



Ingatlanpiaci elemzés 2008 november

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	4
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re.....	4
Jegybanki alapkamat	5
Infláció	6
Árfolyamok.....	9
Gazdasági növekedés	10
Munkanélküliség.....	11
Reálkeresetek.....	14
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	15
Budapest és Pest megye	15
Ipari ingatlanpiac	17
A kötelező zöldkártya	17
Tolna megye	18
Békés megye.....	18
Orosháza.....	19
Gyula.....	20
Kiskunhalas	21
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra	23
2. számú melléklet: Az épített lakások megoszlása építető és alapterület szerint, 2008. I-III negyedév	24
3. számú melléklet: Új és használt lakások árainak várható alakulása	25

Proof

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re

A harmadik negyedév eseményei között a legmeghatározóbb a pénzpiacokon végigsöprő hitelválság újabb, eddigieknél nagyobb hulláma volt. Sorban jöttek hírek a csődközeli helyzetbe került bankokról, befektetési bankokról és biztosító társaságokról. Az amerikai központi bank szerepét betöltő FED, az amerikai kormány és egyéb szabályozó szervezetek igyekeztek stabilizálni a piaci helyzetet, korábban elképzelhetetlenek hitt eszközökhöz folyamodva.

- A vezető jegybankok 180 milliárd dollár friss tőkét pumpáltak a piacra a likviditás biztosítása érdekében.
- Megtiltották a pénzügyi szektor papírjainak shortolását.
- Egy 700 milliárd dolláros mentőcsomag kidolgozásáról döntöttek.
- Kvázi és tényleges államosításokat végeztek (Freddie Mac, Fannie Mae).
- A fedezetként elfogadott értékpapírok körét bővítették (például részvényekkel).
- Rendkívüli hiteleket folyósítottak (pl. az AIG óriásbiztosítónak).
- A FED felügyelete alá vontak cégeket (a Goldman Sachs, Morgan Stanley befektetési bankból bankholdinggá alakult, melynek hatására könnyebben kaphatnak forrást a FED-től, ugyanakkor sokkal szigorúbb szabályozásnak kell megfelelniük).
- Az összeolvadási folyamatokban aktívan résztvett a kormányzat (BOA-Merrill Lynch).
- A Washington Mutual (az USA egyik legnagyobb jelzálog hitelezője) esetében a Takarékszövetkezeteket Felügyelő Hivatal likviditás hiánya miatt átvette a társaság irányítását.

A FED a harmadik negyedévben nem változtatott az alapkamaton, mely április óta 2 százalék. A Lehman Brothers csődhelyzete, a Merrill Lynch Bank of America általi felvásárlása és az AIG biztosító pénzügyi gondjai a 25 bázispontos kamatvágás felé mozdították az elemzői várakozásokat, de a FED a szintentartással jelezte, hogy inkább kölcsönügyletek segítségével nyugtatja meg a pénzpiacokat ha szükséges, mintsem kamatcsökkentéssel.

Szeptember végén, október elején a hitelválság jelei megjelentek az öreg kontinensen is. Az EKB (Európai Központi Bank) döntéshozói is változatlanul hagyták az irányadó kamatlábat (hasonlóan a FED-hez) október 2-i ülésükön, mely így július óta változatlan. Korábban egy évig 4 százalék volt a kamat, majd a tartósan magas olajárak miatt júliusban a jegybank kénytelen volt 25 bázisponttal emelni. Európában is több pénzintézetet kellett állami pénzből megmenteni. A francia-belga Fortis, a brit Bradford & Bingley és a német Hypo Real Estate is erre a sorsra jutott. Az olajárak csökkenése miatt lassan enyhülni kezd az inflációs nyomás, így az EKB-nak egyre több tere lesz a kamatcsökkentésre, amit a recessziós jelek szükségessé is tesznek. A fentiek miatt egyre több szakember véli úgy, hogy a következő hetekben több központi bank is kamatot fog csökkenteni.

A monetáris tanács szerint az amerikai piacokon tapasztalt rendkívüli pénzügyi megrázkódtatások hazai hatása többirányú és összességében bizonytalan eredőjű lehet. Egyrészt, a hitelezési feltételek globális szigorodása, valamint az amerikai belső kereslet vártnál nagyobb mértékű visszaesése az európai konjunktúrára gyakorolt kedvezőtlen hatásán keresztül tovább ronthatja a hazai növekedési kilátásokat. Másrészt, a világgazdaság vártnál erőteljesebb lassulása az olaj-, élelmiszer- és egyéb nyersanyagárak visszafogásával kedvező hatású lehet a hazai inflációra. Harmadrészt, amennyiben a turbulenciák a globális kockázatvállalási hajlandóság visszaesését eredményezik, emelkedhet a forintszeközöktől elvárt kockázati prémium, ami kedvezőtlenül befolyásolhatja az inflációs kilátásokat. Egyébiránt a monetáris tanács továbbra is úgy látja, hogy a magyar gazdaságot

visszafogott növekedés (2 százalék) és az infláció lassú csökkenése (6,5 százalék) jellemzi, viszont a versenyszféra béralakulása továbbra sincs összhangban a termelékenység-növekedéssel és az inflációs céllal. Az MNB véleménye az, hogy a szigorú monetáris kondíciók fenntartása mindaddig indokolt, míg a nemzetközi és hazai folyamatok nem jelzik egyértelműen a felfelé mutató inflációs kockázatok tartós csökkenését.

Jegybanki alapkamat

Csökkentette irányadó kamatát mai ülésén a monetáris tanács. A lépés meglepetésnek számít, a jelek szerint a piaci szakértőkkel ellentétben a tanács nem látta akadályát annak, hogy az október végi, 300 bázispontos rendkívüli kamatemelés korrekcióját megkezdje. Az 50 bázispontos mérsékléssel 11 százalékra süllyedt a ráta. A jegybank a fenti döntéssel párhuzamosan a kereskedelmi bankok számára előírt kötelező tartalékrátát 3%-ponttal rekord alacsony szintre vágta, ezzel is segítve a bankok hitelkihelyezési lehetőségeit.

Elképzelhető, hogy nem válik valóra a szakértők jóslata, és mégsem kell sokáig együtt élnünk a rendkívül magas kamatokkal. Az októberi rendkívüli, 300 bázispontos kamatemelés pillanatában még úgy tűnt, hogy a forint elleni spekulációs támadás által kikényszerített monetáris szigorítás rövid életű lehet, és gyorsan vissza lehet vágni a kamatokat a megelőző szintre. Ám a globális tőkepiaci hangulat nemigen akart javulni, a kockázatkörülési magatartás makacsnak bizonyult, így a magas kamatprémiumot a piac "lenyelte". Éppen ezért a közgazdászok között nagyjából egyetértés mutatkozott abban, hogy a pénzügyi stabilitási szempontok fogják vezérelni a tanácsot, amikor döntenek a kamatokról. Ám a jegybank szemlátomást úgy gondolja, hogy a spekulációs támadás végével, erős nemzetközi támogatottsággal (20 mrd EUR) a hátunk mögött nincs már kockázata annak, hogy a kamatvágás jelentős tőkekivonást idézzen elő.

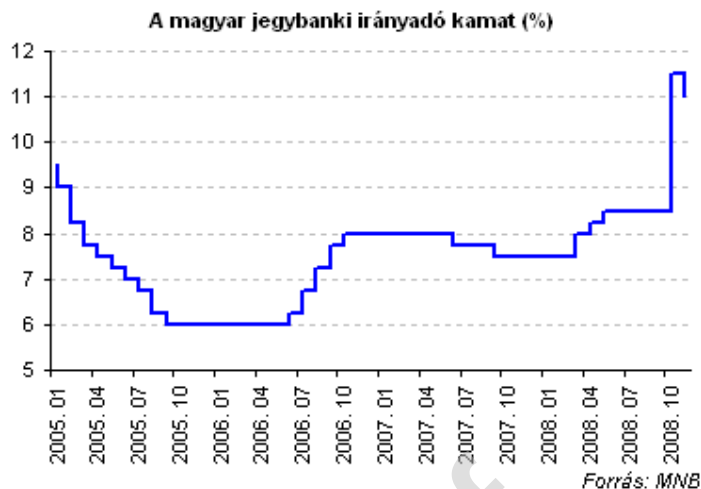
Az elmúlt hónapokban a nemzetközi pénzügyi rendszert megrázó válság alapvetően változtatta a meg a magyar gazdaság pályáját. Az elkövetkező időszakban mind a gazdasági növekedés, mind az infláció számottevően alacsonyabb lehet a korábbi várakozásoknál. A gazdaság átmeneti visszaesése, majd enyhe élénkülése mellett az infláció a monetáris politika számára releváns horizonton jelentős mértékben a 3 százalékos cél alá kerülhet. A globális kockázatvállalási hajlandóság visszaesése és a likviditás szűkülése elkerülhetetlenné teszi a magyar gazdaság külső finanszírozási igényének további csökkenését, ami a hazai gazdasági szereplők kiadásai és jövedelmei közötti rés záródásán keresztül valósulhat meg. Különösen nehezzé teszi az alkalmazkodást, hogy a pénzügyi válság következtében az ország legfontosabb külkereskedelmi partnereinek növekedése is számottevően lelassult, így a külföldi és belföldi kereslet korrekciója párhuzamosan zajlik.

Egy hónappal ezelőtt - az általános kockázatvállalási hajlandóság visszaesése, a globális likviditás szűkülése és az ország külső adósságának finanszírozhatóságát illetően felmerült bizalmatlanság közepette - a forint árfolyamára a fundamentálisan indokolható mértéket jóval meghaladó leértékelődési nyomás nehezedett. A rendkívüli helyzetben a Monetáris Tanács 2008. október 22-én az alapkamat 300 bázispontos emelése mellett döntött, a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitásának megőrzése, a tőkeáramlás és a leértékelési várakozások további erősödésének megfékezése, valamint a forint elleni spekuláció megdrágítása érdekében. A Nemzetközi Valutaalappal kötött megállapodás valamint a tervezett költségvetési kiigazító lépések csökkentették az ország külső adósságának finanszírozási kockázatait, ami növelte a monetáris politika mozgásterét. A Monetáris Tanács ezért az alapkamat csökkentése mellett döntött. További csökkentések előtt akkor nyílik tér, ha a tőkeáramlások folytonosságát és a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitását övező kockázatok mérséklődése folytatódik.

Kérdés, hogy milyen lesz a lépés piaci fogadtatása. Elképzelhetőnek látjuk, hogy a döntésre nem

lesznek szélsőséges reakciók. A hazai kamatprémium így is igen magas, és egyelőre valószínűtlennek tűnik, hogy újabb spekulatív támadás érné a forintot.

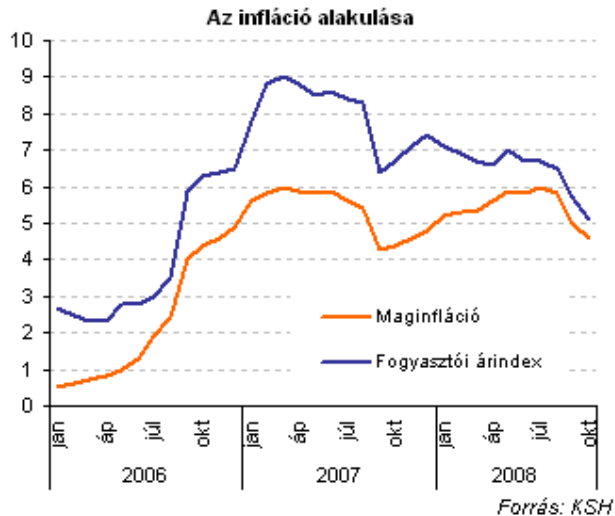
A forint a döntés bejelentését követően először kissé gyengült, majd jelentősen erősödött a váratlan kamatsökkentés hírére. A piac a jelek szerint kezd abban bízni, hogy rövid távon további kamatvágások is jöhetnek, így az igen magas hozamot kínáló magyar állampapírok vonzóak lehetnek, forinterősödést generálva.



Infláció

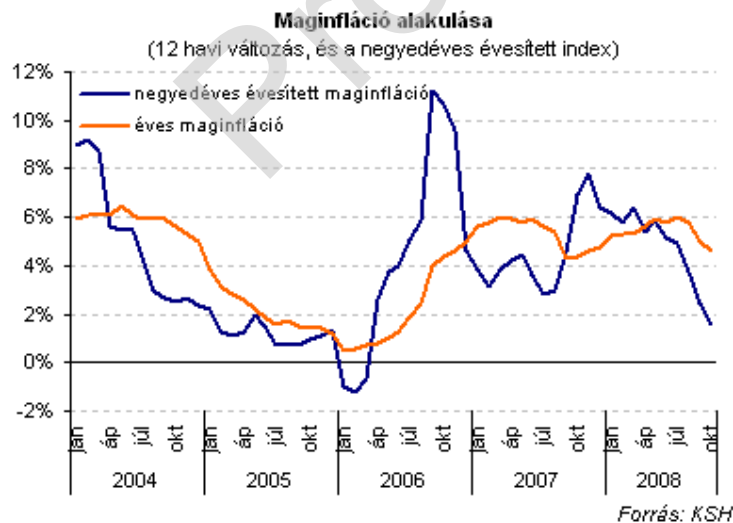
Októberben kicsivel a várakozások alatti, 5.1 százalékos volt az infláció, a piac 5.2-5.3 százalékos árindexet várt. Augusztusban még 6.2 százalékos, szeptemberben pedig 5.7 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás, vagyis az őszi dezinfláció összességében erőteljesnek bizonyul. A hektikus ármozgású termékek hatásától megtisztított maginflációs mutató szintén csökkent, 4.6 százalék volt.

