az általános pesszimista hangulat ellenére az új építésű lakások piaca nem állt le, azonban hangsúlyeltolódások mindenképpen tapasztalhatóak. A tipikus vásárló 15-25 millió forint közötti ingatlant keres, sokkal alaposabban utána néz a hitel és támogatási lehetőségeknek, és hosszú idő után újra hajlamos kisebb alapterületű lakásban gondolkodni - valamint legalább 15-30% önerővel rendelkezik.

Nincs jelentős árcsökkenés

Tavaly ősszel tömegesen vonultak ki a külföldiek a magyar lakáspiacról, mind a beruházói, mind pedig a vásárlói oldalt tekintve, de a hazai vásárlók is komolyan elbizonytalanodtak, főleg a devizahitel-lehetőségek jelentős beszűkülése miatt. Mostanra úgy tűnik, valamennyire kezd helyreállni a piac, de a korábbi években tapasztalt forgalom visszatérésére még várni kell. A kínálati oldalon mindezek ellenére nem csökkentek az árak jelentősen, bár nehezebb az értékesítés, mint mondjuk tavaly ilyenkor. Öröm az ürömben a kész lakásokat árusító beruházók számára, hogy a potenciális vevők döntő többsége a megtekinthető, bejárható, azonnal beköltözhető lakások iránt érdeklődik, az előértékesítésben kínált ingatlanok iránt mérséklődött az érdeklődés, kevesen mernek a mostani helyzetben "látatlanban" ingatlant vásárolni.

Dezertáló külföldiek

A külföldi vásárlók gyakorlatilag teljesen eltűntek a vételi oldalról, leginkább csak a bérleti piacon képviseltetik magukat, de a hazai érdeklődők is alaposabban átgondolják a vásárlást. Az a vásárlási modell, amelyben számos külföldi vevő befektetési céllal gyakorlatilag látatlanban vette meg a lakásokat, jelenleg nem igazán működőképes. Ennek jelei már tavaly elkezdtek megmutatkozni, amikor több külföldi befektető is azzal szembesült, hogy a továbbértékesítésre megvásárolt lakásaitól nem, vagy csak nehezen tud megszabadulni. A magyar ingatlanpiac ennek ellenére továbbra is versenyképes tudna maradni, ha a globális pesszimista hangulat nem nyomná rá a bélyegét a vásárlási kedvre. Mind a régióhoz, mind pedig az EU nyugati tagállamaihoz képest a hazai ingatlanárak alacsonyabban vannak.

Önerő nélkül már nem megy

A válság begyűrűzésével változtak a hazai vevők lehetőségei is, nehezebb hitelhez jutni, eltűntek a 0%-os konstrukciók a piacról, valamint a banki értékbecslők ceruzája is vastagabban fog: könnyen előfordulhat, hogy alacsonyabban értékelik a kinézett lakást, mint mondjuk egy évvel ezelőtt tették volna, vagy éppen már nem találják elfogadhatónak azt a jövedelmi szintet, ami egy éve ilyenkor még simán átcsúszott volna a hitelbírálaton. Sokan gondolnak arra, hogy az állami támogatási rendszer igénybevételel teremtik elő a szükséges tőkeerőt, ennek azonban könnyen gátat szabhat, ha a megszellőztetett tervek szerint például a szocpol kedvezmény feltételeit szigorítanák, vagy rászorultsági alapon folyósítanák. Korábban előfordult, hogy a hiányzó tőkét néhány vásárló személyi hitelből pótolta, azonban a mostani 30% körüli THM szintnél ezt már nagyon kevesen választják.

## Ugrásszerűen nőtt a termőföld ára

Jelentősen 30-40 százalékkal növekedett tavaly a termőföld ára a közvetítők tapasztalatai szerint Magyarországon, de az emelkedés még így is 10-20 százalékkal a Nyugat-Európában tapasztalttól. Mára a hektáronkénti átlagár elérte a 700 ezer forintot.

Tavaly, ugyan nem folyamatos, és a nyugat-európai ütemtől 10-20 százalékkal elmaradó, de 30-40 százalékos áremelkedést tapasztaltak a közvetítők a magyar földpiacon. Ez meglepő fordulatnak tekinthető a piacon, reális okkal nehéz magyarázni az árak alakulását, bár azért annyit el kell mondani, hogy a közvetítők által bonyolított ügyleteknél már 4-5 tulajdonos visszalépése is komolyan érezteti hatását. Az illetékhivatalok nyilvántartásai szerint évente 200-220 ezer hektár cserél gazdát, addig közvetítőkön keresztül csupán 2-5 ezer hektár. Az olykor néhány aranykoronát érintő helyi adásvételek esetében megfigyelhető árak jóval alacsonyabbak az országos átlagnál, akár féláron is gazdát cserélhet egy-egy hektár.

A közvetítőkhöz általában 10-300 hektár nagyságú földek kerülnek, ezek azonban lassabban frissülnek, és időbe telik, mire a partnerek egymásra találhatnak. A tavalyi év harmadik negyedében megfigyelhető hirtelen áremelkedés hatására a hektáronkénti átlagár elért a 700 ezer forintot. Általában jelentős eltérés tapasztalható az ország egyes régióiban kialakult árak között, Észak-Magyarországon és a Dél-Alföldön például 10-15 százalékkal az országos átlag alatt mozog az ár, míg a Dél-Dunántúlon 30%-kal magasabb. Az átlagos minőségű szántó hektáronkénti ára is jelentős eltéréseket mutat, a legtöbbet az Észak-Alföldön és a Dél-Dunántúlon kell fizetni (350-900 ezer forintot), a legkevesebbet Észak-Magyarországon és a Dél-Alföldön (250-400 ezer forintot hektáronként). Az áremelkedés sem veszi el azonban a termelők vásárlási kedvét, a Földbróker.hu számításai szerint 1,5 millió forintos hektáronkénti árig a vásárlás 15 év alatt megtérül a gazdálkodásból. A termőföldárak vélhetően az enyhén visszaeső helyi szintű kereslet ellenére sem esnek az idén, mivel a piaci szereplők továbbra is a céges földvásárlási korlátozások 2011-es megszűnését várják.

Mint ismeretes, Magyarország tavaly ősszel jelezte Brüsszelben, hogy mivel még mindig nagy a különbség a termőföld hazai és régebbi tagállamokbeli árai között, a hétéves türelmi idő 2011-es lejáratát után érvényesíteni szeretné a korlátozást további három évre. A hosszabbítást a lejárat évében, tehát 2011-ben kell majd kezdeményezni, a lejárat előtt fél évvel. Ha elfogadják a javaslatot az EU-ban, akkor a külföldiek általánosságban 2014-ig nem juthatnának a magyar termőföldhöz.

## 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2006.	2007.	2008. I-X. hó	2008.	2009
				becslés	(előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	101,1	101,5*	100,7	97,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	110,1	108,1	100,4**	100,0	97,0
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	93,8	101,5	97,1*	98,0	97,0
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	98,4	85,9	92,7	94,0	97,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	104,4	97,0	98,1	98,5	97,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	116,6	115,7	107,4**	106,5	100,0
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,9	111,9	107,2**	106,0	98,0
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,4	-0,1	0,1**	0,0	1,2
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,2	-5,4	-5,0*	-6,2	-3,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	264,3	251,3	251,2***	251,2**	255
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	2034	1291	907,1***	907,1**	620
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,1	108,2	108,1	107,8	102,5
13. Fogyasztói árindex	103,9	108,0	106,3**	106,1	102,8
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	106,5	107,4	104,2**	103,8	102,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,5	7,7	7,8****	7,9	8,5

\* 2008. I-III. negyedév

\*\* 2008. I-XI. hó

\*\*\* 2008. éves tény

\*\*\*\* 2008. IX-XI. hó

Forrás: GKI





# **Ingyanpiaci elemzés 2009 február**

**Készítette: Molnár Tamás**

## Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re.....	3
Infláció .....	4
Gazdasági növekedés .....	6
Reálkeresetek.....	8
Munkanélküliség.....	8
Árfolyamok.....	9
Jegybanki alapkamat .....	10
Hitelpiac .....	11
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	13
Bács-Kiskun megye .....	13
Csongrád megye .....	15
Budapest és Pest megye .....	16
Békés megye.....	17
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	18
Tolna megye .....	19
Zugló ingatlanpiaca.....	20
Óriási zuhanás az újlakások piacán .....	21
Élénkül a piac az M0 új, keleti szakaszánál .....	23
2010-ben hiány lesz modern irodákból.....	24
Ipari ingatlanpiaci körkép.....	24
Újlakás piac .....	27
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re.....	31
2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árainak prognózisa 2009-re.....	32
3. számú melléklet: Új és használt ingatlanok 2008-ban.....	33

# Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

## Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re

A külső kereslet és a magyarországi hitelezés alakulásában sem történik számottevő javulás az elkövetkező néhány negyedévben és az alappályabeli forgatókönyv szerint némi fellendülésre csak 2010 elejétől lehet számítani. Van rá kockázat a jegybanki szakértők szerint, hogy a nemzetközi hitelezési folyamatok még tovább romlanak, ami a magyar gazdasági kilátásokat még inkább borússá teheti. Az is ilyen következményekkel járhat, ha a magyar lakosság a jövedelembizonytalanság miatt a most előre jelzettnél nagyobb mértékben válik megtakarítóvá.

Az MNB szakértői szerint a kormány által bejelentett intézkedések elegendőek ahhoz, hogy idén a GDP 3%-a alatt maradjon az államháztartás hiánya, de mivel jövőre is recesszió várható, további konkrét kormányzati kiadáscsökkentő intézkedésekre lehet szükség. A közép távú inflációs kilátások továbbra is kedvezők a recessziós környezetben a gyenge forintárfolyam- és olajár-pálya mellett is - vélik a jegybanki szakértők.

Bár a nemzetközi pénzpiacokra jellemző feszültségek a jegybanki és kormányzati beavatkozásoknak köszönhetően az elmúlt negyedévben némileg oldódtak, a pénzpiacok állapota még jelenleg is érdemben kedvezőtlenebb, mint a válság kitörése előtti helyzetben volt. A kockázatok újraárazása a bankszektort a korábbiaknál jóval óvatosabb hitelezési politikára készítette, aminek következtében a lakossági és vállalati hitelezés a világ legtöbb országában lassult.

A válság reálgazdasági hatásának tompítására a világ nagy gazdaságai jelentős költségvetési ösztönző lépéseket jelentettek be, ezek azonban egyelőre nem hoztak érdemi fordulatot a konjunkturális folyamatok megítélésében. A makrogazdasági információk a nemzetközi ipari konjunktúra drasztikus visszaesésére utalnak: az európai ipari termelési és megrendelési adatok kétszámjegyű csökkenést mutattak a legutóbbi hónapokban, a nemzetközi bizalmi indexek évtizedek óta nem látott mélységekbe süllyedtek.

A nemzetközi recesszió a magyar gazdaságot egy igen gyenge kiinduló helyzetben érintette. A mezőgazdasági szektor kiugró teljesítményét leszámítva a versenyszféra ágazatainak kibocsátása már a harmadik negyedévben is mérséklődést mutatott, a külső és belső makrogazdasági feltételek utolsó negyedévben tapasztalt további romlása pedig a GDP erőteljes, éves alapon 2 százalékos csökkenését okozta. A kibocsátás gyors visszaeséséhez a vállalatok a bérdinamika visszafogásával és a foglalkoztatottak számának csökkentésével alkalmazkodtak, ennek mértéke azonban elmaradt az értékesítések szűkülésétől. Mivel a gyenge kereslet árai emelését nem tette lehetővé, a fajlagos munkaköltségek elmúlt időszakos növekedése tovább rontotta a vállalati szektor jövedelmezőségét.

Az év végén és idén januárban tovább folytatódott a gyors defláció. A mérséklődést elsősorban a nemzetközi nyersanyagárak csökkenése okozta, de érződött az árakban a visszaeső hazai kereslet hatása is. Az iparcikkek inflációs mutatója a számottevően gyengülő forintárfolyam ellenére sem gyorsult, miközben a piaci szolgáltatások árnövekedési üteme tovább csökkent.

2008 utolsó negyedévében a bankok hitelezési tevékenysége mind a háztartási, mind a vállalati üzletágban határozottan megtorpant. A jelenséget egyaránt okozták hitelkeresleti és -kínálati folyamatok. Keresleti oldalról a gazdasági visszaesés és a jövedelemvárakozások növekvő bizonytalansága mérsékelte a hitelfelvételi hajlandóságot. A bankok csökkenő kockázatvállalása ugyanakkor kínálati oldalról a hitelezési feltételek szigorodásához és a hitelek árának emelkedéséhez vezetett.

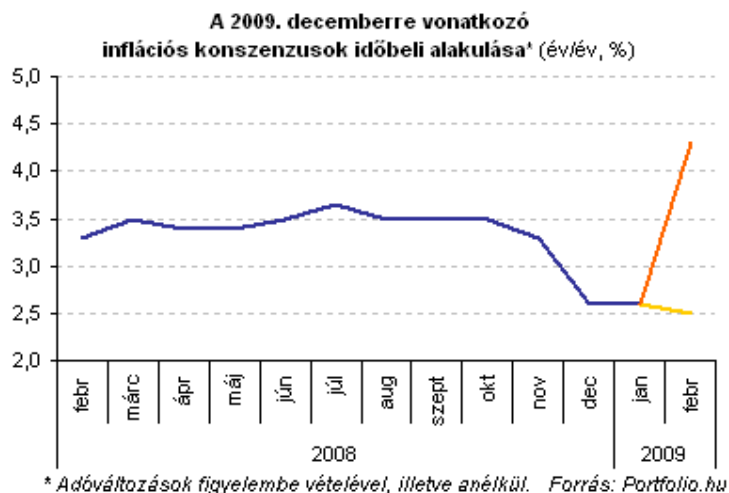
Alap-előrejelzésünkben arra számítunk, hogy a külső kereslet és a hitelezés alakulásában sem történik számottevő javulás az elkövetkező néhány negyedévben, némi fellendülésre - a nemzetközi intézmények prognózisaival összhangban - csak 2010 elejétől számítanak a szakértők. Mindemellett nem zárható ki az európai konjunkturális helyzet és a hiteldinamikák tartósabb romlása, amit az alappályánál kedvezőtlenebb irányba mutató GDP kockázati eloszlásban jelenik meg. A rövid távú gazdasági teljesítmény szempontjából további lefelé mutató kockázatot jelent - az ország külső finanszírozási helyzetén azonban javít -, ha a háztartások a növekvő jövedelembizonytalanság miatt az alappályában feltételezetttnél erőteljesebben növelik megtakarításaikat.

