



Ingatlanpiaci elemzés 2008 december

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re.....	3
Jegybanki alapkamat	5
Infláció	5
Hitelpiac	8
Gazdasági növekedés	9
Reálkeresetek.....	11
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	12
Mi várható 2010-ig a magyarországi ingatlanpiacon.....	12
Ingatlanpiac	15
Befagyott ingatlanpiac a Dél-Duna környékén	16
Kiskunhalas	16
Veszprém.....	18
Szekszárd.....	19
Tamási	20
Budapest és Pest megye	20
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra	23

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009-re

Szinte biztosra vehető, hogy Magyarországon 2009-ben formálisan is (vagyis a megengedett nyugdíjpénztári korrekció nélkül is) jóval a maastrichti kritérium alá csökken az államháztartási hiány. A 2009-es 2,6%-os deficitcél teljesülését az IMF megállapodás szigorú monitorozása is garantálja.

2009-ben az egyensúly javulása lényegében kizárólag kiadási oldalon megy végbe. A GDP arányában várhatóan mérséklődnek a közszolgáltatások kiadásai, miközben a transferek aránya is némileg alacsonyabb lesz. Az euróhoz vezető út fontos állomása az un. ERM-2 árfolyamrendszerbe való belépés, ami a végbement konvergencia folyamatok alapján rövidesen napirendre kerül. Az ERM-2 árfolyamrendszerbe való belépés a magyar kormány és a jegybank kezdeményezésére valószínűleg 2009-ben történik meg. A feltételezett ütemezés esélyt ad az euró 2012-2013-as bevezetésére.

A magyar gazdaság kilátásait 2009-ben alapvetően a külső tényezők alakulása vezérli. A keresleti és kínálati folyamatokat, a finanszírozási feltételeket a közvetlenül nem exportáló cégek számára is a világgazdasági válság határozza meg. A magyar kormány intézkedéseit is nagyrészt a világgazdaságról érkező hatásokra adandó reakciók motiválják, az államháztartási egyensúly gyorsított javításának kényszere miatt nincs forrás a belföldi kereslet élénkítésére. 2009-ben a magyar gazdaság teljesítménye mintegy 2,5%-kal csökken, az idei 0,7%-os növekedés után. A recesszió következtében a munkaerő-kereslet mérséklődik, a meglévő foglalkoztatási gondokat újabbak tetézik. A folyamatok megítélésében a szokásosnál nagyobb a bizonytalanság, mert a foglalkoztatók többsége kivár, de később jelentős döntésekre szánhatják el magukat. A munkanélküliség éves átlagban 8,3%-ra nő.

A GKI prognózisa (változás előző évhez képest, %)		
	2008	2009
Bruttó hazai termék	0,7	-2,5
Bruttó állóeszköz-felhalmozás	-2,0	-3,0
Kivitel (nemzeti számlák alapján)	7,5	-1,5
Behozatal (nemzeti számlák alapján)	6,5	-2,5
Külkereskedelmi áruforgalom egyenlege (Mrd euró)	0,0	1,3
Fogyasztói árak	6,1	2,8
Folyó fizetési mérleg egyenlege (Mrd euró)	-5,1	-3,0

Forrás: GKI

Az infláció - főleg a világgazdasági energia- és mezőgazdasági árak esése, illetve a magas bázis miatt - 2009 elején gyorsan esik, éves átlagban 2,8%-os (az év végén 2,5% körüli) áremelkedés várható. A forint árfolyama a nemzetközi pénzügyi bizonytalanság miatt ingadozó marad, de jellemzően inkább erősödik. Az a tény, hogy az MNB kamatcsökkentéseit a forint erősödése követte, arra utal, hogy 2009-ben folyamatos lehet a kisebb-nagyobb kamatvágások sorozata. Nem elhanyagolható a valószínűsége annak, hogy a gazdasági folyamatok a GKI eddigiekben bemutatott előrejelzésénél lényegesen rosszabbul vagy éppen jobban alakulnak. Ez elsősorban a világgazdasági folyamatok függvénye. Egy mélyebb és/vagy elhúzódóbb recesszió esetén a 2009. évi visszaesés még nagyobb lehet. Előállhat azonban egy olyan helyzet is, hogy a recesszió az eddigiekben előrejelzettnél

kevésbé mély és valamivel rövidebb lesz, miközben az egyensúly olyan gyorsan javul, hogy a magyar államháztartási hiány - a többi ország válságkezelés miatt is romló pozíciója miatt - európai összehasonlításban már kifejezetten alacsony lesz. Ez 2009. közepétől többlépcsős adóreform megkezdését - ezen belül az élők munká terheinek csökkentését - tenné lehetővé.

Az euróhoz vezető út fontos állomása az un. ERM-2 árfolyamrendszerbe való belépés, ami a végbement konvergencia folyamatok alapján rövidesen napirendre kerül. Az ERM-2 árfolyamrendszerbe való belépés a magyar kormány és a jegybank kezdeményezésére valószínűleg 2009-ben történik meg. A feltételezett ütemezés esélyt ad az euró 2012-2013-as bevezetésére (ahol a pontos időzítés különösen az államadósság csökkenésének folyamatától, illetve az ennek megítélésével kapcsolatos esetleges értelmezési viták kimenetelétől függhet.) A 2012-es dátum versenyképességi szempontból előnyös lenne a magyar gazdaság számára, mivel a visegrádi országok csatlakozási folyamata közben előrehalad.

Az amerikai Fed a korábbi 5,25%-os csúcstról 1%-ra, az EKB 4,25%-ról decemberben már 2,50%-ra mérsékelte irányadó kamatlábát, ezzel párhuzamosan egyéb likviditást bővítő intézkedéseket tett. Az USA-ban a kamatláb-politika mozgásteret beszűkült, a válságkezelés terhe főleg a fiskális politikára hárul. Az Európai Központi Bank várhatóan további kamatsökkentéseket hajt végre, 2009 közepére irányadó kamatlába 1,5-2%-ra mérséklődhet. A külföldi tőke beáramlása az USA-ba jelentős marad, ennek hatására az euró/dollár árfolyam a 2008. évi 1,47 dolláros átlaggal szemben 2009-ben 1,3 dollárra (vagyis a 2008 végihez hasonlóra) prognosztizálható, jelentős rövid távú volatilitás mellett. A világ gazdasági konjunktúra lanygulása nyomán a kőolaj világpiaci ára a nyári csúcshoz képest 2008 őszén kevesebb, mint a felére, s december elején tovább zuhant. A Brent hordónkénti ára a 2008. évi 98 dollárról 2009-ben 60 dollárra mérséklődik (vagyis a 2008 végihez képest emelkedik), jelentős ingadozások mellett.

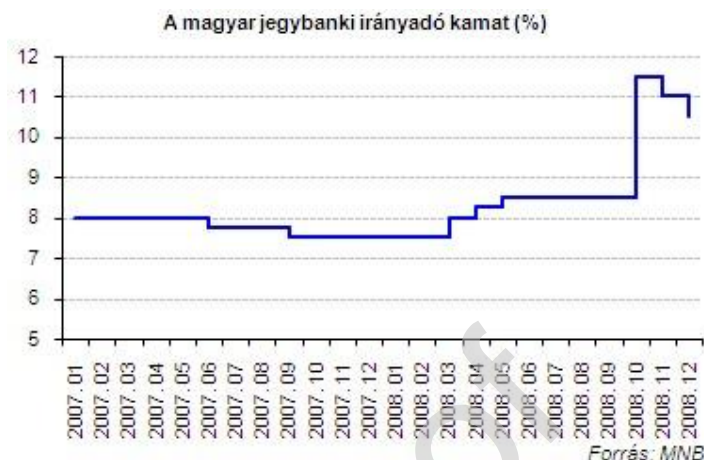
Az eurozóna fogyasztói árindexe még idén elérheti az EKB 2 százalékos célértékét, míg az Egyesült Királyságban az erős lefelé mutató kockázatok miatt még ennél is alacsonyabb értékekre számítanak. Az árnyomás gyorsütemű csökkenése miatt a deflációs veszélyek erősödésére figyelmeztetett Mervyn King brit jegybankelnök.



Forrás: Eurostat, Portfolio.hu

Jegybanki alapkamat

A 2008. december 8-i rendes, de nem kamatmeghatározó ülésén 50 bázisponttal 10.50%-ra vágta az irányadó rátát a monetáris tanács és vele együtt az egynapos jegybanki betét és fedezett hitel kamatlábát is. Az 50 bázispontos kamatvágás mindenképpen meglepetésnek számít azért, mert nem kamatdöntő ülésen határozott a testület. Az előre meghirdetett kamatdöntő ülés rá két hétre, december 22-én volt és akkor is 50 bázisponttal vágta a kamatot az MNB, és akkorra már biztosra vette a piac a monetáris lazítást a novemberi szintén 50 bázispontos enyhítés után. Ezt egyébként a forintgyengüléssel kapcsolatos félelmek ellenére jól fogadta a piac, sőt azóta tartósabban erősebb szinten stabilizálódott a magyar fizetőeszköz. Jelenleg az alapkamat 10%.