Nem csupán a dezinfláció, hanem a folyamat belső szerkezete is kedvezőnek mondható. Az árindex jelentős csökkenése ugyanis annak ellenére következett be, hogy a gyengülő forint is éreztette hatását az importcikkekben, ráadásul a távhőszolgáltatás drágulását is most számolta el a Központi Statisztikai Hivatal.



A csökkenés oka az, hogy két jelentős ársokk is lecsengőben van, ami az elmúlt egy évet megnehezítette. Az egyik az élelmiszerek drágulása, a másik a világpiaci olajáremelkedés. Mindkét területen erőteljes korrekció tapasztalható: az élelmiszereknél és az üzemanyagoknál az éves árindex fél év alatt egyaránt a felére esett vissza.

A jegybank kamatpolitikája szempontjából az infláció rövid bázisú mutatója is meghatározó lehet, ez pedig szintén nagyon látványosan alakul. Az elmúlt egy negyedévben a (szезonálisan igazított) maginfláció mindössze 0.4 százalékos volt, és még az évesített tempó is csupán 1.6 százalék volt.

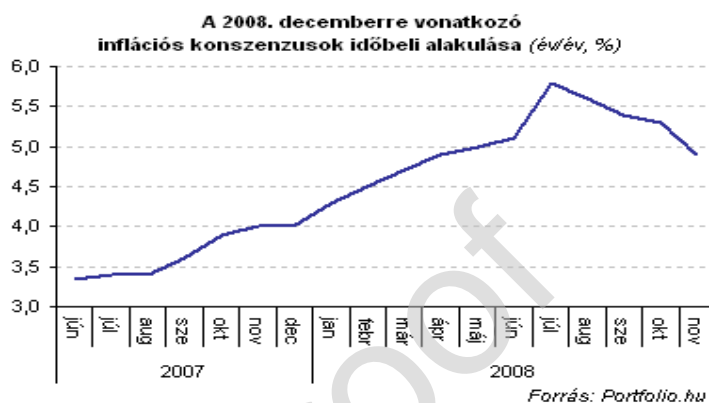


Utóbbi mutató tulajdonképpen azt fejezi ki, hogy a hektikus, egyedi ármozgású termékek hatását kiszűrve mennyi lenne az infláció, ha az elmúlt három hónap árfolyamatai egy éven keresztül folytatódna. Ennek fényében az 1.6 százalékos index igen jónak mondható. Természetesen a jegybank a kamatdöntéseit ennél jóval összetettebb információs bázison hozza meg, ezért korai lenne arról beszélni, hogy a 3 százalékos inflációs cél alullovése fenyeget. A monetáris tanácsot aggaszthatja például, hogy a forint nem csupán gyengült, de volatilitása is erőteljesen emelkedett az utóbbi egy hónapban. És bár a globális és hazai növekedési kilátások látványos romlása mellett csak

a mostaninál jóval gyengébb árfolyam okozna számottevő inflációs többletet, a kurzus ingatagsága miatt az óvatosság sem árt.

Ugyanakkor a jegybankot a monetáris lazításra ösztönözheti, hogy a rendkívüli 300 bázispontos kamatemelés - ami egy egyszeri spekuláció kizárását szolgálta - igen magasra emelte az irányadó rátát. Az utóbbi években a kamatszint meglehetősen virtuális volt a gazdasági élet szereplői számára, hiszen a hitelezés gyakorlatilag teljes egészében devizában zajlott. A globális tőkepiaci válság miatt megcsappant devizaliquiditás mellett sokan (főleg a kis- és középvállalkozások közül) újra ráfanyalodhatnak a forint hitelre, ám ennek kondíciói jelenleg igen rosszak.

A folyamat év végéig ki is tarthat, és ezzel decemberre 5 százalék alá eshet az éves drágulás üteme. Kérdés persze, hogy mindehhez miként járulnak hozzá az utóbbi hetek folyamatai. A konjunkturális kilátások látványos romlása még nem fejt ki érdemi hatást az árszint alakulásában, így az idei év hátralévő részében az élelmiszerek és az energia áralakulása mozgatja majd leginkább a fogyasztói árindexet.



Ha az árfolyamtól néhány hónap alatt nem is várhatunk további inflációcsökkentő impulzust, jövőre újabb segítséget kap az antiinflációs politika - bár erről valószínűleg szívesen lemondanánk, ha tehetnénk. A globális tőkepiaci turbulencia által kikényszerített magyar stabilizációs intézkedések alaposan visszafogják a belső keresletet, főként a lakossági fogyasztás zsugorodása tarthatja majd féken az árakat. Jövőre jelentős mértékű, 3-4% lesz a kibocsátási rés (a potenciális és a pillanatnyi kibocsátási szint különbsége - a szerk.). A világszintű kereslet visszaesése miatt vélhetően alacsony energia- és élelmiszerárak, illetve a közszféra beralakulása miatt (is) mérsékelt nemzetgazdasági bérdinamika komolyan fékezi majd az árszint emelkedését.

Bár a fenti gondolatmenet konszenzusosnak tekinthető a szakértők között, mégis látványosan szórnak az előrejelzések, ami a globális és hazai folyamatok körüli bizonytalanság mellett nem csoda. Már csak két hónap van hátra az évből, a 2008 decemberére vonatkozó prognózisok mégis igen széles tartományban, 4.6 és 5.3 százalék között szóródnak.



A 2009-es folyamatokat illetően kettészakadt az elemzői kar. Bár a defláció egyértelmű, annak intenzitása szempontjából megoszlanak a vélemények. A decemberre vonatkozó várakozások egy része 3.5 százalékos körül van, a másik csapat szerint viszont 2.5 százalékos körül, tehát a 3 százalékos inflációs cél alatt lehet az egy évre visszatekintő drágulás üteme. Az erős megosztás miatt a konszenzus nagyon érzékeny, egy-egy előrejelzés több tizedes pontot tud mozdítani a medián értéken. Egyelőre a piac inflációs várakozásainak mérséklődése nem tükröződik az átlagban, de az összetételt figyelve nem kizárt, hogy a következő hónapokban jelentősen esik majd a konszenzus.

Árfolyamok

Az MNB monetáris tanácsa hétfőn a jegybanki alapkamat 50 bázispontos csökkentése mellett határozott, az irányadó ráta így 11,5%-ról 11%-ra süllyedt. A döntés indoklása szerint az IMF hitel folyósítása és a módosított költségvetés következtében az ország külső finanszírozásának kockázata jelentősen csökkent. A jegybank szakemberei nyitva hagyták az alapkamat további csökkentésének lehetőségét, amennyiben a pénzügyi stabilitási szempontok ezt lehetővé teszik. Várakozásunk szerint további 50 bázispontos kamatvágás következhet még az idei évben, ha a forint euróval szembeni árfolyama 270 alatt stabilizálódik. A kamatdöntéssel egy időben az MNB közölte negyedéves inflációs jelentését is. A jegybank előrejelzése szerint a kedvezőtlen globális konjunkturális környezet miatt az importált infláció tovább csökkenhet, ami a gyenge hazai kereslettel párosulva a fogyasztói árindexet alacsony szinten tarthatja. Ennek megfelelően 2009-re 3,1-3,4% közötti CPI inflációt, illetve a GDP 0,2-1,7% körüli visszaesését valószínűsítik. A héten a parlament megszavazta a 2009-es költségvetés fő keretszámait, így már szinte biztosra vehető, hogy (az IMF hitel feltételét jelentő) végleges költségvetés is elfogadásra kerül a jövő hónapban. A kamatvágás ellenére a forint több, mint 3%-os erősödést mutatott fel a kedvező tőkepiaci hangulatban, felülteljesítve a régiós devizákat. A következő héten is a nemzetközi hangulat lehet meghatározó, további tartós erősödést nem várunk. A pesszimista kilátások felerősödésével inkább a forint gyengülésére látnak esélyt az elemzők, év végi EUR/HUF célárfolyam pedig változatlanul 260.

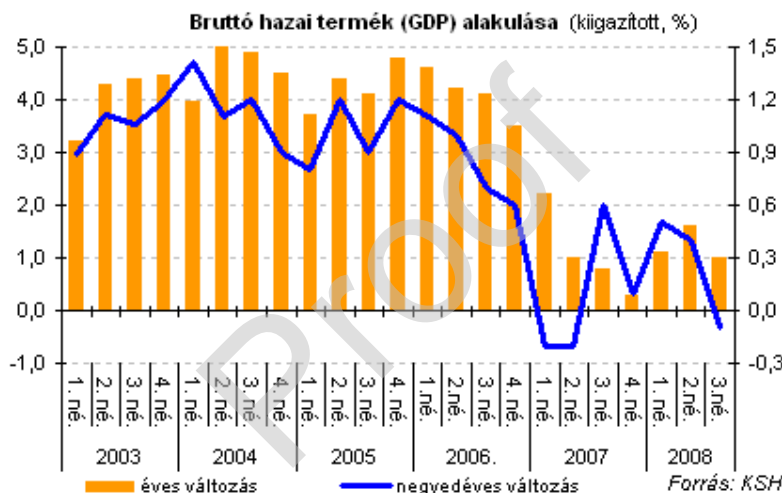
Gyakorlatilag megszakítás nélkül tart 10 napja a svájci frank gyengülése, aminek köszönhetően az árfolyam elszakadt a tőzsdék mozgásától, amíg múlt hét pénteken a DAX index visszatért az október végi mélypontjához, addig az EUR/CHF jegyzések meg sem közelítették azt. A svájci frank, mint menedék valuta státusz háttérbe szorulása mögött véleményünk szerint elsődlegesen a svájci gazdaság drasztikus kilátásromlása áll. A ZEW által összegyűjtött elemzői várakozások alapján ugyanis Svájcban romlottak az utóbbi hónapokban leginkább a kilátások. Erre ráerősített az SNB, amely ezt a hírt pár nappal követően rendkívüli ülésen meglepetésre 100 bázisponttal

csökkentette LIBOR célsávját, és kommentárjában nyitva hagyta további vágásnak lehetőségét. Az SNB agresszív kamatpolitikája rövidtávon megváltoztatta a svájci frankról alkotott képünket, véleményünk szerint Japánhoz és az USA-hoz csatlakozva Svájcban is nullára csökkenhet az alapkamat. Az EKB egyelőre lassabban reagál, és a fokozatosabb enyhítés partján áll, így az általunk korábban jelzett erőteljes frank felértékelődés az év végéig már kevésbé tűnik valószínűnek. Mindazonáltal középtávon az európai és svájci kamatok közti különbség újra szűkülésre számítanak az elemzők, így a márciusi előrejelzés nem változott (1,44).

Gazdasági növekedés

A harmadik negyedévben az előzetes adatok szerint 1 százalékos volt a gazdasági növekedés Magyarországon a szezonálisan és naptárhatással kiigazított éves adatok szerint. Az előzetes várakozások konszenzusa 1.4 százalék volt.

Az éves GDP növekedési mutatóból nagy a választék: a kiigazított adat 0.8%, a naptári hatással módosított 0.7%, a szezonálisan és naptári hatással igazított index 1 százalék. Az utóbbi mutatót tekintik a leghitelesebbnek.



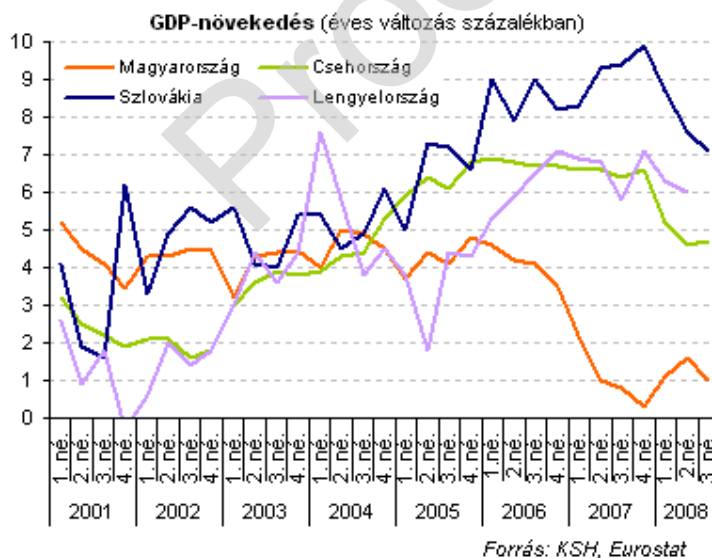
A negyedéves változást kifejező index 0.1 százalékos visszaesést mutat, amennyiben a konjunktúra a várakozásoknak megfelelően tovább gyengül, úgy a következő negyedévben is negatív maradhat az index, kielégítve a technikai recesszió definícióját. Igaz, ez számunkra nem lesz meglepetés, hiszen a magyar gazdaság tavaly is recesszióban volt az első fél évben. Erre csak most, a felülvizsgált negyedéves adatoknál derült fény, ám már jó ideje lehetett sejteni, hiszen az éves átlagos mutatót már korábban visszavágta a Központi Statisztikai Hivatal 1.3-ról 1.1 százalékra.

Az idén az első három negyedévben (éves alapon számítva) 1.2 százalékkal bővült a gazdaság, vélhetően 2008 egészére ez is kisebb lesz, vagyis a rendszerváltozás óta a leggyengébb eredményt mutatja majd fel a gazdaság. Igaz, sokáig nem lesz negatív rekord, mert jövőre kifejezetten mély recessziót jósolnak a magyar gazdaságnak a szakértők.