## Infláció

Az év elején folytatódott az, ami tavaly az utolsó hónapokban megkezdődött: jelentősen csökkent az infláció. Az elemzők szerint azonban az adóátalakítási lépések alaposan megdobják az árindexet: év végére 4 százalék felett lehet az egy évre visszatekintő drágulás.

Az előrejelzések szűk sávban, mindössze 3-3,3 százalék között található, ami egy "nyugis" hónapban megszokott szórásnak mondható. Márpedig a nyugalom biztosan nem volt jellemző a januárra. Eleve ekkor születik a legtöbb árdöntés, ami jelentős bizonytalanságot visz az előrejelzésekbe. További nehézséget jelent a gazdasági visszaesés árakra gyakorolt hatásának, illetve a forintgyengülés következményeinek felmérése. (És akkor az olyan apróságokról szót sem ejtünk, hogy az év eleji hatósági érintkezések elszámolása is szokott néha meglepetéseket okozni.) Mindenesetre az előrejelzések pontosságában mégis bizakodhatunk, hiszen decemberre szerte Európában beérték a szakértői prognózisok a tényeket. Emlékeztet, hogy az őszi dezinfláció mértéke több hónapon keresztül óriási meglepetéseket okozott a kontinensen, ám év végére már kiigazodtak a várakozások.

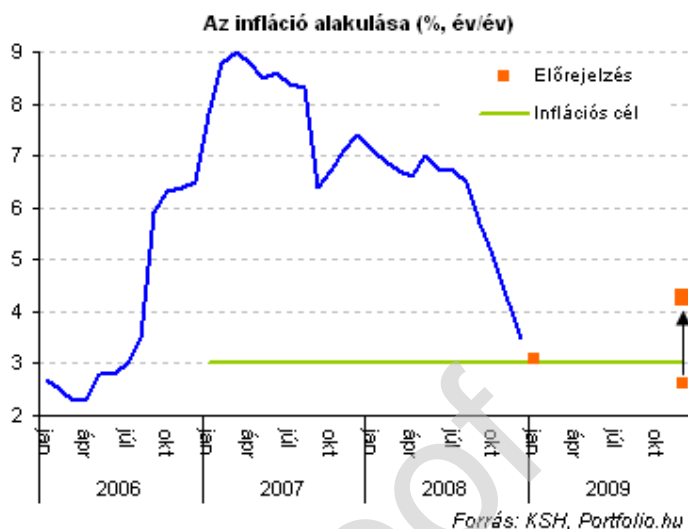
Az amúgy sem teljesen világos képet még inkább összezavarja a kormányzati adócsomag. Az áfa és a jövedéki adó emelése az árszint megugrását okozzák, így az inflációs mutató is emelkedik. Több elemző egyelőre kivár, és nem is számol ezek hatásával addig, amíg a hivatalos kormányzati bejelentés meg nem történik. Sokan azért kalkuláltak már az adóemelés hatásaival - bár ez amúgy sem egyszerű.



Az áfa és jövedéki adó inflációs hatásának megítélésénél bizonytalanságot jelent, hogy a recessziós környezetben milyen mértékű lesz az átgűrűzés. A 2006-os áfa-változásnál a teljes csökkentésnek csak egy része jelent meg a fogyasztói árakban. Elméletileg emelésnél nyilvánvalóan arra irányul a

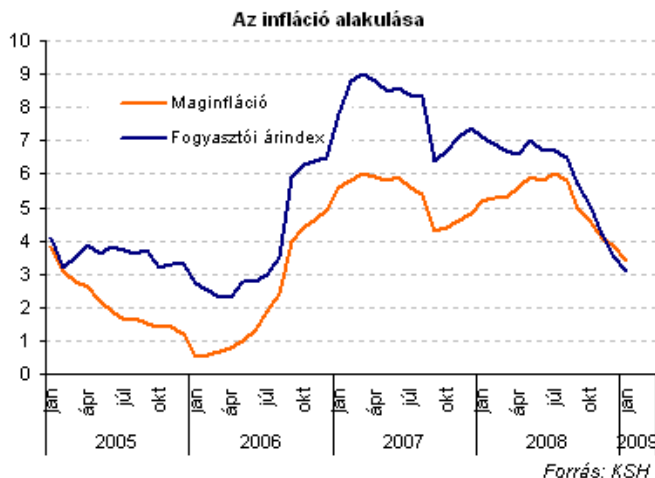
törekvés, hogy ez teljes egészében megjelenjen, a visszaeső belső fogyasztás azonban megakadályozhatja, hogy ez teljes egészében áthárításra kerüljön a fogyasztókra.

2008-as súlyokkal számítva az áfa-emelés 2,8%-kal, a jövedéki adó emelése további 0,4%-kal emelné meg az árszint - feltéve, hogy az összes többletterhet a fogyasztók viselik. Kiindulva a gazdaság várhatóan erősen kereslethiányos állapotából, a kereskedők teher-áthárítása arányosan enyhébb lehet, mint a 2006-os áfa-emelés idején, így nem tűnik megalapozatlannak a PM 2,2%-os számítása. A nagyfokú bizonytalanság miatt a magunk részéről egy 2-2,5%-os sávot mondanánk, ceteris paribus.



Januárban 3,1 százalékos volt az infláció Magyarországon. Decemberben még 3,5 százalékos volt a fogyasztói árindex, az év első hónapjára vonatkozó piaci várakozások konszenzusa 3,1 százalékos volt, a prognózisok 3,0-3,3 között szóródtak. Vagyis az elemzők telibe találták a januári árindexet, így az nem jelent piaci meglepetést. A maginflációs mutató 3,4 százalék volt januárban, a decemberi 3,8 százalék után.

A csökkenés megerősíti azt a vélekedést, hogy a piaci inflációs folyamatokkal nincs gond, a 3 százalékos cél jelenleg teljesül, és a piaci kilátások sem utalnak arra, hogy jelentős árnyomás lenne a gazdaságban. Különösen a szolgáltatások körében megfigyelt mérséklődő árdinamika jelezheti ezt (igaz, ebben nem csupán a piaci ármeghatározódású szolgáltatások szerepe nagy).



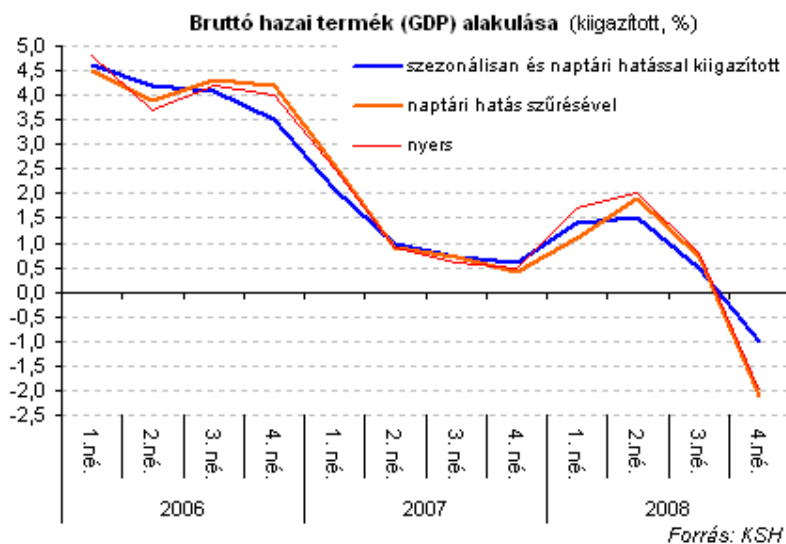
A 3±1 százalékos inflációs célsávból mégis hamarosan kikerül az árindex. Egyrészt a gyenge forint fékezi a dezinflációs folyamatot, ami már látszik a tartós fogyasztási cikkek megugró árain. Részben ugyanilyen okból az üzemanyagárakban sincs már sok "dezinflációs tartalék", és úgy tűnik, legkésőbb a tavasztól az élelmiszerekkel is ez a helyzet.



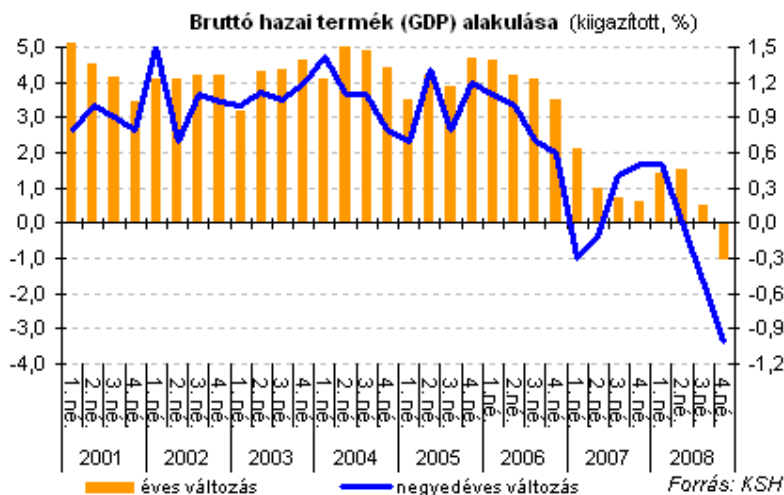
## Gazdasági növekedés

Tavaly az utolsó negyedévben naptári hatást figyelembe véve 2.1 százalékkal csökkent a GDP Magyarországon. Ilyen gyenge eredményt utoljára a rendszerváltozás hajnalán mutatott fel a magyar gazdaság. Az elemzői várakozások konszenzusa -1,4% volt, az előrejelzések -2 és 0 százalék között szóródtak.

Az adat értelmezését némiképp nehezíti, hogy Központi Statisztikai Hivatal háromféle számot is közöl: a nyers adatot, a naptári hatással szűrtet, illetve a naptári és szezonális hatással igazított adatot. Éves indexnél talán leginkább a középső lehet mérvadó, most ez a legrosszabb. Ugyanakkor a másik két mutató is azt jelzi, hogy éves alapon recesszióban van a gazdaság.



A negyedéves változást kifejező index 1 százalékos visszaesést mutat. Mivel már az előző negyedévben is csökkenést jelzett a mutató (a mostani korrigált adat -0,5%), ezért a közkeletű definíció szerint a magyar gazdaság recesszióban van.



A negyedéves változást kifejező index egyébként az utóbbi nyolc negyedévben négy alkalommal is a negatív tartományban volt, jelezve, hogy a 2007-2008-as időszak növekedési szempontból Magyarország sötét korszaka. És ennél az idén csak rosszabb jön: a várakozások szerint 3 százalékot is meghaladó lehet a GDP zsugorodása az idén. A magyar gazdaság vesszőfutásának több oka van. 2006 második felétől az erőteljes és nem növekedésbarát kiigazítás állította le a növekedést, és amikor végre magához tért volna, a globális gazdasági válság csapott oda az eladósodott, sérülékeny Magyarországnak. Mindez három oldalról is hat: egyrészt a külső (deviza) források elapadása finanszírozási problémákat okoz a magánszektorban, másrészt a külső kereslet drasztikusan csökken az exporttermékeink iránt, harmadrészt az államháztartásnak tovább kell mérsékelni a finanszírozási igényét, ami újabb kiigazítási lépéseket tett szükségessé.

Ráadásul úgy tűnik, a gazdaság sérülékenysége miatt akár további intézkedésekre is sor kerülhet. A mostani GDP-adat például megerősíti a gyanút, hogy az idejű költségvetési deficitterv teljesülését még a korábban feltételezettnél is nagyobb kockázatok övezik.



## Reálkeresetek

Decemberre lelassult a béremelkedés itthon, mert az állami alkalmazottak kevesebbet vihettek haza, mint 2007 végén. A tavalyi évre 0,7 százalékos átlagos reálbéremelkedést mért a KSH.

Még nem a recesszió hatását tükrözi a béremelési ütem decemberi lassulása, hanem a közszféra 13. havi illetményének ütemezésében volt változás. Az éves béralakulás ugyan nem nevezhető visszafogottnak, de a külső okok miatt az előzetes becsléseknél magasabban alakuló infláció mégis alacsonyan tartotta a reálkereset emelkedését. A szolgáltatásoknál jobban emelkedett a bér, pedig a termelékenység itt sokkal kevésbé javult, mint például az iparban.

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 2008-ban 198 900 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 192 400 Ft-ot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 219 000 Ft-ot ért el. Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 7,5 százalékkal nőttek az előző évhez képest. A költségvetési szférában dolgozók bruttó átlagkeresete 6,2 százalékkal, a versenyszférában dolgozóké pedig 8,4 százalékkal volt magasabb az előző évinél. Átlagot meghaladó mértékben emelkedtek a keresetek az ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás (12,9 százalék), pénzügyi tevékenység (10,9 százalék), szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás (9,2 százalék), valamint a kereskedelem, javítás (8,6 százalék) gazdasági ágakban. Decemberben a bruttó átlagkeresetek 4,6 százalékkal haladták meg az előző év azonos időszakát. Ezen belül a versenyszférában 7,4 százalékkal magasabbak, a költségvetés területén pedig az illetményen felüli kifizetések ütemezésének változása miatt 2,1 százalékkal alacsonyabbak voltak a keresetek a tavalyinál.

Éves átlagban a költségvetési szférában 722 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 953 ezren dolgoztak. A költségvetési intézményekben összességében közel 3,6 százalékkal csökkent a létszám, míg a versenyszférában 1,0 százalékkal emelkedett.

## Munkanélküliség

A 2008. november–2009. januári időszakban a foglalkoztatottak száma 3 millió 838 ezer, a munkanélkülieké 351 ezer fő volt, ami 8,4%-os munkanélküliségi rátát jelentett.