Az 50 bázispontos váratlan kamatcsökkentés mögött három főbb okot tudunk azonosítani

1.) A novemberi nemzetközi inflációs adatok nagy esést mutatnak, és stagfláció felé mutató tendenciák bontakoznak ki (ld. eurózána, cseh, balti adatok). Nálunk később jelenik meg a mutató és a piac jelentős árindex-csökkenést vár hazánkban is. Októberben az éves mutató 5.1% volt, a Portfolio.hu holnap később publikálja elemzői konszenzusát. Az előzetes adatok az inflációs várakozások meredek zuhanásáról tanúskodnak.

2.) Az infláció lassulásával párhuzamosan komoly recessziós félelem alakult ki az egész térségben, ami Magyarországra hangsúlyozottan igaz, részben amiatt, mert nálunk erre a költségvetési politika nem tud érdemi fiskális élénkítéssel válaszolni.

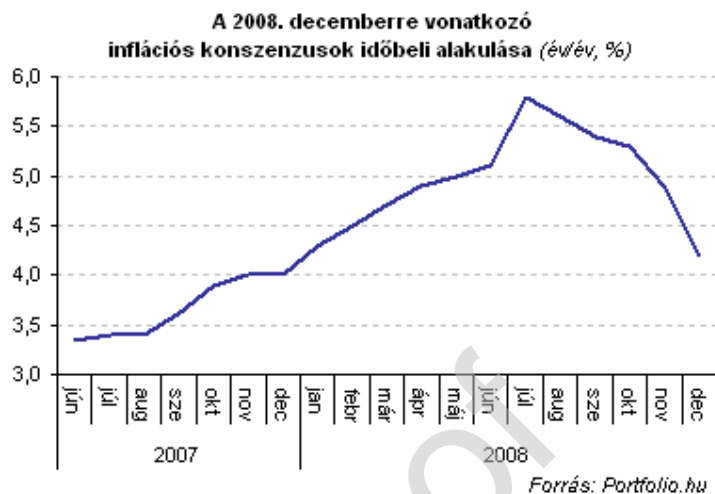
3.) A magyar pénzügyi rendszer stabilitásával kapcsolatos kételyek oszlanak, a forint spekulatív gyengítésével kapcsolatos szándékok elmúltak, az állampapírpiacon a hozamgörbe rövid és hosszú oldalán is az elmúlt két hétben.) A magyar kamatcsökkentés mellett továbbra is magas marad a magyar kamatprémium, mivel az elmúlt hetekben a fejlett (és fejlődő) piacokon is komoly kamatcsökkentések következtek be (pl. eurózána, Nagy-Britannia, India, Kína, Ausztrália, Új-Zéland, stb.), ez is enyhíti tehát a pénzügyi stabilitási kockázatokat.

Infláció

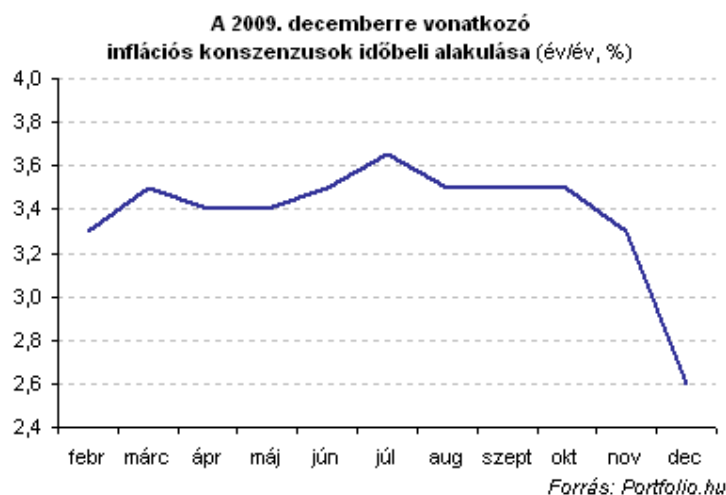
Minden olyan tényező, ami az infláció mérséklődésének irányába mutat, kedvező irányba változott az elmúlt egy hónapban, ezzel magyarázható, hogy óriási mérséklődést mutatnak a piaci szereplők előrejelzései. A Portfolio.hu által készített felmérés szerint 4.5-4.6 százalékos lehetett a novemberi

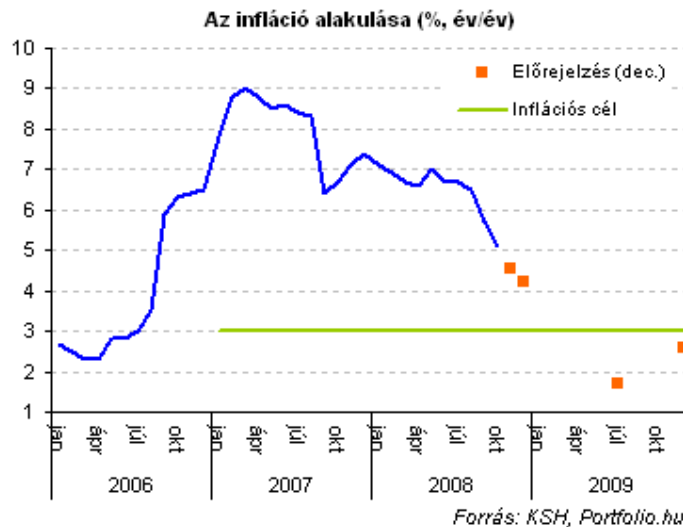
infláció, év végére pedig tovább mérséklődik az árdinamika (4.2%). Az igazi mélypont azonban a jövő év közepén várható, amikor 2 százalék alatt lehet a fogyasztói árindex.

Elsősorban az üzemanyagárak zuhanása okozta, hogy az év végére vonatkozó inflációs várakozások is gyorsan mérséklődnek. Ennyire közel az év végéhez ez már szokatlan jelenség, de ez is mutatja, hogy az ártrendek igen jelentős fordulatot hajtottak végre az ősszel, összhangban a világgazdaság megtorpanásával. Júliusban még úgy látta a piac, hogy decemberben 5.8 százalékos lehet az egy évre visszatekintő drágulás, most viszont már csak 4.2 százalékos inflációs mutatót vár az év végére.



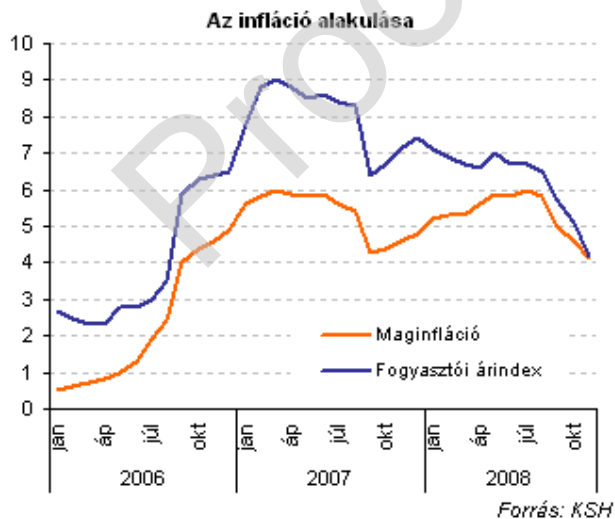
Ugyanilyen erőteljesen mérséklődik a 2009 végére vonatkozó várakozás. Amennyiben a piaci konszenzus valóra válik, a jegybank 3 százalékos inflációs célja bőven teljesül, sőt, a 2.6 százalékos prognózis kis alullövést jelentene. Az inflációs pályának nem ez a mélypontja, a szereplők csaknem egységesen úgy látják, hogy ez már 2009 nyarán eljöhethet, az 1.7 százalékos érték több évtizedes mélypontot jelentene.





2008. novemberben az egyhavi átlagos fogyasztóiár-csökkenés 0.2% volt. 2007. novemberhez viszonyítva az árak 4.2%-kal növekedtek. Idén, az első tizenegy hónapban, átlagosan 6.3%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában. A várakozások 4.5-4.6 százalékos inflációról szóltak.

Az amúgy is vérmes várakozásokat alulmúlva, 5.1 százalékról 4.2 százalékra csökkent az infláció.



Az infláció látványos mérséklődése két fő okra vezethető vissza: az üzemanyag az olajárak világszerte zuhanása miatt lesz egyre olcsóbb, az élelmiszereknél pedig immár a múlté a tavalyi durva negatív kínálati sokk, helyette az idején jó termés hatásai dominálnak. E két tényező olyan erősen járul hozzá a dezinflációhoz, hogy emellett még az is elviselhető volt, hogy a KSH most számolta el a gázáremelést, illetve a forint gyengélkedése miatt az iparcikkek körében nem folytatódott az áresés. Ha nagyon messziről nézzük, igazából a mostani látványos dezinfláció nem annyira nagy meglepetés: ahol Európában eddig megjelent novemberi adat, mindenütt negatív egyhavi árindexet jelentett a hatóság, vagyis a mi -0.2 százalékos mutatónk belesimul az európai trendbe.

Ennek azonban a fentiekén túl van egy igen kellemes, meglepő oka is. A szolgáltatások területén

látványos dezinflációs folyamat alakult ki az elmúlt hónapokban, ami novemberben is folytatódott. Mivel ebben a termékkörben az áralakulás egyik fő meghatározója az igen stabil, és a hosszú távú kilátások szempontjából nagyon fontos várakozási tényező, az adat arra utal, hogy tartósan alacsonyabb lehet a pénzromlás üteme.