Klikk a képre!

A 2007 eleji, és a vélhetően előttünk álló 2008-2009-es recessziós időszaknak egyaránt van magyar specialitása. Az első periódus egybeesett az eurózóna konjunkturális csúcsával, jól mutatva, hogy a magyar gazdaság kizárólag a kiigazítási igény, illetve a stabilizáció elhibázott szerkezete miatt süllyedt ilyen mélyre. A mostani összetettebb helyzet, mivel az európai üzleti ciklus is meredeken lefelé tart, illetve a globális tőkepiaci válság egyéb hatásai is lassítják a gazdaságot. Ugyanakkor hazai specialitás, hogy a "múlt bűnei" miatt a gazdaságpolitikánk nem tudja anticiklikus lépésekkel tompítani az esést, illetve az is jellemző, hogy a magyar gazdaság sokkal rosszabb növekedési potenciállal vág neki a válság reálgazdaságot érintő szakaszának, mint a régió más országai.



Munkanélküliség

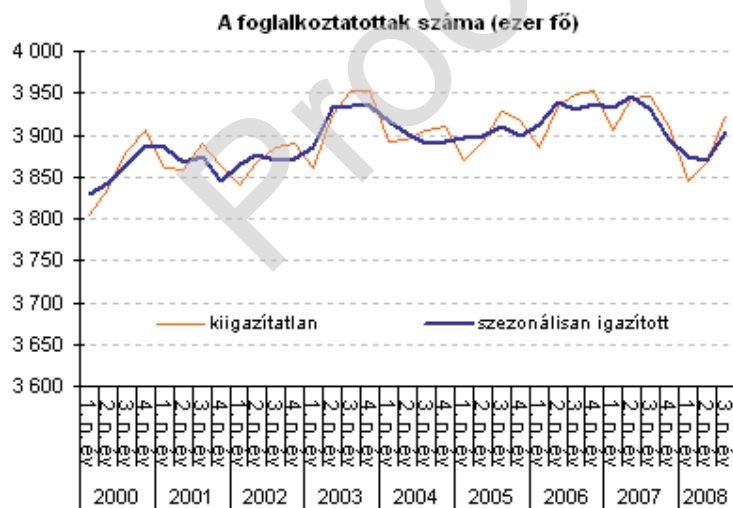
Magyarországon 2008 III. negyedében a 15–64 éves foglalkoztatottak száma 3891 ezer fő volt, ami 0,7 százalékkal alacsonyabb, mint a 2007. III. negyedévi létszám. A vizsgált időszakban a foglalkoztatási ráta 57,3% volt, 0,4 százalékponttal kevesebb az egy évvel korábbi értéknél.

A foglalkoztatási ráta – nagyobb mértékben – két korcsoportban (30–34 és az 55–59 évesek) lett alacsonyabb, míg növekedés a 40–44 évesek körében figyelhető meg. A foglalkoztatotti létszám jelentősebben csak az ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás ágban emelkedett (35 ezer fővel),

míg a legnagyobb mértékű csökkenés az építőiparban következett be. Itt 25 ezerrel dolgoztak kevesebben, mint az előző év III. negyedében. 2008 III. negyedében a 15–74 éves népesség 4,3%-a volt munkanélküli. A munkanélküliek száma 21 ezer fővel haladta meg az egy évvel korábbit, így elérte a 328 ezer főt. A munkanélküliségi ráta 7,2%-ról 7,7%-ra változott. A fiatalok (20–24 évesek) és a középkorúak (50–54 évesek) munkanélküliségi rátája növekedett jelentősebben. A fiatalok munkanélküliségi rátája folyamatosan növekvő, foglalkoztatási arányuk pedig csökkenő tendenciát mutat, elhelyezkedési esélyeik az elmúlt évben romlottak.

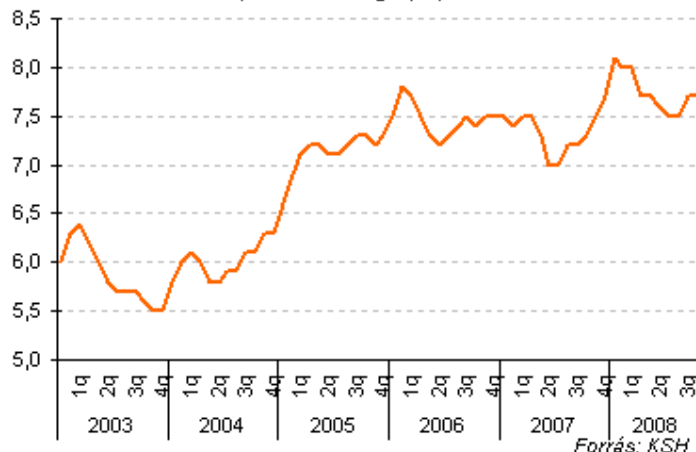
A régiók közül a legerősebben helyzetben továbbra is Észak-Magyarország volt, ahol a munkanélküliségi ráta 0,8 százalékponttal emelkedett 13,0%-ra. Jóllehet, ennél nagyobb mértékben (1,7 százalékponttal) az Észak-Alföldön és (1,0 százalékponttal) Közép-Dunántúlon nőtt a munkanélküliség. (Előbbi régióban a ráta 11,9%, utóbbiban 5,8%.) Legkisebb mértékben, 0,6 százalékponttal a dél-alföldi régióban nőtt a munkanélküliségi ráta (8,5%-ra). Csak Közép-Magyarországon és Nyugat-Dunántúlon csökkent a munkanélküliség. Mindkét régióban 0,3 százalékponttal lett alacsonyabb a mutató. A foglalkoztatottság szintje egyedül a dél-dunántúli régióban javult 0,9 százalékponttal, de még így is 10,0 százalékpontos a lemaradása a legkedvezőbb helyzetű közép-magyarországi régiótól. Legnagyobb változás Közép-Dunántúlon történt, ahol 1,0 százalékponttal (54%-ra) csökkent a foglalkoztatási arány.

Az augusztus-októberi időszakban 7,7 százalékos volt a munkanélküliségi ráta Magyarországon, a foglalkoztatottak száma pedig 3.916 millió fő volt. Egyik érték sem lóg ki a második fél év eddigi adatai közül, összességében stagnáló folyamatokról beszélhetünk. Sőt, némi meglepetésre az év eleji szinthez képest a foglalkoztatottság még emelkedett is valamelyest.



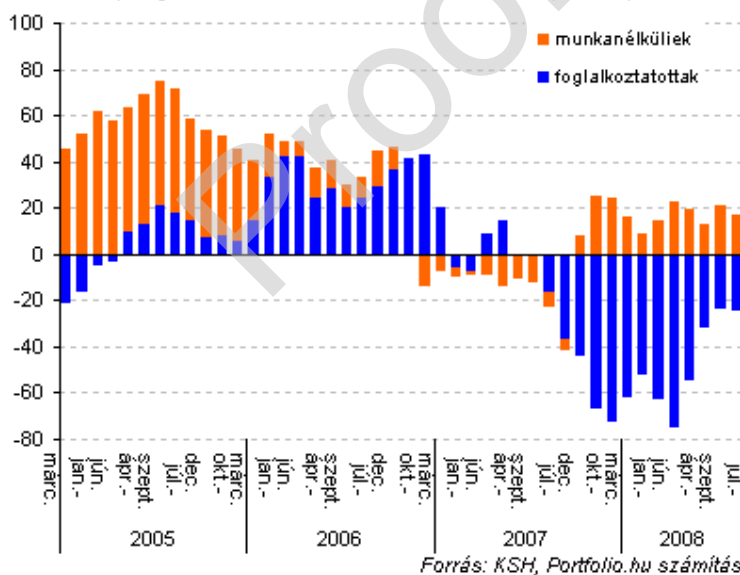
Forrás: KSH

A munkanélküliségi ráta alakulása
(háromhavi átlagok, %)



Ha a mintavételi hibahatáron belüli változásokra is koncentrálunk, akkor azt mondhatjuk, hogy az utóbbi egy évben a foglalkoztatottak száma enyhén csökkent, a munkanélküliek száma ennél valamivel kisebb mértékben emelkedett.

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

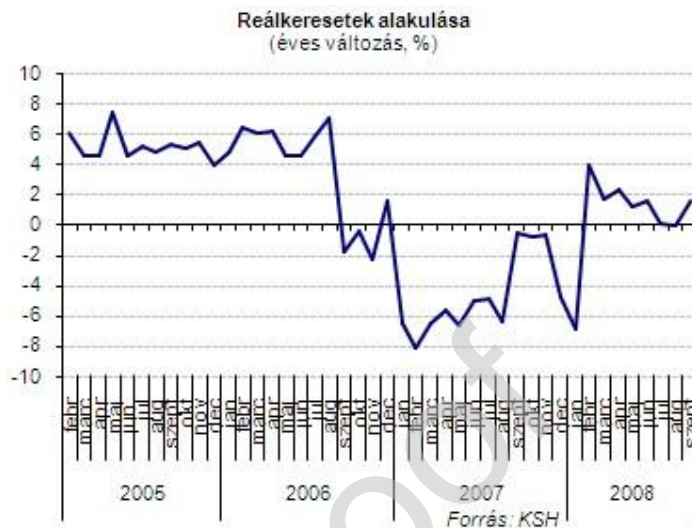


Ettől függetlenül a jövő nem túl rózsás, hiszen a pénzügyi válság igazán október közepén csapott meg minket, tehát a reálgazdasági, munkaerőpiaci következményei inkább csak novembertől jelentkeznek. Leépítésekről szóló hírek valóban megjelentek az utóbbi időben szép számmal, de azért azt is érdemes figyelembe venni, hogy most a közvélemény érzékenyebb az ilyen információkra, ezért az elbocsátások mértékét esetleg a valóságosnál nagyobbobnak érzékelhetjük.

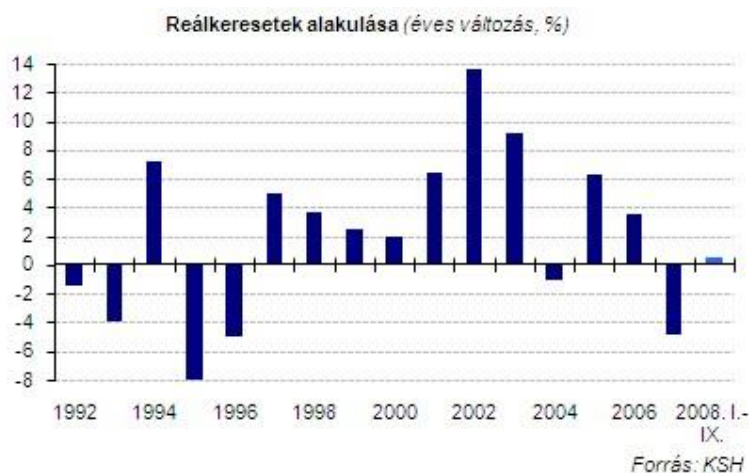
Mindenesetre a külső kereslet visszaesése, a vállalati finanszírozási nehézségek és a megszorítások hatására a foglalkoztatottság csökkenése biztosra vehető, bár a mértéket illetően csak találgatni lehet. A jegybank a legutóbbi inflációs jelentésében 80-100 ezer fő körüli zsugorodást jelzett a munkaerőpiacra, de a szakértők ez esetben is hangsúlyozták a bizonytalanságot.

Reálkeresetek

Mind a versenyszféra, mind a közsféra éves bruttó bérnövekedési üteme gyorsult szeptemberben, amelynek nyomán 7.1%-ról 8.4%-ra gyorsult a nemzetgazdaságra vonatkozó bérnövekedési index - közölte ma a KSH. A lassuló infláció és a gyorsuló ütemben növekvő nettó keresetek miatt a reálbérek éves szintű növekedése ismét érdemben nulla százalék feletti lett szeptemberben. A globális hitelválság reálgazdasági hatása, a fokozódó elbocsátások a teljes munkaidőben foglalkoztatottak létszám-alakulásában még csak minimális mértékben érhető tetten. Szeptemberben 5.7%-os éves infláció és 7.4%-os nettó bérnövekedési dinamika mellett 1.6%-os reálbér-növekedést mért a KSH, érdemben magasabbat, mint az elmúlt hónapok nulla közeli szintje.



Mint ismert: októberben a vártnál jobban csökkent az infláció (5.1%), míg a válság miatt valószínű, hogy a nettó bérek dinamikus növekedési üteme nem tud majd fennmaradni (pl. a 13. havi közsféra bér-eltörés lefelé hozza az indexet), így az év végéhez közeledve a reálbér-index valószínűleg nem tud érdemben tovább emelkedni. Mindenesetre az év első 9 hónapjának átlagában 0.5%-os volt a reálbérek növekedési üteme, amely összhangban van a kormány eredeti terveivel, a visszafogott mértékű emelés "végrehajtásával".



A versenyszektor rendszeres (azaz egyszeri kifizetésektől megtisztított) éves kereseti indexe érdemben ismét emelkedett (7.6%-ról 9%-ra), ami korábban jellemzően a jegybanki kamatcsökkentési lehetőségek szűkülését jelentette. A recessziós veszélyek miatt azonban a bérinflációs nyomás reális esélye csökkenőben van, így ezen mutató mellett is idővel kamatcsökkentésben gondolkodhat a monetáris tanács.