A vizsgált időszakban a 15–74 éves népesség 54,4%-a, a 15–64 éveseknek 61,3%-a, a munkavállalási korúaknak pedig 63,9%-a jelent meg a munkaerőpiacon. A 2008. november–2009. januári időszakban a 15–74 éves foglalkoztatottak létszáma átlagosan 3 millió 838 ezer volt, 35 ezer fővel kevesebb, mint 2007. november–2008. januárban. A nemzetközi összehasonlításban használt 15–64 éves korcsoportra számított foglalkoztatási ráta 56,1%-nak felelt meg, ami 0,4 százalékponttal volt alacsonyabb az egy évvel korábbinál. A 15–74 éves korcsoportban a munkanélküliek száma a megfigyelt időszakban 351 ezer volt, ami 8,4%-os munkanélküliségi rátát jelentett, 0,3 százalékponttal meghaladva az egy évvel korábbi szintet. (Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középso hónapját jelentő decemberben: EU-15: 7,8%, EU-27: 7,6%, Magyarország: 8,7%.) A munkanélküliek 18,3%-a a munkaerőpiacon csak a kis létszámban jelenlévő 15–24 éves korosztályból került ki, ami 0,7 százalékponttal volt alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában. E korcsoportban a munkanélküliségi ráta 21,5% volt, 0,8 százalékponttal magasabb az egy évvel ezelőttinél. A munkanélküliek 46,6%-a egy éve, vagy annál régebben keresett állást. A munkanélküliség átlagos időtartama 18,1 hónap volt.



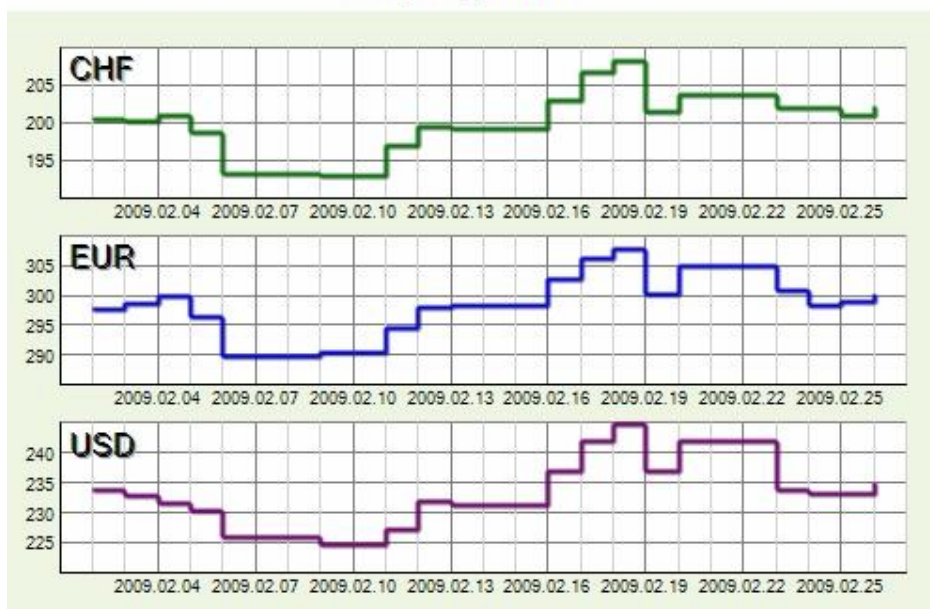
## Árfolyamok

Továbbra is rendkívül bizonytalan és ideges a forintpiaci hangulat – ez egyébként a térség többi országára (cseh, lengyel) is elmondható. Ennek a következménye az az elképesztő méretű csapkodás, amit korábban láthattunk (hétfőn bőven 300 fölötti szintről 292-ig szaladt le az EUR/HUF, majd 298 körüli szintre tért vissza zárásra, kedden pedig stabil – 298-as - kezdést követően ugrott ismét 300 fölé). A jegybanki kamatdöntés – változatlanul 9,5%-on maradó alapkamat – az egyetlen megoldás volt a jelenlegi helyzetben: kamatcsökkentésnek sem az inflációs kilátások, sem a piaci helyzet tükrében nem volt alapja, a kamatemelés pedig teljesen hatástalan lett volna (ráadásul a monetáris politikáról is rossz bizonyítványt állított volna ki). Be kell látnunk: igen csekély a magyar gazdaságpolitika mozgásteret a forint árfolyamának befolyásolására (elég csak a kiegyensúlyozott makrogazdasági politikát folytató cseh mintára gondolnunk: alig osztozunk közös problémákon, a korona mégis hasonló mértékben gyengült, mint a forint.). Hosszabb távon megoldást egy gyors és radikális fiskális kiigazítás hozhatna (aminek a révén jöhetne egy hiteles euró-csatlakozási menetrend) – de amit Magyarországon látunk sajnos közelebről sem az. Imígyen a következő hónapok sem hoznak nagy változást a forint árfolyamában: megmarad a csapkodás, a bizonytalanság és a 300 körüli EUR/HUF. Enyhülést csak a második félévben hozhat az, ha a világgazdasági válság mélypontján túljutva a befektetők kockázati étvágya javul. Új célárfolyam befektetők szerint márciusra és júniusra 300, szeptemberre 280, decemberre 270.

A svájci frankon jól látszódtak az utóbbi időkben történt események: a globális kockázatkerülés jelentős fokozódása ellenére az alpesi ország fizetőeszköze alig tudott erősödni az elmúlt hetekben. Látványos az is, hogy az EUR/CHF jegyzésekkel korábban erős korrelációt mutató német DAX index tegnap új mélypontra esett, miközben a frank árfolyama még csak látótávolságba sem tudott kerülni a tavaly őszi szinteknek. A hét hátralévő napjaiban jelenik meg a svájci konjunktúra-indexek fontosabbik fele (KOF, PMI), melyektől a stabilizálódás jeleit várjuk - ugyanúgy, ahogy más fejlett-piaci indikátor esetében. Amennyiben ez a folyamat a hetekben elindul, a kockázatkerülés érdemi enyhülésére számítunk, és így a svájci frank gyengülésére. Nyár közepi célárfolyam elemzők szerint 1,54 az EUR/CHF.

### A CHF, az EUR és az USD árfolyamainak 2009. februári grafikonja

#### Árfolyam grafikon



Forrás:MNB

## Jegybanki alapkamat

Négy egymás utáni kamatvágás után február 23-i ülésén változatlanul, 9,5 százalékon hagyta az MNB a jegybanki alapkamatot. A döntés előtt a forint erősödött, az euró ára 296 forintig csökkent.

Elemzők szerint igen nehéz helyzetben volt a jegybank, igaz, szorult helyzetét részben magának is köszönheti. Az MNB minél gyorsabban le akarta dolgozni az október végi rendkívüli, 3 százalékpontos kamatemelést, így már novemberben hozzálátott a ráta lejjebb szállításához, sőt, decemberben egy rendkívüli vágást is végrehajtott, összességében eddig 2 százalékpontot lefaragott az októberben 11,5 százalékra emelt alapkamatból. Elemzők szerint az MNB túlságosan agresszívan látott neki a kamatemelés ledolgozásához, a piac nem tolerálta a gyors tempót.



Az elmúlt hónapokban a világgazdasági környezet és a növekedési kilátások a korábban vártnál nagyobb mértékben romlottak. 2008 utolsó negyedében a fejlett gazdaságok kibocsátása csökkent és a feltörekvő gazdaságok növekedése is számottevően mérséklődött. A világgazdaság szempontjából kiemelt jelentőséggel bíró országok költségvetési ösztönző csomagokat jelentettek be, de ezek még nem éreztetik a hatásukat. A külső kereslet vártnál nagyobb visszaesése a magyar gazdaság növekedési kilátásait számottevően rontja. Magyarország alapvetően beruházási és termelési célú termékeket exportál, amelyek iránti kereslet az európai recesszió miatt jelentősen csökkent. A rendelkezésre álló információk alapján exporttermékeink felvevőpiacait 2009-ben nagy valószínűséggel visszaesés fogja jellemezni, így az export fellendülése 2010 előtt nem várható.

A hitelezési aktivitás csökkenése tovább folytatódhat. Keresleti oldalról a folyamatosan romló konjunkturális kilátások mérséklék a hitelfelvételi hajlandóságot. Kínálati oldalról a hitelezési aktivitás csökkenésének irányába hat, hogy a bankszektor kockázatvállalási hajlandósága jelentősen lecsökkent. Ezen túlmenően a pénzügyi szektor a külső forrásokra való ráutaltságának csökkentésére kényszerül, ami ugyancsak a hitelezés visszafogásához vezethet. A szigorodó hitelezési kondíciók számottevően csökkentik a hitelezési aktivitást, ami a lakossági fogyasztást és a vállalati beruházást, termelést is tovább mérsékelheti. A belső keresletet rövidtávon csökkentik a költségvetési egyensúly biztosítása érdekében meghozott kormányzati intézkedések is. A bejelentett kormányzati csomag javíthatja a magyar gazdaság potenciális növekedését, de ennek hatása hosszabb távon, érezhetően csak 2011-től fog jelentkezni.

A visszaeső kereslet továbbra is alacsony inflációs környezetet valószínűsít. A tervezett kormányzati intézkedések hatására az infláció átmenetileg meghaladhatja a középtávú inflációs célt, de 2010 második felére már 3 százaléknál számottevően kisebb árnövekedési ütem várható.

Recessziós környezetben az infláció megemelkedésének nagy valószínűséggel nem lesz tartós hatása, és középtávon nem veszélyezteti a jegybank inflációs céljának teljesítését.

A megváltozott nemzetközi pénzügyi és reálgazdasági környezet alkalmazkodási kényszert jelent a magyar gazdaság számára. A monetáris politika a rendelkezésre álló eszközeivel igyekszik az alkalmazkodás költségeit mérsékelni. A nemzetközi kockázatvállalási hajlandóság és a régió kockázatosságának megítélése azonban az utóbbi időben kedvezőtlen irányba változott, ami szűkíti a monetáris politika mozgásterét. A várható reálgazdasági és inflációs folyamatokat, valamint a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitásainak szempontjait mérlegelve a Monetáris Tanács az alapkamat szinten tartása mellett döntött. A Monetáris Tanács továbbra is kiemelt figyelmet fordít a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitásának megőrzésére és a tőkeáramlások folytonosságának biztosítására.

## Hitelpiac

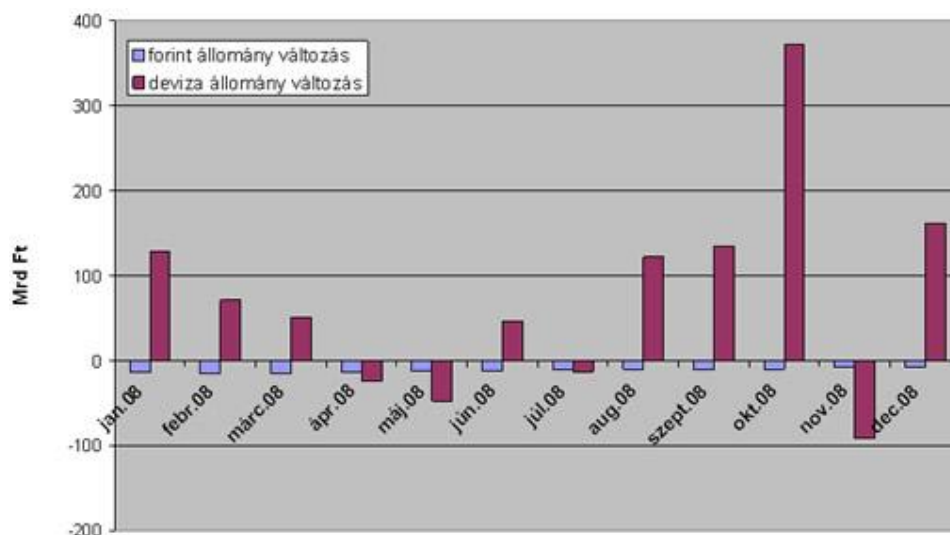
Míg a 2008-as év a hitelezési piacon is az októberben kirobbanó hitelválság miatt marad emlékezetes. Szakértők szerint 2009-ben a 30 százalékos piaccsökkenés sem kizárt, bár egész éves tendenciát még nehéz jóslni. Jelenleg a rohamosan gyengülő forint jelent komoly fejtörést a pénzintézetek számára, hiszen a magas forintárfolyam a forintban nyilvántartott devizaalapú tőketartozás értékét is növeli.

A 2008-as év a jelentős felfutás miatt a közvetítők számára is kedvező volt, a hitelközvetítők szerepe tovább erősödött, egyes szakértők a bankok hitelkihelyezésének felét hitelközvetítőknek tulajdonítják. A hitelközvetítők igénybevétele mellett szóló legfőbb érv a több banki ajánlat egy helyen történő összehasonlítása, és az ezzel járó idő és energia megtakarítás. Azt, hogy mit hoz a 2009-es év, jelen pillanatban nagyon nehéz megmondani. Tisztábban valószínűleg csak az év második felében fogunk látni. Még a bankok sem egyformán értékelik a jelenlegi helyzetet, gyakran ellentmondó lépéseket tesznek, míg az egyik kamatot emel, másik csökkenti hitel termékei kamatát. Akár 30%-os visszaesés is elképzelhető most a piacon. Jelenleg a rohamosan gyengülő forint jelent komoly fejtörést a bankok számára, hiszen a magas forint árfolyam miatt a forintban nyilvántartott tőke értéke közelíti a fedezetül bevont ingatlanok értékét, ez főleg a magas finanszírozású hiteltermékek esetében jelent most tényleges problémát. A bankok pótfedezet bevonásával, vagy előtörlesztéssel csökkenthetik a megnövekedett kockázatukat. A helyzet súlyosságát jól mutatja, hogy 2008. július és 2009. februárja között a forint 29%-al drágult az euroval, 40%-al svájci frankkal, és 89%-al a japán jennel szemben.