Hitelpiac

A válság hatásai a bankok közötti bizalom megrendülésén és az óvatosabb hitelezési politikán keresztül jelentkeznek a jelzáloghitel piacon, alábbhagyott az árverseny és nagyobb eltérés van az egyes ajánlatok között. Az ügyfél szempontjából ez azt jelenti, hogy míg a válság előtt az egymástól alig eltérő ajánlatok miatt kevesebb körültekintéssel kiválasztott hitel esetén sem járt feltétlenül rosszul, addig a jelenlegi helyzetben alapos utánjárás nélkül fennáll a veszély, hogy jóval előnytelenebb ajánlatot fogad el. A feltételek szigorításával előfordulhat, hogy egyes bankok a korábban hitelképes ügyfeleknek a jelenlegi piaci helyzetben nem biztosíthatnak elegendő hitelt.

Önerő, futamidő, adósminősítés

A bankok kockázatkerülése ügyféloldalról a megkövetelt önerő nagyságán mérhető a legjobban. Amíg a válságot megelőző időszakban több hitelintézet is foglalkozott magas finanszírozású hitelekkel, addig mára ezek a termékek teljesen megszűntek. Egy jó bonitású ügyfél esetében a magas finanszírozás új építésű lakások vásárlásakor 0 százalékos, használt lakás vásárlása esetében 10 százalékos önerőt jelentett, ám mivel a válsággal jelentősen nőtt a hitelek bedőlésének kockázata ezért a bankok jelenleg jóval magasabb önerőt követelnek meg a hitel felvevőktől.

A jelenlegi helyzetben átlagosan 60-80 százalékos finanszírozási arányt kínálnak a bankok. A futamidő terén jelentős változás nem tapasztalható, az elérhető legmagasabb futamidő továbbra is 40 év, a leggyakoribb a 30-35 éves futamidő korlát. Egyedül a Raiffeisen bank csökkentette a maximális futamidőt lakás célú hitelek esetében 25, szabad-felhasználású hitelek esetén 20 évre.

A fizetési nehézségekkel küzdő adósok esetében megoldást jelenthet a futamidő kitolása, hiszen így csökkenthető a havi törlesztőrészlet. Ezt a módszert azonban csak körültekintően érdemes alkalmazni. Egy korábban, 8,25 százalékos THM mellett felvett 10 millió forintos CHF alapú hitel törlesztőrészlete 10 évre 124 ezer forint körül alakult. Ugyanilyen kondíciók mellett a 20 éves futamidő 83 500 Ft-os törlesztőrészletet, a 30 éves futamidő pedig 72 200 Ft-os havi tehet jelent. Az első 10 év futamidő hosszabbítással 40 ezer forintot tud megtakarítani az ügyfél, a második 10 év már csak 11 00 Ft-os könnyebbséget jelent. A 25 évnél hosszabb eredeti futamidőt nem feltétlenül éri meg hosszabbítani, azt is figyelembe kell venni, hogy a futamidő kitolásával a teljes futamidőn visszafizetett összeg jelentősen megnő.

A hitelbírálat időtartama is megnőtt a válság hatására

A korábbi 4-5 hetes átfutási idő további két héttel nőtt. Egyrészt amiatt hogy azok a hitelintézetek, akiknél még elérhető kedvező kamatozású CHF alapú hitel, túlterheltek, másrészt a kockázatkerülőbb hitelezési politika miatt körültekintőbbek lettek a bankok adósminősítési folyamatai. Alaposabban vizsgálják az ügyfél rendszeres havi kiadásait, hogy megállapíthassák a terhelhető jövedelem nagyságát. A jövedelemigazolás módja nem változott, de a hitelkiváltás esetén a korábban jellemző 3 havi bakszámla kivonat helyett már 6 hónapos időszak bemutatását kéri a bankok. A hitelkiváltás aránya visszaesett.

Kamatok, díjak

Az önerő emelkedése mellett a másik, ügyfél oldalon tapasztalható szembetűnő következmény a kamatok emelkedése. A hitelek drágulása főleg a forrásköltségek növekedésének tudható be, amelyek a forint esetében a jegybanki alapkamat emelés, a devizák esetében pedig a bankközi piacon a bizonytalanság miatt megnövekedett kockázati felárak növelése miatt következtek be. A svájci frank esetében ez ráadásul forráshiánnyal is társul. A bankközi piacon elérhető kamatok határozzák meg a CHF alapú jelzáloghitelek kamatát az ügyfelek oldalán, ezért fordulhat elő az, hogy míg a svájci alapkamat 1 százalékon áll, addig Magyarországon a CHF hitelek kamata 10 százalékkörül alakul.

Amíg a válságot megelőző időszakban a CHF alapú hitelek átlagos kamata 6 százalék körül alakult és a legtöbb ajánlat 4,5-7,5 százalék között mozgott, addig jelenleg a CHF alapú hitelek csak néhány hitelintézetnél elérhetőek, a fent említett 10 százalék körüli kamattal. Az EUR alapú hitelek a válság előtti időszakban 7-7,5 százalékos átlagos kamatszint körül mozogtak, jelenleg ez 8,5-10 százalékot jelent.

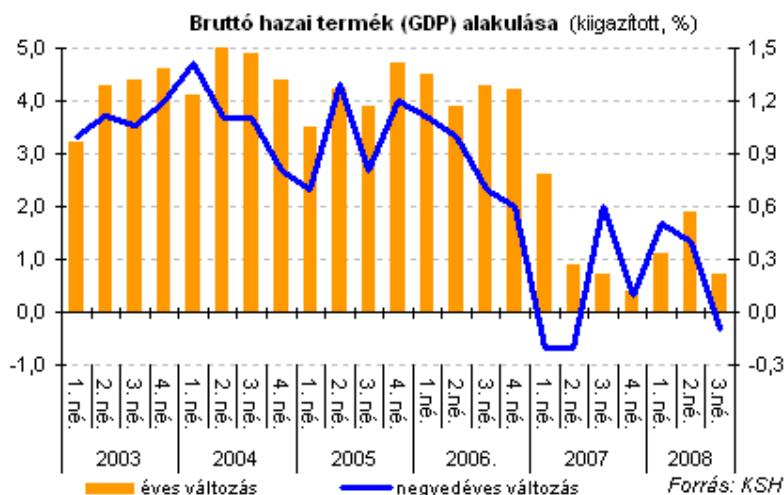
A válság kirobbanása jelentős forintgyengülést is hozott, ami nehéz helyzetbe hozta a devizahittel rendelkező ügyfeleket. Erre megoldást a devizahitelek forintra váltása jelenthetne – ez az elképzelés politikai támogatást is kapott – de a jelenlegi piaci viszonyok mellett a forint árfolyamának valószínűtlenül nagyot kell esnie (350 Ft-os euró árfolyam), hogy kifizetődő legyen az átváltás. Az egyszeri díjak esetében nem hozott jelentős változást a válság, e díjak már korábban, az év első felében megemelkedtek, s az előtörlesztési díjtételek sem változtak.

Támogatott forint hitelek

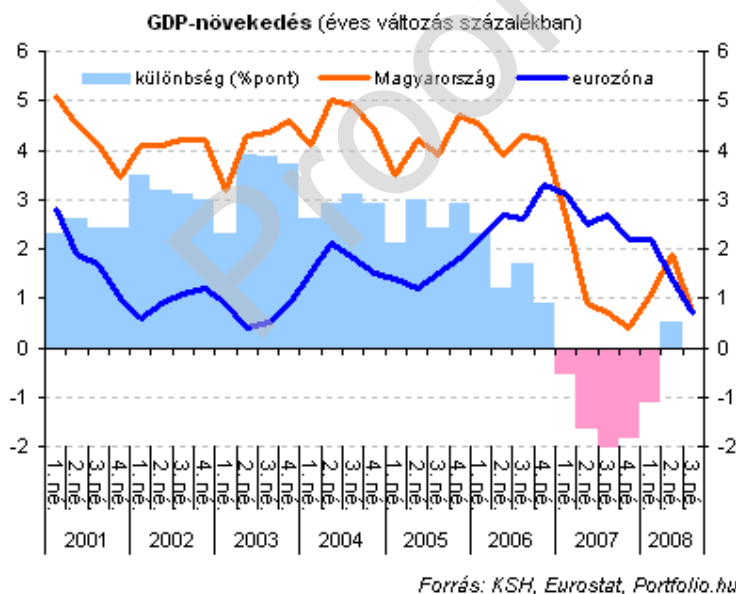
A piaci kamatozású forinthitelek ugyan még most sem képesek felvenni a versenyt a deviza alapú hitelekkel, de az állami kamattámogatású hitelek versenyképes megoldást jelenthetnek. A jogszabályi feltételeknek megfelelő ügyfelek maximum 15 millió forint támogatott forint hitelt vehetnek fel új építésű lakás vásárlása esetén.