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Budapest és Pest megye

Budapesten az év első kilenc hónapjában kissé mérséklődött a lakásépítések száma, míg Pest megyében jóval több új lakást vettek használatba a tulajdonosaik, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek száma a fővárosban számottevően csökkent, míg a megyében megegyezett az egy évvel korábbival.

Budapesten 2008. I–III. negyedében 6052 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt a szakhatóságok, 2%-kal kevesebbre, mint tavaly ilyenkor. A fővárosi építési piac átrendeződését jelzi, hogy a vállalkozások 5,3%-kal kevesebb, míg a természetes személyek 23%-kal több lakás építésére adtak megbízást, mint egy évvel korábban. A lakások döntő hányada, nyolctizede továbbra is értékesítésre, míg 16%-a saját használatra létesült. Az új lakások építési forma szerinti összetétele módosult; a csoportházban épített lakások száma megduplázódott, de a lakóparki és a családi házas formában épülteké is több mint 10%-kal volt több, mint 2007. január–szeptemberben. A többszintes többlakásos építési forma térvesztését mutatja, hogy a korábbinál 10%-kal kevesebb ilyen lakást adtak át. A tavalyinál nagyobb lakások épültek; a 80 m² alatti alapterületű lakások aránya 9%-kal csökkent, az ennél nagyobb lakásoké 32%-kal volt magasabb, mint tavaly ilyenkor. A lakások átlagos alapterülete 69 m² volt, 4,9 m²-rel nagyobb, mint tavaly ilyenkor. A szobaszám szerinti összetétel is változott; az egy- és kétszobás lakások 13, illetve 37%-os részarányt képviseltek, szemben a tavalyi 16, illetve 45%-kal. A három szobával épült lakások aránya 24%-ról 28%-ra, a négy és több szobásoké 16%-ról 23%-ra nőtt. Az építésügyi szakhatóságok 7283 új lakás építését engedélyezték, 9,0%-kal kevesebbet, mint 2007 első kilenc hónapjában. A használatba vett lakások harmadik negyedében mért 41 százalékos növekedése Budapesten is 2 százalékra mérsékelte az idei visszaesést a félévkor még 24 százalékos szintről, melyet elsősorban a második negyedében tapasztalt jelentős csökkenés okozott.

Budapesti használatbavételi engedélyek száma

	2007	2008	vált.
I. negyedév	1519	1482	-2,4%
II. negyedév	2540	1598	-37,1%
III. negyedév	2114	2972	40,6%
I-III. negyedév	6173	6052	-2,0%

Úgy tűnik, hogy a második negyedében átlag feletti visszaszorulást mutató vállalkozói lakásépítések is befejeződtek, a visszaesés országosan 3 százalékra csökkent. Igaz, Budapesten még mindig valamivel jelentősebb az elmaradás a tavalyi évhez képest (-5%), de meg sem közelíti a félévkor jelzett csaknem -30 százalékot. A képet árnyalja, hogy ez az átlag a budapesti többlakásos építkezések 11 százalékos csökkenése, ugyanakkor a lakóparki lakásépítések 14 százalékos növekedése mellett jellemzi az év eddigi időszakát.

A kiadott lakásépítési engedélyek számában bekövetkezett mérsékelt visszaesés a harmadik negyedévben ezen a téren is tovább csökkentette az idei elmaradást. Így összességében az év első 9 hónapjában 9 százalékkal kevesebb lakás kapott építési engedélyt, mint 2007 hasonló időszakában (vö. 2008 első félévére összesített 11 százalék).

Kiadott budapesti lakásépítési engedélyek száma

	2007	2008	vált.
I. negyedév	3333	2262	-32,1%
II. negyedév	2546	2976	16,9%
III. negyedév	2120	2045	-3,5%
I-III. negyedév	7999	7283	-9,0%

A friss engedélyt kapott lakóépületek száma 19 százalékkal nőtt (2007 jan. - szept.: 308 db ill. 2008 jan. - szept.: 368 db), a bennük kialakítandó lakások száma tovább csökkent (2007 jan. - szept.: 6886 db és 2008 jan. - szept.: 6121 db). Így az egy épületre jutó átlagos lakásszám 22-ről 16,6-ra, 25 százalékos mértékben csökkent.

Az eddigi tendencia a leendő otthonok alapterületét tekintve is folytatódott: a kislakások építése szorul vissza, az elkészült otthonok átlagos alapterülete 7,5 százalékkal nagyobb, mint egy évvel korábban. A tavalyihoz képest átlagosan 10 százalékkal nagyobb alapterületű lakásokra kértek építési engedélyt a beruházók.

Az AL Holding által végzett, a budapesti újlakás piacot átfogó kutatás adatai alapján a lakáskínálat volumene 2008 nyaráig nem mutatott számottevő változást, az idei harmadik negyedévben azonban 14 százalékkal kevesebb lakást kínáltak, mint egy évvel korábban. Jelenleg 8728 budapesti otthon közül választhatnak az új lakást keresők. A kínálat kerületi megoszlása továbbra is állandó és koncentrált. A legnagyobb részesedéssel a XIII. kerület rendelkezik, jelenleg a budapesti kínálat 16,5 százaléka található itt. A lakások közel 60 százalékát (57,6%) a megszokott 5 kerületben kínálják (sorrendben: XIII., XI., XIV., VIII., III). A kínálaton belül figyelemre méltó jelenség az azonnal költözhető otthonok számának (ún. készletnek) az idei év közepére bekövetkezett, és azóta nagyjából állandósult megnövekedése. A harmadik negyedévben is több mint 2000 db olyan lakás van a budapesti kínálatban, amely már rendelkezik használatbavételi engedéllyel, de még nem került értékesítésre.

Budapesti lakáskínálat

	2007 jún.	2007 dec.	2008 jún.	2008. szept.
kínálat	9010	9254	9087	8728
ebből készlet	1507	1567	2053	2032
készletarány	16,7%	16,9%	22,6%	23,3%

Ez a több mint 2000 eladatlan lakás - ahogy azt félévkor is jeleztük - részben olyan kisebb projektek, ahol a fejlesztő nem tud kivárni, sok esetben olyan terméket kínál, amit a piac nem honorál. A másik csoportba a korábban külföldi befektetőknek értékesítő nagyobb fejlesztők termékei tartoznak, akik erősebben ki vannak téve a nemzetközi piaci visszaesésnek.

A kínálat visszaesését jelentős részben magyarázza, hogy az idén erőteljesen csökkent az értékesítést megkezdő új beruházások száma Budapesten. A harmadik negyedévben is csupán 18 új projekt jelent meg, ezzel az idén eddig összesen 52 új projekt indult 3420 lakással, a tavalyi 88 projekt 7409 lakásával szemben, ami 54 százalékos visszaesést jelent.

Pest megyében 2008 január–szeptemberében 3889 új lakás épült, 12%-kal több, mint egy évvel korábban. Az építetőkör az egy évvel korábbihoz képest jelentősen átalakult. A vállalkozások megbízásából épített lakások részesedése 10 százalékponttal, 41%-ra emelkedett, a természetes személyek által építettek sokkal nagyobb mértékben, 58%-ra csökkent. Az építési forma változása és a vállalkozások által épített lakások térnyerése befolyásolta a lakások nagyságát; a kétszobás lakások aránya nőtt, a négy és több szobásoké csökkent, az egy-, illetve háromszobások aránya lényegében nem változott. A családi házas formában épült lakások aránya 72%-ról 66%-ra csökkent, míg a többszintes többlakásos formában létesülteké 14%-ról 22%-ra emelkedett. Az átadott lakások átlagos alapterülete 101 m² volt, 5,2 m²-rel kisebb, mint tavaly. A megyei építésügyi szakhatóságok az év első kilenc hónapjában 7804 építési engedélyt adtak ki, ugyanannyit, mint egy évvel korábban.

Ipari ingatlanpiac

A magyarországi modern ipari ingatlanpiaci állomány 2008 harmadik negyedévében meghaladta a 1,3 millió négyzetmétert.

Július és szeptember között az új kínálat 51.700 négyzetmétert tett ki, ami közel háromszorosa a 2007 azonos időszakában regisztrált értéknek. A globális válság azonban minden bizonnyal nyomot hagy az ingatlanpiacon: a korábban tervezett fejlesztések és átadások sorsa erősen kétséges.

Már egyértelműen megállapítható, hogy 2008 mind keresleti mind kínálati szempontból rekord év lesz az ipari ingatlanpiacon. A kereslet elérte a 90.000 négyzetmétert a harmadik negyedév során, ami azt jelenti, hogy 2008-ban kilenc hónap alatt több területet adtak bérbé, mint 2007 egészében. Míg általában a ProLogis Parkokban történő aláírások vannak túlnyomó többségben, ebben a negyedévben számos más helyen is megindult a bérbeadás. Megtörténtek az első szerződéskötések a Westlog DC-ben, az Airport City-ben, az IPD Vendel Park-ban és a Tulipán Park II. fázisában.

Mivel a keresletet az új bérleti szerződések adták (95%), amihez viszonylag alacsony kínálat társult, a kihasználatlanság csökkent. Az átlagos kihasználatlanság 2,7 százalékpontos csökkenés után jelenleg 14,3 százalékon áll. A várhatóan magas új kínálatot tekintve 2008 negyedik negyedévében illetve 2009 első negyedévében a ráta ismételt emelkedésére számítunk. A 2008-as év elején több fejlesztő is bejelentette, hogy ipari ingatlanok fejlesztésébe kezd, különösen a reptér környékén. Mára egyértelmű, hogy ezen projektek többségének megvalósítása tolódik, az átadásuk bizonytalanná vált. Új projektek építése helyett a kínálat túlnyomó többségét már meglévő ingatlanok bővítései adják, mivel leginkább azok a fejlesztők mernek spekulatív építkezésbe kezdeni, akik sikeresen működő projektjeiket növelnék. 2009 első félévé során a Budapest Dél részpiac fejlődik majd a leggyorsabban.

A bérleti díjak nyomás alatt vannak, bár a jelenlegi 4,2-6,5 euró/négyzetméter/hó szint nem mondható alacsonynak a régióban. A piaci mutatók egyelőre pozitívak, és a bérbeadás is erős, ugyanakkor a romló gazdasági helyzet hamarosan hatással lehet erre a piacra is.

A kötelező zöldkártya

Az ingatlan zöldkártya az ingatlan energetikai tanúsítványa, mely nemcsak az épület tényleges energia-felhasználását mutatja meg, hanem javaslatot is tesz az esetleges korszerűsítésére. Az EU szabvány szerinti skálán a legkedvezőbb az „A” kategória, melyet az az ingatlan kaphat, mely a jelenlegi energetikai alapkövetelmények legfeljebb 55 százalékát használja fel. A „C” jelzésű ingatlanok felelnek majd meg a jelenlegi alapkövetelménynek, mely lakóépületek esetén – természetesen az épület felszínétől és térfogatától függően - 110-230 kWh/m² fogyasztást jelent. A

legkedvezőtlenebb pedig az „I” kategória lesz, melyet az az ingatlan kap, mely az energetikai alapkövetelmények 340 százalékánál több energiát fogyaszt. Vezérelv, hogy a tanúsítványt az épület egészére kell kiállítani, de lehet lakásonként is. A tulajdonosok azonban ésszerűbben cselekszenek, ha egy többlakásos épületet esetén az egész épületre váltják ki a zöldkártyát, hisz így a fajlagos költségek alacsonyabbak.

A tanúsítvány 10 évig érvényes, de az ingatlan eladásakor vagy bérbeadásakor újra meg kell csináltatni. Célszerű ismételten kiváltani az épület szigetelése, korszerűsítése, a nyílászárók cseréje, illetve a fűtés és klímaberendezés korszerűsítése esetén is. A tanúsítványt olyan felsőfokú végzettségű személy állíthatja ki, aki letette az energetikai vizsgát és rendelkezik építészeti-műszaki tervezési, vagy építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal. A jogszabály legfeljebb 5500 forintban határozta meg a szakértői munkaóra díját, és 2 munkaórán belül maximálta az új lakások vizsgálatát, így a zöldkártya kiváltása maximum 11 ezer forintba kerülhet. A használt lakásoknál azonban nincs ilyen korlát, hiszen ezeknél csak a legkritikább esetben kerülnek elő az épület tervei, így az épület szerkezeti adottságait is meg kell vizsgálni. Az ingatlan zöldkártya ellen felmerült legfőbb kifogás egyébként az, hogy az értékelést a lakásfogyasztói számlák alapján kell elvégezni, melyek inkább a fogyasztói szokásokat, nem pedig az épület állapotát tükrözik.

A Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium (NFGM) Kommunikációs Főosztályának tájékoztatása szerint 2009. január 1-jétől minden új építésű és közhasználatú, azaz állami és önkormányzati épület esetében kötelező a zöldkártya kiváltása. Új építésű ingatlanok esetében a használatbavételi engedély megszerzése utáni 90 napon belül kell kikérni a tanúsítványt. Azokat az új ingatlanokat, amelyek engedélyeztetése 2006. szeptember 1. után kezdődött, január 1-től csak energetikai tanúsítvánnyal lehet értékesíteni. A már meglévő épületeknél bérbeadás vagy eladás esetén 2011-ig a tanúsítás elkészíttetése önkéntes, 2011-től pedig akkor lesz kötelező, ha adásvételre vagy bérbeadásra kerül sor. Nem kell kiváltani a zöldkártyát műemlék épületek, üdülők, és maximum 2 éves használatra tervezett épületek esetében, illetve akkor, ha 1 évnél rövidebb időre adják bérbe az ingatlant, esetleg évente 4 hónapnál rövidebb ideig használják azt, vagy ha használatában nem következnek be változások.