A lakossági, lakáscélú hitelek állománya 2008. első 9 hónapjában 359 milliárd forinttal nőtt az MNB adatai alapján. Ez a növekedési ütem gyorsabb, mint a 2007. hasonló időszakában regisztrált ütem (298 Mrd Ft). Az állományváltozás a visszafizetett és az újonnan felvett hitelek eredőjéből adódik. 2008-ban a forint alapú lakáscélú hitelek állománya folyamatosan csökkent, de a csökkenés üteme hónapról-hónapra kisebb. 2008-ban már nem csak az újonnan felvett hitelek esetében domináltak a deviza alapú hitelek, hanem a lakáscélú hitelek teljes állományán belül is túlsúlyba kerültek. A deviza alapú hitelek állományának növekedése augusztusban indult be igazán, az év első felében az állomány növekedés és csökkenés hatásai jelentősen gyengítették egymást. Ebben az árfolyamváltozások is szerepet játszanak, mivel az MNB forintban tartja nyilván a devizahitelek állományát.

## Lakossági, lakáscélú hitelek állományának havi változása 2008.

Mrd forint



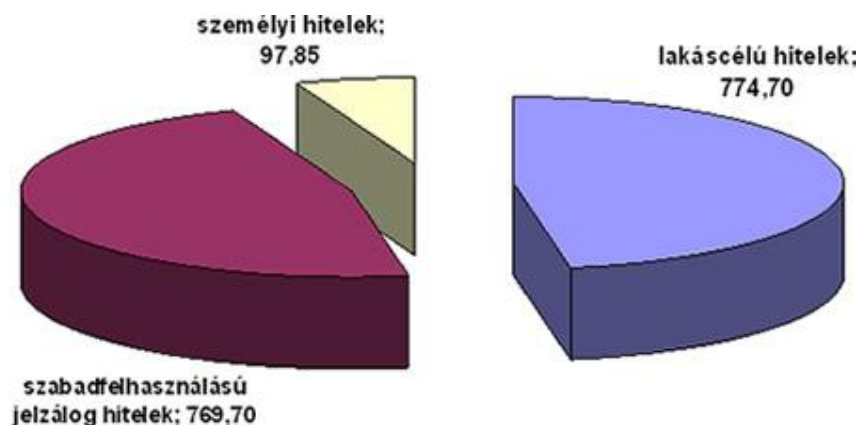
Forrás: MNB

Az októberi események nagyon jól nyomon követhetők. Az állomány jelentős megugrása mögött többek között a devizahitelezési feltételek megváltozásáról szóló hírek hatása áll. A hitelfelvétel előtt álló ügyfelek előre hozták hiteligénylésüket, hogy a még érvényben lévő "kedvezményes" feltételek mellett juthassanak hitelhez. A deviza hitelállomány októberi megugrása nem csak az "utolsó pillanatban" felvett hitelek miatt történt, a folyamatosan gyengülő forint magasabb hitelállományt jelentett. Az állomány novemberi visszaesése mögött már a devizahitelezési feltételek szigorodása és a forrásszűke áll, amit az októberihez képest némileg javuló, de továbbra is gyenge forintárfolyam sem tudott ellensúlyozni. A decemberi állomány növekedés háttérében az árfolyamokon túl az ismét kicsit feléledő devizahitelezés áll. Decemberben a teljes lakossági hitelállományon belül a devizahitelek aránya 67% körül alakult.

A 2008-as évben a szabad felhasználású jelzáloghitelek továbbra is töretlen népszerűségnek örvendtek. Olyannyira, hogy a lakossági lakáscélú hitelek állományának növekedése kisebb, mint a háztartások által igényelt szabad felhasználású jelzáloghitelek állományának növekedése.

## Hitelek állomány növekedése 2008.

Mrd forint



# Magyarország ingatlanpiaci elemzése

## Bács-Kiskun megye

Ingatlanpiaci körkép	
<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újszerű, 3-4 éves téglá építésű házaknál 240-250 ezer Ft/négyzetméter árról beszélhetünk, az új építésűek ára pedig meghaladja a 300 ezer Ft/négyzetmétert.
Használt ingatlanok:	Egy 750 db-os ingatlanadatbázist vizsgálva azt a következtetést tudnám levonni, hogy a használt lakások piacán a négyzetméterárak 150 ezer forintnál kezdődnek, ezek többnyire felújítandó ingatlanok. Egy átlagos állapotú panel 150-160 ezer Ft/négyzetméteráron cserél gazdát. A kervárosokban 170 ezer Ft/négyzetméter árral kalkulálhatunk.
Telkek:	Az építési telkek árainál erőteljes szórás figyelhető meg, amelyet többek között befolyásol az elhelyezkedés, a közművekkel való ellátottság, valamint egyéb építési szabályozások. Helyi viszonylatban kedvelt résznek számít a Ladánybenei út melletti, fákkal tarkított zöldterület. Építési telkek árai: 2 200 - 67 000 Ft/nm <sup>2</sup>
Fejlesztések:	Kecskeméten a fejlesztések lelassultak. A Szentkirályi Ásványvíz Ingatlanfejlesztő cége is visszalépett a szállodafejlesztéstől, amit a Szabadidő központra terveztek. A folyamatban lévő fejlesztések lassuló ütemben de folytatódnak.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokat főleg a városközpontokban találhatunk. Itt a lakások nm <sup>2</sup> árai megközelítik a 230 000 Ft is. Csak kevés családi ház épül a külső városrészekben.
Használt ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő honlapjának adatbázisa alapján elmondható, hogy a városokban a panellakások árai 100 000 Ft/nm <sup>2</sup> -nél kezdődnek. Családi házak esetében átlagosan 22 000 Ft/nm <sup>2</sup> áron kezdődnek az ingatlanok. Használt lakások esetében pedig átlagosan 170 000 Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak ingatlanokat.
Telkek:	A telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Több város pl. ingyen ad telkeket azoknak akik a városban maradnak és ott keresnek munkát. Ilyen például Fülöpjakab.
Fejlesztések:	Kevés ingatlanfejlesztés van a megye városaiban. Ezek főleg társasházi fejlesztések. Nagy részük azonban nem készül el a finanszírozás hiánya miatt.

### Kecskemét

A Mercedes-gyár Kecskemétre települése megmozdította ugyan a helyi ingatlanpiacot, de elsősorban az ipari és szolgáltató-kereskedelmi célú területek szegmensét. A beruházás nyomán ezen ingatlanok iránt nőtt a befektetők érdeklődése, a lakáspiacra azonban eddig még nem gyakorolt érezhető hatást. Kecskemét ingatlanpiacára az elmúlt évben a forgalom hullámválása volt jellemző: a csendesebb évkezdés után tavasszal kissé élénkült az eladó ingatlanok iránti érdeklődés, sőt a nyári hónapokban is számos vevő keresett minél előnyösebb áron lakhatási lehetőséget. Az idei évből

eltelt közel másfél hónap alatt azonban, úgy tűnik, egyelőre még nem ébredt fel a piac: többnyire pangás tapasztalható szinte minden ingatlanszegmensben.

Ennek szerinte a banki hitelezés a válság nyomán bekövetkezett megszűrése és a gazdasági bizonytalanság éppúgy oka, mint az ingatlanok túlértékelése. A kínálat amúgy a városban szinte minden ingatlanfajtából bőszeges, bár az új lakások szegmense egyre szűkül a korábbi évekhez képest. Az építőipari cégek egy része már tavaly leállt az újabb projektekkel, mások a futó fejlesztésekben csökkentették a lakásszámot.

Az építési telkek piaca a belső városrészben egyre szűkebb, így ha ritkán akad egy-egy régi ház, 500-600 négyzetméteres parcella, akár a 30-60 ezer forintos négyzetméterárat is elkéri érte. A külterületen ennél jutányosabban - már 3-6 millió forint közötti áron - hozzá lehet jutni akár 3000 négyzetméteres házhelyhez, igaz, ezeknél valamelyik közmű még hiányzik. A lakások kínálata a városban ennél jóval szélesebb.

Panellakásokat folyamatosan kínálnak a Széchenyi-városi lakótelepen: a 70-es években épült 55 négyzetmétereseikért 6-6,5, míg a 80-as évek végén épült hasonló méretűekért 8,5-9 millió forintot kell letenni. Kissé drágábbak a használt, téglapítésű, egyedi fűtésű társasházak: a 28 négyzetmétereseik ára 5,5-6,2 (a felújítottaké 7,5) millió, míg az 57 négyzetmétereseik átlagára 8,5 millió forint körül mozog. Sátortetős kocka családi ház 13-25 millió, míg nyolcvanas évekbeli kétszinteset 25-28 millió forint közötti áron lehet venni. Ez utóbbiakra a fűtési és az egyéb fenntartási költségek emelkedésével alig van érdeklődő. Szintén nehéz vevőt találni a város frekvenciált helyén, a villanegyedben lévő nívós, 60-80 millió forintról induló ingatlanokra.

Kadafalva városrész, amely - kedvező fekvése és viszonylag elérhető árai miatt - egyre keresettebb az építkezők körében. A családi ház övezetben, amely mindössze 5 km-re fekszik a belvárostól, ugyanakkor közel van az autópályához is, egy-egy 1000 négyzetméteres parcella már 5 millió forintért megszerezhető.

A lakáspiac szerinte is túlkínálatos, kivéve az új lakásokét, melyeknek egyre csökken a számuk. Ez utóbbiak négyzetméterára 260-320 ezer forint között szóródik. A 260 ezer forint a régi társasházak tetőterében kialakított új lakásokra, míg a 320 ezres négyzetméterár a kiemelt helyen lévő, önálló telken tető alá hozott társasházakra jellemző. Panelből - tapasztalata szerint - például a Széchenyi-városban nagy a kínálat 150-160 ezer forintos négyzetméteráron, a legkeresettebbek azonban a belvárosiak, ahol a felújított panellakásokért elkéri akár a 200 ezer forintot is. Az egyedi fűtésű, régebbi, téglapítésű társasházi lakások négyzetméterét 170-180 ezertől, a tíz éven belül épültekét pedig 200-250 ezer forintért kínálják.

A lakáspiacon a Mercedes-gyár betelepülésének eddig még nem érezhető érdemi hatása. Szerinte ez a jövőben is inkább a lakásbérletek iránti keresletet, mintsem a vásárlások számát élénkítheti. A társasházi lakásokat havonta négyzetméterenként 1000 forintért, a családi házakat havi 180-200 ezer forintról lehet bérbe venni, amire rájön még a rezsi. A beépíthető, teljes infrastruktúrával rendelkező ipari területek ára - amelyek iránt a Mercedes-gyár miatt megnőtt a befektetői érdeklődés - 20, a kereskedelmi és szolgáltatói célú területeké fajlagosan 50-60 euróról indul. Az üzlethelyiségeket - a város frekvenciált utcáiban - rezsi nélkül havi 20-40 euró között kínálják a bérbeadók, míg az új építésű irodahelyiségek bérleti díja 10-12 euró között mozog. A régi, nagy alapterületű raktárhelyiségek négyzetméterét havi 2 eurótól, az üzemcsarnokokét - rezsi nélkül - 4 eurótól lehet bérbe venni.

## Csongrád megye

<b>Ingyanlanpiaci körkép</b>	
<b>Megyei jogú város</b>	
Újépítésű ingatlanok:	A szerkezetkész új lakások átlagos négyzetméterárai azért nem ilyen magasak, jellemzően 200–230 ezer forint körül alakulnak, míg a kész lakásokat 240–280 ezer forintos négyzetméteráron mérik. A szigorúan vett belvárosban ugyanakkor a 300 ezer forintos, vagy akár az e fölötti újlakás-négyzetméterár sem megy ritkaságszámba.
Használt ingatlanok:	Szegeden nagyon olcsón, és vidéki viszonylatban nagyon drágán vehetünk lakást: panellakást 120 ezer forintos nm <sup>2</sup> áron, használt lakást átlagosan 175 ezer forintos nm <sup>2</sup> áron lehet vásárolni. Családi házak esetében a vizsgált ingatlanadatbázisok alapján átlagosan 95-300 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron lehet vásárolni ingatlant.
Telkek:	Ingatlanadatbázisok alapján nagyon kevés eladó telek van Szegeden. Azok is főleg a peremkerületeken. A városközpontban nincs is eladó telek. Régi bérlakásokat bontanak le és általában azok telkeire épülnek az új lakóparkok.
Fejlesztések:	Szegeden 3 szállodát újítanak fel. Nemrég adták át a legmagasabb csúszdatornyát Magyarországnak Szegeden. A városban több kisebb társasházfejlesztés van. Ezeknek kisebb része a finanszírozás hiánya miatt lelassult.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok kevés számban vannak jelen az adatbázisban! Ezek zöme társasházi lakások aminek nm <sup>2</sup> ára 180-240 ezer Ft között ingadoznak.
Használt ingatlanok:	Csongrád megyébe a vizsgált adatbázisok alapján körülbelül 2500 db használt lakást kínálnak. Panellakások nm <sup>2</sup> árait átlagosan 90 ezer Ft, társasházi lakások nm <sup>2</sup> árait átlagosan 150 ezer Ft, családi házak nm <sup>2</sup> árait átlagosan 130 ezer Ft kínálják.
Telkek:	Csongrád megyébe adatbázisok alapján kb. 400 telek vár értékesítésre. Ezek nagy része városokon kívül van. Makó ingyen telkeket ad azoknak akik ott telepednek le és ott a környéken keresnek munkát! A megye városaiban a telkek nm <sup>2</sup> árai átlagosan 3500 és 19000 Ft között mozognak.
Fejlesztések:	Fejlesztések nagyon nincsenek a városokban. Amik vannak azok is főleg társasházfejlesztések.

## Budapest és Pest megye

Ingatlanpiaci körkép	
<b>Megyei jogú város</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Adatbázisok alapján a Pestre jellemző ingatlanok nm <sup>2</sup> árai átlagosan 280-340 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron mozognak, míg a Duna budai oldalán az ingatlanokat átlagosan 500-700 ezer Ft/nm <sup>2</sup> árulják. Azonban vannak a bel budai városrészekben olyan utcák ahol az újépítésű ingatlanok nm <sup>2</sup> -it másfél millió Ft-ért árulják.
Használt ingatlanok:	A legkeresettebb ingatlanok a 1+1 fél, 1+2 fél, 2+1 fél szobásak. Az ingatlanok keresletére a stagnálás és a kiváráás a jellemző. Míg a kínálat néhol már tömegesével jelenik meg. Paneleket átlagosan 210 ezer, téglalakásokat átlagosan 340 ezer, családi házakat átlagosan 310 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálják a fővárosban lakók.
Telkek:	A telkekre felhúzzható épület összterületéből számítható telekköltség-ár négyzetméterenként a 400–500 eurót is elérte Pesten, míg a bel-budai lokációknál pedig 600–700 euróra is rúghat a telkek nm <sup>2</sup> ára.
Fejlesztések:	Budapesten nagyon sok társasházi fejlesztést találhatunk meg: Andrásy Palace Gardens, Kodály körönd, akkor plázák építésénél a Mundo, irodaházak fejlesztésénél a Futureal irodaháza az említésreméltóak. Viszont a tavalyi évhez képest kicsit visszafogottabbak a fejlesztések a fővárosban.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Budapest vonzáskörzetében jóval magasabbak az árak, mint Pest megye többi részén. Itt az újépítésű lakások árai gyakran veteksznek a pesti ingatlanok áraival. Ingatlanadatbázisokban kb 500 db újépítésű ingatlant kínálnak eladásra Budapest környékén. A távolabbi városokban -20 és -30% árkorrekciókat tapasztalhatunk.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok árai Pest megyében a legmagasabbak az országban. Adatbázisok alapján paneleket átlagosan 180 ezer Ft/nm <sup>2</sup> -ért, téglalakásokat 260 ezer Ft/nm <sup>2</sup> -ért és családi házakat 220 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak.
Telkek:	Építési telkeket jóformán csak a kisebb városok peremkerületeiben találhatunk. Ezek nm <sup>2</sup> árai átlagosan 6-54 ezer Ft/nm <sup>2</sup> -ig mozognak. Ezeknek nagyobb része összközműves, csak kisebb részében hiányoznak egyéb csatornázási vagy villanszerelési munkák.
Fejlesztések:	Pest megyében zajlik az ország fejlesztéseinek döntő része. M0-ás körgyűrű építése, ferihegyi logisztikai park és irodakomplexum fejlesztése, valamint a városokban jelen lévő ingatlanfejlesztő cégek fejlesztései igen kimagaslóak. Azonban ezek ütemezése sokat csúszik a válság miatt.



## Békés megye

<b>Ingyanlanpiaci körkép</b>	
<b>Megyei jogú város</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsabán az új családi házas építések nagyobb számban a Török Ignác utca folytatásában, az önkormányzat által értékesített új telekosztású területen meghatározóak, de sokan építkeznek a Dobozi út és annak környezetében lévő korábban zártkerti, mezőgazdasági területként – ma már lakóövezetként – funkcionáló részein.
Használt ingatlanok:	A téglalakásokat keresik leginkább, abból is a kisebb méretű garzonok a legkapósabbak. Átlagosan egy 250 db-os adatbázis alapján 175 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálják. A panel nm <sup>2</sup> -re 140-160 ezer Ft. Családi házakat átlagosan 135-175 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron adnak!
Telkek:	A városszéli vagy az agglomerációban található, viszonylag olcsón kapható telkekre építkeznek az emberek. Egyre több a román érdeklődő, aminek eredményeként az árak is feljebb mentek. Az olcsó telkek Békéscsaba külvárosaiban adatbázisok alapján 2000 Ft/nm <sup>2</sup> . A belvárosban 25-30 ezer Ft-ért lehet kapni egy nm <sup>2</sup> -t.
Fejlesztések:	Lényegesnek tartják a város szennyvíztisztítását, szennyvízhálózatának felújítását, ahogyan nagy hangsúlyt fektetnek a városon átszelő vasútvonalak felújítására is. Előkészítés alatt van a városközpont rekonstrukciója. Ezenkívül mélygarázsokat is fejlesztenek nagyszámba.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások építése pang. Nagyon kevesen építenek családi házakat ilyen gazdasági körülmények között. Társasházakat 210-240 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak a legtöbb városban.
Használt ingatlanok:	Panellakásokat 100-145 ezer Ft/nm <sup>2</sup> , téglalakásokat 145-178 ezer Ft/nm <sup>2</sup> , családi házakat 100-146 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak átlagosan egy 450 db-os adatbázis alapján.
Telkek:	Szabad telkeket csak a városhatárokon belül találhatunk! Egy 240 db-os adatbázist vizsgálva általánosan elmondható, hogy 3500-21000 Ft között mozog egy nm <sup>2</sup> -es összközműves telek.
Fejlesztések:	A fejlesztések panganak. Ami van fejlesztés az is társasházi fejlesztés 10-15 lakásosak.

## Jász-Nagykun Szolnok megye

<b>Ingyenpiaci körkép</b>	
<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnok újépítésű ingatlanait a stagnáló kereslet jellemzi. Hiába épülnek gyakran 230 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron társasházi lakások, egyszerűen nem kell senkinek. Adatbázisban szereplő ingatlanok alapján átlagosan 220-255 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron mozognak a lakásárak.
Használt ingatlanok:	Az adatbázisokban körülbelül 1200 db eladásra kínált ingatlan szerepel. A városközpontokban lévő társasházakra a túlárzás jellemző. Itt átlagosan egy nm <sup>2</sup> téglaépítésű lakás 185 e Ft. A családi házakat átlagosan 90-240 ezer Ft/nm <sup>2</sup> kínálják! A panellakásokra ugyancsak a túlárzás jellemző.
Telkek:	Az építési telkek az ingatlanadatbázisokban viszonylag drágák. Jóformán csak Szolnok külső városrészeiben lehet találni építési telkeket 5000-30000 Ft/nm <sup>2</sup> áron átlagba.
Fejlesztések:	Az elnyert uniós támogatásokból a belváros és Tiszaliget között gyalogos és kerékpáros híd épül, sportpályákat újítanak fel, közterületeket, forgalomcsillapított sétálóutcákat alakítanak ki, parkolókat építenek, kiépül a Tisza-part, szálloda, termálstrand és konferencia-központ létesül.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Jóformán csak a nagyobb városokban vannak épülő társas és családiházak. Ezeknek az árai 195-236 ezer Ft/nm <sup>2</sup> utóbbi esetben 135-179 ezer Ft/nm <sup>2</sup> között mozognak.
Használt ingatlanok:	Az adatbázisokban szereplő ingatlanok általában régiek és nehezen értékesíthetőek leromlott állapotuk miatt. Használt családi házakat 75-180 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak a legtöbb városban.
Telkek:	A nagyobb városokban sok építésre alkalmas telket kínálnak amelyek területe szinte mindig meghaladja az 1000 nm <sup>2</sup> -t. Viszont kereslet nincs rájuk és csak nagyon kevés telek kerül adás-vételre!
Fejlesztések:	Jóformán csak a nagyobb városokban vannak épülő társasházi fejlesztések.

## Tolna megye

<b>Ingyanlanpiaci körkép</b>	
<b>Megyei jogú város</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szekszárdon elég kevés újépítésű ingatlant találhatunk. Egy ingatlanadatbázis alapján 53 db téglapépítésű társasházi lakás eladó. Családi házakat nagyon nem is építenek.
Használt ingatlanok:	A használt lakások kínálat a nagyon magas. Panellakásokat már 95 ezer Ft/nm <sup>2</sup> -en is találhatunk. Használt társasházi lakásokat átlagosan 130-175 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak. A kereslet viszont elég csekély Szekszárdon a lakások iránt! Valószínűleg a szegénységnek és a munkanélküliségnek köszönhető.
Telkek:	Telkeket nagyon olcsón kaphatunk. A város szélén akár 1000 Ft-ért is hozzájuthatunk egy nm <sup>2</sup> telekhez. Azonban az átlagár 10000 Ft körül mozog. A városközpontban telekhez csak úgy lehet hozzájutni ha a régi bérházakat lebontják. Szekszárdon hiányoznak például a családi házas lakóövezet építéséhez szükséges szabad telkek.
Fejlesztések:	Szekszárdon nagyon kevés fejlesztés van. A novemberben lerakták Píramis pláza center alapkövét és így megépülhet Szekszárd első plázája. Ezenkívül a városban szétszórtnan lehet csak építkezéseket látni. Viszont tovább épül a Szekszárdot is elkerülő M6-os autópálya.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Új lakásokból most az 50-60 négyzetméteresek a kapósabbak. Tolna megyében 200-220 ezer forintos nm <sup>2</sup> ár jellemzi az újlakás piacot.
Használt ingatlanok:	A használt ingatlanok piaca pang. Panel lakás adatbázisok alapján már 84 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron lehet kapni. Társasházi lakásokat átlagosan 165 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálják, a családi házakat pedig 65-175 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron.
Telkek:	Tolna megyében olcsón lehet hozzájutni nagyon nagy telkekhez. Viszont ezek a telkek vagy a város szélén vannak vagy valamelyik falu közelében. A nagyobb városokban az építési telkek száma igen csekély. Adatbázisok alapján körülbelül egy tucatot lehet találni olyan telkekből ami kimondottan a városok közepén vannak.
Fejlesztések:	Látványosabb fejlesztések közé kell sorolni a Szekszárd mellett épülő Só hidat, az M6-os autópálya további szakaszait. Ingatlanok fejlesztésében nagyon szűkölködik a Tolna megyei piac.

## Zugló ingatlanpiaca

A XIV. kerületben az a jó, hogy hihetetlenül változatos, összetett terület. A Városliget környéke Pest egyik legelegánsabb része, amely részben a belvárosi jelleget őrzi, részben a patinás villák teszik egyedivé. Az Örs vezér terének vonzáskörzete viszont már egészen más világ: ezen a részen lakótelepek vannak, de ezek árnyékában már kertés házak sorakoznak. Emiatt található itt meg mindenki a számítását.

Bármennyire változatos és kedvelt területe a fővárosnak a XIV. kerület, az ingatlanpiac lassulása itt is érezhető, még ha nem is olyan mértékben, mint máshol. A visszaesés korántsem olyan mértékű, mint amilyenről más kerületekben dolgozó kollégák beszámolnak. Ennek oka talán az, hogy Zugló mindig is kiemelt része volt a pesti oldalnak. A családi házak piaca az iroda tapasztalatai szerint élénkebb, mint a lakásoké, ami szokatlan. Mint megtudtuk, a kínálatban szereplő kisebb kertés ingatlanok ára 20 millió forint körül indul, de akadnak 100 millió forintnál drágább, 300 négyzetméteres házak is. A méret persze nem minden, sokat számít az is, mennyire forgalmas, zajos utcáról van szó. A forgalmas Fogarasi vagy Thököly úti, Miskolci úti ingatlanok szinte eladhatatlanok ezeken csak nyomott áron lehet túladni. A Fogarasi úton van például egy olyan ház, amelyet 45 millió forintért kínálnak, de ha ugyanez az épület két utcával beljebb lenne, 55–60 millió forintot is megérne. A különbség tehát a 20–25 százalékot is meghaladhatja.

A XIV. kerület legjobb részének a Herminamező, valamint a Városliget vonzáskörzete számít. Sokaknak fontos, hogy közel, vagy maximum egy-két villamosmegállónyi távolságra legyen a Mexikói úti kisföldalatti megálló: ebből a szempontból előnyt élvez a Herminamező ide eső sarka. Az ingatlankeresők másik tábora a 7-es busz vonalát akarja elérhető közelségben tudni, míg megint mások ragaszkodnak az Örs vezér tere vonzáskörzetéhez. A kertvárosi hangulatra vágyók még ennél is messzebbre merészkednek: körükben a Fogarasi, a Mogyoródi, a Rákos patak és a Vezér út által határolt négyszög népszerű: itt gyümölcsfás, falusias hangulatú ingatlanok vannak, amelyeket állapottól függően 260–350 ezer forintos négyzetméteráron mérnek.

Mivel a kerületben megszorodtak az új projektek, a kertés ingatlant keresők egyre jobban figyelnek arra, hogy a ház kertés, csendes részen legyen, annál is inkább, mert a kerület az elmúlt pár évben besűrűsödött, túl sok és túl nagy társasház épült, ezek pedig leárnyékolják egymást is, a szomszédokat is. Aki tehát kertés ingatlant akar venni, figyeli azt is, hogy a mellette lévő telkeken milyen ingatlanok vannak. Ha ugyanis van egy romosabb ház idősebb tulajdonossal, szinte biztos, hogy az örökösök idővel eladják a lakást. Ha ilyenkor a telek nagyobb, azt nagy valószínűséggel fejlesztő veszi meg, aki a szomszédok nem túl nagy örömeire többemeletes, a környező épületeket leárnyékoló társasházat épít a telekre.

A kerület külső részein lévő családi házak mellett a belvároshoz közeli villaépületek lakásai is keresettek, bár ezek négyzetméterára elég magas: a Stefánia út és az Amerikai út környékén a környezetet kell megfizetni, nem a modern értelemben vett luxust. Ezen a területen egyébként nem is nagyon cserélnek gazdát az ingatlanok. Az értékes és igényes környezetben lévő patinás épületek lakásai 400 ezer forint körüli négyzetméteráron is elkelnek. Egyes régi épületek tetőtereit is beépítik, részben azért, mert sok társasház szorul felújításra – aminek remek módja a tetőtér értékesítése. A lakók szemlélete azonban nem egységes ezen a téren, és ez gátat szab a nem ritkán 100 éves házak felújításának.

Érdekes kontraszt alakult ki Zuglóban a társasházak és a családi házak között, hiszen a társasházi új lakások vevőit éppen az vonzza, ami a régi lakókat aggasztja: a szaporodó fejlesztések – a XIV. kerületben ugyanis kifejezetten sok az új építésű projekt. A nagyobb lakásszámú fejlesztések Zugló szélén épülnek, és egy jelentős részük üresen áll. A kisebb lakásszámú, a belvároshoz közelebb eső, frekvenciáltabb területeken lévő projektek értékesítésével ugyanakkor nincs probléma, ezek könnyen eladhatók. Az új ingatlanok négyzetméterára néhány szélsőséget leszámítva kerületrésztől függően

350 és 420 ezer forint között mozog. Az értékállóbb társasházak a kisebb lakásszámúak, a projektfinanszírozott fejlesztések megjelentével a másfél szobás, 60–100 lakásos társasházak lettek keresettebbek, pusztán azért, mert olcsóbbak.

A válság beállta óta a zuglói új lakások piacán is történtek változások: A jelenlegi helyzetben leginkább a készpénzes vevők keresnek kisebb, gyorsan beköltözhető, 10–15 millió forintos lakásokat. Január eleje óta megélnékülni látszik a piac, és a vevők már nagyobb, egy nappalis, két hálószobás, 80–90 négyzetméteres lakásokat is keresnek, akár kertkapcsolattal is. A legnagyobb igény azonban a 40 négyzetméteres, másfél szobás lakásokra lenne, amelyekből viszonylag kevés van a kerületben. Ezzel párhuzamosan az 50 négyzetméter körüli, kétszobás lakásokból túlkínálat van, pedig ezt az ingatlantípust nem annyira szeretik a vevők. Sok az olyan épülőfélben lévő vagy szerkezetkész, de még át nem adott projekt is, amelyek várhatóan csak kulcsrakész állapotban kelnek majd el. A belvároshoz közeli, jó adottságú lakásokra persze nem ez a jellemző: ezek továbbra is gazdára találnak, még mielőtt szerkezetkész állapotba kerülnének – a kedvező elhelyezkedésű lakásokból ugyan nincs túlkínálat, de a fejlesztések száma várhatóan mégis csökkenni fog, mert a hitelezés visszafogása a Zuglóban fejlesztőket is komolyan érinti.

A legkedveltebb új társasházak Herminamezőn és Törökőrön vannak, míg a legnépszerűbb kertkapcsolatos házak talán a kevésbé intenzív beépítettségű Alsórákoson találhatóak. A tömegközlekedési csomópontok közelsége a használtakhoz hasonlóan az új lakások iránti keresletet is befolyásolja, bár kicsit másképp. A kétsávos utak mellett épülő projekteket nem azok választják, akik a zuglói életérzést keresik: a tömegközlekedési eszközök közelségére leginkább azok érzékenyek, akik kisebb lakást keresnek, míg a kisgyerekes családok inkább a kertkapcsolathoz ragaszkodnak, és hajlandóak messzebb költözni a főútvonalaktól. Olyan ügyfelek is vannak, akik kifejezetten azt a herminamezei épületet keresik, amely a fűtéshez és a hűtéshez egyaránt földhőenergiát használ.

A XIV. kerület panelépületekben is bővelkedik – ezek azonban korántsem mutatnak olyan változatos képet, mint az új projektek: az Örs vezér tere környékén lévő panelek típuslakások, így az emeletet és a fekvést leszámítva nagy különbség nincs köztük, egyik sem értékesebb a másiknál. Az árak emiatt jobban behatárolják az eladhatóságot, hiszen ez alapján válogatnak a vevők. Két jellegzetes lakástípus van: kínálnak 46 négyzetméteres, másfél szobás paneleket, valamint 49 négyzetméteres, másfél szobás, loggiás lakásokat. A két lakástípus között 1,5 millió forintos árkülönbség is lehet, ami viszont nem a plusz 3 négyzetméterből, hanem a loggia meglétéből, és a jobb elosztásból adódik: míg ez utóbbiak ára elérheti a 11 millió forintot, addig a másik típus jellemzően 8–10 millió forintért értékesíthető. Az Örs vezér tere környékén egyébként elindult a panelprogram is. A már felújított, vagy szerződéssel rendelkező épületek lakásai könnyebben eladhatóak, még ha a korszerűsítésből adódó különbség az árban nem is mindig tükröződik.

## **Óriási zuhanás az újlakások piacán**

Jelentősen visszaesett a tavalyi évben az újlakás-értékesítések száma, 2007-hez képest több mint 50%-os csökkenés következett be 2008-ban, összesen 2500 újlakást adtak el. A piac erőteljesen beszűkült, a korábbi évek top 10 fejlesztőinek sikerült megőrizni pozíciójukat, míg az új piacra lépők közül többnek csomagolnia kellett.

A globális trendeknek megfelelően, erőteljes csökkenést következett be az új lakásértékesítésben a fővárosi piacon. A tavalyi év legsikeresebb, 100 lakásnál többet értékesítő fejlesztői összesen, valamivel több mint 2.500 újlakást forgalmaztak Budapesten, ami 50%-nál is nagyobb csökkenés a 2007-es 5.300 eladott lakáshoz képest. Az egy és két évvel korábbi 27-el szemben, 2008-ban csupán 15 fejlesztő tudott 100 lakásnál többet értékesíteni a fővárosban.

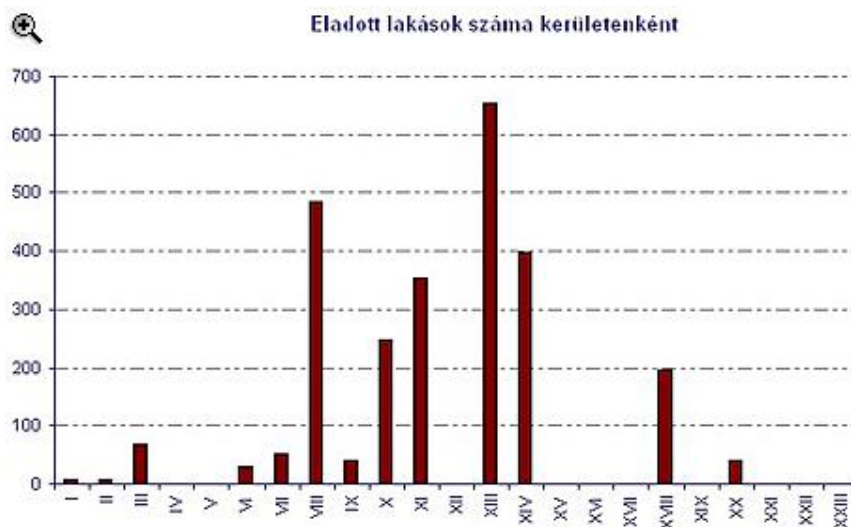
Az eddigi éveknek megfelelően, a 2008-as felmérés szerint is az eladási top 10-ben nagyrészt magyar és izraeli érdekeltségű fejlesztők találhatók, akik elsősorban a már befutott projekteik egymást követő újabb ütemeinek köszönhetik az erőteljesen beszűkült piacon megőrzött pozíciójukat. A tavaly megjelent, erős háttérrel, és optimista jövőképpel rendelkező új szereplők közül, pedig néhánynak ideje korán csomagolni kellett a budapesti piacon. A korábbi két év listavezetője, a magyar vonatkozású Cordia Magyarország Zrt. az év végi értékesítéseinek köszönhetően, idén is meg tudta őrizni vezető pozícióját. A cég 2008-ban tovább folytatta a Corvin Sétányon az értékesítést, a közel 100%-ban elkelt Fontana ház után, a City Garden, a Sun Resort és a Park Residence projektekkel. A XIV. kerületi Cordia Thermal Zugló, valamint a XI. kerületi Cordia Terrace Residence projektek eladottságát pedig 60%-osra növelte.

**100 lakásnál többet értékesítő fejlesztők száma, és az általuk eladott lakások összege, az elmúlt 3 évben**



Forrás: ECORYS felmérés, 100 lakásnál többet értékesítő fejlesztők

Az elmúlt 3 év statisztikáit elemezve, egyértelműen kitűnik a tavalyi évben kiobbant hitelpiaci válság hatása. A budapesti újlakáspiacon nemcsak egy drasztikus eladási csökkenés jelentkezett, hanem piaci koncentráció is, hiszen számos fejlesztő meg tudta ismételni a 2007-es eladási teljesítményét a beszűkülő piaci helyzetben is. Az egy fejlesztőre jutó értékesített lakások száma alapján, amely 2006-ban 172, 2007-ben 204, és 2008-ban pedig 168 volt ugyanis nem tapasztalható nagymértékű zuhanás. Az eladott lakások területi szórása, hasonló a tavalyihoz, a hagyományosan népszerű lakásépítési célterületek mutatták 2008-ban is a legmagasabb számokat. A legtöbb lakást a XIII. kerületben adták el, szorosán a VIII. és a XIV. kerület előtt. A tavalyi év vesztesei közé tartozik a XI. kerület, ahol több mint felével csökkent az értékesített lakások száma, valamint a IX., XVI., és XXII. kerületek, ahol a 2007-es eladásokhoz képest a vizsgálat keretein belül alig volt mérhető eladás.



*Forrás: ECORYS felmérés, 100 lakásnál többet értékesítő fejlesztők*

Az összesítések alapján látható, hogy az erőteljesen csökkenő eladások ellenére a fejlesztők továbbra is az előző években népszerűvé vált kerületekben voltak a legaktívabbak, a XIII., VIII., és XIV. kerületben tudták a legtöbb lakást értékesíteni. A listát továbbra is a Cordia vezeti, közvetlen utána az Olimpia Group, a GB Európa, és a Csizy és Lukács, az AL Holding és az Autóker pedig valamelyest visszaesést mutatott. A válságnak köszönhetően pedig, várhatóan néhány fejlesztővel kevesebb küzd a 2009-es lista helyezéseiért.

### **Élénkül a piac az M0 új, keleti szakaszánál**

Alig öt hónapja adták át az M0 gyűrű új, keleti-északkeleti szakaszát, a környék ingatlanpiaca mindinkább előtérbe kerül a jót telkekre vagy bérleményekre vadászók szemében. Az építési telkek, házak és lakások ára egyelőre nem mutat átlagon felüli emelkedést, de határozott élénkülés tapasztalható mind a kínálati, mind a keresleti oldalon. Persze, főleg a logisztikai létesítmények játszik a főszerepet, hiszen az autópályát felértékelte a becsatlakozó autópályák és főútvonalak csomópontjait. A WING folytatja a főtí East Gate Business Park beruházást, ahol összesen 160 ezer négyzetméternyi bérterületet alakítanak ki, főleg raktárakat. Már most jelentős a bérlői érdeklődés, várhatóan az eredeti ütemterv szerint épülhet így a komplexum.

Januárban hozzáláttak a negyedik ütem építéséhez az új Megyeri híd pesti oldalához közeli Európa Centernél. Egy 5 200 m<sup>2</sup> és egy 3 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű háromszintes épületben bérelhető iroda- és raktárhelyiségeket alakítanak ki. Az e-build szerint az Európa Center negyedik ütemének átadása 2009. júniusára várható. A beruházó Terra Invest Zrt.-nek résztulajdonosa a Magyar Fejlesztési Bank, amely hitelezőként is részt vesz az Európa Center fejlesztésében. A Dobó laktanya 20 hektáros területén lévő Európa Centerben összesen 60 000 m<sup>2</sup> raktárat, 12 000 m<sup>2</sup> irodát, illetve egy 8 000 m<sup>2</sup>-es bemutatótermet alakítanak ki.

Az érintett települések -- Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Nagytarcsa, Pécel, Maglód, Gyömrő, Üllő, Ecsér valamint Vecsés -- önkormányzatai rohamléptekben készítik elő a hozzájuk tartozó területek rendezési tervét, valamint az átminősítések és a parcellázások is gyorsabban haladnak. A hivatalok ébredésének oka, hogy az M0-ásnak köszönhetően nem csak a kereskedelmi és logisztikai, de a lakóingatlanok iránti kereslet is nő. Sokan, akik eddig nem számoltak a drága budai, vagy nehezen elérhető pesti agglomerációba költözéssel, most megfontolják ezt; valamint jelentős azok aránya is, akik a

távolabbi városokból, vidéki településekről igyekeznek a főváros keleti részének vonzáskörzetében otthonot találni maguknak.

A növekvő kereslet mindenképpen intenzívebb építési tevékenységet eredményez az M0-ás környékén. Jóllehet, a szakértők nem a "klasszikus" többemeletes, soklakásos lakóparkok további térhódítását vetítik előre, a környékű vonzásában épülő projektek inkább a tágasabb kialakítású lakóterületek, villaparkok mintáját követik. Ennek megfelelően a beruházók többemeletes épületek helyett inkább szellős sorházakban gondolkodnak, négy- legfeljebb nyolclakásos társasházakban, ikerházakban.

A lakás keresők nem a város zsúfoltságát keresve költöznek az agglomerációba, inkább szabad levegőre, élettérre vágyanak. A kert legyen minél nagyobb, tágasabb, hogy kompenzálja a napi ingázást. Prognózisok szerint ugyanakkor gyakori lesz az is, hogy az építési terület egy részét nagyméretű, 2000-3000 négyzetméteres villaparcellaként értékesítik. Sokan tehát azért vesznek telket az M0-ás vonzáskörzetében, hogy felépítsék saját házukat a frissen parcellázott területeken. A szakértők szerint ebben a szegmensben igen elterjedtek a nem tradicionális építési módszerek, a könnyűszerkezetes és gerendaházak, valamint az alternatív energiaforrások (hőszivattyúk és napelemek) tudatos kiaknázása.

### **2010-ben hiány lesz modern irodákból**

AZ Eston kutatásában az irodapiaci üresedési ráta alakulására vonatkozó válaszok rendre a piaci egyensúly várhatóan 2010-es helyreállításról árulkodnak. Az idei év végére a megkérdezettek többsége azonban még 20%-os üresedési rátát prognosztizál, így az átlag 19% körül alakul.

A 2010-es várakozásokat illetően már erőteljesen megoszlik a válaszadók véleménye: a fejlesztők negyede igen optimistán vélekedik, 10-15% körüli kihasználatlansági rátát feltételezve az elkövetkező év végére. Pesszimistább vélekedések szerint a jövő évi mutató nem, vagy csak kissé változik az ideihez képest, és 20% körül marad 2010-ben is. Abban azonban valamennyi fejlesztő egyetértett, hogy 2010 végére a kihasználatlanság mintegy 4-5 százalékpontos csökkenésére lehet majd számítani. A kissé lecsökkent új kínálat szép lassan, de biztosan felszívásra kerül, és jelenlegi erősen keresleti piacon a jövő év végére akár hiány is kialakulhat.

A megkérdezett cégek beszámoltak a projektjeik vagy azok indítási időpontjának a halasztásáról, ám akadt köztük két fejlesztő, akik még a jelenlegi helyzetben is indítanának 5-15 ezer négyzetméter nagyságú projektet, vagy vásárolna telket. Ennél is érdekesebb azonban az, hogy a megkérdezett fejlesztők több mint fele megvásárolná ugyan a telket, amelyet legutóbb vásárolt, ám csak jóval - átlagban 21%-kal - alacsonyabb áron.

### **Ipari ingatlanpiaci körkép**

Az ipari ingatlanpiac a fővárosban és környékén 2007 óta dinamikusan fejlődik, a jelenlegi modern ipari ingatlanállomány 1,2 millió nm. A jól bevált helyszínek mellett a fejlesztők új területeket is felfedeznek, ilyen például a Ferihegyi repülőtér környéke. Nagy a kereslet a city-logisztika alapján épülő ipari parkok iránt, melyek kisebb alapterületű egységeket kínálnak; raktározásra és könnyű ipari tevékenységre alkalmasak. Az elkövetkező két évben a fejlesztők az ország több pontján is újabb projekteket indítanak el.



A fejlesztők korán felfedezték a bővülő autópálya hálózatban rejlő lehetőségeket az M1, M7, M0, M5 illetve M3 autópályák környékén, így fejlesztéseiket módszeresen ezekre a területekre helyezték. Ennek megfelelően 3 jól elkülöníthető alpiacra osztható Budapest és környéke, melyek a következők: Budapest Nyugat, Budapest Dél és Budapest Észak. A Budapest Nyugat a legfejlettebb és legnagyobb ipari alpiac a Duna nyugati oldalán több mint 600.000 m<sup>2</sup> bérbeadó területtel. Itt a logisztikai és a nagykereskedelmet szolgáló raktárak a legdominánsabbak az M1-M7 autópályák környékén, illetve az M1-M7-M0 autópályák által határolt "arany háromszögben".

A Budapest Dél alpiacon az ipari állomány szintén meghaladja az 550.000 m<sup>2</sup>-t. Ezt a területet keletről az új M31 és M0 autópálya csomópontja, nyugatról pedig a Duna határolja, ide tartoznak továbbá a belvárosi raktárak illetve a reptér környéki ingatlanok is. A legkisebb alpiac a Budapest Észak, mely a Duna északi részén helyezkedik el. Habár a rendelkezésre álló ipari állomány itt csupán 80.000 m<sup>2</sup>, ami csak töredéke a teljes budapesti állománynak, az M0 híd elkészülését követően hatalmas fejlődési potenciál elé nézhet a terület.

Az elemzés kiemeli, hogy dacára a rekord méretű új bérbeadható terület növekedésnek csupán 3 új projektet adtak át az elmúlt időszakban, és az új kínálatot a már meglévő parkok bővítése növelte. Várhatóan a már sikeresen üzemelő logisztikai központok bővítése tovább fog folytatódni az év végéig, így az éves kínálat eléri majd a 260.000 m<sup>2</sup>-t is. A növekvő piaci aktivitás miatt 2008 második félévében a kereslet elérte a 135 000 nm-t, ami 37%-kal múlta felül 2007 második félévét. A fent említett kivételes bérbeadási arányt öt jelentős ügylet generálta, az Unilever, az UTI Logistics, cargopartner, Geodis és DHL raktárbérlései. A teljes bérbeadás 35%-a a logisztikai cégekhez köthető, míg a kereskedelmi tevékenységet folytató vállalatok 22%-ért felelősek. Az átlagos bérbe adott terület nagyság spekulatív épületek esetében 4 200 nm, 5%-kal magasabb az előző év azonos időszakához képest. Míg egyes épületek teljesen bérbeadásra kerültek, addig néhány park jelentős üres területtel rendelkezik. Az üresedési ráta 13,5 %-ra növekedett melynek egyik kiváltó oka a Rynart kivonulása a Rozália Parkból, aminek eredményeképpen 68.000 nm raktárterület szabadult fel. Emellett jelentős nagyságú újépítésű terület is átadásra került.

Jelentős mértékű, összesen 260,000 négyzetméter új ipari ingatlan területet adtak át Magyarországon 2008-ban, amely közel duplája a 2007-ben átadott összesen 151,000 négyzetméter területnek. A fejlesztők közül a legtöbb ipari ingatlanfejlesztés a ProLogis nevéhez kötődik. További csúcsteljesítmény, hogy negyedéves bontásban az év utolsó negyedéve rekordot döntött, az összesen 90,000 négyzetméter új ipari ingatlanterület átadásával.

### **Az idei év**

Az idei évben mintegy 180,000 négyzetméter új ipari ingatlanterület átadása várható. Ezen projektek nagy részének építése már a válság előtt megkezdődött. Elsősorban az év első felében lesznek az átadások. A finanszírozás hiánya jelentős problémákat fog okozni azoknál a fejlesztéseknél, amelyek nem rendelkeznek elegendő előbérleti szerződéssel. A fővároson kívül, a kisebb városokban kevés fejlesztő vállalja majd az egyedi igények alapján készített (BTS, Build-To-Suit) fejlesztések kockázatát. Sok vállalat esetében várható a tevékenység racionalizálása és/vagy csökkentése, ezért több raktáringatlan-területet fognak kínálni albérlésbe, illetve a saját tulajdonú épületek részleges vagy teljes bérbeadására is számíthatunk.

Az idei évben a bérlők részéről nagyon erős igény mutatkozott az ipari ingatlanok iránt. A világszerte csökkenő fogyasztás negatív hatással lesz a gyártási és a logisztikai folyamatokra, amely negatívan érinti az ipari ingatlanpiacot is.

Az üresedési mutató tekintetében nem történt jelentős elmozdulás 2008-ban. Az üresedési ráta 17 százalék körül mozgott, amely azonos az azt megelőző év adataival. Ennek oka, hogy az átadott új

ingatlanterületek nagysága éves szinten megegyezett a kibérelt területek méretével. A havi üresedési adatok viszont jelentős ingadozást mutatnak. A nyári hónapokat alacsonyabb üresedési ráta jellemezte, majd az év második felében átadott nagyméretű ingatlanterület ismét megemelte az üresedési mutatót. A Cushman & Wakefield szakértői a befejezéshez közeli fejlesztések miatt az idei év első felében az üresedési ráta megugrására számítanak. Majd várhatóan a spekulatív fejlesztések csökkenése miatt az év második felében az üresedési ráta visszaesése történik.

Az idei évben a szakértők szerint csökkeni fog az érdeklődés az ipari fejlesztési területek iránt mind a fejlesztők, mind pedig a végfelhasználók részéről, így a telekárak várhatóan 25-30 százalékkal esni fognak.

Stagnálás jellemezte a bérleti díjakat az elmúlt évben. A big box típusú ipari ingatlanok esetében a tényleges bérleti díjak 3.50 euró/m<sup>2</sup> (kínálati bérleti díj: 4 euró/m<sup>2</sup>), míg a városi logisztikai ingatlanok esetében a tényleges bérleti díj 5.20 euró/m<sup>2</sup> (kínálati bérleti díj: 5.5 euró/m<sup>2</sup>) volt Budapesten az elmúlt évben. A szakértők előrejelzései szerint a meglévő ingatlanok esetében a bérleti díjak rövid távon nem fognak változni, sőt akár kis mértékű csökkenés is bekövetkezhet a meglévő bérlők megtartása végett. Más lesz viszont a helyzet az újonnan induló projektek esetében, amelyeknél a finanszírozási költségek és a hozamok emelkedése miatt magasabb bérleti díjakra lehet számítani. Viszont közép távon, az idei év végén, illetve 2010-ben a kínálat csökkenése miatt a meglévő épületekben is emelkedhetnek a bérleti díjak.

A szakemberek összefoglalták a szerződéses bérleti kondíciók terén várható jelentősebb változásokat. Megnöhet a bérleti időtartam a mostani 3-5 év helyett, 4-6 vagy 5-7 éves bérleti időszakot kínálnak majd a fejlesztők a spekulatív fejlesztések esetében, illetve 10 éves megállapodás várható az ügyfél igényei szerint épített (BTS) épületek esetében. A fejlesztők fokozott figyelmet fordítanak a bérlők tőkeösszegének vizsgálatára és azt is meggondolják, hogy melyik banktól fogadnak el bankgaranciát. Várható a foglaló összegének növekedése a jelenlegi 3 hónapról, 6 hónapra, különösen a BTS fejlesztések esetében. A mostani gyakorlattal ellentétben, amelyben a bérlői kialakítás költségét elosztják a teljes bérleti időszakra, ezentúl elképzelhető, hogy a fejlesztők egy összegben kívánják megkapni a kialakítási költségeket a bérleti időszak elején.

### **Bács-Kiskun megye és Kecskemét**

Egyelőre nem érzékelhető komolyabb változás Kecskeméten a kereskedelmi ingatlanok esetében, kevés idő telt el ugyanis a Daimler bejelentése óta, miszerint a német autómamut a megyeszékhelyen tervezi létrehozni gyártóbázisát. Összességében elmondható, hogy Bács-Kiskun megyében, azon belül is Kecskeméten nem számolhattunk be eddig nagy fejlesztői aktivitásról, sem keresletről az ipari ingatlanok piacán az új Mercedes-gyár megépülésével felélénkülhet a piac, több befektető jöhet a régióba. Ezt elősegítheti, hogy Kecskemét rendelkezik a közlekedési infrastruktúrával, ami a logisztikai vállalatoknak elengedhetetlen, jelesül az M5-ös autópálya Budapesttel közvetlen összeköttetést biztosít. 2006-tól, a Malom Center átadása óta a piac ezen szegmense stagnált, annak ellenére, hogy az elmúlt két évben számos hasonló lakosságú és vásárlóerejű megyeszékhelyen az úgynevezett kiskereskedelmi (retail) parkok fejlesztése volt jellemző.

### **Kecskeméti kilátások**

Emellett legkésőbb 2010-re elkészül a Magnum Hungária beruházásában épülő, 22 ezer négyzetméteres, Eurocenter névre hallgató bevásárlóközpont. Kecskemét, hasonlóan a többi vidéki városhoz, nem, vagy csak marginálisan volt megtalálható eddig az iroda- és logisztikai fejlesztők "térképén". A beruházás nyomán a logisztikai (ipari) ingatlanpiacon várható fejlődés, az irodapiac azonban várhatóan nem fog jelentősebb fejlődésnek indulni csak a gyárberuházás miatt.

Professzionális logisztikai fejlesztő 2008-ig nem telepedett le Kecskeméten, de 2008-ban, még a Daimler bejelentése előtt történt egy kisebb tranzakció: a Goodman nevű logisztikai fejlesztő vásárolt egy kisebb területet.

A Daimler-gyárra rátelepülő beszállítók, szolgáltatók miatt biztos, hogy megelégnék az ipari telkek piaca, és a kínálattól függően akár a budapestihez közelítő 6-10 ezer forintos négyzetméterárak is kialakulhatnak. Bár nem igazán lehet régiós piacról beszélni irodai és logisztikai területen, ám egy ekkora gyár fejlesztése ezt valamennyire megváltoztathatja. A bizonytalanságot az indokolja, hogy a győri Audi-gyár miatt sem épültek bérlogisztikai központok Győrben, a fővárosi agglomerációban található szinte mindegyik. A Daimler-gyár miatt egyébként várhatóan az M5-ös sztráda melletti, fővárosi agglomerációban elhelyezkedő logisztikai központok népszerűsége növekedni fog.

## Újlakás piac

2008-ban több mint 40%-kal esett vissza az újlakás-értékesítés Budapesten. Az utolsó negyedéven pedig már csupán feleannyi újlakás talált gazdára, mint 2007 azonos időszakában. A kereslet eltűnése mellett a kínálati oldalon is komoly visszaesést tapasztalhattunk: 2008-ban összesen 60 új projekt értékesítése indult 3818 lakással, az előző évi 98 projekt 8151 lakásával szemben, ami drasztikus - 53 százalékos - visszaesést jelent. A 2009-es év sem indul túl biztatóan, az általunk megkérdezett ingatlanforgalmazók és fejlesztők elmondása alapján borús kép rajzolódik ki a hazai lakáspiacról: a piaci szereplők év kezdete óta egyre gyakrabban az újlakáspiac befagyásáról beszélnek. A tavalyi év nagy részében ugyanakkor még viszonylag jól működött a piac.

A kereslet megcsappanása mellett a kínálati oldalon is komoly visszaesést tapasztalhattunk a budapesti újlakáspiacon: már a második negyedévtől erőteljesen csökkent az értékesítést megkezdő új beruházások száma Budapesten, az utolsó negyedévben pedig csupán 8 új projekt jelent meg, ezzel 2008-ban összesen 60 új projekt értékesítése indult 3818 lakással, az előző évi 98 projekt 8151 lakásával szemben.

Értékesítést megkezdő új projektek száma Budapesten						
	2007		2008		vált.	
	projekt	lakásszám	projekt	lakásszám	projekt	lakásszám
I. negyedév	18	1314	18	1408	0%	7%
II. negyedév	25	2649	16	1264	-36%	-52%
III. negyedév	45	3446	18	748	-60%	-78%
IV. negyedév	10	742	8	398	-20%	-46%
I-IV. negyedév	98	8151	60	3818	-39%	-53%

Forrás: GKI - AL Holding

A kínálaton belül az azonnal költözhető otthonok száma, az ún. készlet az év közepére megnövekedett, és az év végére tovább nőtt. Az abszolút növekedés eredményeképpen a készlet egyre nagyobb arányt képvisel a csökkenő kínálat egészéhez képest. A negyedik negyedévben már közel 2300 db olyan lakás van a budapesti kínálatban, amely már elkészült, de még nem került értékesítésre. Ez a kínálat 27%-a, és közel másfélszerese az egy évvel korábbi készletállománynak. 2008 utolsó negyedévében új jelenség ütötte fel a fejét az új lakások piacán: már eladott lakások tértek vissza a budapesti kínálatba, ami a korábban lefoglalt lakások visszamondásának tudható be.

Budapesti újlakás értékesítések			
	2007	2008	változás
I. negyedév	2750	1561	-43,2%
II. negyedév	2000	1299	-35,1%
III. negyedév	2093	1297	-38,0%
IV. negyedév	1685	914	-45,8%
I.-IV. negyedév	8528	5071	-40,5%

GKI - AL Holding

2008-ban éppúgy a XIII. kerületben vásárolták meg a legtöbb lakást, mint tavaly (16%). Ugyanakkor a XIV. kerület jelentősen (11%-ról 14%-ra) növelte részesedését az értékesítésben. A XIII. és XIV. kerületekben eladott lakások együtt a teljes budapesti értékesítés kb. egyharmadát képviselik. A IX. és XI. kerület ugyanakkor veszített értékesítési részesedéséből. A IX. kerület a tavalyi 5. helyről hátrébb szorult, helyét az idén a X. kerület vette át. (Az értékesítési sorrend 2008-ban: XIII., XIV., XI., VIII., X.)

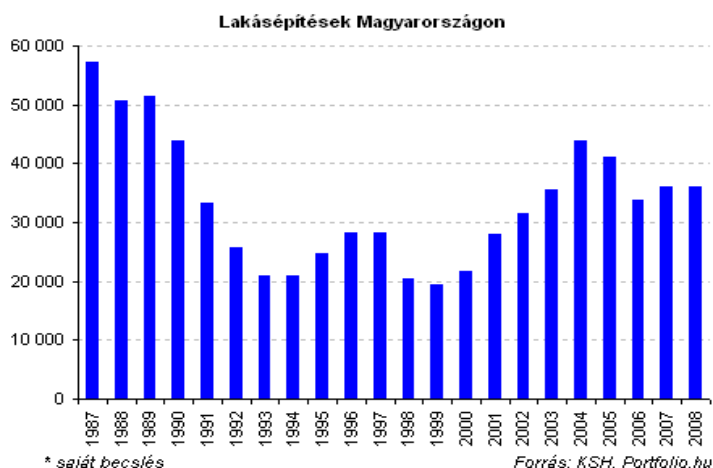
Budapesti újlakás kínálat					
	2007 jún.	2007 dec.	2008 jún.	2008. szept.	2008. dec.
kínálat	9010	9254	9087	8728	8488
vált. vs. előző Q		3%		-4%	-2,7%
vált. vs. előző év ua Q			1%		-8,3%
ebből készlet	1507	1567	2053	2032	2296
vált. vs. előző év ua Q			36%		47%
készletarány	16,7%	16,9%	22,6%	23,3%	27,0%

\* 255 korábban eladottnak jelzett, újra szabad lakást is tartalmaz

GKI - AL Holding

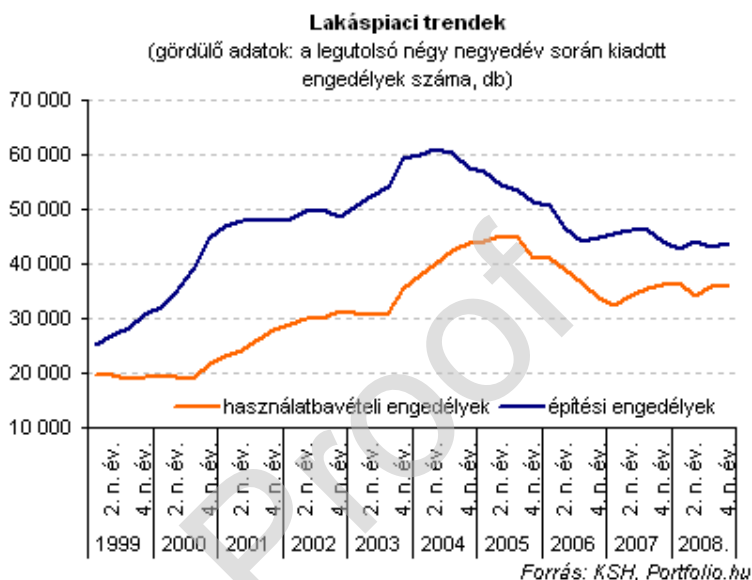
A kiadott építési engedélyek száma 2008 negyedik negyedévben kifejezetten magas volt, mintha a cégeket nem is érintette volna meg a szeptemberben Magyarországra is különös erővel betörő globális pénzügyi és gazdasági válság. Ugyanakkor más piaci kutatások arról számolnak be, hogy Budapesten 2008-ban mintegy 40%-kal csökkent a 10 lakásnál többet értékesítő fejlesztők eladása.

Tavaly 36 ezer lakás épült Magyarországon, ugyanannyi, mint egy évvel korábban. Bár a lakáspiaci konjunktúra csúcsára (2004-2005) jellemző 40 ezer feletti új lakásszám már a múlté, a számok szerint a korrekció egyelőre kontrollált, hiszen három éve stabilnak nevezhető a teljesítmény.



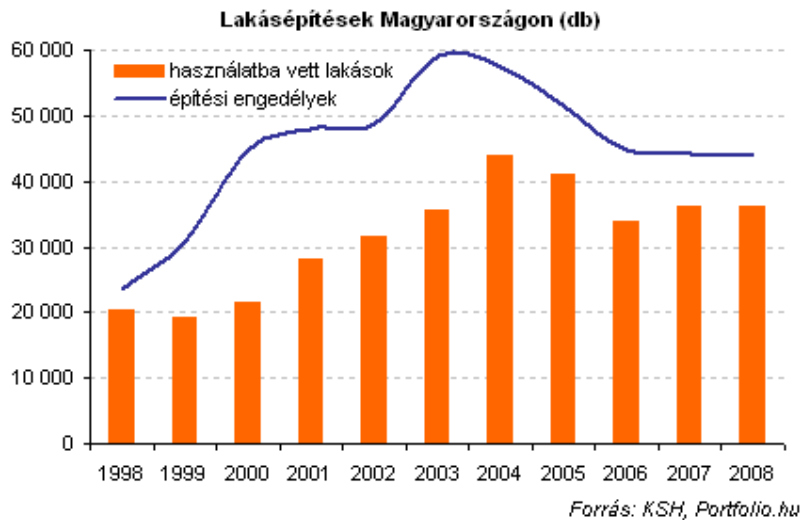
A stabilitást még a negyedik negyedéves adatok is mutatják, tavaly az utolsó három hónapban még egy hajszállal magasabb is volt a kiadott használatba vételi engedélyek száma, mint egy évvel korábban. Természetesen ez érthető, hiszen a válság hatására aligha várható, hogy a félkész házak tűnjenek el a föld színéről. Az építési engedélyek többé-kevésbé jó indikátorai a lakáspiaci konjunktúrának, így nem volt okunk azt gondolni, hogy ennél rosszabb eredménnyel zárul a 2008-as év. (A Portfolio.hu legutóbb 35,5 ezer lakás megépítését valószínűsítette.)

Ugyanakkor kissé furcsa, hogy az építési engedélyek száma a lakáspiacon az utolsó negyedévben sem csökkent. A szeptemberben beütő válság nyilvánvalóvá tette a finanszírozási és keresleti problémák súlyosságát, mégsem álltak le az indulófélben lévő projektek engedélykérelme - legalábbis nem annyi, hogy ez az összesített számokon látszódjon. Hogy az építési engedély birtokában a fejlesztők, magánszemélyek tényleg megépítik-e a lakásokat, az már egy más kérdés.



A számokból legfeljebb azt lehet kiolvasni, hogy újabb fordulat várható az építkezések szerkezetében. Tavaly már a községek saját kivitelezésű házépítései törtek előre, ám most az eladásra szánt ingatlanépítés mintha visszavágni készülne. A nagyvárosokban adtak ki több lakásépítési engedélyt, ami jellemzően a társasházépítés terepe.

A rejtélyes jelenség mögött az állhat, hogy az engedélyeztetési eljárások hosszúak, és a projekt halasztása mellett döntő beruházók sem kívánták visszavonni a beadott kérelmeket. Ez esetben viszont az várható, hogy az építési engedélyek jóval nagyobb részéből nem lesz végül lakás, mint korábban. Az utóbbi három évben 80 százalék körül volt a megépülési arány, és nehéz olyan időszakot találni, ami jó indikációt jelentene a mostani helyzetre.



Kiugróan alacsony volt ez az arány például a 2000-es évek elején, amikor viszont éppen elindult az államilag támogatott jelzáloghitelekre alapozott konjunktúra. Ugyanakkor ha egy-két éves csúszással számolunk a kétféle engedély között, akkor érezhető, hogy a visszaesés időszakában is gyengül a kapcsolat az építési és a használatbavételi engedélyek között. Éppen ezért a számok nem annyira a konjunktúra kitartását jelezhetik, hanem inkább azt, hogy több projekt is bukhat, vagy - ami a jobbik eset - el sem indul a következő egy évben. Különösen így lehet ez a nem lakáscélú ingatlanok esetében. A kiadott új építési engedélyek alapján a lakóépületek beépítésre szánt területe az előző évhez képest nem változott, több mint 4 millió m<sup>2</sup>, míg a nem lakóépületekben tervezett több mint 4,5 millió m<sup>2</sup> beépítése 41%-os növekedést jelent. Az átlagot meghaladó növekedés a szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épületek (111%), a mezőgazdasági (91%), valamint a hivatali épületek (65%) esetében történt.

## 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re

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

	2006.	2007.	2008. I-XI. hó	2008.	2009
				becslés	(előre-jelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	101,1	101,5*	100,7	97,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	110,1	108,1	98,9**	98,9**	97,0
3. Nemzetgazdasági beruházásokindexe (összehasonlító áron, %)	93,8	101,5	97,1*	98,0	97,0
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	98,4	85,9	93,8	94,0	97,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	104,4	97,0	98,2	98,5	97,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	116,6	115,7	107,4	106,5	100,0
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,9	111,9	107,2	106,0	98,0
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,4	-0,1	0,1**	0,0	1,2
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,2	-5,4	-5,0*	-6,2	-3,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	264,3	251,3	251,2**	251,2**	270
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	2034	1291	907,1**	907,1**	620
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,1	108,2	108,2	108	102,5
13. Fogyasztói árindex	103,9	108,0	106,1**	106,1**	102,3
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	106,5	107,4	103,5**	103,5**	102,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,5	7,7	8,0***	8,0***	8,5

\* 2008. I-III. negyedév

\*\* 2008. éves tény

\*\*\* 2008. IV. negyedév

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

## 2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árának prognózisa 2009-re

**Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások**  
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	2,5 (6,5)	2 (5)	0 (3)	0 (3)	1,5 (3,8)
Iroda	0 (6)	5 (4)	1 (3)	1 (3)	1 (4)
Üzlethelyiség	1,5 (2)	2,5 (2)	1,5 (2)	0 (6)	1,5 (3)
Raktár	1 (2)	0 (2)	0 (3,5)	3 (7)	1 (3,5)

Zárójelben az előző – 2008. októberi - felmérés adatai

Az új építésű lakások áraira vonatkozó prognózisok esetében nagy az elnyílás a fővárosi és a vidéki területek között (ez utóbbi esetekben egyáltalán nem várható áremelkedés). Budapesten a leggyorsabb ütemű áremelkedésre a budai zöldövezetekben lehet számítani (mintegy 4%-osra). A többi ingatlan-típus esetében is csak nagyon szerény áremelkedés valószínűsíthető.

**A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások**  
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	2,5 (3,5)	2 (2)	0 (1)	0 (1)	1,5 (2)
Iroda	-2 (0)	2 (0)	0 (0)	-2 (0)	-2 (0)
Üzlethelyiség	-1,6 (3)	-5 (0)	0 (1)	-2 (3)	-1,5 (2)
Raktár	-1 (0)	0 (0)	1,5 (0)	0 (5)	0 (1)
Építési telek	4 (7)	0 (6,5)	0 (1,2)	0 (2,3)	1 (4,8)

Zárójelben az előző – 2008. októberi - felmérés adatai

A fővárosban a használt lakóingatlanok árának alakulására vonatkozó várakozások a legtöbb területen stagnálásra, a panellakások esetében egyértelmű csökkenésre utalnak. Kelet-Magyarországon erőteljesebb, Nyugat-Magyarországon enyhébb árcsökkenés valószínű.



### 3. számú melléklet: Új és használt ingatlanok 2008-ban

#### Épített lakások átlagos nagysága

Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m <sup>2</sup> <i>Average floor space, sqm</i>		60 m <sup>2</sup> alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m <sup>2</sup> feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
			részaránya, % <i>share</i>			
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Budapest	63,8	66,8	62,1	59,9	10,1	12,3
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	84,1	90,1	41,4	30,4	27,5	31,5
Többi város / <i>Other towns</i>	94,0	93,3	25,1	27,2	35,0	34,0
Község / <i>Village</i>	108,9	113,7	14,4	11,8	50,8	54,2
<b>Összesen / Total</b>	<b>87,4</b>	<b>90,0</b>	<b>35,9</b>	<b>33,2</b>	<b>30,5</b>	<b>32,1</b>

#### Építési engedélyek és használatba vett lakások (db)

	2007-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2008-ban kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2007-ben használatba vett lakások száma (db)	2008-ban használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	1 064	1 006	- 58	938	950	12
Békés megye	595	510	- 85	522	649	127
Csongrád megye	1 558	1 542	- 16	1 083	1 262	179
Jász-Nagykun-Szolnok megye	1 234	914	- 320	940	1 089	149
Pest megye	10 992	10 401	- 591	7 002	8 396	1 394
Tolna megye	343	395	52	411	398	- 13
<b>Összesen</b>	<b>15 786</b>	<b>14 768</b>	<b>- 1 018</b>	<b>10 896</b>	<b>12 744</b>	<b>1 848</b>

Forrás: KSH