Gazdasági növekedés

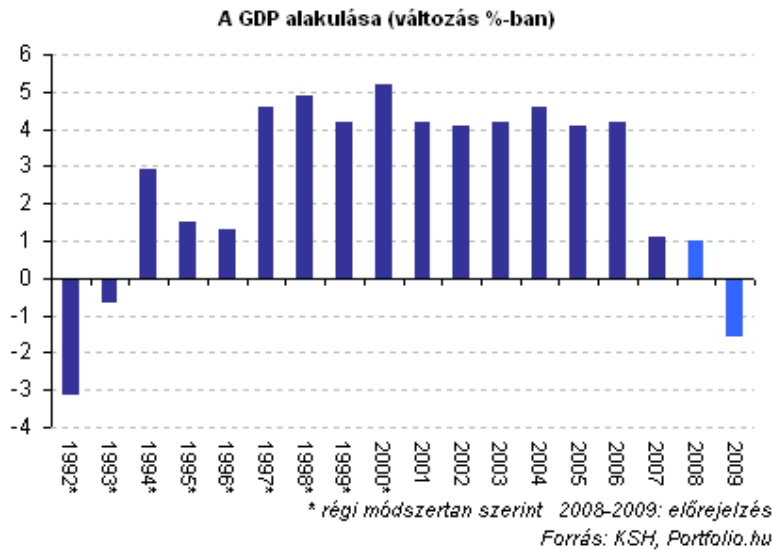
A negyedéves számítások alapján Magyarország bruttó hazai terméke 2008 III. negyedévében a naptári hatás kiszűrésével 0,7%-kal növekedett. Az amúgy sem túl acélos növekedés húzóereje a ráadásul a hektikus mezőgazdaság teljesítménynövekedése volt. A december 9-én közölt adat 0,3 százalékponttal kisebb, mint az előzetesen közölt (és a várakozásokat már úgy is alulmúló) szám. A friss adatok azt mutatják, hogy a magyar gazdaságot már a harmadik negyedévben erőteljesen érintette a globális tőkepiaci válság reálgazdaságba történő átgyűrűzése. Ez meglehetősen borús kilátásokat fest a negyedik negyedévről, amikor ez a hatás mindenki által érezhetően sokkal erőteljesebb volt.



Az éves növekedési index megegyezik az eurózána GDP-növekedési mutatójával, vagyis újra eltűnt a növekedési előnyünk. Az európai uniós, illetve a hazai növekedési kilátásokat figyelve nem kizárt, hogy ez a jelenség tartós marad, ez esetben gyakorlatilag 2007 eleje óta divergenciáról beszélhetünk a fejlett gazdaságokhoz képest.

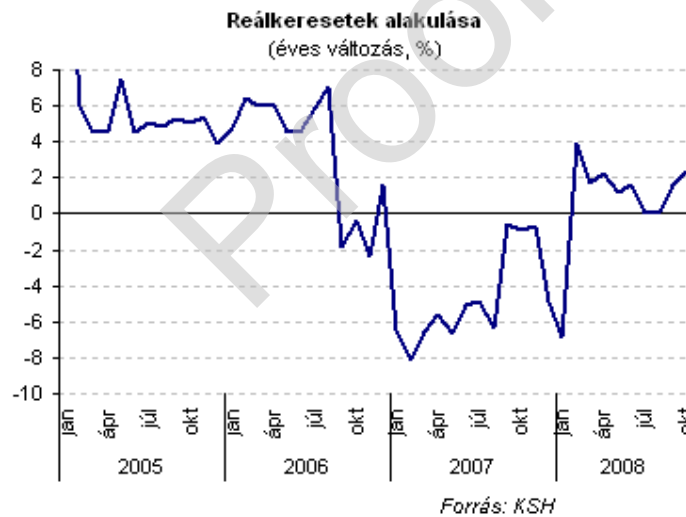


A - most kissé visszamenőleg is módosított - éves adatokat látva megállapíthatjuk: a magyar gazdaság 4 százalékos növekedése az államadósság felfutásának és a lakossági hitelexpanzióknak volt köszönhető. 2007-től előbbi korrekciója következett el, most pedig az utóbbiban várhatjuk a visszacsapást, megtévezve a külső piaci válsággal. Összességében a 2007-2009-es időszak a magyar gazdasági növekedés sötét periódusaként fog bevonulni a gazdaságtörténetbe.



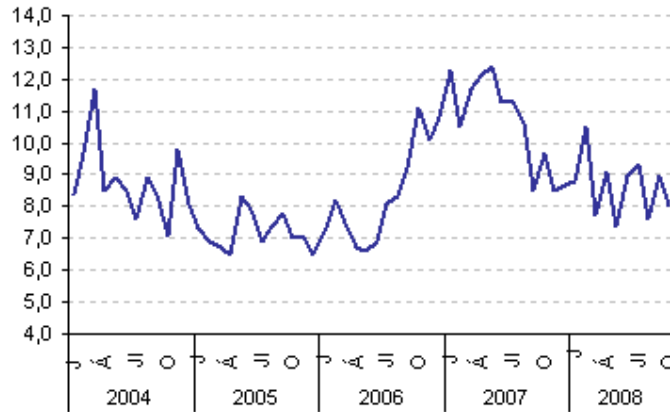
Reálkeresetek

A reálkeresetek nyáron még stagnáltak, ám az ősszel már növekedni tudtak. Ennek oka elsősorban az, hogy az infláció meredeken zuhanni kezdett, de segített a közsférában megfigyelt megugró bérkiáramlás is.



A versenyszféra rendszeres bruttó kereseteinek éves indexe - amit inflációs szempontból a jegybank is figyelni szokott - 9-ről 8 százalékra esett vissza. Mivel október elején még nem ütött be teljes erővel a pénzügyi krízis, a béralkalmazkodásnak még csak halvány nyomai lehetnek az ősz közepi adatokban. Éppen ezért a 8 százalék összességében nem számít inflációs szempontból rossz adatnak, várhatóan a következő négy hónap ad választ majd igazán arra, hogy a bérdinamika igazodik-e recessziós környezethez, és így az alacsonyabb inflációhoz.

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



Forrás: KSH

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó bére az év első 10 hónapjában 195 100 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 188 700 Ft-ot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 214 700 Ft-ot ért el. Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 8,1%-kal nőttek az előző év azonos időszakához képest. A költségvetési szférában dolgozók bruttó átlagkeresete 6,2%-kal, a versenyszférában dolgozóké pedig 9,3%-kal volt magasabb az előző évinél.

Októberben a bruttó átlagkeresetek 8,5%-kal haladták meg az előző év azonos időszakit. Január–októberben a nemzetgazdasági átlagos nettó kereset 120 200 Ft volt, ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 89 700 Ft-nak, a szellemi foglalkozásúaké 154 200 Ft-nak felelt meg. A nettó kereset így átlagosan 7,2%-kal volt magasabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférát 8,0%-os, a költségvetési szervezeteket pedig 6,0%-os növekedés jellemezte. A 206 400 Ft-os nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 8,5%-kal haladta meg az előző év január–októberit. A munkajövedelemen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 5,5%-ot tett ki.

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Mi várható 2010-ig a magyarországi ingatlanpiacon

A nyugat-európaihoz közelítő hozamszint az ingatlanpiacon, döntő többségében vidéken megvalósuló kiskereskedelmi ingatlanberuházások, a mindenkori inflációt nem meghaladó árnövekedés a lakáspiacon, stagnáló bérleti díjak és telítettség mellett jelentősen bővülő irodapiac.

A magyar ingatlanpiacon tapasztalható hozamszint egyre inkább megközelíti a fejlett nyugat-európai piacokon tapasztalható, évek óta stabil, átlagosan 6% körüli értéket. Az átlagos ingatlanpiaci hozam Magyarországon jelenleg 7,7%, mely érték 2010-re előreláthatólag 6,7%-ra csökken. Ez a változás a következő egy-két évben az esetleges presztízs okokra visszavezethető vásárlások, az ingatlanok beszerzésére fordítható pénz bősége, illetve a rossz árazások miatt egyes tranzakciók esetében akár 0,5-1%-kal alacsonyabb is lehet.

A magyar ingatlanpiac jelenleg 170 bázispontos felárat hordoz a nyugat-európai piachoz viszonyítva, ez 5 év alatt 50 bázispontra fog zsugorodni. Az ország-specifikus felár több,

bizonytalanságot okozó tényezőre vezethető vissza, így a piac kis méretére, rövid múltjára, kialakulatlan ciklikusságára, bizonytalan likviditására, valamint a piaci szereplők sokszor rövid távú szemléletére. Bizonytalanságot eredményez a piaci standardok hiánya, a piac zavarossága, az önkéntes jogkövetés hiánya, a lassú jogalkalmazás, az államháztartási túlköltekezés, és a valutakockázat.

A jelenleg csak Budapesten fellelhető "A" kategóriás irodapiacon az állománybővülés várhatóan 30%-os lesz, ez legalább 500 ezer m² új irodaterület megjelenését jelenti. A bérleti díjak a következő öt évben havi 12-13 Eurós négyzetméter ár körül mozognak majd. A 85% körüli átlagos bérbeadottsági mutatók stagnálásával érdemes számolni. Fejlesztések helyszíne lehet a "belső" Soroksári út és a volt Expo-telek környéke, Dél-Buda (pl.: a Budafoki út körüli barna zóna) és az új metróvonal megállóinak környéke, valamint az Üllői út Belvároshoz közelebb eső szakasza melletti területek. A külső kerületekben, illetve azokon kívül a zöldmezős irodaparkok megjelenésének valószínűsége csekély.