Tolna megye

A csillagos eget súrolják az albérleti díjak az épülő M6-os, M60-as autópályák közelében fekvő településeken. Az árak azért emelkedhettek meg hihetetlen magasságokba, mivel az autópálya építése miatt a szakasz menti településeken szállásolják el az utat építő munkásokat. Az M60-as Bóly és Pécs közötti szakaszán élők például egy 50 négyzetméteres lakást havi 200-250 ezer forintért, egy családi házat 300-350 ezer forintért adnak ki az építők munkásoknak, vagy az őket foglalkoztató cégeknek. Feketén olcsóbban is lehet szállást szerezni, de egy szoba így is 40-60 ezer forintba kerül, illetve akad olyan megoldás is, amikor a tulajdonos napidíjat kér. Ez azért kedvező a munkások számára, mivel azokon a napokon, amikor nem tartózkodnak a lakásban, nem kell fizetniük. Az ingatlanárak emelkedése viszont egyelőre még nem tapasztalható a Tolna megyei településeken, hiába fog itt vezetni az autópálya. A szakemberek várakozásai szerint a családi házak árai majd csak 2010 környékére emelkednek meg.

Békés megye

Az ország keleti határának egyes részein lassan telítődik a piac, az árak magasra szöktek, most már nem tudnak érrefelé olcsón lakást vásárolni a románok. Várható tehát, hogy egyre beljebb próbálkoznak ingatlanok megvásárlásával keleti szomszédaink, így hamarosan megjelenhetnek Makón is, habár az árak ott magasabban alakulnak. Battonyán és Derekegyházon több száz ingatlan kelt el az utóbbi hónapokban. Ezeket román állampolgárok vásárolták meg, akik majdnem minden

esetben felújították, felújítják a lepusztult házakat. Ez pedig hatott a helyi építőiparra is, így némi fellendülés érzékelhető. Békés megyén túl azonban egyelőre nem terjeszkednek a románok, így például a Csongrád megyei falvakban egyelőre hiába várták őket. A várakozások szerint azonban a megye határ menti részein hamarosan megjelennek majd, annál is inkább, mert a betelepülők által favorizált falvakban az árak már esetenként kétszeresükre is emelkedtek a megnövekedett keresletnek köszönhetően. Az alacsony árpozíciónak pedig megfelelnek a Makó környéki falvak, de olykor magában a városban kínált házak, lakások is.

Orosháza

Nem könnyű olyan ingatlanszakembert találni, aki figyelemmel kíséri, hogyan alakulnak az Orosházával kapcsolatos piaci tényezők. Az önmagát „Gyopárosfürdő városaként” meghatározó településen mindenesetre stagnál a piac. A városvezetés sokat remél a felújított fürdőtől.

A Békés megyében található település ingatlanpiaci árait figyelve nincs is mit csodálkozni azon, hogy akad olyan típusú ingatlan, amelyen három éve ugyanazon az áron próbálnak meg túladni. Ez a megállapítás természetesen nem vonatkozik az új építésű sorházakra, amelyeket 170–190 ezer forint közötti négyzetméteráron próbálnak eladni. Az orosházi ingatlanok között egyébként ez a legfelkapottabb típus. Főként a Zombai utca környékén és a központban lehet sok új építésű sorházba botlani, de kicsit kijebb, a Vásárhelyi út környéke is népszerű az újonnan épített lakást keresgélő vásárlók körében. A megkérdezett ingatlanos szakemberek állításaik szerint Orosházán ennél jóval olcsóbban lehet családi házat venni: a nagyméretű ingatlanok állapotuktól, és „koruktól” függően 80–120 ezer forint közötti négyzetméteráron mozognak. Előbbi a körülbelül a 70-es években épül házakra vonatkozó árkategória, míg utóbbi az újabb építésű, de már használt ingatlanokra jellemző. A téglalakások Orosházán is népszerűbbek, mint a panelek: átlagosan 120 ezer forintot kérnek egy négyzetméterért. Nem sokkal kell kevesebbet fizetni a panellakásokért, hiszen alig tízezer forintba kerül a többnyire távfűtéses lakások négyzetmétere.

Bizonyos értelemben viszont lassú emelkedés tapasztalható az orosházi ingatlanpiacon. A népszerűbb kategóriába sorolható lakások ellenértéke gyakran megközelíti a megyeszékhelyen, azaz Békéscsabán található ingatlanok árát. Nem érezteti ugyanakkor a hatását a városvezetés által annyira hangsúlyozott Gyopárosfürdő közelsége. Az országos trendhez hasonlóan Orosházán is inkább a használtan vásárolt házak vétele tűnik kényelmesebb, és nem utolsósorban „pénztárcakímélőbb” megoldásnak. Az új ház építését tervező emberek helyzetét azonban tovább nehezíti, hogy nincs is túl nagy kínálat a Békés megyei település telekpiacán. Ha lehet is telket vásárolni, akkor azt nem a felkapottabb belső részeken, hanem a szélsőbb, kevésbé népszerű területeken. Itt viszont nem túl drágán, átlagosan 2000 forintos négyzetméteráron lehet, többnyire közművesített telkeket vásárolni.

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

Ahogy az a fentiekből is kitűnik, az egyik fő célt Orosházán a turizmusfejlesztés jelenteti. Ennek jegyében felújították Gyopárosfürdőn a fürdő régi medencéit, épületeit, majd megépült az élményfürdő. A kibővített fürdő területe és természeti valamint épített környezete hosszútávon

alkalmassá vált nagyobb mértékű fürdőszolgáltatásra. A volt laktanya területén a már működő főiskola épülete mellett átépítették, így az ipari tanuló oktatás bázisává avanszált a régi középiskolai tanműhely. Ezen a területen egy háromcsillagos szálloda és konferencia-központ épült, fogadó- és sportcentrummal. Nem sikerült azonban jelentős előrelépést elérni az ipari parkban. Ezen a területen jelenleg is tízezer négyzetméter szabad területtel rendelkeznek. Ellenben az intézményhálózat tervszerű felújítása során korszerűsítettünk több óvodát, iskolát, a művelődési központot, valamint modernizálódott a könyvtár is. Jelenleg pályázati segítséggel a bölcsőde, és a hajléktalanszálló felújítását készítjük elő. Az elmúlt időszak legnagyobb útépítési tevékenysége a 47-es elkerülő út építése volt. Ehhez képest csak kisebb volumenű útjavításokat, lakossági útalapokat terveznek.

Gyula

Az elmúlt 3-4 évben szinte semmit nem változtak a Gyulán található ingatlanok árai. A stagnálás okát az ingatlanszakemberek a magas munkanélküliségi mutatókkal magyarázzák. Éppen ezért a városvezetés, ha nem is a csodára, de az autópályára már nagyon-nagyon vár. Amíg az nem készül el, addig a Békés megyei fürdőváros a turizmusra épít.

Az ország többi pontjához hasonlóan Gyula sem kivétel, itt is a panellakásokat kerülik a leginkább a vásárlók. A Békés megyei fürdőváros ingatlanpiacánál egyébként sem jellemző, hogy kézzől kézre adnák a kilincset az érdeklődők. A megkérdezett ingatlanosok szerint az árak 2-3 éve nem mozdulnak, és nagyon nehéz értékesíteni a lakásokat, családi házakat.

Téglából épült lakásokat egyébként a belvárosban, a piac környékén és a Honvéd lakótelepen lehet találni. Egy kétszobás, 54 négyzetméteres, elfogadható állapotú lakás ára 7 millió forintnál kezdődik, és állapottól függően akár ennek duplája is lehet. Bár lenne rá igény, de nagyon nehéz garzonlakást találni. Ha van, akkor ezeknek viszonylag magas az ára: 38 négyzetméteres garzon 6 és fél millióért vehetünk meg, de ebben az árkategóriában már számolni kell a pluszkielégítésként jelentkező felújítási munkálatokkal. A családi házak természetesen a fürdőövezetben a legkapósabbak. Itt egy a 70-es években épült, 2 és fél szobás kockaházért 17 millió forintot kérnek. Ugyanez a kategória, a szintén népszerű, de kevésbé frekvenciált helyen terpeszkedő németvárosban már 14-15 millió forint.

Nem jellemző a gyulaiakra, hogy építkezzenek. Inkább a vállalkozók csapnak le a kevés telek valamelyikére. Kétségtelen, hogy egy munkanélküliségi problémákkal küzdő településen nem mindenki engedheti meg magának, hogy 20 ezer forintos (!) négyzetméteráron vásároljon magának telket. Az érezhetően a turizmusra összpontosító városban ez a horribilis összeg természetesen csökken, ha valamivel kijjebb, például Gyulaváriban szeretnénk telket vásárolni. Itt 2-3 ezer forintot kérnek, egy még nem közművesített telekért. Ezzel szemben egy viszonylag jó környéken található, közművesített telek 8-12 ezer forintba kerül. Ezekre a telkekre általában új építésű társasházakat húznak fel, amelyeket 190 ezer forintos négyzetméteráron mérnek.

A meglehetősen drága telekárak ellenére, aki megteheti, igyekszik a belvárosban, vagy ahhoz közel telket vásárolni, hiszen tisztában vannak vele, hogy ilyenkor az ingatlan ára felértékelődik, és később jóval többet ér, mint a külső városrészen felépített házak. A kevésbé tehető, vagy éppen nyugalomra vágyó negyvenes korosztály újabban szívesen költözik ki a tömblakásokból. Az ő célpontjuk a Városerdő és a nyaralóövezet. A kiköltözők akár milliókat is nyerhetnek egy ilyen cserén, hiszen a fenti városrészekben már két és fél, három millióért is vásárolhatnak egy jóval kisebb fenntartási költségekkel járó kertesházakat.

Rehabilitáció

A fentieknél kisebb volumenű, de a lakosság és a Gyulára látogató turisták számára egyáltalán nem elhanyagolható változások közé tartoznak az általános és középiskolák infrastruktúrájának felújítására irányuló fejlesztések is, amelyeket szintén pályázati pénzből kíván realizálni a városvezetés. Gyula legtöbb és legnagyobb hiányosságokkal küszködő szegmense a lakosság körében csak a „sínen túliként” emlegetett külső városrészek, azaz Ajtósfalva, Máriafalva és Szentpálfalva. Gyulának ezen a részén szociális rehabilitációra készül a városvezetés, ahogyan további változásokra lehet számítani a belvárosban is. A város szívében már eddig is jelentős fejlesztések történtek: többek között szökőkutak épültek, megújult a Fő utca és a burkolat. Most a belváros rehabilitációjának második szakasza van soron. A városvezetés fontosabb teendői között említette még az alpolgármester a város „ütőerének”, a Béke sugárútnak, valamint az ott található ingatlanoknak, intézményeknek az innovációját.

Kiskunhalas

Kiskunhalas 30 ezres lélekszámával Bács-Kiskun megye 4. legnagyobb települése. A Homokhátságon fekszik, közel a Kiskunsági Nemzeti Parkhoz, egyenlő távolságra a Dunától és Tiszától, valamint a Dél-Alföld két legnagyobb településétől: Szegedtől és Kecskeméttől. A városon áthalad az észak–déli irányú, 53. számú Budapest–Kelebia főút. A település mezővárosi jellegű, amely a kun autonóm területek egyik fontos központja volt. Az épített örökség kiemelkedő gyöngyszemei többek között a szecessziós Városháza, a Zsinagóga, a gimnázium és a Csipkeház és Múzeum, amelyben őrzik a világhírű halasi csipke mintapéldányait, és bemutatják annak hagyományait.

A kiskunhalasi térség 2007. január 1-jén bekerült a hátrányos helyzetű kistérségek közé. Az idén elkészített Integrált Városfejlesztési Stratégia szerint Kiskunhalas két fő kitörési pontja az ökoturizmus és a gyógyturizmus lehet. Az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő városi fürdő fejlesztésével kívánják megteremteni a Termálfürdő és Gerontológiai Központot, az erre vonatkozó megvalósíthatósági tanulmány már el is készült. A Nemzeti Park közelsége miatt pedig egyedülálló flórával rendelkezik a város környéke, ahová kerékpáros, illetve gyalogtúrákat lehetne szervezni. Mindehhez járulhat a halasi csipke mint hungarikum köré épített kultusz megteremtése, valamint a lovassport egyik fontos hazai bázisának tartott település lovasturizmusának fejlesztése.

Stagnáló ingatlanpiac

Az önkormányzat 2006-os adatai szerint kb. 12 ezer lakóingatlan található a városban. Azonban a lakásépítés hanyatló tendenciáját mutatja, hogy a lakásállomány bővülése 2006-ban csupán mintegy negyede volt a 2004. évinek. Az új lakások építésére a belterületen az esetek 20-30%-ában a régi házak helyén került sor.

Az ingatlanpiac aktivitása messze elmarad a vártnál, kora tavasszal még azt hitték, hogy látják a fényt az alagút végén, megélnék a forgalom, de aztán csalódnuk kellett. Nem úgy alakulnak az ingatlan adásvételek, mint jó pár évvel ezelőtt, amikor pezsgett a forgalom. Érdeklődők ugyan vannak, de nem akkora intenzitással keresnek, mint régen. Az ingatlannal rendelkezők, akik megválnának a lakásuktól, házuktól, inkább kivárnak, hiszen ha nem létszükséglet nekik, nem adják el nyomott áron. Az árak azonban évek óta stagnálnak. És arrafelé is él az az eladói rögeszme, hogy annyiért akarják eladni, amennyit gondolnak érte, vagy amennyiért megvásárolhatják a következő kiszemelt ingatlant, netán amennyit kapott érte a szomszéd. Ha a nagy pangás közepette mégis be akarjuk határolni, hogy mit mennyiért vesznek, akkor Gyöngyi úr a 80-90 négyzetméteres, sátortetős, melléképülettel kiegészülő családi házakat említi, amelyek 11-12 millió forint között cserélnek gazdát, de ezeket is nagyrészt hitelből vásárolják az új tulajdonosok. Az ilyen típusú

családi ház értéke 15 millióig is elmeget a felszereltségétől és felújítottságától függően. Az ennél nagyobb, 150-160 m² körüli házak már nem igazán kelendők.