Az ipari ingatlanpiacon (ide sorolhatók a raktárak, a logisztikai és könnyűipari csarnokok) az állománybővülés legalább 350 ezer m² új csarnokterület megjelenésével várhatóan 50%-os lesz. A bérleti díjak a következő öt évben 4-4,5 Euro/m²/hó körül szóródnak majd, a 85% körüli átlagos bérbeadottsági mutató várhatóan stagnálni fog. Új fejlesztésekkel a gyorsforgalmi utak (mindenekelőtt az M0-ás) környékén, Ferihegy, valamint az M3-as és az M5-ös autópályák végpontjai, Záhony és Szeged térségében érdemes számolni.

A kiskereskedelmi célt szolgáló ingatlanok körülbelül 60-70%-a Budapesten koncentrálódik, de az új fejlesztések döntő többsége vidéken fog megvalósulni. Az állománybővülés várhatóan 40%-os lesz, ami legalább 1.100.000 m² új boltterület megjelenését jelenti. A bérleti díjak a bolttípusok sokfélesége miatt igen széles sávban mozoghatnak majd, a 90%-os átlagos bérbeadottsági mutató terén nem várható érdemi változás. Elsősorban vidéken fognak terjeszkedni a 600 m²-nél nagyobb szupermarketek és a 3 ezer m²-nél nagyobb hipermarketek, országosan el fognak terjedni a retail parkok és a strip mall-ok (parkolót közrefogó üzletsorok), várhatóan felélednek a bevásárló-sétáló utcák.

A budapesti új építésű lakások piaca a 2004-2005-ös lassulás alatt évi 10 ezres kínálat/kereslet szintre látszott beállni, ehhez képes enyhe növekedés várható körülbelül 12 ezer darabra. A teljes lakásépítési tevékenységen belül a vállalkozói lakásépítések aránya Budapesten tartósan 80% felett prognosztizálható. Az éves árnövekedés várhatóan nem fogja meghaladni a mindenkori inflációt, kivéve a luxus jellegű belvárosi és zöldövezeti új építésű lakásokat, ahol a szűk kínálat miatt jelentős árnövekedés várható.

A kormányzati politika alapvetően nem fogja elmozdítani a piacot se a bővülés, se a megtorpanás irányába. Ezzel egyidejűleg azonban a forint alapkamat várható csökkenése és a bankok között folyó konkurencia harc valószínűleg rövid távon is jelentősen mérséklék a piaci lakáshitelekkel járó terheket. Mindennek eredményeképpen akár állami kamattámogatás nélkül, a versengő piac maga fog egyre többek számára elfogadható és vállalható feltételekkel lakáshiteleket kínálni.

Az év negyedik negyedévi Ingatlan barométereinek értéke 41,8 százalék, mely 8 éve mióta az Ecostat az ingatlankonjunktúrát méri a legalacsonyabb érték. Az ingatlanpiac szereplői közül legnagyobb visszaesést a lakosságnál mérték a kutatók: 12,8 százalékpontos a csökkenés, míg mögöttük az ingatlanberuházók állnak 5,27 százalékpontos eséssel. Ennek oka, hogy a lakosság után talán az ingatlan-beruházókat érintik legjobban az elkövetkező időszak megszorító intézkedései. Az ingatlanforgalmazók indexe eközben 4,1 százalékponttal alacsonyabb, szerintük is csökkenni fog az ingatlanok forgalma minden területen az elkövetkező fél évben.

Az elemzés azt is megjegyzi, hogy Magyarországon is csökkentek és drágultak az ingatlanok építéséhez és felújításához szükséges hitelek mind a lakossági, mind a nem lakossági szférában, ezért az ingatlanpiac megtorpanása, illetve kis arányú visszaesése is elképzelhető. A következő fél évben csökken a lakásépítések, az iroda és egyéb épületek építése és az ingatlanok forgalma is visszaesik.

Az új lakások piacán az elemzők azzal számolnak 2009-re, hogy:

- jelentős az eladásra szánt új lakások kínálata és hosszú az értékesítési idejük;
- csökken a kereslet az új és használt építésű lakások, házak iránt;
- az új és a használt lakások eladási ára egyre inkább alku tárgya;
- a nehezen és lassan értékesíthető új lakások forgalmának gyorsítására jelentős kedvezményeket adnak;
- még mindig van kereslet az egyedi, igényes lakóingatlanok iránt;
- lassítják a beruházók az új építéseket.

A használt lakások piacán pedig:

- a nagy, jó beosztású lakások kereslete stagnál, mind a fővárosban, mind a vidéki nagyvárosokban;
- árnövekedéssel néhány kiemelkedően jó fekvésű, igényes, egyedi tervezésű és építésű ingatlannál kell számolni;
- csökken, illetve stagnál a pesti és a budai zöldövezeti lakások iránti igény;
- nehéz és egyre hosszabb ideig tart a kevésbé korszerű, magas közös költségű, hagyományos építésű és a lakótelepi lakások értékesítése;
- növekszik a használt, kis méretű lakások értékesítési ideje;
- nő az öt évnél korábban épült lakóingatlanok értékesítési ideje;
- stagnál a garzonlakások iránti kereslet.

Irodapiac

- az irodapiaci kereslet csökken az ország egész területén;
- stagnál a jól megközelíthető irodák iránti igény, az internet-elérési és a parkolási lehetőség egyre inkább alapvető követelmény;
- az irodapiaci fejlesztések csökkennek.

Lakásbérleti piac

- növekszik a kiadott lakások száma;
- a bérlakások kínálata bővül, hosszabbodik a kiadási idő;
- a bérleti díjak alig nőnek.

Telekpiac

- csökken az irodaházak, bevásárlóközpontok és a mezőgazdasági épületek építésére alkalmas telkek iránti kereslet;
- magas az üdülőtelkek kínálata, keresletük kismértékben növekszik;
- csökken a kereslet a Budapest agglomerációjában lévő építési telkek iránt.

Egyéb ingatlanok forgalma

- az üdülők korszerűsítése, felújítása szerény ütemben folytatódik;
- csak a jó minőségű termőföldek iránt van kereslet.

Árváltozások

- az új építésű lakások árnövekedése meghaladja az infláció mértékét;
- a kedvezőtlen helyen fekvő, valamint a lakótelepi használt lakások ára nem, vagy csak

kismértékben emelkedik, a közepes és főként a közepesnél alacsonyabb minőségű ingatlanoknál árcsökkenés várható;

- a belterületi építési telkek árai az előrejelzések szerint 7 százalékkal nőnek;
- a külterületi építési telkek árai csökkennek;
- a mezőgazdasági földterületek árai differenciáltan, összességében mérsékelten növekednek, egyes térségekben az áremelkedés 10 százalék fölötti is lehet; a nagyobb összefüggő földingatlanok iránti igény stagnál, míg a néhány hektáros parcellákra alig van kereslet.

Ingyanlanpiac

Immár tény, hogy a globális pénzpiaci válság begyűrűzött a reálgazdaságba is. Azok a fundamentumok remegnek meg, amiket még most is sok szakértő stabilnak tart, ezzel tompítva a pánikhangulatot. A magyar ingatlanpiac, akárcsak a legtöbb más szektor az országban, hitel vagy olcsó hitel nélkül nem működik, illetve csak vegetál.

Keresleti oldal

A keresleti oldalon mind az iroda-, mind a lakásfejlesztéseknél szűkülni fog a piac. Míg az utóbbi alágazatban a visszaesés már most érzékelhető, az előbbiben a csökkenés lassabban következik majd be. A lakásvásárlóknál nagyjából ugyanaz a helyzet, mint a fejlesztőknél. Hitel nélkül, illetve drágább és szigorúbb feltételekkel kínált hitellel a kereslet nagy része elhalasztja a vásárlást. Több fejlesztő is arról számolt be, hogy most a bizonytalanság az úr, tehát még a biztos anyagi háttérrel rendelkező vevőjelöltek is inkább kívánnak. Ha elfogadjuk azt a megalapozottnak tűnő feltételezést, hogy a megbízható adósok köre már túl van a hitelfelvételen és az önrésszel alig rendelkező kereslet nem kap hitelt, akkor a forgalom nagyarányú visszaesése elkerülhetetlen. A frankhitel elapadása után még az euróhitelekben, illetve az állami kamat- és forrásoldali támogatással bíró forinthitelekben bízhatnak a vásárlók, de csak akkor, ha legalább 20%-os önrésszel bírnak (új lakás) vagy a kiválasztott ingatlan megfelel a támogatott hitel feltételeinek. (Új lakás vásárlása esetén az ingatlan forgalmi értéke nem haladhatja meg a 30 millió forintot, használnál pedig a 15 milliót. Új építésű ingatlanhoz 15, használthoz 5 millió forintos maximális hitel igényelhető). Persze a lakásforgalom nem fog leállni teljesen. A beruházóknak, ha nem hajlandók bedobni a törülközőt, akkor valamilyen módon muszáj lesz behozni a vásárlókat, és ezért vélhetően mindent megtesznek majd. A piacot az eddig is meghatározó, úgynevezett elkerülhetetlen tranzakciók fogják hajtani, melyek származhatnak öröklésből, hitelek bedőléséből, kisebb mértékben továbbköltözésből, befektetési szándékból. Ez utóbbiak várhatóan a korábbinál sokkal hangsúlyosabbak lesznek, hiszen sok magánszemély pártol most el a bankbetétektől vagy a tőkepiaci befektetésektől. Akárcsak a fejlesztők esetében, itt is érdemes felhívni a figyelmet, hogy még a válság elején tartunk, az igazán kedvező lehetőségek még nem érkeztek el. Az irodapiacra a pénzügyi válság reálgazdasági következményei fogják éreztetni hatásukat. A Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyeztető Fórumának harmadik negyedéves jelentése szerint a bérleti tranzakciók volumene 45%-kal csökkent az előző hasonló időszakához viszonyítva, a kihasználatlanság pedig 15% fölé szökött.

Árak

Árak tekintetében a magyar piac különleges helyzetben van. Az irodapiacra a bérleti díjak a meghatározó régiós városokhoz képest alacsony szinten állnak. A növekvő építési- és most már hitelköltségek, valamint a hozamelvárások emelkedése miatt a fejlesztőkre óriási nyomás nehezedik, hogy emeljék a bérleti díjakat. Ha ezt nem teszik meg, akkor veszteséget termelnek! A kínálat azonban még mindig ütemesen nő, a kereslet viszont csökken. Ez a lehetetlen helyzet ismét csak a tőkeerős vállalkozásoknak kedvezhet, akik egy ideig el tudják viselni a veszteséget is. Az

már biztos, hogy az új irodaházak építése erőteljesen visszaesik. Mindenesre az enyhülés időszakában elkerülhetetlennek tűnik a bérleti díjak emelése. A lakáspiacon nagyon hasonló a helyzet. Átlagos árcsökkenéstől nem kell tartani, ugyanis a magyar tulajdonos, hacsak nem létkérdés, nem adja olcsón ingatlanát, inkább kivár, akár egy évtizedet is. Azoknak a befektetőknek, akik kedvező árú négyzetméterekre vágyakoznak, meg kell találniuk a szorult helyzetbe került tulajdonosokat.

Jövő

A jövőt illetően Magyarországon csak egy dologban reménykedhet az ingatlanpiac. Minél előbb be kell lépni az euró-zónába, aminek egyenes következménye a kamatok csökkenése. Az ingatlanpiac ennyire magas alapkamat mellett nem pöröghet fel. Eddig a magyar piacon mindig mesterséges úton jutott hozzá mind a kínálati, mind a keresleti oldal az olcsó hitelhez. Ahhoz azonban, hogy az alapkamatot csökkenteni lehessen a költségvetés hiányának lefaragása nem elegendő. Alacsony növekedés és mérséklődő infláció mellett további kiadáscsökkentésre van szükség, hogy az államadósságot is csökkenteni lehessen! Ehhez két költségvetési évre mindenképp szüksége lesz az országnak. Ha ez megtörténik és az alapkamat hasonló szinten lesz, mint az euró-zónában, akkor is változni fog az eddigi hitelezési gyakorlat. Szakértők szerint az irodaházaknál például már az első kapavágás előtt megkövetelik majd, hogy legyenek előszerződéses, a lakásfejlesztéseknél pedig el kell érni egy bizonyos értékesítettségi arányt, tehát újra el kell tudni majd adni lakásokat a tervezőasztalról. Ez csak olyan beruházóknak sikerülhet, akikben a vevők, irodaházak esetén pedig a bérlők feltétel nélkül megbíznak, tehát a piac tisztulása tovább tart, ami mindenképp pozitív jelenség.

Befagyott ingatlanpiac a Dél-Duna környékén

Már a dél-dunántúli ingatlanpiacon is érződik a pénzügyi-gazdasági válság. Mohácson és Baján is multinacionális cégek beruházásai akadoznak, az új és használt lakások, üzletek eladása, vagy bérbeadása gyakorlatilag leállt. A bajai önkormányzat kedvezményes telekárrel próbálja segíteni a kis- és középvállalkozások letelepedését.

Mohácson még idén megnyitja üzletét az egyik nagy áruházlánc. A benne lévő üzlethelyiségek bérleti jogát azonban visszamondták a kiskereskedők, mert nem kaptak hitelt. Az egyik helyi ingatlanközvetítéssel foglalkozó ügyvédi iroda vezetője azt mondja, míg tavasszal havi 4-5 szerződést kötöttek, addig októberben mindössze egyet. Baján egy multinacionális cég nyitott volna áruházat, de a 2 és fél milliárd forintos beruházást átmenetileg leállította. A város előre menekül a gazdasági válságból, anyagilag ösztönzi a kis- és középvállalkozások munkahelyteremtését.

A Dél-Dunántúl városaiban az új lakások értékesítése 2007-hez képest már az első háromnegyed évben erősen visszaesett, a pénzügyi válság kitörése óta viszont teljesen leállt.

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 városban 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 2007-es 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 ingatlanokkal rendelkezők, akik megválnának a lakásuktól, házuktól, inkább kívánnak, 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 a 80-90 négyzetméteres, sátozott, melléképülettel kiegészülő családi házakat említhetjük, 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 elmehet a felszereltségétől és felújítottságától függően. Az ennél nagyobb, 150-160 m² körüli házak már nem igazán kelendők.

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 tiszt lakásokból. Ezek a házak kijeve 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.

Veszprém

Veszprémben nagy a keletje az új lakásoknak. A 220-260 ezer forintos négyzetméteráron meghirdetett újépítésű lakóingatlanok többsége már a tervezési fázisban elkel, bár az utóbbi félét ebben a szegmensben is a vásárlói óvatosság jellemezte. A használt lakóingatlanok piacát a panellakások kínálati túlsúlya jellemzi Veszprémben, s az árak is kedvezőek. Panelgarzont az olcsóbb városrészekben már 5,2 millió forintért is hirdetnek, a frekvenciált részekben jellemzően 6,5 millió forint a kínálati ár. A 1,5-2 panellakások árkülönbsége elenyésző, a 42-44 négyzetméteres ingatlanokért 6,5-8,5 millió forintot kérnek. A nagyobb panellakásokat kifejezetten nehéz értékesíteni. A két-három gyermekes háztartásoknak nem vonzó alternatíva a panel; megtakarításukat - szocpallal és a hitellel kiegészítve - inkább újépítésű lakásba investálják. Meggyőzőbb a magas vételár, ha alacsonyabb rezsiköltséggel számolhatnak, mint fordítva. A panellakások meghatározó vevőkörét fiatal otthonteremtők, egyetemisták és elvált párok adják, de az élénk albérleti piacon is nagy a keletjük.

Pezseg az albérleti piac

A 1,5-2 szobás panellakásokat 30-40 ezer forintért már ki lehet venni Veszprémben, panelgarzont pedig akár 25-30 ezer forintért is kiadnak, 1-2 hónapos kaucióval. Egyetemisták jellemzően 20 ezer forintért tudnak szobát bérelni, rezsire átlagosan 5 ezer forintot kell költeniük havonta. A 60-70 ezres albérleti díj már magasnak számít az egyetemi városban, ebben a kategóriában többnyire cégek bérelnék lakásokat munkatársaiknak. Az egyetemisták és a céges bérlők egyaránt a gépesített, bútorozott lakásokat keresik, míg a családosok a nagyobb, teljesen üres albérleteket veszik ki.

Az új lakások tarolnak

Az egyedi fűtésű új társasházi lakások igazán kapósak a megyeszékhelyen, a jobbakat már a tervezőasztalról elkapkodják, bár az utóbbi félévben némileg visszafogottabb az érdeklődés. A reális áron kínált újépítésű ingatlanok így is gyorsan, a meghirdetésüktől számított 1-2 hónap alatt elkelnek, a 220-260 ezer forintos négyzetméterárak a vonzó árkategóriába esnek. Megéri még tervfázisban lefoglalni a lakásokat, hiszen a vevők maguk választhatják ki a járólapot, parkettát stb., s akár a lakás beosztásáról is dönthetnek. Mivel a telekárak magasak Veszprémben, olcsó lakást képtelenség frekvenciált városrészekben építeni.

A felkapott övezetek

Az egyetemi városrészen a legkeresettebbek az ingatlanok. Itt még a régi, felújításra szoruló téglalakásokat is drágán adják, de az egyetem közelsége miatt ezek is elkelnek. Az egyetemi övezetben az új lakások is nagyon keresettek, és drágák is: a 4-5 éves, 80 négyzetméteres lakások 25 millió forint ellenében is vevőre találnak, míg a város más részein 18-20 millióért már vadonatúj lakást lehet vásárolni. Veszprém másik favoritja a Cholnoky lakótelep; itt is épültek társasházak a közelmúltban, s a helyi ingatlanközvetítők szerint irreálisan magas az újszerű használt lakások ára.

Aki itt vásárol ingatlant, hosszú távra tervezzen, mert ha 1-2 éven belül szeretné továbbadni, az milliókat veszíthet. Ahhoz, hogy az újszerű lakások forgalomképesse váljanak a Cholnoky-n, a tulajdonosoknak 20-30 százalékot kellene engedniük a kínálati árból, amire érhető módon nehezen hajlanak. Összehasonlításképpen: egy pár éves, 1,5 szobás lakásért a Cholnoky-n 13,5 milliót is elkérnének, míg 12 millióért új lakást lehet vásárolni az ugyancsak felkapott belváros közelében.