A pangás okai

Nem fejlődik a város, rossz helyen, a Homokhátság közepén helyezkedik el. A Tompa felé haladó 53. számú főút nagyon rossz állapotban van, ha valaki végigmegy motorral, biztos, hogy lerepül az ülésről, annyi a kátyú meg a gödör. Autópálya sincs túl közel, a vasútvonalat visszafejlesztik, a híresztelések szerint Szeged felé helyeződik át a vasúti közlekedés súlypontja. Új munkahelyek nem létesülnek, a vállalkozások nem akarnak fejleszteni, jól szemlélteti a gazdasági helyzetet, hogy a kis boltok sorra bezárnak. Bizakodóak a helyiek, bár ahhoz, hogy a gazdaság és az ingatlanpiac megélénküljön, új munkahelyekre, új projektekre lenne szükség.

Ingatlanárak

A frekvenciált helyen elhelyezkedő, 20 év körüli társasházakban a lakások négyzetméterára 150-160 ezer forint, míg az 1-2 éves újszerű lakások ára akár 180-190 ezer per négyzetméter is lehet. A Belváros régi házai 100 ezer per négyzetméteren kelnek el, azért beszélhetünk ilyen olcsó árakról, mert sokszor rossz állapotúak ezek az ingatlanok, össze-vissza darabolták a lakásokat a megboldogult Kádár-rendszerben, emlékszünk még a káromkodási formulának is beillő társbérlet kifejezésre. Ha viszont a lakás eredeti állapotában lett helyreállítva, akkor a négyzetméterár is magasabb.

A családi házak árai nagy szórást mutatnak, ami összefügg az ingatlan építési anyagával. A legrégebbi, vert falú, alap nélküli házak négyzetmétere 70-75 ezer forint körül alakul. A 60-70-es években épült kertvárosi házak négyzetmétere eléri a 110-120 ezer forintot. A következő árkategóriába tartoznak a 80-as évek közepétől épült házak, így például egy 160 négyzetméteres, garázsos, pincés, tetőtér-beépítéssel rendelkező ház 22-23 millióba kerülhet. Többet nem adnak érte. De vásárolhatunk családi házat akár 30-37 millióért is.

A panellakás kategóriában érdekesség az Esze Tamás lakótelep a Sós-tó környékén, amit 1998-ban kezdtek el kialakítani a volt szovjet tiszti lakásokból. Ezek a házak kijevi panelből vagy magyar középblokkos falazóelemekből épültek. Itt 110-130 ezer forint per négyzetméterrel számolhatunk, ha ki vannak cserélve a nyílászárók, akkor többet is érhet az ingatlan. De panellakásokat nemigen akar venni senki a távfűtés miatt. Például egy 4. emeleti 2 szobás 6 milliót ér. Az új építésű, 6-8 lakásos társasházakban az ingatlanok 210-240 ezer per négyzetméteres áron vásárolhatók, általában 1 + 2 félszobások, de van 70 m² körüli, 3 szobás lakás is.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2008. évi folyamatairól

	2006.	2007.	2008. I-VIII. hó	2008. (előrejelzés)	2009
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	101,1	101,9*	102,0	100,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	110,1	108,1	103,1**	102,0	101,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	93,8	101,5	96,7*	100,0	103,0
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	98,4	85,9	89,8	93,0	104,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	104,4	97,0	98,0	98,5	99,5
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	116,6	115,7	110,7**	108,0	104,0
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,9	111,9	109,9**	107,5	103,0
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,4	-0,1	0,2**	0,0	0,6
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,2	-5,4	-2,6*	-5,1	-3,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	264,3	251,3	249,1***	250	250
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	2034	1291	731,0**	860	780
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,1	108,2	108,0	107,8	104,0
13. Fogyasztói árindex	103,9	108,0	106,7**	106,2	103,9
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	106,5	107,4	105,7**	105,0	103,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,5	7,7	7,7****	7,9	8,2

* 2008. I. félév

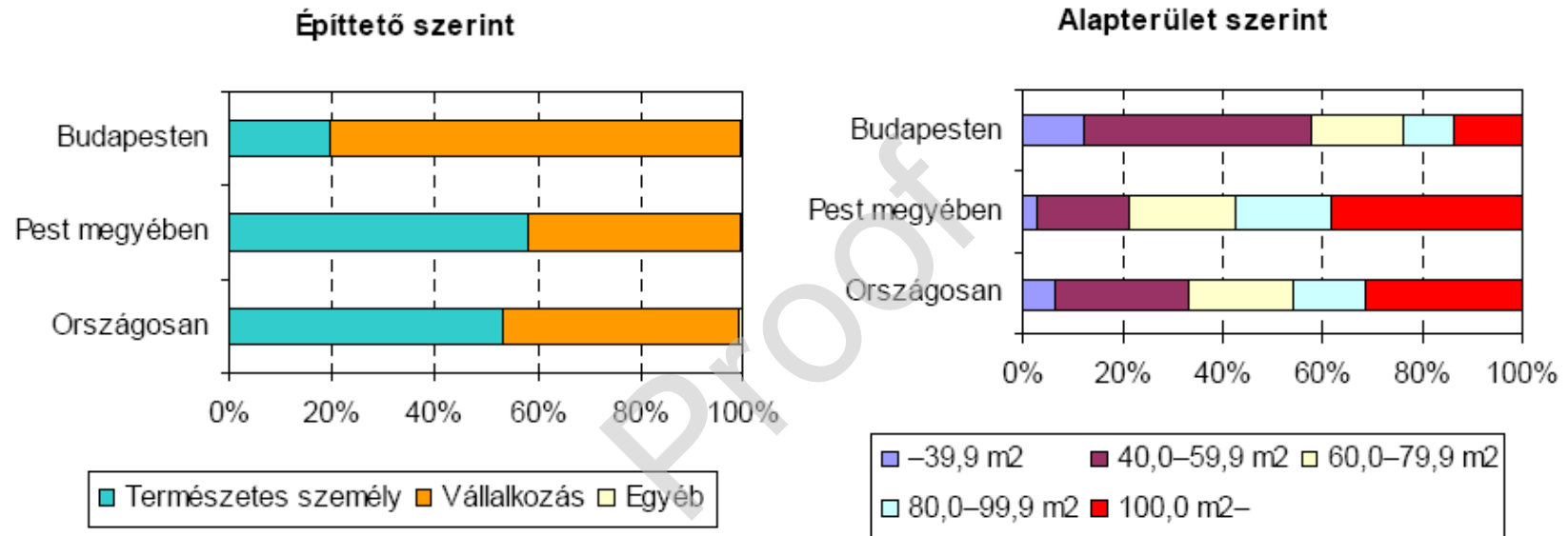
** 2008. I-IX. hó

*** 2008. I-X. hó

**** 2008. III. negyedév

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

2. számú melléklet: Az épített lakások megoszlása építető és alapterület szerint, 2008. I-III negyedév



3. számú melléklet: Új és használt lakások árainak várható alakulása

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	6,5 (4)	5 (4)	3 (3,8)	3 (5,5)	3,8 (4)
Iroda	6 (4)	4 (3)	3 (4,5)	3 (5)	4 (4,5)
Üzlethelyiség	2 (3,1)	2 (2)	2 (2)	6 (6,3)	3 (3,2)
Raktár	2 (2)	2 (2)	3,5 (2,5)	7 (6)	3,5 (3)

Zárójelben az előző - 2008. júliusi - felmérés adatai

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	3,5 (3)	2 (2)	1 (2,2)	1 (2,7)	2 (2,7)
Iroda	0 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (4)	0 (2)
Üzlethelyiség	3 (2)	0 (0)	1 (0)	3 (0)	2 (0,5)
Raktár	0 (1)	0 (1)	0 (2)	5 (4)	1 (2,5)
Építési telek	7 (7,5)	6,5 (5)	1,2 (4,7)	2,3 (3)	4,8 (5,2)

Zárójelben az előző - 2008. júliusi - felmérés adatai

Forrás: GKI



Ingatlanpiaci elemzés 2008 március

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Gazdasági besorolás	3
Munkanélküliség.....	3
Infláció	3
Gazdasági növekedés	4
Devizák és jegybanki alapkamat	4
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	5
Háztartási és lakáshitelek piaca	5
Üzleti célú ingatlanhitelek.....	7
Lakáspolitiká	8
Magyarországi ingatlanpiac	8
Budapesti és pesti lakásépítések 2007-ben.....	9
1. számú melléklet: Nemzetgazdasági prognózis 2008. évre	11
2. számú melléklet: Épített lakások és kiadott új építési engedélyek	12

Proof

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Gazdasági besorolás

Az amerikai Standard & Poor's nemzetközi hitelminősítő múlt hét pénteken stabilról negatívra rontotta Magyarországot szuverén, "BBB plusz" adóosztályzatának kilátását, egyszersmind megerősítve az osztályzatot. Az S&P január végén már figyelmeztette az országot a fiskális lazítás veszélyeire. A politikai nyomás egyre erősebb lesz, és felhívja a fiskális reformokat – alapvetően ezzel indokolja a kilátást rontását a Standard & Poor's. A hitelminősítő megjegyzi, hogy a népszavazás, amely elutasította a volt kiigazítási csomag karakteres intézkedéseit, gyengíti a költségvetési konszolidációval kapcsolatos elszántságot, a 2010-es választások közelsége szintén lassítja a reformokat. Az S&P szerint a vártnál gyengébb gazdasági teljesítmény és a kamatkörnyezet már elkezdte felélni a 2007-es költségvetési többlet teljesítményből fakadó tartalékokat. Ezért a hitelminősítő szakértői úgy gondolják, az idén a GDP 4,5 százalékát is elérheti a hiány. A kormány terve – amely a piac mostani várakozásai szerint teljesíthető – 4 százalékról szólt.

Munkanélküliség

2007. november–2008. februári időszakban a foglalkoztatottak száma 3 millió 873 ezer, a munkanélkülieké 343 ezer fő volt, ami 8,1%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A vizsgált időszakban a 15–74 éves népesség 54,6%-a, a 15–64 éveseknek 61,6%-a, a munkavállalási korúaknak pedig 64,2%-a jelent meg a munkaerőpiacon. 2007. november–2008. februári időszakban a 15–74 éves foglalkoztatottak létszáma átlagosan 3 millió 873 ezer volt, 66 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A nemzetközi összehasonlításban használt 15–64 éves korcsoportra számított foglalkoztatási ráta 56,5%-nak felelt meg, ami egy százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábinál. A létszámcsökkenést részben az év eleji foglalkoztatási folyamatok magyarázzák: a nyugdíjemállapítási jogszabályok változása miatt a nyugdíjba vonulás előrehozása, illetve az úgynevezett támogatott foglalkoztatási formákban (pl. közmunka) dolgozók alacsony létszáma. Több nemzetgazdasági ágban a létszámváltozás konjunkturális, illetve szezonális okokra vezethető vissza.

Infláció

2008. februárban az egyhavi átlagos fogyasztóiár-emelkedés 1,1% volt, 2007. februárhoz viszonyítva pedig 6,9%-kal növekedtek az árak. Idén, az első két hónapban, átlagosan 7,0%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában. 1 hónap alatt – 2008. januárhoz viszonyítva – az élelmiszerek árai 0,8%-kal emelkedtek. A legnagyobb mértékben (8,2%) a háztartási energia árai növekedtek, ezen belül a vezetékes gázért átlagosan 15,4%-kal, az elektromos energiáért 9,8%-kal kellett többet fizetni. Jelentősen drágult a liszt 54,1, az étolaj 49,1, a száraztészta 23,9, a tej 23,4, a péksütemények 23,3, a kenyér 22,3, valamint a sajt 21,6 százalékkal. A háztartási energia átlagot meghaladó 9,2%-os áremelkedésén belül, az elektromos energia ára 15,7, a vezetékes gázé 11,2 százalékkal nőtt. Átlag alatt drágultak az egyéb cikkek (6,4%) árai, ezen belül a járműüzemanyagok ára 18,6%-kal növekedett. A szeszes italok, dohányárak (5,1%) és a szolgáltatások (6,3%) árnövekedése szintén az átlagosnál alacsonyabb volt. Ez utóbbin belül a személyszállítás díja 13,2, a csatornadíj 11,2, a vízdíj 10,6%-kal drágult. A tartós fogyasztási cikkek és a ruházati cikkek (0,5-0,5%) körében árcsökkenés következett be.

Gazdasági növekedés

Azután, hogy a piac már régóta alacsonyabb növekedési és magasabb pénzromlási ütemmel számol, múlt héten a kormány is módosította az ez évi kilátásokat. A világgazdasági körülmények romlása, valamint a hitelpiaci zavarok miatt a gazdasági bővülés a 2,8 százalékos novemberi várakozás helyett csak 2,4, az infláció üteme pedig 4,8 helyett 5,9 százalék lehet. A kormány ezután is úgy számol, hogy az államháztartás hiánya önkormányzatok nélkül a bruttó hazai termék négy, önkormányzatokkal pedig a GDP 4,4 százaléka lesz. Tény, hogy a magasabb inflációnak önmagában semleges hatása van a költségvetés alakulására: áfából, valamint – ha a bérek követik a magasabb pénzromlási ütemet – személyi jövedelemadóból, a járulékokból több folyhat be a büdzsébe, ugyanakkor nőnek a kiadások is, többek között novemberben szükségessé válik a nyugdíjak utólagos kiigazítása, s ez komoly teher a költségvetés számára.

Az állampapírok hozamemelkedése ugyanakkor az idén harminc-, jövőre pedig százmilliárd forinttal növelheti meg a kiadásokat. A korábbi 200-250 milliárd forint helyett csupán 150 milliárd jut az adók és járulékok jövő évi csökkentésére. Ennél is borúsabb jövőképet vázoltak fel az elemzők, akik kételkedtek a keret létezésében, tegnap pedig már temették a 2009-es bértehermérséklési terveket. A hozamok alakulása további aggályokra ad okot: jó esély van ugyanis arra, hogy a reálhozam az év egészében meghaladja a GDP-növekedés ütemét, s ez még egy stabil államháztartási működés mellett is növelné az államadósság mértékét. Az elemzők egyetértenek: a módosításokkal a kormány közelített a realitásokhoz, úgy vélik azonban, hogy az állami kiadások jelentős mértékű visszafogása nélkül veszélybe kerülhet a 2009-es hiánycél.

Devizák és jegybanki alapkamat

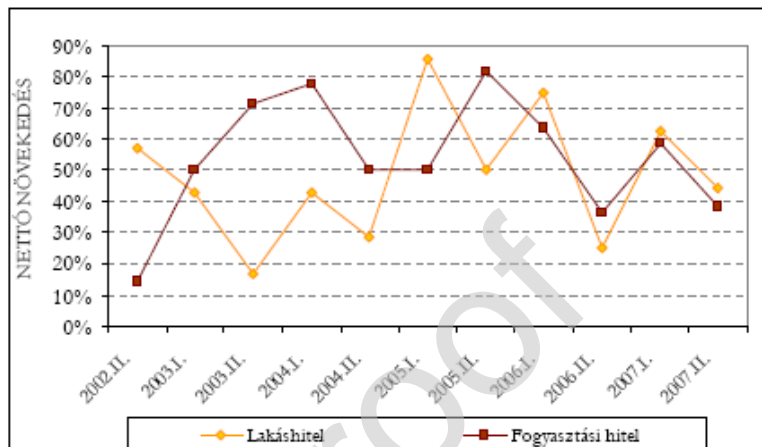
A múlt heti FED kamatvágást követően a dollár az 1,54-es árfolyamszint közelébe erősödött az euróval szemben, azóta azonban a legnagyobb két napon belüli esést szenvedte el 2006 január óta. Ennek hátterében az áll, hogy az amerikai gazdaságról a vártnál rosszabb adatok kerültek nyilvánosságra: a fogyasztói bizalom 5 éves mélypontra esett, a tartós fogyasztási cikkek rendelésállománya pedig a várakozásokkal ellentétben 1,7%-al csökkent. Az EUR/USD árfolyam várhatóan 1,60 fölé fog erősödni a következő hónapban. Az EUR/HUF árfolyam az elmúlt egy hétben a 256-258 közötti sávban stabilizálódott. Hazai okokat nem érdemes a viszonylagosan erős forintárfolyam mögött keresni, az átmenetileg kedvezőbb nemzetközi piaci hangulat segítette a forintot. Hétfőn (március 31.) dönt a monetáris tanács a kamatról. Legutóbb a tanácsstagok egyharmada (négy tag) szavazott a kamatemelés mellett, kétharmaduk (8 tag) a kamat szinten tartása mellett. Most fordulhat az arány, tekintettel arra, hogy komoly figyelmeztetést kapott Magyarország arról, hogy mi történhet a hazai piacokkal a nemzetközi piaci hangulat megbillenése esetén. Márpedig arra nem lehet számítani, hogy a következő hetekben/hónapokban a nemzetközi befektetői hangulat érdemben és tartósan javulna, azaz átlendülne a mostanában tapasztalható bizalmatlanságon és bizonytalankodáson. Tehát kamatemelésre számít a piac. Célszerű volna 50bázisponttal, 8%-ra emelni a forintkamatot, de valószínűbb a 25bp emelés. Ami az EUR/HUF árfolyamot illeti, a jelenlegi árfolyamszint átmenetinek bizonyulhat.

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Háztartási és lakáshitelek piaca

A makrogazdasági stabilizációs intézkedések által meghatározott hazai környezetben a háztartási szegmensben a bankok aktivitása mind a lakáshitel, mind a fogyasztási hitelpiacon továbbra is emelkedő tendenciát mutat, bár a hitelezési hajlandóság növekedését kevesebb intézmény jelezte, mint az korábban volt tapasztalható. A lakáscélú hitelezésre vonatkozóan összességében előző félévben az intézmények több, mint fele érzékelt keresleterősödést. A forintalapú lakáscélú hitelek esetében viszont keresletcsökkenést tapasztaltak az intézmények egy intézmény kivételével.

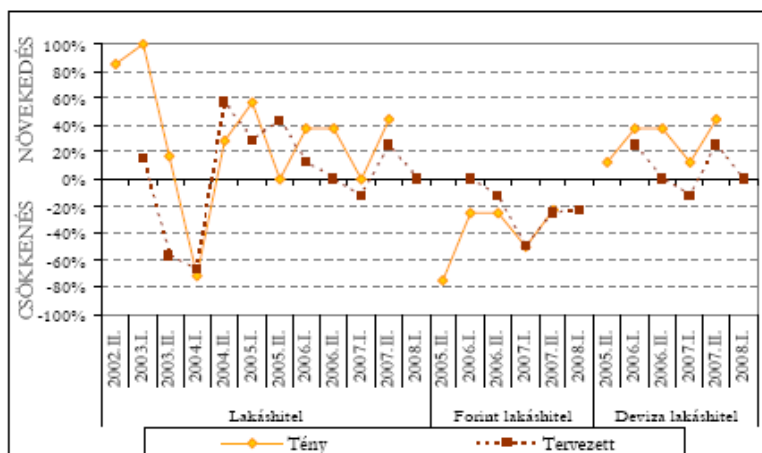
A hitelezési hajlandóság alakulása a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek piacán



Forrás: MNB

A hitelkérelmek darabszámának növekedését továbbra is kizárólag a devizahiteleknél tapasztalták a bankok. Az előző félévhez hasonlóan a bankok nem jeleztek különösebb érdeklődést a forinthitelek iránt. A forint lakáshitelek iránti keresletet a bankok harmada még az előző félévnél is gyengébbnek ítélte, míg egy intézménynél némi erősödés volt tapasztalható.

A hitelkereslet alakulása a lakáscélú hitelek piacán

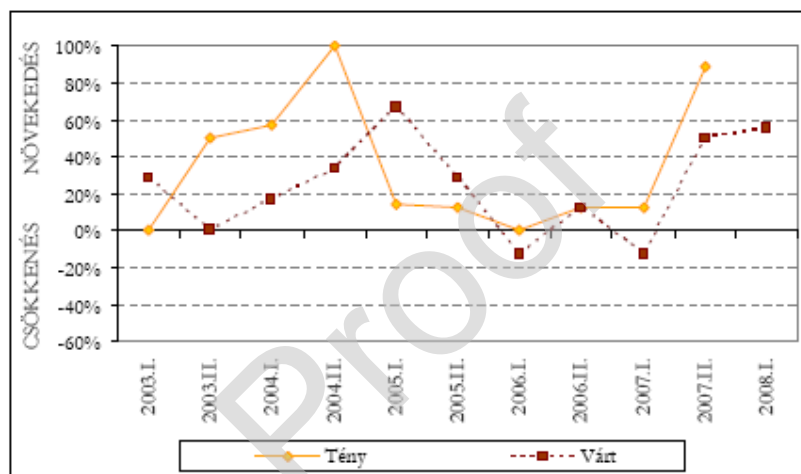


Forrás: MNB

A következő félév keresletét tekintve két szereplő adott optimista előrejelzést, két szereplő prognosztizált keresletcsökkenést, ami átlagosan változatlan várt keresletet ad. A növekedést továbbra is csak a devizahitelek kapcsán érzik lehetségesnek a megkérdezettek, a forint hitelek esetében hét intézmény változatlan keresletre vonatkozó előrejelzése mellett, két intézmény jelzett keresletcsökkenésre vonatkozó várakozást.

A bankok összességében az ingatlanárak kismértékű emelkedését érzékelték. Az észlelt ármozgások jelentősen eltértek az új és a használt lakások tekintetében. Míg az új lakások piacán hét bank is tapasztalt kismértékű nominális árnövekedést, a használt lakáspiacon öt bank érzékelt alacsony mértékű áremelkedést. A következő félévre az intézmények többsége kismértékű áremelkedést jósolt. Áremelkedést az intézmények továbbra is inkább az új lakások piacán várják, ahol hat bank prognosztizált további kismértékű nominális emelkedést. A használt piacon hat bank szerint nem történik az árakban változás, kettő bank várja azok kisebb emelkedését, illetve szintén egy azok kismértékű csökkenését.

A nominális lakásárak alakulása a hitelezési vezetők megítélése szerint

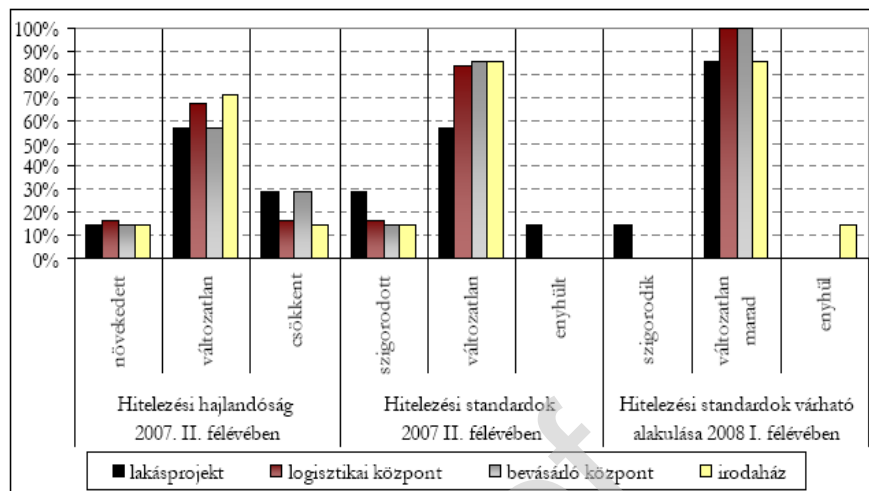


Forrás: MNB

Üzleti célú ingatlanhitelek

Az üzleti célú ingatlanhitelek tekintetében, 2007 első félévében nem volt azonosítható egyértelmű tendencia a bankok hitelezési hajlandóságának alakulásában. Enyhén csökkenő hajlandóság mutatkozott a lakásprojektek és a bevásárlóközpont projektek hitelezése tekintetében.

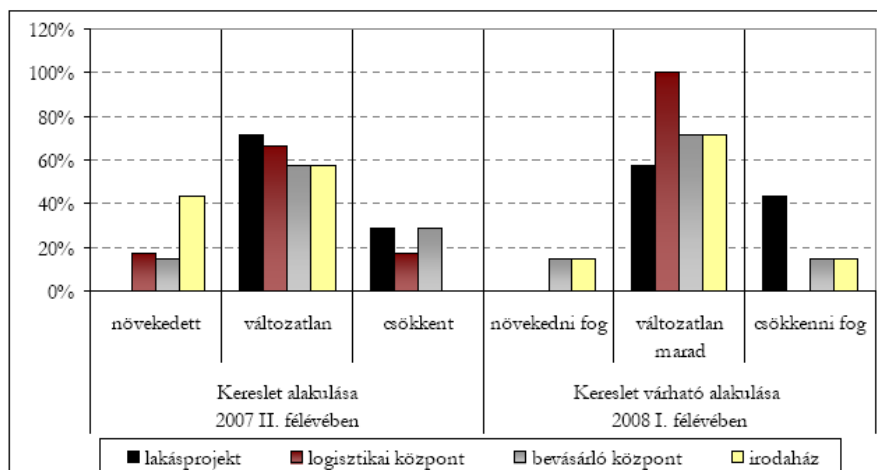
A hitelezési hajlandóság és a hitelképesség alakulása az üzleti célú ingatlanhitelek terén



Forrás: MNB

Ezzel szemben összességében inkább stagnáló keresletet jeleztek vissza a bankok az üzleti célú ingatlanhitelek piacán. Ugyanakkor az egyes szereplők, illetve ingatlankategóriák szerint jelentősen szóródtak a válaszok. Egyedül az irodaházak finanszírozása iránti kereslet érezhető nettó módon is erősödés. A lakásprojektek és a bevásárlóközpontok esetében átlagos tendenciákat nézve a hitelkereslet csökkenését tapasztalták. A következő félévre vonatkozóan a lakásprojektek esetében keresletcsökkenést várnak az elemzők, a többi üzleti célú ingatlanhitelek esetében összességében változatlan kereslettel számolnak.

A hitelek iránti kereslet alakulása az üzleti célú ingatlanhitelezés különböző részpiacain



Forrás: MNB

Lakáspolitikai

Befektetési célú ingatlanvásárlásnál nem szabad figyelmen kívül hagyni a tranzakció adóvonzatát. Érezhető hatása van a lakáspiacon az idén bevezetett adómódosításoknak. Az adózást tekintve, nincs jelentősége annak, hogy új, újszerű, vagy használt ingatlan az adásvétel tárgya. A szabályok változása miatt azonban már a vásárlásnál érdemes odafigyelni arra, hogy az ingatlan eladásánál kalkulálni kell majd a jövedelem 25%-ának megfizetésével, főleg, ha azt jó áron sikerül megvásárolni, és várhatóan nagy lesz az értéknövekedés öt éven belül. A befektetési célú vásárlás esetében adózási szempontból érdemes kivárni az ötéves időszak végét az értékesítéssel. Mivel az értékesítés időpontjaként az adás-vételi szerződés földhivatalhoz való beérkezését veszik alapul, mindig ezt az időpontot kell figyelembe venni az ingatlanszerzés dátumaként.

Időnként előfordul, hogy nem végleges adásvételi szerződés születik, hanem előszerződés. Az előszerződést nem kell a földhivatalhoz beadni. Nem árt azonban az óvatosság, mivel a szerződés nem kerül a földhivatalhoz benyújtásra, így ekkor még a vevő tulajdonjoga sem kerül bejegyzésre. Egyébiránt bármikor, bármilyen körülmények között köthető előszerződés, leggyakrabban az új építésű ingatlanoknál alkalmazzák ezt a módszert, amíg az épület használatbavételi engedélye nincs meg. A fizetendő adóból minden költség, amely az ingatlan megszerzéséhez köthető – hirdetések, ügyvédi munkadíj, közvetítői díj – levonható az értéknövekményből, csökkentve az adóalapot. Ezen kívül levonhatók olyan értéknövelő beruházások költségei a kiállított számlák alapján, amelyek az ingatlan bővítésére, korszerűsítésére, szigetelésére, műszaki, gépészeti felújítására vonatkoznak. Így például levonható a külső nyílászáró csere, a külső homlokzatszigetelés, fűtés korszerűsítés, a tetőtér beépítés, emeletráépítés, stb. Ezzel szemben az esztétikai felújítások, pl. festés, mázolás, burkolat csere, medenceépítés, kertrendezés költségei még akkor sem vonhatók le, ha mindezeket a ráfordításokat számlával tudjuk igazolni.

Az előzetes hírekkel ellentétben mégsem vezetik be a kötelező értékalapú ingatlanadó, miután ezzel ellentétes döntést hozott az Országgyűlés, mely módosított bizonyos adótörvényeket. Az adóváltozások egyik fontos része, hogy az önkormányzatok adóztatási mozgásterének bővítése érdekében 2009-től továbbra is elérhetővé válik az önkormányzatok számára a helyi építmény- és telekadónak az alapterület, valamint a korrigált forgalmi érték alapján történő kivetése, oly módon, hogy a számított értékalapú adóztatásra is lehetőség lesz. Korábban több ingatlanszakember is felhívta a figyelmet az értékalapú ingatlanadóval kapcsolatos prognosztizálható visszásságokra, mivel az országban nem létezik ingatlankataszter, így egy-egy ingatlan értékét a kiszivárgott információk szerint a luxusadónál már megismert értékvezetési besorolással oldották volna meg.

Magyarországi ingatlanpiac

Nagyobb változások nélkül indult az idei év a lakáspiacon. A januártól bevezetett SZJA-módosítások hatása egyelőre nem nevezhető látványosnak. A használt-lakás piacon, éves szinten 5-10% közötti kereslet-mérséklődésre számítanak az elemzők 2008-ban. Itt természetesen jóval nehezebb átlagokat, mutatókat mondani, mint az újépítésű lakásoknál. Mindenesetre a központi elhelyezkedésű, jó beosztású, befektetésnek vonzó lakások ára reálértékben is emelkedhet, míg például az energetikailag nem felújított, nagy alapterületű, hetvenes években épült panellakásoké akár 7-8%-kal csökkenhet.

Az eddigi tapasztalatok szerint, az új lakások szegmensében az év eleji áremelkedés átlagos nagysága 3-5% között alakult. A vevők új lakás finanszírozását bonyolítja általában egy meglévő

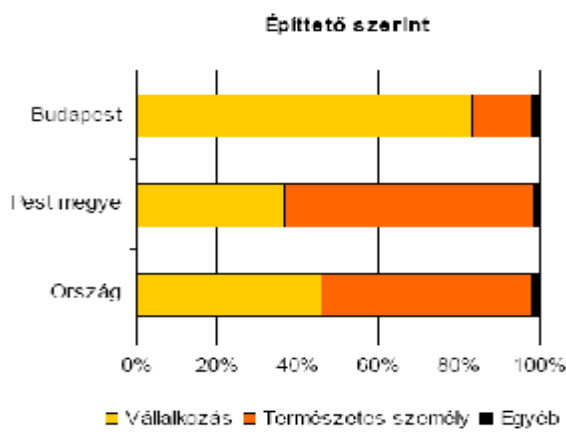
használt lakás, meglévő hitellel a háttérben, aminek együttes ügyintézése némileg komplikáltabbá teszi az új ingatlan megvásárlását is.

Az értékesítési idő némileg meghosszabbodott, jól látható az a tendencia, hogy az átadáshoz közeli lakások iránt magas a kereslet. A projekt átadásáig a lakások körülbelül 90 százaléka továbbra is gazdára talál, bár a piac két szegmense megosztott. A magasabb négyzetméter árú ingatlanokra jellemzőbb, hogy jobbak az eladási számok az átadás előtt, amikor az épület már fizikailag is bejárható. Az alacsonyabb árfekvésű lakásoknál, ahol általában van előértékesítés, ill. kedvező fizetési ütemezés is - részben a befektetési céllal vásárlóknak köszönhetően - a projekt indulásakor is jelentkezik egy komoly felfutás az értékesítésben. A lakásvásárlásnál továbbra is a projekt elhelyezkedése a legfontosabb szempont. Elsősorban 35-65 négyzetméter közötti, jó elosztású, hatékony alaprajzzal rendelkező, jó tájolású lakások a legkedveltebbek. Bár általában nem jelent különösebb előnyt a földszinti elhelyezkedés, kivétel itt is akad, a privát kertkapcsolattal rendelkező lakások esetén, melyeknél már a tervezéskor figyelembe veszik a tájolást, az intimitás megteremtését, valamint általában a teraszok kialakításánál a használható méretet. Az egyedi penthouse lakások közül azok a keresettek, ahol a bevezető árak miatt alacsonyabbak a négyzetméterárak. Az ingatlanfejlesztők 2008-ban Budapesten 11 ezer lakás átadását tervezik. Ez azonban csak év eleji összesítés, tapasztalatok szerint nagy arányban csúszik át következő évre az átadás. Összességében azonban idén akár a 9 ezret is megközelítheti a fővárosban átadott társasházi lakások száma. Az átadott, de eladatlan lakások száma egy év alatt 1400-ról 2000-re emelkedett (viszont 2005-ben még 2200 körül járt). Ennek fő oka, hogy míg a fővárosban, 2007-ben átadott lakások száma 17%-kal nőtt, a kereslet mindeközben nem bővült. A bő kínálat, valamint az éles beruházói, banki és értékesítói verseny révén mindinkább előtérbe kerül a fogyasztóvédelem az ingatlanszakmában.

Budapesti és pesti lakásépítések 2007-ben

Az előző évben tapasztalt csökkenés után 2007-ben Közép-Magyarországon nőtt a lakásépítések száma. A fővárosban a növekedés mértéke az országosnál lényegesen magasabb, míg a megyében annál valamivel alacsonyabb mértékű volt. Az új lakások 46%-a a térségben létesült. Budapesten 2007 folyamán a szakhatóságok 9700 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt, 17%-kal (országosan 6,8%-kal) többre, mint egy évvel korábban. Az építetói kört tekintve a vállalkozások szerepe tovább nőtt, a lakások 83%-a épült a megbízásukból. A lakások 15%-át természetes személyek építették, a helyi önkormányzatok kezdeményezésére pedig 57 új lakás kapott használatbavételi engedélyt.

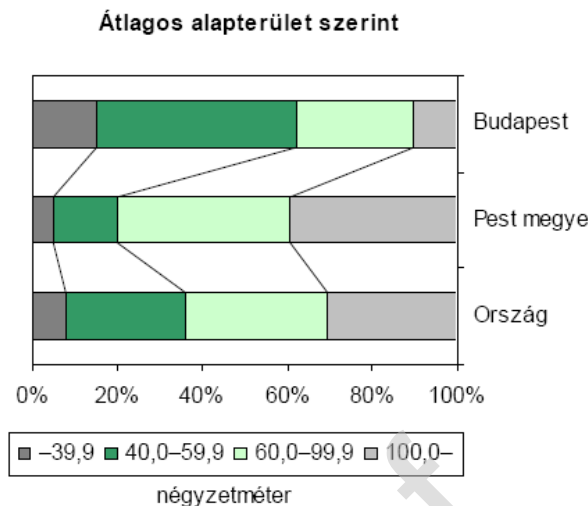
Az épített lakások megoszlása, 2007



Forrás: KSH

A legtöbb új lakást értékesítésre szánták, részesedésük 83%-ról 87%-ra emelkedett. Az új lakások háromnegyede készült többszintes, többlakásos épületben, míg egy évvel korábban részesedésük 65% volt. A családi házas formában épült lakások aránya 13%-ról 10%-ra, a lakóparki lakásoké pedig 19%-ról 12%-ra mérséklődött. Az új építésű lakások átlagos alapterülete 64 m² volt, 3 m²-rel kisebb, mint egy évvel korábban.

Az épített lakások megoszlása, 2007



Forrás: KSH

A szobaszám szerinti összetételre a kétszobás lakások túlsúlya jellemző; arányuk egy év alatt 39%-ról 46%-ra emelkedett. Ezzel párhuzamosan csökkent a három-, illetve a négy és több szobás lakások részesedése, míg az egyszobásoké lényegében nem változott. A vizsgált időszakban az építészeti szakhatóságok 11 065 új lakás építésére adtak ki engedélyt, 3,9%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban.

Pest megyében a 2005–2006. évi csökkenés után ismét nőtt az épített lakások száma. 2007-ben 7000 új lakás épült, 4,1%-kal több, mint egy évvel korábban. A lakások több mint hattizede természetes személyek megbízásából létesült, bár részesedésük 6,8 százalékponttal elmaradt az előző évitől. A vállalkozói lakásépítések súlya tovább nőtt (6,1 százalékponttal), és elérte a 37%-ot, míg az önkormányzatok megbízásából 24 lakás létesült. A lakások 57%-a saját használatra, 42%-a pedig értékesítés céljából készült; előbbiek aránya 8,5 százalékponttal kevesebb, utóbbiaké pedig 7,8 százalékponttal magasabb volt, mint 2006-ban. Az új lakások 64%-a, az előző évinél 8,1 százalékponttal kisebb hányada épült családi házas formában. Ezzel párhuzamosan folytatódott a többszintes, többlakásos lakások térnyerése, részesedésük egy év alatt 17%-ról 21%-ra nőtt. Hasonló változások tapasztalhatók a csoportházak és a lakóparki formában létesült lakások esetében is; előbbiek aránya 7,5%-ról 10%-ra, utóbbiaké 2,2%-ról 3,7%-ra emelkedett. Az év folyamán átadott lakások átlagos alapterülete 102 m² (országosan 87 m²) volt, 5,5 m²-rel kisebb, mint egy évvel korábban. A lakások szobaszám szerinti összetétele alapvetően nem változott: bár a kétszobás és az ennél kisebb lakások aránya némileg emelkedett, továbbra is négy és több szobával épül a lakások több mint fele. A kiadott új építési engedélyk száma jelentősen bővült, 2007-ben 10 992 lakás kapott építési engedélyt, 13%-kal több, mint egy évvel korábban.

1. számú melléklet: Nemzetgazdasági prognózis 2008. évre

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2008. évi folyamatairól (2008 március 3.)

	2005.	2006.	2007.	2008. előrejelzés
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	103,9	101,3	103
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	107,3	110,1	108,1	106
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	105,3	97,9	99*	106
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	116,6	98,4	85,9	105
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	105,8	104,4	97,0	101,5
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,4	116,6	115,7	110
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	108,3	113,9	111,9	110
8. A külkereskedelmi mérleg hiánya (milliárd euró)	2,9	2,0	0,4	0,7
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes hiánya (milliárd euró)	5,3	5,2	4,1*	3,2
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	248,0	264,3	251,3	253
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	984,4	2034	1291	1050
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,8	108,1	108,0	107,5
13. Fogyasztói árindex	103,6	103,9	108,0	106
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,3	106,5	107,4	104,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,3	7,5	7,7	7,4

* GKI Zrt. becslése

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

2. számú melléklet: Épített lakások és kiadott új építési engedélyek

Év, időszak	Budapesten			Pest megyében		
	épített lakás	ebből: 4 és több szobás	kiadott építési engedély	épített lakás	ebből: 4 és több szobás	kiadott építési engedély
	Száma					
2006	8 239	1 494	11 514	6 728	3 681	9 720
2007. I. negyedév	1 519	245	3 333	703	375	2 133
2007. I. félév	4 059	590	5 879	2 117	1 190	4 516
2007. I–III. negyedév	6 173	965	7 999	3 464	1 965	7 813
2007. I–IV. negyedév	9 654	1 484	11 065	7 002	3 629	10 992

Forrás: KSH