Szekszárd

Jellemző a városban a kereslet évszakonkénti változása. Télen inkább a gázfűtéses lakásokat, tavasszal pedig a kertés családi és sorházakat keresik. Az utóbbi időben azonban, ha nincs is pangás, mindenesetre csökkent az ingatlanpiaci mozgás Szekszárdon. A kereslet és kínálat azonban jó arányban fedi egymást.

Részben az új építésű, egyedi fűtésű lakásokat részesítik előnyben a keresők a kedvező hitelfeltételek és az igénybe vehető szocpol miatt, ezek árban a használt lakásokéhoz képest azonban akár 2-3 millió forintnyi differencia is lehetséges. A meglévő használt lakások utáni érdeklődők igényei teljesen változóak: vannak, akik továbbra is elsősorban panellakások iránt érdeklődnek, 60-70 százalékuk pedig inkább a téglá építésűt, vagy a téglá és az egyedi fűtés kombinációja iránt érdeklődik kifejezetten. Az ingatlan méretét tekintve magas a kereslet a normál kategóriájú, másfél, kétszobás, 51-65 négyzetméteres lakások tekintetében. A garzon és a földszinti, magasemeleti lakások iránt azonban szinte egyáltalán nem mutatkozik kereslet.

Elsősorban a fiatalok, gyermekes családok azok, akik otthont keresnek, s a vevők mintegy 95 százaléka igényel hitelt a lakásvásárláshoz. Szekszárd ingatlanpiaca a régió többi településével összehasonlítva határozottan a drágább árkategóriához tartozik, s az utóbbi időben tovább nőttek az árak, hozzávetőleg tíz százalékos drágulás figyelhető meg. Talán ennek is köszönhető, hogy jellemző a környező településekre való kiköltözés a városból, hiszen egy Szekszárdtól 15 kilométerre fekvő faluban jóval olcsóbban lehet családi házhoz jutni, mint a városban. A családi házak iránt egyébként sok az érdeklődő, eladás azonban már jóval kevesebb van – egészíti ki az iroda vezetője –, úgy 25 millió forintig szívesen megérik a kínált ingatlant, és nagyjából 20 millió forintnál húzódik meg általában a fizetőképesség és -hajlandóság határa.

A kertés házaknál a vevők figyelmet fordítanak a földrajzi fekvésre is: a sík területen fekvő ingatlanok népszerűbbek a domboldalon épülteknél. A másik szempont a központtól való távolság: a közelebb fekvő ingatlanokat jobban kedvelik, leginkább az Újvárosi részben vesznek szívesen családi házat, a város régebben kiépült részei már kevésbé kedveltek. Nagyjából húszmillió forintnál húzható meg az a vonal, amennyit a vevők általában rászánnak leendő otthonukra. Persze vannak ennél drágábban kínált családi házak is, s veszik is őket, csak éppen kevesebben keresik ezt a kategóriát – teszi hozzá az ingatlanközvetítő. Általában a minimum háromszobás, 200-300 négyzetméteres telekkel rendelkező családi házakat keresik elsősorban.

Panellel szemben a téglá, téglából az új építésű a nyerő

Kiemelt kereslet mutatkozik az új építésű lakások iránt, ezek jóval népszerűbbek a vásárlásukhoz igényelhető támogatások miatt, mint más téglá építésű lakások. Azonban ezek kínálati mennyisége nem fedi le a keresletet, jóval többre lenne igény, mint amennyit építenek. A téglalakások jóval népszerűbbek a paneleknél. Ez az árkülönbségben is megmutatkozik: egy téglá építésű lakásért akár egy-, másfél millió forinttal magasabb árat is elkérhetnek, mint egy hasonló paraméterekkel rendelkező panellakásért. A gázfűtéses, maximum második emeleti, 60 négyzetméter körüli, nappali plusz két hálós téglalakások számítanak a slágernek, főként azért, mert ennek a rezsijét tudják megfizetni. Természetesen a minél olcsóbb ingatlanokat keresik, nagyjából 8-12 millió forintig. Az, hogy a viszonylag széles árkategória melyik végéhez közelít inkább az eladási ár, az ingatlan állapotától függ elsősorban. Vannak, akik szívesen vásárolnak felújítandó ingatlant, főként az építőipari ismerősökkel rendelkező fiatalabbak – ők szívesen alakítják a maguk elképzelése szerint az otthonukat, persze sokan inkább a felújított lakásokat keresik, amihez nem kell hozzányúlni, mégis megfelel az igényeknek – a két kategória közti különbségnek azonban természetesen meg kell mutatkoznia az árban is.

Tamási

Tamásiban sem tolonganak az eladó ingatlanokért, viszont a közlekedés megkönnyítése érdekében hidat, míg a turizmus fejlesztése végett kórházat és gyógyszállót is terveznek a Tolna megyei településen. Új építésű lakás nincs, de kipofozzák a lepukkant irodaházakat. vadaspark és erdei tornapálya is lesz. Tamásiban is pang az ingatlanpiac. Az ország számos településéhez hasonlóan a Tolna megyei városban is többen szeretnének lakást eladni, mint vásárolni egyet. Az 1970 években épült lakótelepi – átlagosan 55 négyzetméteres – panellakások ára 6,5-7 millió forint környékén mozog, de az ingatlanok állapotától függően ez az összeg mindkét irányba változhat. A téglalakások valamivel drágábbak, 7-8 millió forintot is elkérnek egy 50 négyzetméteres, jó állapotban lévő, téglából épült ingatlanért.

Lehetetlen eladni

A családi házakon gyakorlatilag lehetetlen túladni, főleg akkor, ha értékük meghaladja a 10 millió forintot. A felújításra szoruló családi házakat (átlagosan 100 négyzetméteres alapterülettel számolva) Tamásiban 8-10 millió forint közötti összegért kínálják, míg egy viszonylag jobb állapotban lévő házért 13 millió forintot kérnek.

Nem keresik

Nem is nagyon keresik, de kevés is az építési telek Tamásiban. Feltehetően ezen próbál változtatni az önkormányzat is, amikor a városvezetés 1200 forintos négyzetméteráron „dobta piacra” közművesített telkeit. A vásárlók által leginkább kedvelt környék a Miklósvári utca, a Várhegy utca, az Építők útja, valamint a Károlyi Mihály utca, de az önkormányzat és az ingatlanszakember is bízik abban, hogy hamarosan hosszabb lesz ez a lista.

Nem fejlesztenek

Új építésű lakásokat most nem fejlesztenek Tamásiban, viszont felújítják a volt szovjet laktanyában található két 16 lakásos társasházat. A makói valamint pécsi vállalkozó megbízásából kitarozott ingatlanok korábban irodaépületként funkcionáltak. A várhatóan szeptember elejére „kulcsrakész” lakásokat 180 ezer forintos négyzetméteráron árulják. Ezeket a lakásokat már apartmanként fogják értékesíteni, hiszen a vadaspark és az erdei tornapálya elkészültével – valamint a termálfürdőhöz kapcsolódó projektek megvalósulásával – az ingatlanforgalmazó reménye szerint egyre nagyobb lesz a kereslet az ilyen jellegű szálláshelyek iránt. Ezeknek a lakásoknak az értékesítésekor felhívják a figyelmet arra is, hogy az új rendezési tervben már szerepel a Koppány-folyót átszelő híd is. (Egyelőre csak a folyót megkerülve lehet eljutni a településre.) Amennyiben ez elkészül, akkor jóval könnyebb lesz megközelíteni a nyugdíjas turisták körében már most is népszerű települést.

Budapest és Pest megye

Szigetszentmiklóson 18-19 millió forintért még mindig takaros családi házakat (újat) lehet vásárolni, a kiköltözési örület már a múlté. Néhány évvel ezelőtt leginkább a fővárosból az agglomerációba kiköltözés volt a jellemző olyan települések felfutását eredményezve, mint a még ma is divatos "Telki, Páty, vagy Budajenő" mára a folyamat csillapodott, sőt elindult egyfajta visszafelé mozgás is. A divatos agglomerációs településeken az árak magasra emelkedtek, míg a kevésbé népszerű helyeken egy fővárosi három szobás lakás árából egy korrekt családi házhoz is hozzá lehet jutni. A visszaköltözések oka elsősorban a fővárosihoz képest kevésbé fejlett infrastruktúra, valamint a közlekedési nehézségek a tömegközlekedés ritkább, több időt vesz

igénybe, a fővárosi bevezető utakon pedig szinte állandósultak a dugók: ma már senkinek sem kell bemutatni az M1-M7 közös bevezető szakaszát, vagy éppen a Szentendrei utat.

Általánosságban jellemző, hogy az agglomerációban inkább a családi házas területeket részesítik előnyben a vásárlók, ezek között is a többség a néhány éve épült, de szolidabb árfekvésű ingatlanok közül próbál válogatni, de adott esetben mutatkozhat igény kis lakásszámú projektekben megvalósuló társasházi lakásokra is. Ugyanakkor néhány évvel ezelőtt meglehetősen sokan vásároltak az agglomerációban épült "suburb" típusú sorházas lakóparkokban.

A turisztikai célpontnak számító, ingatlanpiaci szempontból meglehetősen belterjesnek tartott Szentendrén viszonylag széles kínálatból válogathat az, aki a környéken szeretne ingatlant vásárolni. Szinten minden árkategóriában van kínálat 11 és 130 millió forint között, a jellemző négyzetméterárak 250-350 ezer forint között mozognak. 12 millió forintért 55 négyzetméteres lakótelepen található lakást kínálnak. A belváros és a Duna-part felé haladva az árak nőnek: 200 négyzetméteres, itt-ott felújítandó családi házért panorámával több, mint harmincmillió forintot kell fizetni, míg a Fő tér közelében lévő, jó állapotú, 120 négyzetméteres családi házért már 46 millió forintot kérnek.

Létezik természetesen ennél sokkal drágább is főleg a korzó környékén: luxus kivitelű 260 négyzetméteres házat vásárolhatunk 100 millió forintért, igényes felszereltséggel. Az M0-ás híd megépítése máris kifejtette jótékony hatását, a település könnyebben elérhető, és mintha az örült hosszú sorok is mérséklődtek volna a bevezető úton.

Mind a vásárlás, mind az eladás szempontjából döntő fontosságú, hogy a fővárostól melyik irányba, melyik településen vagyunk. A Budapesttel szinte egybeépült, autópályán jól megközelíthető Érden a legjobban keresett ingatlanok közé tartoznak az új építésű, négylakásos házakban található ingatlanok, 60-70 négyzetméter alapterülettel, 1+2 félszobával, melyek jellemző ára 18-22 millió forint között alakul. Szintén keresettek a viszonylag újabb építésű, 1-2 éves családi házak a 20 - 30 millió forint közötti árkategóriában. Az ennél jelentősen drágább, illetve a jóval régebben épült ingatlanok iránt már mérsékeltebb az érdeklődés, leginkább a parkvárosi és a tusculanumi városrészben.

A közeli Diósdon szintén élénknek nevezhető a piac, az árak azonban némileg magasabbak, 20 millió forint alatt nem igazán van kínálat, egy 200 m²-es családi házért pedig teljesen szokványos a 45-60 milliós ár. Új építésű, 100m²-es lakást 340.000 forintos négyzetméteráron kínálnak, minden a vevő kívánsága szerint alakítható. Természetesen az igazán igényest kedvelőknek sem kell csalódniauk a környéken: a közeli Törökbálinton páratlan panorámájú és felszereltségű, 520 négyzetméteres mediterrán villát kínálnak eladásra 150 millió forintért. Diósdhoz hasonlóan Törökbálinton is inkább a 30-50 millió forint közötti családi házak szerepelnek a kínálatban, de lehet azért 20 millió környékén is vásárolni. Ezért a pénzért kiskertes, 15 éve épült sorházi lakást kínálnak.

Budakeszin a négyzetméterárak közelítik vagy meg is haladják a 300 ezer forintot – a kínálatban 21 milliótól egészen 100 millióig szerepelnek különféle minőségű és adottságú ingatlanok. Valamivel több, mint 22 millióért egy század elején épült házban elhelyezkedő, 77 négyzetméteres, 3 szobás lakást kínálnak a négyzetméterár 290 ezer forint. Néhány éve épült lakóparkban található, tetőtéri, panorámás, közel 100 négyzetméteres ingatlan kínálati ára 25 millió forint, egy 10 éve épült, jó állapotú, 240 négyzetméteres, üzlethelyiséggel rendelkező családi ház új építésű övezetben 48 millió forintba kerül, míg az előző településeken már említett színvonalú, erdő mellett elhelyezkedő luxus családi házért 96 millió forintot szeretnének kapni a tulajdonosok.

Dunakeszin a kínált lakások árai jellemzően 10 és 60 millió forint közé tehetőek, előbbi összegért a 60-as évek végén épült téglaházban lehet 50 négyzetméteres társasházi lakáshoz hozzájutni, vagy panelban 70 négyzetméterhez. Egy tavaly átadott, újjépítésű házban található tetőtéri, 46 négyzetméteres lakásért 13 millió forintot kér a tulajdonosa, ugyanakkor egy másik lakóparkban 9 millió forintért már közel 30 négyzetméteres lakás vásárolható, jellemzően 280-300 ezer forintos négyzetméteráron.

A településen egy felújítandó, régebbi kivitelezésű 100 négyzetméteres családi házért 18 millió forintot kérnek, a városközponthoz közel lévő hasonló alapterületű, de valamivel jobb állapotú ingatlanért 22 millió forintot kellene a leendő vevőnek kifizetnie. Új építésű igényes kivitelezésű ikerház félért közel 40 millió forintot kell letenni az asztalra (180 négyzetméter alapterülettel). Panorámás telken található, 2002-ben épített családi ház 70 millió forintba kerül. Mindenképpen érdemes szétnézni, a település felfutóban van, a Megyeri-híd pedig sok mindent jelentősen egyszerűbbé tett.

Gödöllőn nagy a kínálat családi házakból, melyek ára állapotuktól és elhelyezkedésüktől függően széles sávban szóródik. A Kertvárosban már 12 millió forintért is hozzá lehet jutni egy régi típusú, kb. 70m²-es épülethez, azonban a kínált ingatlanok többsége inkább a 25-40 millió forintos kategóriában helyezkedik el - de természetesen jelen vannak a piacon ennél jóval drágább házak is. Noha van kínálat kisebb alapterületű családi házakból is, a jellemző méret a piacon 100-250 m²-es ingatlan.

Az egyik legdrágább - kétségtelenül igényes - családi házakat a "Blaha" városrészben kínálják, itt a kért ár akár a 125 millió forintot is elérheti. A négyzetméterárak jellemzően nem lépik túl a 300 ezres határt. A kereslet inkább a felújítandó, 70-es években épült, 30 millió forint alatti kockaházak iránt erős, ennél drágábban már jóval alacsonyabb a kereslet, főleg a fővárosi vásárlók jellemzőek, de a régió belülről is érkeznek potenciális vevők, a várost tekintve a leginkább a kertvárosi rész divatos. Jellemző tapasztalat, hogy 30-35 millió forint alatt nincs olyan ház, amihez ne kellene hozzányúltni.

Budaörsön az olcsóbb kategóriában leginkább csak panellakásokat lehet vásárolni, ezek négyzetméterárai 200-275 ezer forint között alakulnak (drágább, mint a főváros számos lakótelepén), egy 50 négyzetméteres, kétszobás panellakás ára 12,5 millió forint. A település belvárosában egy téglalapítész lakás négyzetméterára 240 ezer forint □ magát a lakást 28 millió forintért kapjuk meg, közel 120 négyzetméter alapterülettel.

A családi házak 30-40 millió forintra indulnak, ez alatt leginkább csak a 60-as években épült ingatlanokat lehet vásárolni, ahol inkább a telek képviseli az értéket. Ugyanakkor a 20 éve épült, 270 négyzetméteres családi ház kínálati ára 58 millió forint, míg egy új építésű, 240 négyzetméteres panorámás ingatlanért 63 millió forintot kérnek. A vevők főleg családi házakat keresnek, azonban az osztatlan közös tulajdonú ingatlanoktól óvakodnak. Gödön 100 négyzetméter körüli családi házakért 22-25 millió forintot kérnek, de igényesek választhatnak dunai panorámás luxuskivitelű 400 négyzetméteres családi házat 150 millió forintért a négyzetméterár 375 ezer forint; összehasonlításképpen: a budai zöldövezetben ilyen kivitelű ingatlan négyzetméter ára jellemzően 5-700 ezer forint között alakul. Szigetszentmiklóson igen élénk a piac, a vásárlók különösen a 20-30 millió forint körüli áron kínált családi házakat keresik. A közlekedési kapcsolatok miatt nagy az igény a HÉV-hez közeli, belvárosi kis lakásokra is jellemzően 15 millió forint alatt. Számos új építésű, kulcsrakész sor-, iker- és önálló családi házat kínálnak (70-90 m² alapterülettel) 18-20 millió forint környékén. A közeli Dunaharasztiiban inkább a családi házak után érdeklődnek 20 millió forint környékén, azonban mindkét településen jellemző, hogy az eladók a piacilag indokoltnál magasabb árakat kérnek.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra

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

	2006.	2007.	2008. I-IX. hó	2008.	2009
				(előrejelzés)	
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	101,1	101,5	101,2	98,7
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	110,1	108,1	101,9*	100,0	100,0
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	92,0	93,0	97,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	104,4	97,0	98,0	98,5	97,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	116,6	115,7	110,7	108,0	103,0
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,9	111,9	109,9	107,5	101,0
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,4	-0,1	-0,2	0,0	1,3
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	250,3***	251	255
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	2034	1291	731,0*	860	620
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,1	108,2	108,0	107,8	102,5
13. Fogyasztói árindex	103,9	108,0	106,5*	106,2	103,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	106,5	107,4	105,1*	104,6	103,2
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,5	7,7	7,7****	7,9	8,5

* 2008. I-X. hó

** 2008. I. félév

*** 2008. I-XI. hó

**** 2008. VIII-X. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI