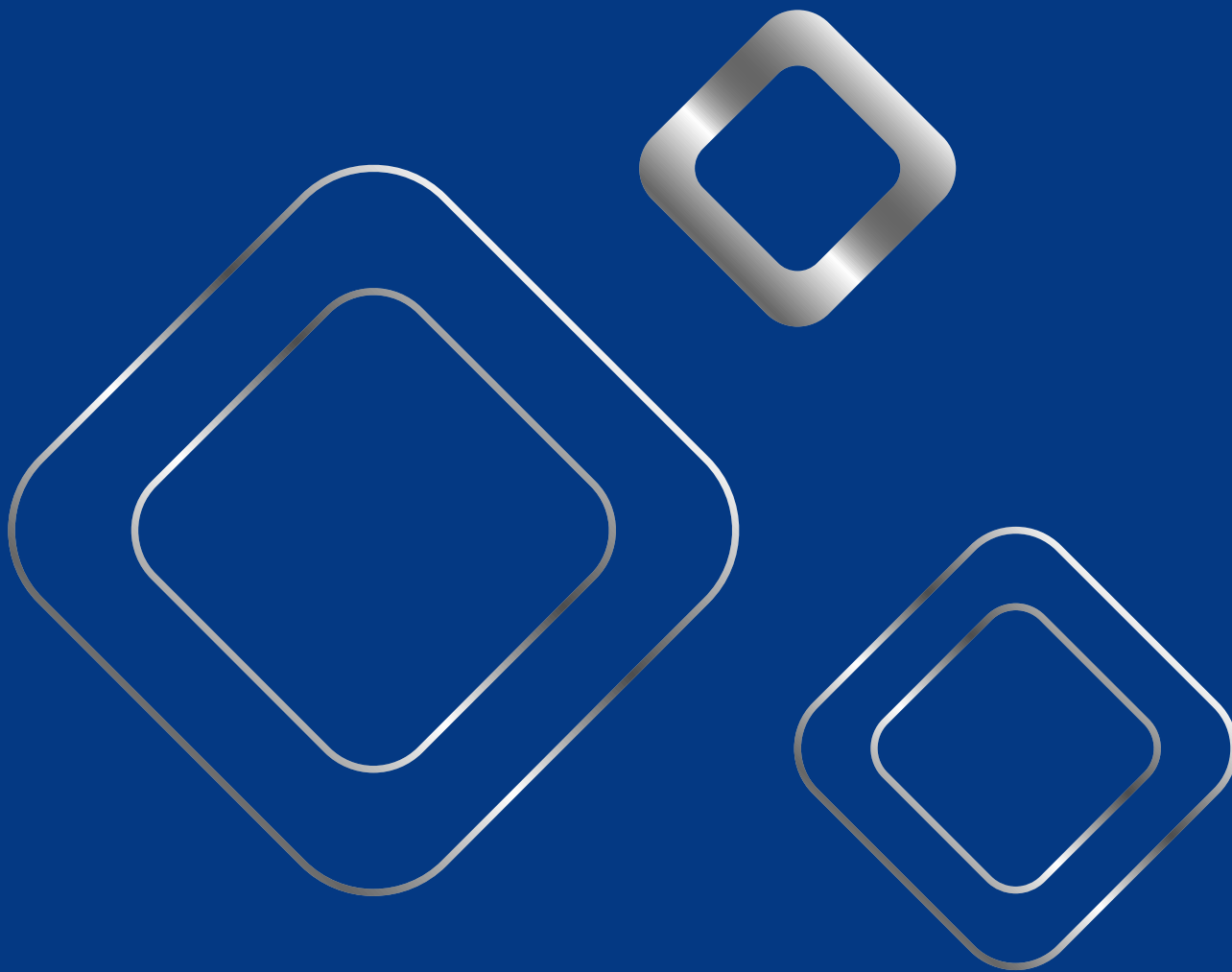


TAKARÉK Monitor 2020

A Takarék Elemzési Központ kiadványa





TARTALOMJEGYZÉK

- Köszöntő 5
- Globális összeomlás után egyenlőtlen felpattanás 8
- Követi-e a többi jegybank a Fed új irányát? 14
- A pandémia hatása a fontosabb nemzetgazdasági ágazatokra 18
- A járvány hatása a lakáspiacra – mi érzékelhető most? 28
- Mit hozott az elmúlt tíz év a budapesti agglomerációnak? 36
- Alkalmazkodott a hazai élelmiszer vertikum a 2020-as sokkhatásokhoz 48
- Miért drágulnak az élelmiszerek? 56



Vida József

elnök-vezérigazgató
Takarékbank



Egerszegi Ádám

alelnök,
vezérigazgató-helyettes
Takarékbank



Szabó Levente

vezérigazgató-helyettes
Takarékbank

KÖSZÖNTŐ

„A tudásba való befektetés mindig a legnagyobb hozamot fizeti” – mondta Benjamin Franklin, és mélyen egyet kell hogy értsünk vele. Ha fejlődésünkről, egy befektetésről vagy egy jónak látszó üzleti lehetőségről van szó, döntésünket alapos megfontolás után kell meghozni. A mérlegeléshez azonban hiteles információkra, átfogó piaci ismeretekre van szükségünk, ezért semmi sem kifizetődőbb, mint a tanulás és az önfejlesztés. Ez a cél vezérel bennünket is. A Takarékbank 2019 őszén indult TAKARÉK Monitor című kiadványával szeretné segíteni üzleti partnereit a hazai és nemzetközi gazdasági és piaci folyamatok, valamint összefüggések megértésében, és a jó döntések meghozatalában.

Az élet minden területére rányomta a bélyegét idén a koronavírus-járvány, ezért a TAKARÉK Monitor idén őszi kiadványa is azzal foglalkozik, hogy a járványnak milyen hatásai voltak a magyar gazdaságra. Tavaly a bruttó hazai termék 4,9 százalékkal növekedett, és pozitív kilátásokkal indult az idei év is. Azonban a tél végén, tavasz elején eszkalálódott koronavírus-járvány alapjaiban írta át a hazai és nemzetközi várakozásokat. A védekezés a legtöbb európai ország esetében kétszámjegyű gazdasági visszaesést okozott. A hazai GDP 2020 második negyedében 13,6 százalékkal esett vissza, és az első negyedéves mérsékelt emelkedéssel együtt, az idei első félévben 6,1 százalékkal csökkent éves alapon a magyar gazdaság. Az év további részében vélhetően normalizálódik a gazdasági tevékenység, a járvány második hulláma egyelőre nem jár jelentősebb korlátozásokkal, így 2020-ra 5-6 százalékos közötti GDP visszaeséssel számolnak a Takarékbank makrogazdasági elemzői.

A koronavírus megjelenése és terjedése alapjaiban írta át a nemzetgazdasági ágazatok idei és következő éves kilátásait és növekedési

lehetőségeit. Épp ezért szükségesnek tartjuk azon ágazatok helyzetének és kilátásainak bemutatását, amelyek nagy súllyal rendelkeznek a hazai GDP-ben, illetve jelentős ütést kaptak a koronavírus-járvány miatti leállások és korlátozások miatt. A szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás, a kiskereskedelem, az ipar (azon belül járműipari fókusz), továbbá az építőipar ágazatokban az a közös, hogy a pandémiás helyzet miatt jelentős újratervezésre volt szükség, noha a 2020-as év jól indult számukra.

A gazdasági károk enyhítése érdekében a kormányok és a világ jegybankjai azonnali lépéseket tettek (fiskális és monetáris stimulusok). A jegybankok, tanulva a korábbi válságokból, jelentős likviditást biztosítottak a pénzügyi rendszernek, majd a stabilizáció után elkezdték felülvizsgálni a monetáris politikájukat. Az amerikai jegybank (Fed) az első, amely átalakította az inflációs célkövetési rendszerét: már nem fix inflációs cél elérését tűzte ki, hanem egy – meg nem határozott hosszúságú – gazdasági ciklusban átlagosan megvalósuló inflációt. Ezt azért is tehetette meg a Fed, mert az inflációs mutató 1996 óta

a 2 százalékos célja alatt tartózkodik. A kérdés már csak annyi, hogy a többi vezető jegybank (Bank of England, Bank of Japan, Európai Központi Bank) fogja-e követni a Fedet.

A lakáspiacon az idei év eleje nem indult rosszul, a január-február hónap a tranzakciószámokat nézve nem maradt el drasztikusan az előző évektől, bár azért érezhetően kisebb forgalmat eredményezett. A koronavírus-járvány azonban, más szegmensekhez hasonlóan, a lakáspiacon is érzékeltette negatív hatását. Már a járvány kezdete jelentősebb visszaesést hozott az eladott lakások számában az egy évvel korábbihoz képest, a mélypontot áprilisban érte el. Tavasz végétől azonban már látszottak az élénkülés jelei, bár a piac csak a kijárási korlátozások megszűnését követően, nyárra tért magához, és innentől kezdve már kimondottan erős hónapokat zárt.

Megvizsgáltuk, hogy miként változtak a lakásárak és a népesség a fővároshoz közeli agglomerációs településeken, valamint azt, hogy az egyes főváros környéki települések a lakhatás szempontjából olyan fontos körülményekben miként teljesítenek, mint a közlekedési, az intézményi és a bevásárlási lehetőségek. A Budapest környéki agglomeráció relevanciáját a koronavírus-járvány hatására egyre szélesebb körű otthoni munkavégzési lehetőségek is erősítik. A bezártság sokak számára megadta a motivációt arra, hogy átgondolják a lakókörülményeiket, és számos esetben született és születhet még döntés, amelynek eredményeként egyre többen költözhetnek ki az agglomerációs településekre vagy Budapest zöldövezeti területeire.

A már ismert kihívások mellett (afrikai sertéspestis miatt korlátozott a távol-keleti exportpotenciálok elérése) újak is megjelentek a hazai agrárium előtt. Tavasszal a pandémia miatti pánikvásárlások, illetve a tavaszi átmeneti áruhiányok és -többletek okoztak itthon és külföldön egyaránt élelmiszer-ellátásbeli zavarokat, illetve a madárinfluenza is jelentős

A Takarékbank különböző elemzői szakterületeinek tevékenységét a Takarékek Elemzési Központ koordinálja. Elemzési Központunkban nyomon követjük a gazdasági és tőkepiaci folyamatokat, részletes iparági kitekintőket készítünk. Makroelemzőink számos hazai és nemzetközi elismerést kaptak az elmúlt években, 2015 óta négy alkalommal nyerték el az MNB-Reuters, illetve a Consensus Economics, a világ vezető makrogazdasági elemző cégének a legpontosabb elemzői előrejelzések készítéséért járó „Forecast Accuracy 1st Place Winner” díját. 2019-ben a Refinitiv StarMine Award első helyezését hozták el elemzőink ugyancsak a legpontosabb elemzői előrejelzés készítéséért. Agrárcentrumunk – mint kiemelt üzletágunk – átfogó agrárelemzéseket készít, ezzel támogatva ügyfeleink piaci ismereteinek bővítését, versenyképességük javítását, korszerű, piacképes termékek előállítását. Agrárpiaci elemzőink és szakértőink azon dolgoznak, hogy a magyar mezőgazdaság és élelmiszeripar a világ élmezőnyébe tartozhasson. A Takarékek Jelzálogbank Nyrt. immár húsz éve jelenteti meg a Takarékek Indexet, amelyhez rendszeresen készítenek átfogó elemzéseket és prognózisokat a hazai ingatlan- és földpiacról.

mozgásokat okozott. Emellett a sertés- és húsmarha-termékpályákon jelentős külföldi vágóhídi kapacitások is leálltak átmenetileg, többek közt Németországban. Ami meglepő volt a 2020-as pandémia kapcsán, hogy az ellátási lánc zavarai egyszerre okoztak keresleti és kínálati sokkhatást az élelmiszerellátásban. Mindezek negatívan hatottak a hazai termelői árakra az élelmiszer-vertikumban. Megvizsgáltuk azt is, hogy a pandémia vagy egyedi okok miatt erősödött az inflációs nyomás az élelmiszer-termékcsoportokon, mivel ezen termék kör inflációs mutatója augusztusban 4,5 százalékkal volt magasabb, mint tavaly decemberben. Az elemzésben arra az eredményre jutottunk, hogy a gyorsuló inflációban nagyobb szerepet játszott az afrikai sertéspestis közvetlen hatása, mint a pandémiáé.

Reméljük, új kiadványunk segítségével lesz munkája során. Kíváncsiak vagyunk véleményére, javaslataira – ezeket kérjük, a kiadvány végén található elérhetőségeink segítségével juttassa el hozzánk.



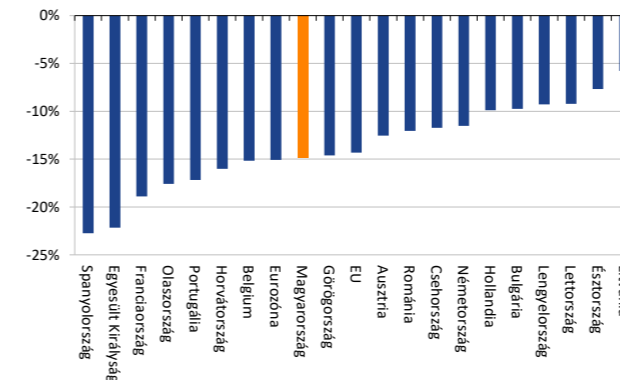
GLOBÁLIS ÖSSZEOMLÁS UTÁN EGYENLŐTLEN FELPATTANÁS

Készítette: Suppan Gergely,
Takarék Elemzési Központ

Óriási, a legtöbb európai ország esetében **kétszámjegyű gazdasági visszaesést** okozott a koronavírus elleni védekezés 2020 második negyedévében. Mivel a korlátozások bevezetésére némi eltéréssel már az első negyedében sor került, ezért érdemes az első félévet

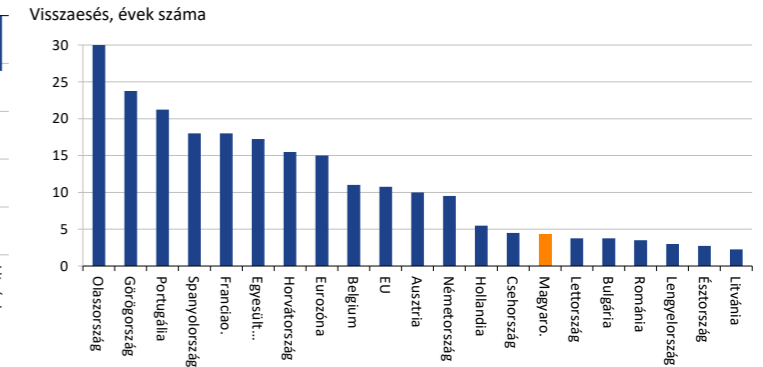
összevontan értékelni. A visszaesés két negyedéves kumulált mértéke igen széles skálán mozgott, a legkisebb zsugorodás Litvániában volt, ahol alig haladta meg az 5 százalékot, míg a legnagyobb zuhanás, majdnem 23 százalékkal, a spanyol gazdaságot sújtotta.

GDP-visszaesés aránya az Európai Unió tagországaiban 2020 első félévében, az egy évvel korábbihoz viszonyítva



Forrás: Eurostat

Hány év gazdasági teljesítményét törölte el a koronavírus-járvány az Európai Unió tagországaiban



A visszaesés mértékét leginkább a **korlátozó intézkedések szigorúsága** határozta meg, azonban a **gazdasági szerkezet** is nagymértékben magyarázza. Így legalább három csoportba oszthatóak az egyes európai országok. Azon országokban, ahol **teljes kijárási tilalmat** vezettek be, a visszaesés mértéke **17-23 százalék** között alakult. Ezek közé tartozik a spanyol, a brit, a francia, a portugál és az olasz gazdaság. Ezen országok közül a dél-európai országokat a **turizmus összeomlása** is magával rántotta a szektortól való nagyfokú függőség miatt. A következő országcsoport vesztesége átlaghoz közeli, **13-15 százalék** közötti volt, amelyek közé tartozik a **hazai gazdaság** is. Ezen országokat

többnyire **enyhébb korlátozások** jellemezték, azonban a kereskedelmi kitettség, a beszállítói láncok akadozása, a külső kereslet zuhanása, illetve, mint hazánk esetében, a **járműgyártás jelentős súlya** járult hozzá a visszaeséshez. A hazai gazdaság közel 15 százalékos két negyedévi kumulált visszaesése azonban meghaladta a hasonló adottságokkal rendelkező cseh és szlovák gazdaságok 11,5, illetve 13,3 százalékos csökkenését. A harmadik csoport az **átlagnál kisebb, 10 százalék körüli, vagy annál kisebb** mértékű visszaesést mutatott. Ezen országokban többnyire **enyhe korlátozások** léptek életbe, a **turizmus súlya kicsi, általában kevésbé nyitott** országok, mint a balti államok, vagy Lengyelország. Azonban

Németország, Hollandia és Ausztria gazdasága is jóval kisebb visszaesést szenvedett el. Ennek hátterében az erős belső kereslet állhat, mivel a külföldi utazás elhalasztásán megtakarított összegek a hazai gazdaságot gyarapíthatták.

A gazdaságok meredek zuhanása azonban nem csupán önmagában súlyos, sok ország **esetében több évtized növekedését nullázta le**. Ebből a szempontból négy országcsoportot különíthetünk el. **Az olasz gazdaság** helyzete a legkritikusabb, már az első negyedévben is 2000 első negyedéves szintjére esett vissza az olasz GDP – azaz húsz év alatt gyakorlatilag stagnált –, a második negyedévben pedig **közel 30 évvel ezelőtti** szintjére esett. A következő csoportba a portugál, spanyol, francia és brit gazdaság tartozik, 17-21 év közötti visszaesséssel. Mintegy tíz évet veszített Belgium, Ausztria és Németország. **Öt évnél kevesebb veszteséggel csak kelet-közép-európai országok „úszták meg”, a hazai gazdaság** teljesítménye **a 2016 második negyedéves** szintjére került vissza, így négy és egynegyed évet veszítettünk. A legkevesebbet, két évet a litván gazdaság „utazott vissza az időben”. Az új uniós tagállamok viszonylag kedvezőbb helyzetét a többnyire mérsékelt gazdasági zsugorodás mellett az elmúlt évek kifejezetten dinamikus gazdasági növekedése magyarázza.

A korlátozó intézkedések fokozatos enyhítésével **szinte minden gazdaságban elkezdődött a helyreállítás** már a második negyedév közepétől, ami a harmadik negyedévben kifejezetten látványos lehet – ezt támasztják alá az eddig megjelent adatok is –, így az években mért visszaesés is számottevően csökkenni fog. Az egyes ágazatokat és országokat azonban **különböző mértékű felpattanás** jellemzi. A kiskereskedelem szinte mindenhol gyorsan visszapattant, bár ennek a szerkezete még nem tükrözi a válság előtti szintet. **Kisebbségi fáziskéséssel az iparban** is látszik a kilábalás. Többé-kevésbé a vendéglátás is javulást mutat, bár ezen a területen még nagy az elmaradás. **A nemzetközi turizmus azonban**

messze van a gyógyulástól, amihez elengedhetetlen a leendő oltóanyag széleskörű alkalmazása. Így az egyes országok kilábalását nagymértékben fogja meghatározni a gazdasági szerkezet. **A turizmustól nagymértékben függő dél-európai országok ezért jelentős hátrányból indulnak**, amit egyes népszerű üdülőhelyeken a járvány ismételt gyorsulása is súlyosbít. A küldő, döntően északi országok azonban igencsak **profitálhatnak** az elmaradt nyaralásokból származó megtakarítások **belső felhasználásából**, ami a hazai belföldi turizmus kirobbanó adatain is tükröződik, de a megtakarításokat nagy értékű árucikkek vásárlására is költhetik. Ebből kifolyólag a kilábalás is egyenlőtlen lesz rövidtávon. A vakcina széles körű használata azonban később – legkorábban jövő nyártól, mivel a társadalmak széleskörű átoltottsága az egészségügy kapacitásai miatt hosszabb időt vehet igénybe – fellendítheti a nemzetközi turizmust is, ami az uniós helyreállítási alap támogatásaival középtávon már a dél-európai országok teljesítményét is javíthatja.

Az előbbieken láthattuk, hogy a hazai gazdaság is jelentős ütést kapott a járvány során, a második negyedévben **13,6 százalékkal zuhant a hazai GDP** az egy évvel ezelőttihez képest, szezonálisan és munkanaphatással kiigazítva pedig **14,5 százalékkal esett vissza az első negyedévhez képest. Az első félévben összesen 6,1 százalékkal csökkent a hazai GDP az előző évihez képest**, ami összességében jóval kedvezőbb az uniós átlaghoz viszonyítva, ami megközelítette a 9 százalékot. Az ipar teljesítménye 20,1 százalékkal, az építőiparé 13,2 százalékkal, a mezőgazdaságé 2,1 százalékkal, a szolgáltatásoké pedig 12,2 százalékkal csökkent. Ez utóbbin belül a kereskedelem, szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás hozzáadott értéke 12,6 százalékkal, a szállítás, raktározás 24,6 százalékkal, az információ, kommunikáció 1,8 százalékkal, az ingatlanügyek 6,8 százalékkal, a szakmai, tudományos, műszaki és adminisztratív tevékenység 14,1 százalékkal, a közigazgatás,



oktatás, egészségügyi, szociális ellátás 13 százalékkal, a művészet, szórakozás, sport és egyéb szolgáltatás 27,1 százalékkal esett vissza.

A járvány terjedése ellen március közepétől életbe léptetett korlátozások, egyes szolgáltatások, valamint az autógyártás teljes leállása áprilisban meredek visszaesést okozott, azonban a korlátozások fokozatos, és egyelőre részleges feloldásával, valamint az autógyártás újraindulásával már **a negyedév közepétől éles felpattanást** mutatott a gazdaság, ami **a harmadik negyedéves adatokban látványosan meg fog jelenni. A leggyorsabban a kiskereskedelem és más személyes szolgáltatások álltak helyre, az autógyártók pedig július végére érték el a járvány előtti termelési szintet.** Az ipari termelés és a kereskedelem helyreállása, a munkahelyekre és az oktatási intézményekbe való visszatérés pedig a szállítmányozás ágazat teljesítményét is magával húzza, noha az ágazat teljes helyreállítását korlátozza a nemzetközi turizmus elhúzódó kilábalása. A vendéglátás a második negyedévben majdnem 50 százalékkal esett vissza, azonban **júliusban a vendéglátók árbevétele már alig 13 százalékkal maradt el az egy évvel ezelőtti szinttől, augusztusban pedig kissé tovább javult.** A szálláshely-szolgáltatás szinte teljesen leállt áprilisban, azonban a belföldi turizmus élénkülése már látszott a júniusi adatokban. Júliusban **a vendégéjszakák száma még 42,3 százalékos elmaradást** mutatott, ez azonban érdemi javulás a második negyedévben mért 87 százalékos csökkenéshez képest. Ezen belül a belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 18 százalékkal, míg a külföldieké 75 százalékkal csökkent, így **a külföldi vendégforgalom csak minimálisan kezdett javulni**, ami látszik a budapesti szálláshelyek, valamint idegenforgalomhoz kapcsolódó más szolgáltatások 85-90 százalékos visszaesésében. A nagy rendezvények, fesztiválok, kiállítások, vásárok, konferenciák elmaradása szintén hozzájárul az idegenforgalom, valamint az érintett ágazatok teljes visszaeséséhez. **A nemzetközi turizmus a leendő vakcina**

tömeges alkalmazásáig nem fog magához térni, a járvány egyes európai országokban ismételt felfutása is éppen ehhez köthető.

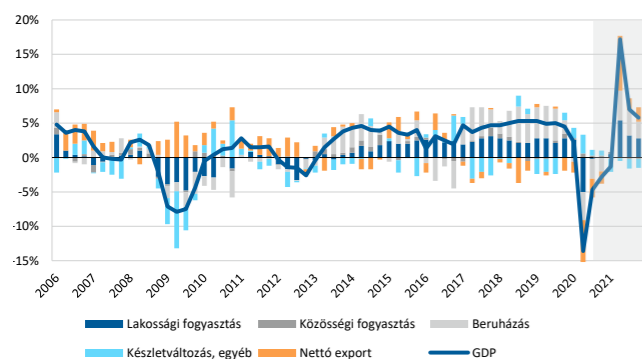
A magas frekvenciájú, valós idejű adatok szerint a harmadik negyedév elejére a gazdasági tevékenység visszaesése 4,5-5 százalékra mérséklődött. Így a **harmadik negyedévben már érdemi felpattanásra számítanak a Takarékbank makrogazdasági elemzői**, a GDP visszaesése 4,5-5 százalék közé enyhülhet, majd a kilábalás lassabban, de folytatódhat, döntően a járvány második hullámának erősségétől függően. A kilábalást a **munkaerőpiac vártnál jóval gyorsabb helyreállása** is támogatja. A tavaszihoz hasonló korlátozásokra nem számítanak az elemzők, mivel mind az egészségügy, mind a társadalom messze jobban fel van készülve, az egészségügyi berendezések, védőfelszerelések beszerzése nagyságrendekkel javította az ellenálló képességet, így a jelenlegi védekezéssel és távolságtartási gyakorlattal talán elkerülhető a járvány súlyosabb elter-

jedése. A következő hónapokban egyes terápiák, gyógyszerek is elérhetővé válhatnak, így talán elkerülhetők a súlyosabb korlátozó intézkedések, amelyek leginkább a gócpontokra fognak vonatkozni. Az ipar leállítására már nem kell számítani, az újabb korlátozások a szórakozás különböző formáira terjedhetnek ki, ugyanakkor lassíthatják a kilábalást.

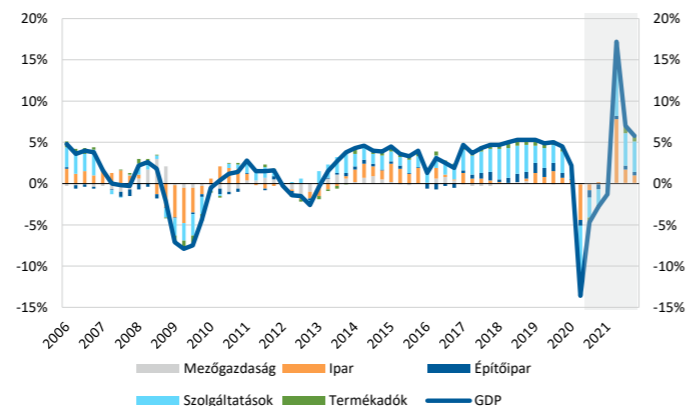
Az idei visszaesés mértékét a második negyedév vártnál nagyobb visszaesése, valamint a járvány újabb hulláma miatt 5-6 százalék közé rontották a Takarékbank elemzői a korábbi 3,2 százalékos várakozásukhoz képest, azonban **az alacsonyabb bázis miatt a jövő évi növekedést érdemben, 7 százalék fölé javították** a korábbi 6,3 százalékos várakozásukról. Az idei alacsony bázis miatt a jövő évi második negyedévben a GDP növekedése elérheti a 18 százalékot is. A járvány esetlegesen súlyosabb második hulláma **lassíthatja a kilábalást, így a kockázatok lefelé mutatnak.**



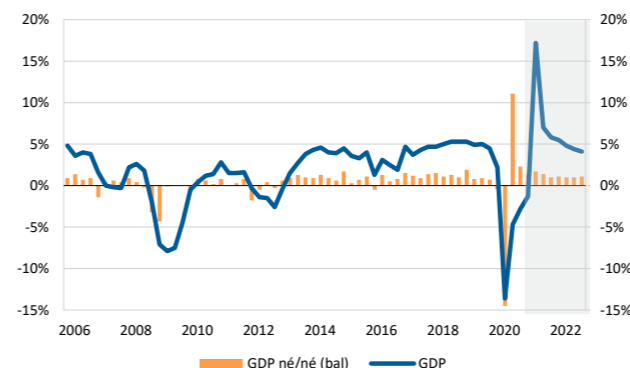
A hazai GDP felbontása felhasználói oldal szerint



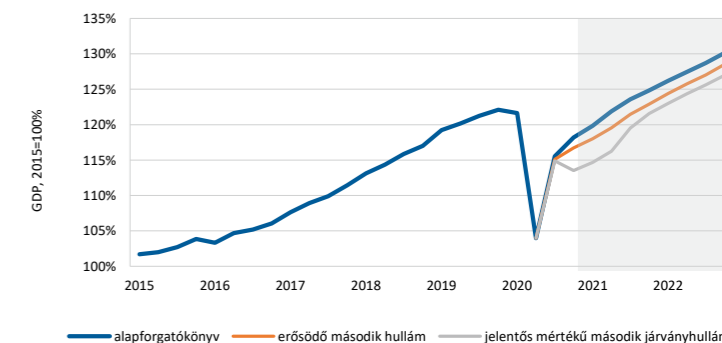
A hazai GDP felbontása termelési oldal szerint



A GDP negyedéves alakulása



GDP-előrejelzés az egyes forgatókönyvek esetén



Forrás: KSH, Takarékbank előrejelzés

KÖVETI-E A TÖBBI JEGYBANK A FED ÚJ IRÁNYÁT?

Készítette: Horváth András,
Takarék Elemzési Központ

Új fejezetet nyitott az amerikai jegybank (Fed) a monetáris politika történetében, miután az eddigi inflációs célkövetési rendszerét módosítva nem egy meghatározott, fix inflációs cél elérését tűzte ki, hanem egy – meg nem határozott hosszúságú – gazdasági ciklusban átlagosan megvalósuló inflációt.

A monetáris politika mozgásterére ezáltal jóval rugalmasabb lehet, miután már hosszabb ideje nem sikerül elérni az inflációs célt, ami az Egyesült Államokban a háztartások fogyasztási kiadásainak volatilis ármegmozgású komponenseitől megtisztított maginflációjára vonatkozik. Ez a mutató már 1996 elején a két százalékos cél alá került, és tartósan csak 2004 közepe és a 2008-as pénzügyi válság őszi kitörése között volt enyhén felette. Azóta csupán kétszer lépte át néhány hónapra a kitűzött célt, az elmúlt tíz év átlaga pedig mindössze 1,6 százalék volt, a jelenlegi, járvány miatt visszafojtott gazdasági helyzetben pedig nyilván nem várható, hogy megközelíti a határt. A Fed így elméletileg még azt is megtehetné, hogy amennyiben valamikor 2 százalék fölé kerül a személyes fogyasztás maginflációs indexe, akár évtizedes távlatban sem kezd neki a szigorításnak, amennyiben csak annyival haladja meg a jövőbeli átlagos infláció a 2 százalékos határt, mint amennyivel eddig elmaradt attól.

A Fed mandátuma azonban nem csupán az inflációs cél elérését, hanem a teljes foglalkoztatást is tartalmazza. Új stratégiájában az amerikai jegybank különösen aggódik a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok, így a kisebbségek, főleg a feketék és latinok helyzetéért, valamint a társadalmi egyenlőtlenségekért, ami megakaszthatja a gazdaság fellendülését. Ezért ezen a szabályon is lazított. Azt szeretné látni, hogy ezen csoportok munkaerőpiaci helyzete is javul, mind a foglalkoztatás, mind a bérnövekedés területén. Ez pedig akár még nehezebb feladat is lehet, mint az inflációs cél elérése.

Noha jóval változékonyabb az inflációs mutató

az eurózónában, az Európai Központi Banknak (EKB) sem sikerült tartósan elérnie az inflációs célt. A 2000-es évek kétharmadában 2 százalék körül, de többnyire azt kissé meghaladó volt az eurózóna inflációja, a 2008-es pénzügyi válságot megelőzően felpattant 4 százalékig, majd defláció és 3 százalék között hullámzott, 2013 óta pedig csak egyszer érte el néhány hónapra a célt. Az euró utóbbi néhány hónapban látott erősödése mindazonáltal rövidtávon még az esélyét is megakadályozza, hogy közeledjen a céljához, mivel legutóbb újra deflációt mértek az euróövezetben. Mivel a kamatok területén sok mozgásterére nem maradt az EKB-nak, a piacok egyöntetűen a járvány által okozott károk enyhítésére létrehozott eszközvásárlási program (PEPP) további kibővítésére számítanak. Egyes információk szerint az EKB valójában már el is kezdte annak vizsgálatát, hogy meddig folytatható az eszközvásárlás.

A jegybankok fő üzenete, hogy az infláció mérsékelt felpörgetésével elérjék az inflációs célkitűzéseket. Nem mellékesen, hosszabb távon feltehetően kifejezetten fontossá válik a járvány során meredeken megugró államadósságok elinflálása is a pénzügyi stabilitás érdekében, még ha ezt hivatalosan nem is fogják bevallani. A világháború után a fejlett gazdaságok hatalmas konjunktúrája is hozzájárult az államadósságok növekedéséhez, amelyben többek között a népességrobbanás is szerepet játszott. Ez ma már nem reális, így a helyreállítás után hosszabb távon nem várható ahhoz hasonló mértékű dinamika.

Kérdéses, hogy egyáltalán felpörgethető-e az infláció olyan mértékűre, hogy elinflálhassák az államadósságot. Így nem marad más hátra, mint az eszközvásárlási programok folyamatos meghosszabbítása a kamatok alacsony szinten tartása, és nem melleleg az államadósságok finanszírozhatóságának érdekében, különösen az euróövezetben. Az államadósságok GDP-arányos rátája

ugyanis olyan szintekre ugorhat, ahol újra és újra felmerülhet a periférikus államok finanszírozhatósága, ezáltal pedig az euróövezet egyben tartása. Az államadósságok megugrása, valamint a tervezett európai helyreállítási alap finanszírozása még különösebb aggodalmak nélkül is igen jelentős kiszorítási hatással jár, mivel megtakarítások ezermilliárdjait kell felszívni a piacról, ami a reálgazdaság finanszírozásától von el forrásokat. Így, ha nem is közvetlenül, de a piacok stabilitásához, az érdeemben növekvő kibocsátások hozamnövelő hatásának ellensúlyozásához is kiemelten fontos lesz fenntartani az eszközvásárlásokat még a következő években is.

A korábban említettek jól láthatóak a fenti ábrákon is, a közel másfél évtizede tartó „alacsony konjunktúra” időszakában az infláció szinte folyamatosan a szürke vonallal jelzett célrendszer alatt marad. A 2. ábrán, az amerikai hozamgörbén pedig jól láthatóak a rapid amerikai kamattvágások, a közel végtelen pénznyomtatás és a likvid pénzösszegeket összegző M3-pénzmennyiség bővülésének eredménye. Egy év alatt jelentősen lejjebb esett a hozamgörbe, főként a rövid oldala.

Ez nyilván találkozik is a jegybanki szándékokkal, így ebben az esetben nem káros mellékhatásról beszélhetünk, mint például a tőkepiaci lufivá fújt, elsősorban a technológiai papírokat érintő, valóságtól elszakadt árazásoknál, hanem a monetáris rendszer likviditásának támogatása, a magánszereplők finanszírozási költségeinek csökkentése és a majdani növekvő államadósságok finanszírozási költségeinek könnyítése érdekében tett lépésekről.

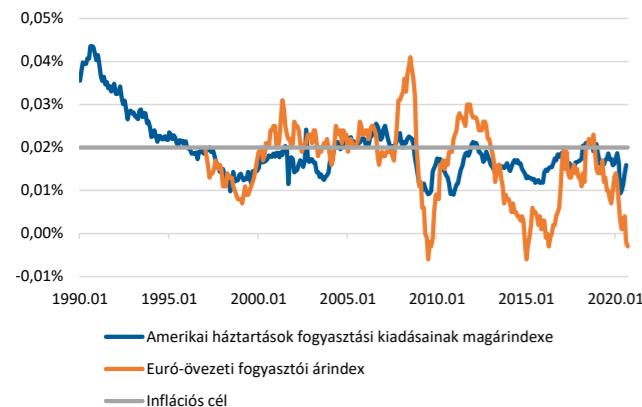
A 3. és 4., devizaárfolyamokat mutató ábrán az látszik, hogy a 2008 óta laza monetáris politikát folytató EKB milyen erősödést vitt véghez a dollár ellenében június óta. Eközben a Fed erőteljesen rálépett a lazítás gázpedáljára, amit nem a monetáris kondíciók eltérése magyaráz, mivel összességében az EKB még most is valamivel lazább a menynyiségi lazító (QE- és TLTRO)-programokkal együttvéve. Inkább a meglepetés erejével hatott a piacra a korlátlan dollárnyomtatásról szóló – eddig tabunak számító – tavaszi Fed bejelentés, ez látszik az árfolyamban is. A dollár-jen „menedékarfolyam” esetében is látszik a jen fokozatos erősödése – illetve a dollár gyengülése –, ami viszont nem kizárólag



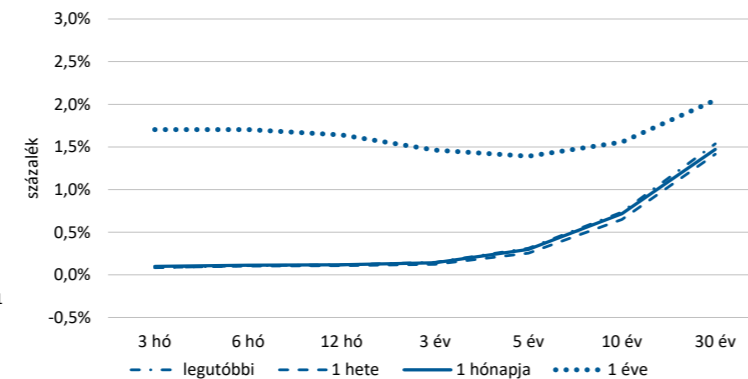
a Fed lépéseinek köszönhető. A vírusához és annak makrogazdasági következményeihez kötődő félelmek általános erősödése is értelemszerűen szerepet játszik benne, mint

ahogy általában minden esetben többváltozós egyenletekről kell beszélnünk komplex makrogazdasági kérdések tárgyalásakor.

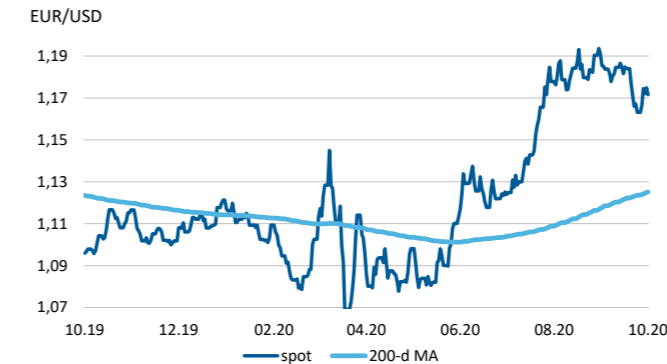
Európai és amerikai maginflációs mutatók, illetve az inflációs cél viszonya (%)



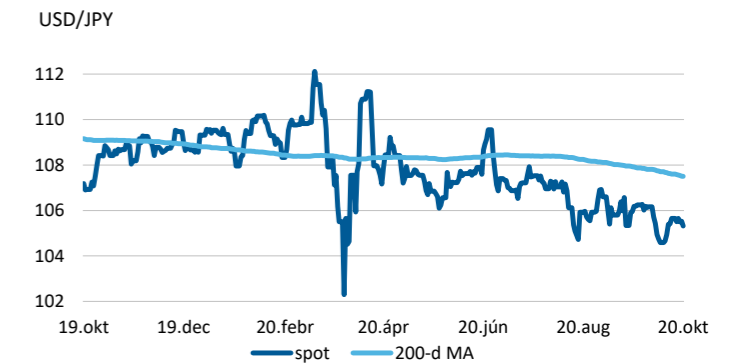
Amerikai állampapír-piaci hozamgörbe (%)



A két fő monetáris övezet devizáinak keresztárfolyama az elmúlt egy évben (EUR/USD)



A globális menedék jen és a dollár keresztárfolyama az év eleje óta tartó volatilitás tükrében (USD/JPY)



Forrás: Bloomberg

A PANDÉMIA HATÁSA A FONTOSABB NEMZETGAZDASÁGI ÁGAZATOKRA

Készítette: Horti Flóra,
Takarék Elemzési Központ

A koronavírus megjelenése és terjedése alapjaiban írta át a nemzetgazdasági ágazatok idei és következő éves kilátásait, növekedési lehetőségeit. A Takarékbank elemzői megvizsgálták azon ágazatok helyzetét és lehetőségeit, amelyek nagy súllyal rendelkeznek a hazai GDP-ben, illetve jelentős ütetést kaptak a koronavírus-járvány miatt.

A tavaszi gazdasági leállások a szokásosnál is nagyobb bizonytalanságot eredményeznek az ágazati kilátások előrejelzésében. A vírus-helyzet miatt a hazai gazdaság szempontjából kulcságazatok kényszerültek vagy kényszerülhetnek a jövőben termelésük átszervezésére, szolgáltatásaik felfüggesztésére vagy átalakítására. Ráadásul egyelőre a járvány időbeli lefutása sem egyértelmű a második hullám megjelenésével, ami tovább nehezíti a már első hullámban is komoly veszteségeket elszenvedett ágazatok talpra állását.

Az alábbiakban négy ágazat helyzetét és kilátásait vizsgáljuk meg. A szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás, a kiskereskedelem, az ipar (járműipar) és az építőipar ágazatokban közös, hogy a pandémiás helyzet miatt jelentős újratervezésre volt szükség, noha a 2020-as év jól indult számukra. A járvány-helyzet negatív hatásai viszont eltérően érintették az egyes ágazatokat.

SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS ÉS VENDÉGLÁTÁS

• ~7 százalékos súly a GDP-ben

Az elmúlt években sorra rekordokat döntött a turizmus teljesítménye Magyarországon, a külföldi és a hazai turisztikai forgalom folyamatosan bővült, egyre több külföldi vendég érkezett Magyarországra (elsősorban Budapestre), és vette igénybe a kereskedelmi szálláshelyek szolgáltatásait. A 2020-as év is erősen indult, magas várakozásokkal, de

márciustól beszakadt az ágazat a koronavírus terjedésével, és elmaradtak a turisták. Márciusban a járvány hatására a külföldi vendégek által a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött éjszakák száma 68 százalékkal esett vissza az előző év azonos időszakához képest, ami példa nélküli összeomlást jelentett, és ez tendencia áprilisban és májusban is folytatódott (májusban a lezárások miatt az előző év azonos hónapjához képest a külföldi vendégek száma 99 százalékkal, a vendégéjszakák száma 98 százalékkal esett vissza).

A járvány első hullámát követően a korlátozások feloldásával a belföldi turizmus a tavalyi adatoknál is jobb számokat produkált, júliusban 1,2 millió belföldi vendéget fogadtak a hazai szálláshelyek, ami 160 ezerrel haladja meg a tavalyit. A belföldi vendégek legkedveltebb desztinációja a Balaton volt, de sokan választották a többi vidéki turisztikai térséget is (Mátra, Bükk, valamint Debrecen-Hajdúszoboszló-Hortobágy térsége, és a Tisza-tó). Augusztusban a külföldi vendégek által a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött éjszakák száma 71,3 százalékkal, a belföldi vendégek által eltöltötteké 2,1 százalékkal, így az összes vendégéjszaka 33,2 százalékkal esett vissza az előző év azonos időszakához képest. A magas belföldi utazásokat egyrészt a járványtól való félelem okozta, hiszen sokan nem mertek külföldre utazni, másrészt a SZÉP-kártyán felhalmozott összegek elköltése is segítette. A kormányzat a SZÉP-kártya-juttatások munkaadói járulékait csökkentette, hogy ezzel is segítse az ágazat kilábalását. Ez látszik is a SZÉP-kártya-forgalom nyári adataiban, ugyanis júliusban kiugróan megnőtt, 5,2 milliárd forintot tett ki, ezáltal 28,7 százalékkal volt nagyobb a tavalyinál. Az első héthavi bevétel azonban 6,1 százalékkal elmaradt a 2019.-estől, 12,8 milliárd forint volt.

A szálláshelyek forgalma igen egyenlőtlen, míg a budapesti szálláshelyeken – a nemzetközi trendekhez hasonlóan a nagyvárosokra jellemző nemzetközi turizmus túlsúlya miatt –

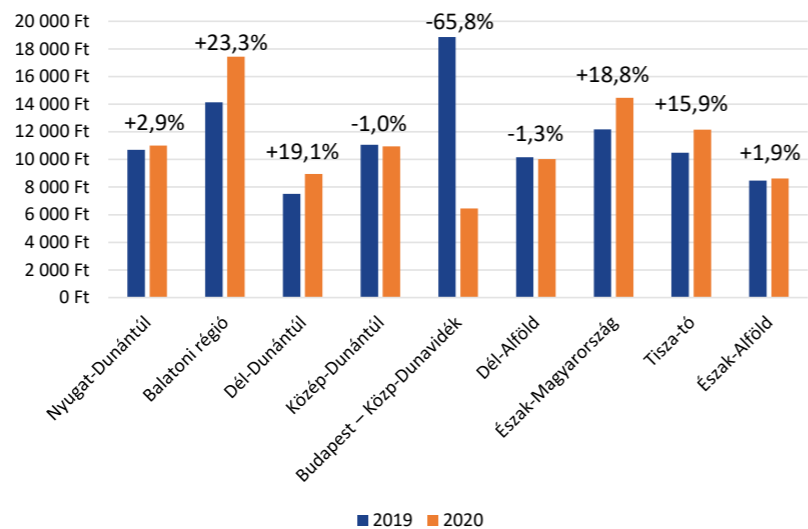
a visszaesés mértéke még mindig majdnem 80 százalék, vidéken viszont alig 20 százalék, a Dél-Dunántúlon mindössze 4,8 százalék. A kilátások sem biztatók, a szeptember elején bejelentett határozat tovább korlátozza a forgalmat, ráadásul a nyár folyamán, még az őszi szigorítás előtt sem élénkült az beutazási kedv a magyar fővárosba. Előrejelzések szerint Budapesten még minimum hat hónapig nem lesz turizmus, ami rendkívül negatív fogja érinteni az ágazati szereplőket.

A januártól augusztusig terjedő időszak alatt a kereskedelmi szálláshelyek 51 százalékkal kevesebb, összesen 11 millió vendégéjszakát regisztráltak, ezen belül a külföldi vendégek 69, a belföldiek 35 százalékkal kevesebb (3,3, illetve 7,6 millió) vendégéjszakát töltöttek el a kereskedelmi szálláshelyeken. Így a szegmens összes bruttó árbevétele 183 milliárd forintot tett ki, amely folyó áron 51 százalékos csökkenés 2019-hez képest.

Az idegenforgalom a vendéglátásra közvetlen hatással van, így a turizmus kilábalása nélkül ez az ágazat sem tud teljesen helyreállni, mivel a döntően külföldi turistákra épülő, elsősorban budapesti vendéglátók forgalmát a belső kereslet nem tudja pótolni, legfeljebb csak részben enyhíteni. Ezenkívül az összes nagyobb tömegrendezvényt lemondták vagy elhalasztották, ami szintén negatívan érinti a szektort. A vendéglátóhelyek volumene 18,1 százalékos, árbevétele pedig 12,8 százalékos csökkenést mutatott júliusban, ami érdemi javulás az áprilisi 75,5 százalékos volumen és 73,7 százalékos árbevétel-zuhanás után, a forgalom így több mint négyszeresére ugrott.

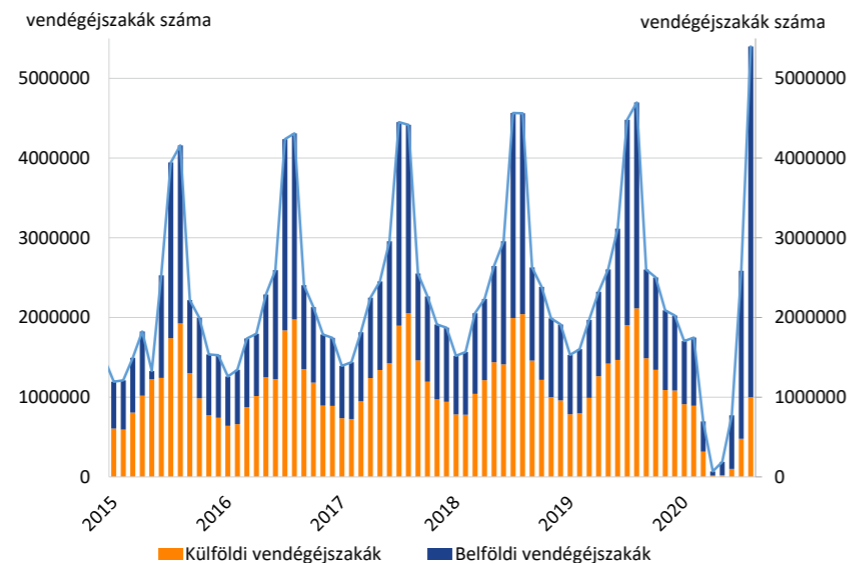
A fentiek alapján az ágazatot a koronavírus miatti korlátozások és félelmek rendkívüli mértékben érintik. Az ágazat cégei jelentős veszteségeket szenvedtek el az elmaradó turisták és a kisebb költségek miatt. Éppen ezért, a kormányzat próbál segíteni az ágazat szereplőinek, a többi között járulékfizetési kedvezményekkel és fejlesztési forrásokkal (mintegy

Egy kiadható szobára jutó nettó szállásdíj-bevétel (REVPAR) forintban- 2020. július



Forrás: Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége

Vendégéjszakák alakulása



Forrás: Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége

KISKERESKEDELEM

• ~1,5 százalékos súly a GDP-ben

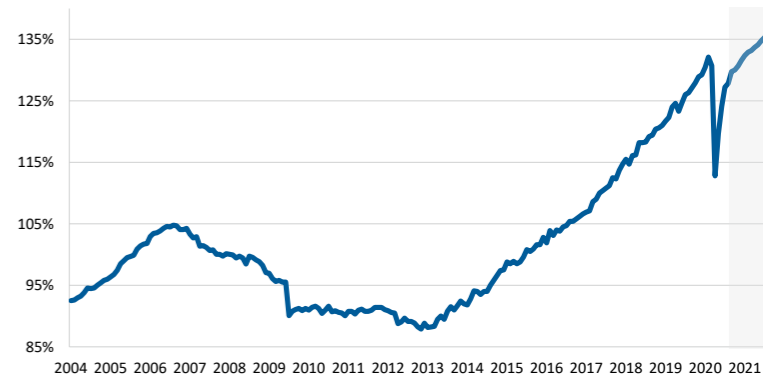
A kiskereskedelmi forgalom évek óta emelkedő trendet mutat. 2017 és 2019 között értékben 20 százalékkal, volumenben 13 százalékkal nőtt. Amit idén januárban további emelkedés követett, a forgalom 2019 januárjához képest 7,6 százalékkal nőtt. Ezt februárban 11,3 százalékos növekedés követte szintén éves alapon, amely már részben a koronavírus miatti pánikvásárlásoknak is volt köszönhető. Ez összességében 2020 első két hónapjában 14,5 százalékos értékbeli, valamint 9,5 százalékos volumenbeli bővülést jelentett.

Tavasszal a járványügyi veszélyhelyzet és a fokozatosan bevezetett, a kiskereskedelmet is érintő jogszabályi korlátozások az összes üzlet típus forgalmára hatással voltak. Márciusban kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene (naptárhatástól megtisztítva) 3,5 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakit, majd áprilisban már erőteljes volt a visszaesés. Először májusban mutatkoztak meg a stabilizálódás jelei.

14 ezer magánzálláshely kapott fejlesztésekre összesen több mint 40 milliárd forintot). Az idegenvezetőknek is kiírtak pályázatokat, emellett pályázati felhívás jelent meg a szabadvízi strandok felújítására. A zenészszaikma összesen több mint 7 milliárd forint támogatást kap, garázsconcert-sorozatok indulhatnak, a programokat a Magyar Turisztikai Ügynökség fogja lebonyolítani. 800 millió forintot kifizetett a cigányzenészek megsegítésére szánnak, a fesztiválipar pedig 700 millió forintos támogatásra számíthat.

A tavasz végén, nyár elején bevezetett programok vidéken stabilizálták a nyári szezonra az ágazatot. Azonban az őszi és téli időszak szezonálisan is gyengébb, ezért szükség lesz újabb programokra a tömeges csődök elkerüléséhez. A belföldi turizmus nyári alakulása után a hátralevő 3-4 hónap ismételtén nagyobb idegenforgalmi visszaesést hozhat. A kilátásokat tekintve nem lehetünk optimisták, a turizmus fellendülésére csak a koronavírus-járvány lecsengése után lehet számítani Magyarországon és egész Európában. Erre azonban még hónapokat kell várni.

Kiskereskedelmi forgalom volumene, (2015=100 százalék)



Forrás: KSH

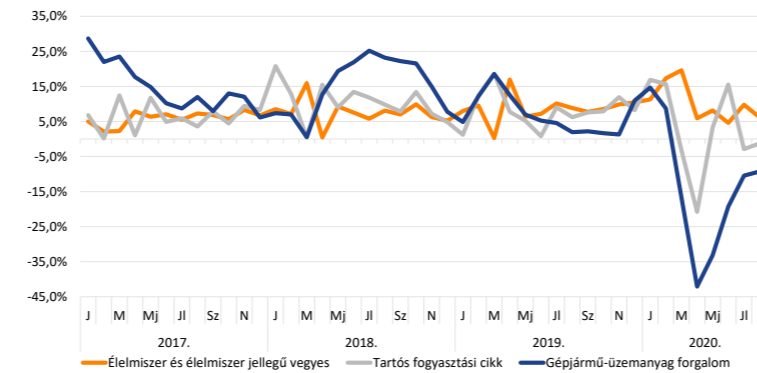
A kiskereskedelmi forgalom júliusig „V-alakú” felpattanást mutatott, vagyis folyamatosan és gyorsan korigálta a tavaszi mélyrepülését. Azóta a „V-alak” emelkedő szára ugyan kezd kissé ellaposodni, de egyelőre még a lassulás mértéke nem jelentős.

Egy válság esetén a kiskereskedelmi forgalom csökkenését jórészt a nem élelmiszer termékkör, ezen belül is a tartós fogyasztási cikkek visszaesése okozza, ugyanis a háztartások a válság-helyzetben elhalasztják a tartós fogyasztási cikkek vásárlását, hiszen a bizonytalan gazdasági helyzetben inkább megtakarítanak. Ez a jelenlegi pandémiás helyzetben sem volt máshogy, ugyanis a tartós fogyasztási cikkek márciusban és áprilisban jelentős visszaesést mutattak. Azonban a korábbi válságokkal ellentétben, most a zuhanó hónapokat egy éles felpattanás követte (2008-as válság után évek kellettek, hogy a tartós fogyasztási cikkek kereskedelme érdemi emelkedésnek induljon). A „V-alakú” felpattanás a tartós fogyasztási cikkekben a teljes kiskereskedelmi forgalomhoz hasonlóan kissé ellaposodni látszik augusztusra. Az élelmiszer és élelmiszer-jellegű vegyes kiskereskedelmi forgalom volumene a február-márciusi csúcsról visszatért a tavalyi átlagszintre. Az üzemanyagkereskedések forgalmának visszaesését döntően a jóval alacsonyabb tranzitforgalom okozhatja, ami érdemben lehúzza az ágazat teljesítményét.

Az árucikkek széles körére kiterjedő, a kiskereskedelmi forgalomból 6,6 százalékkal részesedő csomagküldő és internetes kiskereskedelem volumene folyamatosan növekszik, augusztusban 28 százalékkal emelkedett az egy évvel korábbihoz képest. (Bővebben lásd később.)

A koronavírus-járvány kirobbanása után először júniusban, majd júliusban mutatott mérsékelt növekedést éves alapon a kiskereskedelmi forgalom. Augusztusban azonban júliushoz képest 1,2 százalékkal csökkent a kiskereskedelmi forgalom, míg éves bázison

Kiskereskedelmi termékkör alakulása



Forrás: KSH

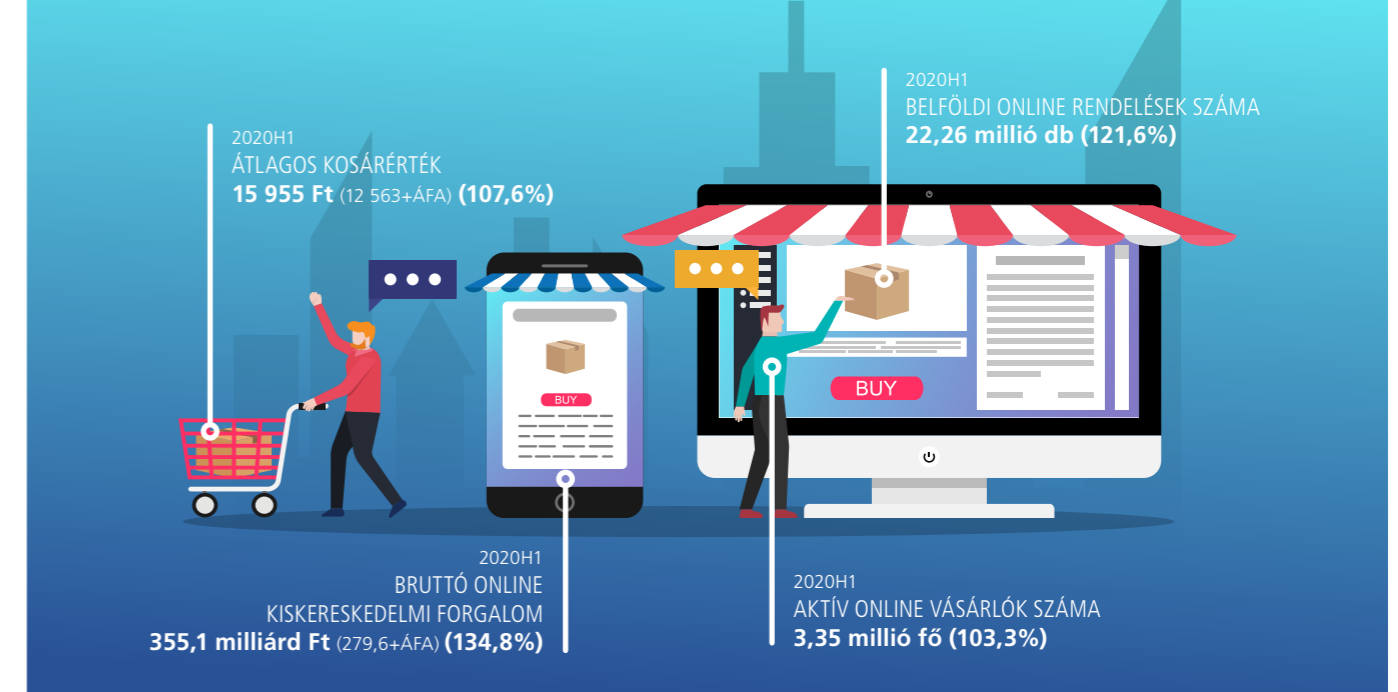
(naptárhatástól megtisztítva) 0,7 százalékkal. Az augusztusi adat azt mutatja, hogy folytatódott a koronavírus-járvány során visszaesett forgalom korrekciója, de a járvány előtti trendre való visszatérés még távolinak tűnik.

A pandémia óta, így augusztusban is a legnagyobb nehezék az üzemanyag-kiskereskedelem a teljes kereskedelmen belül (-4,5 százalék év/év). Az élelmiszer- és élelmiszer-jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 0,2 százalékkal csökkent, míg a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 1,2 százalékkal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene.

Idén a fentiek tükrében 1,3-1,8 százalékkal nőhet a kiskereskedelmi forgalom, jövőre pedig a bázishatások miatt is 6 százalék feletti növekedésre számítunk.

A járványhelyzet előtti szint elérése az idei év végén, a jövő év elején várható a kiskereskedelemben. Azonban a külföldi vásárlókra építő üzletek kilábalása későbbre tehető. A közeljövőben a forgalom növekedését támogathatja, hogy egyre többen térnek vissza munkahelyükre, illetve a teljes foglal-

Az online kiskereskedelmi forgalom alakulása 2020 első félévében (2019H1=100%)



Forrás: GKI- Árukereső.hu

koztatásba. Továbbá a dinamikus bérnövekedés mellett az elhalasztott fogyasztás is szerepet játszhat a kiskereskedelmi forgalom várható felfutásában. Ezzel szemben a magasabb munkanélküliség, a bércsökkenések, a rész-munkaidők és a fizetés nélküli szabadságok, valamint az összeomló idegenforgalom hátráltatja a kilábalást, amennyiben a második hullámban ezen mutatók tovább romlanak.

A koronavírus-járvány legnagyobb nyertese az online kereskedelem lett, ugyanis a kijárási korlátozások és a tömeges home office miatt jelentősen megnőtt az online vásárlási kedv. Ez kedvezett az online kiskereskedelmi szektor növekedésének: az év első hat hónapjában az összesített belföldi online forgalom meghaladta a bruttó 355 milliárd forintot, ami

majdnem 3 százalékos bővülés 2019 azonos időszakához viszonyítva.

A turisztikai ágazattal ellentétben, nem mentőövet dobott a kormányzat az ágazatnak, hanem inkább a gazdasági kilábalást elősegítendő, hozzájárulást kért az iparági szereplőktől. A kormány kiskereskedelmi különadóról döntött áprilisban, hogy a járványügyi állapot forrásokkal feltölthessék. A különadó hatálya a kiskereskedelmi tevékenységet végző cégekre terjed ki, független az értékesítés módjától, így a netes kereskedőket is érinti, de csak nagyvállalatokra (nagy élelmiszerláncok) vonatkozik. A veszélyhelyzetben bevezetett magyar különadó a korábbihoz hasonlóan a bevétel nagyságától függően sávos.

IPAR, JÁRMŰIPAR

- ~20 százalékos súly a GDP-ben (feldolgozóipar 18%)

A német gazdaság és ipar helyzete Magyarország szempontjából is kulcsfontosságú, mivel a legfontosabb külkereskedelmi partnerünk. Április után augusztusban történt meg először, hogy a német ipari termelés az előző hónaphoz képest visszaesést mutatott. Egyhavi adatból még nem következtethetünk arra, hogy a német gazdaság kilábalása megállt, de a lassulás már az eddigi trend alapján is egyértelmű volt. Pozitív fejlemény viszont az augusztusi megrendelések növekedése, így lehet, hogy a termelés visszaesése végül csak egyszeri alkalom lesz.

Az év első hét hónapjában összesítve 12,1 százalékkal kisebb volt az a hazai ipari termelés, mint az előző év azonos időszakában. A korlátozások alatt (áprilisban) 36,8 százalékos volt a visszaesés éves alapon, amely, mióta a statisztika készül, az egyik legnagyobb csökkenés. Májustól, ahogy a korlátozásokat fokozatosan oldották fel, és a gyárakban részlegesen (nem teljes műszakban) elindult a termelés, az ipari termelés csökkenése is mérsékeltebbé vált, de még így is, májusban év/év alapon is jelentős, 27,7 százalékos esést mértek. A nyári hónapokra a gyárak termelése nagyrészt helyreállt, így az ipari termelés volumene hónapról hónapra javuló tendenciát jelez, míg az éves indexek továbbra is visszaesést mutatnak. Noha augusztusban 2,1 százalékkal csökkent az ipari termelés, munkanaphatástól megtisztítva a visszaesés mértéke már csupán 0,2 százalék volt, ami érdemi javulás az előző havi 7,7 százalékos visszaesés után. Szezonálisan és munkanaphatással kiigazítva folytatódott az ipari termelés helyreállása, az előző hónaphoz képest 6,8 százalékkal bővült, míg a 2015. évi átlaghoz viszonyítva már 14,1 százalékos növekedést mutat, az

Ipari termelés, 2015=100%



Forrás: KSH

áprilisi mélypontról pedig 56 százalékkal emelkedett az ipari termelés. A kereskedelemhez hasonlóan az ipari termelés is „V-alakú” felpattanást mutat, azonban itt is felfedezhető, hogy a lendületes kilábalás alábbhagyott.

A kereslet élénkülése azonban fokozatos lehet a magasabb, bár most már csökkenő munkanélküliség, bércsökkenések és a fogyasztók óvatossága miatt. Ugyanakkor a későbbiek során megjelenhet az elhalasztott kereslet is, így az év hátralevő részében fokozatos élénkülésre számítanak a Takarékbank elemzői az ipari termelésben, amit új – főleg az akkumulátorgyártáshoz kapcsolódó – kapacitások várható üzembe helyezése is támogathat. Idén 7 százalék körül csökkenhet az ipari termelés, jövőre bázishatások miatt azonban érdemi, akár 13-14 százalékos növekedés is várható, jövő év áprilisában az ideai alacsony bázis miatt a növekedés elérheti a 60 százalékot is.

Az autóipar már a koronavírus-járvány előtt is komoly kihívásokkal nézett szembe a kereskedelmi háború, az alternatív hajtásmódok térnyerése és az egyre szigorodó szabályozói változások miatt. Továbbá az EU-n belüli

ÉPÍTŐIPAR

- ~5 százalékos súly a GDP-ben

Éves alapon visszaeséssel indult az év az építőipar számára, 2020 januárjában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 2,5 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbtól. A jelenség mögött az húzóerő meglehetősen alacsony maradt az idei év eleji megugrását az idén (az uniós költségvetési ciklus vége felé járva) nem sikerült megismételni, illetve a lakóingatlanok 5 százalékos ÁFA-ja is visszaemelkedett 27 százalékra, amely visszafogja a társasházi lakások és családi házak építését. Október elején az otthonteremtési program pilléréként a kormány ismételten bejelentette, hogy újra bevezetik az 5 százalékos újlakás-építési áfát 2022-ig. Az építőipar tavaly elérte csúcspontját: a 2019-es nagyon magasra felfutó építőipari termelés koriggál egy fenntartható szintre.

A járvány ellenére az építőipar uniós összevetésben továbbra is jól teljesít, az építési alapanyaggyártásban élen jár. Az Európai Unió (EU) 2020. júniusi, illetve Magyarország 2020. júliusi szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatai alapján a 2014-es évhez viszonyítva az EU tagországokban az építőipari termelés összesen átlagban 4,6 százalékkal, míg Magyarországon 36,6 százalékkal volt magasabb.

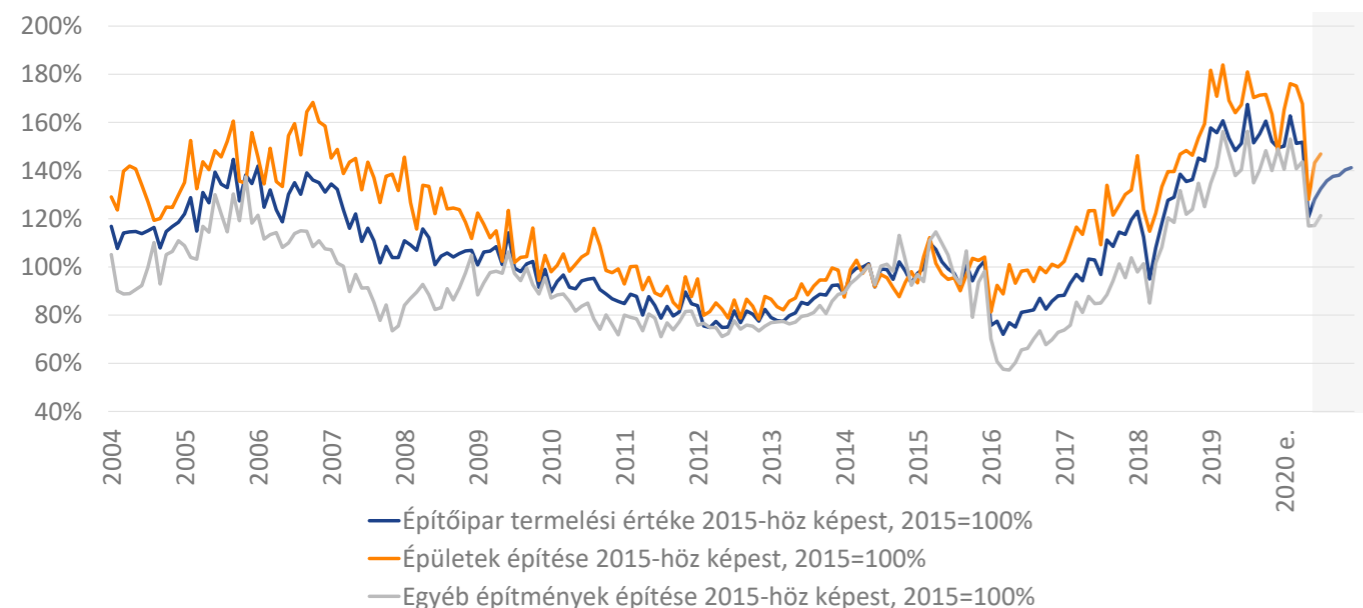
A koronavírus-járvány a hazai építőiparban is éreztette negatív hatásait. Március és április hónapokban még nem volt kiugró hatása, viszont májusban 20,1 százalékkal, júliusban 21,0 százalékkal csökkent az építőipar árhatástól megtisztított termelési volumene az előző év azonos – magas bázisú – időszakához képest. Az épületek főcsoportban 18,8 százalék volt az esés, az egyéb építmények esetében pedig 22,9 százalék volt a csökkenés, havi alapon munkanaphatással kiigazítva pedig

emissziós szabályok is alaposan átformálhatják az európai autópiacot. Ezeket tetézték a tavaszi események, melyek következtében az európai autópiacok teljesen leálltak, ezáltal soha nem látott mélypontra került számos nagy európai piac. Franciaországban, Olaszországban, Nagy-Britániában és Spanyolországban is 90 százalék feletti volt éves összevetésben a termelés visszaesése, így nem csoda, hogy az európai autóipar teljesen összeomlott az első félévben. Az Európai Autógyártók Szövetsége (ACEA) is jelentősen rontotta az idei évi előrejelzését: 2020-ban 25 százalékos visszaesést prognosztizál 2019-hez képest.

Az ACEA statisztikáiból az is kiderült, hogy az év első hat hónapjában durván 95 ezer autóval kevesebb készült el Magyarországon a koronavírus miatt, vagyis a hat hónap alatt a 2019-es teljes termelésnek durván 18 százaléka esett ki.

A magyar autóiparban már tart a koronavírus-járvány okozta sokkból történő kilábalás, az augusztusi gyártási, értékesítési statisztikák, valamint a meglévő rendelésállományok pedig valódi optimizmusra adnak okot, sok szereplő nagyon erős második félévre számít. A tavaszi kényszerpihenő ellenére Magyarországon biztató, hogy az Audi győri gyárában június közepétől, a Mercedes kecskeméti gyárában pedig július végétől elindult a harmadik műszak, így a termelés visszaállt a járvány előtti szintre, a Suzuki esztergomi gyárában pedig június végén indult el a második műszak. Az elmúlt hónapok újraindításának, a termelés fokozatos felfuttatásának köszönhetően mostanra az iparági szereplők többsége sokkal pozitívabban látja a jövőt, mint korábban.

Építőipar alakulása



Forrás: KSH

3,5 százalékkal emelkedett. Így itt némi stabilizálódó visszapattanás látszik. Az építőipar teljes szerződésállománya 21 százalékkal maradt el a 2019 ugyanezen havi mértéktől. Az építőipar termelői árak épületek esetében 7,5 százalékkal, egyéb építmények esetében pedig 7,6 százalékkal nőttek a második negyedévben egy év alatt, az előző negyedévhez képest pedig 1,6 százalékkal.

Az építőipari visszaesés mértéke több ágazattal összehasonlítva továbbra sem kiugró, de úgy tűnik, hogy ez az ágazat sem tudta függetleníteni magát a korlátozásoktól és az azt követő hatásoktól. Látható teljesítménycsökkenést szenved el, ami a GDP szempontjából sem kedvező, a relatíve kis súly ellenére sem.

A rendelésállományban is érezhető a csökkenés

immár, bár az épületek esetében továbbra is nő az állomány, jelentős csökkenés az egyéb építményeknél látszik az uniós források kifizetésével párhuzamosan, de pont ez az ág, ahol a kormányzat gazdaságélénkítési céllal új beruházásokat indít és indíthat a kereslet stabilizálása érdekében. Ha nem történik meg a várakozásoknak megfelelő „V-alakú”, viszonylag gyors helyreállítás, akkor keresleti oldalról érheti majd negatív hatás az iparágat a vásárlóerő elhúzódó csökkenése miatt, ami elsősorban a lakásberuházásokat, a magánépítkezéseket és a felújításokat húzhatja vissza. A jóval jelentősebb volument képviselő üzleti és ipari célú beruházások azonban továbbra is az eredeti menetrend szerint zajlanak, és hosszan elhúzódó válság nélkül ebben nem is várható érdemi változás, aminek továbbra is mérsékelt az esélye a jelenlegi információk alapján.



Az ágazat kínalmi oldalát nem konkrét kormányzati mentőcsomaggal támogatják, hanem közvetve, a keresleti oldalon keresztül. A lakásépítési szegmenst eddig is nagymértékben segítette a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK), illetve a Babaváró hitel konstrukció megjelenése. Az idei első félévben a CSOK kifizetések meghaladták a 63 milliárd forintot. Jól teljesített a falusi CSOK is, július végéig közel 13 ezer család otthonteremtését

segítette, 900 olyan kistelepülés népességének növekedéséhez járult hozzá, ahol korábban csökkent a lélekszám. Emellett új építőipari programot indít a kormány a városok rozsdáövezeteinek újjáélesztésére. A program keretein belül, többek közt újfajta akcióterületek alakítanak ki, melyeken áfamentessé teszik az albérleteket, és 5 százalékra csökkentik az új lakások áfáját.

A JÁRVÁNY HATÁSA A LAKÁSPIACRA – MI ÉRZÉKELHETŐ MOST?

Készítette: Incze Zsombor,
Takarék Jelzálogbank

KERESLET

Gyors visszapattanás

Az idei év eleje nem indult rosszul a lakáspiacon, a január-február hónap a tranzakciószámokat nézve nem maradt el drasztikusan az előző évektől, bár érezhetően kisebb forgalmat eredményezett. A járvány kezdete azonban, már márciusban jelentősebb visszaesést hozott az eladott lakások számában az egy évvel korábbihoz képest. A piac áprilisban érte el a mélypontját, ekkor megfeleződött a lebonyolított tranzakciók száma. Májusban már látszottak az élénkülés jelei, bár a piac csak a kijárási korlátozások megszűnését követően, júniusban tért magához, majd júliusban kimondottan erős hónapot zárt. A Duna House előzetes becslése szerint meghaladta a 13 ezret a gazdát cserélt ingatlanok száma az idei év hetedik hónapjában. Az adásvételek száma a becslés alapján 3,5 százalékkal volt nagyobb, mint az előző év azonos hónapjában, ugyanakkor a 2018-as értéktől még így is messze elmaradt.

Mivel a hivatalos statisztikai adatok mindig csak később állnak rendelkezésre, a tranzakciószámok mellett érdemes az ingatlanközvetítő hálózatok tapasztalatait figyelemmel követni. A kereslet terén például májusban és júniusban is ugrás volt tapasztalható, a DH keresleti indexe jelentősen meghaladta az előző évek értékét is, bár júliusra valamelyest mérséklődött az újonnan regisztrált érdeklődők száma. Kérdés azonban, hogy a vásárlási szándékkal beérkezők valóban le is zárják-e a tranzakciót, hiszen az adásvételek száma ugyan emelkedett, de egyelőre nem ilyen nagy mértékben.

A kereslet visszaesése az új lakások piacán is megfigyelhető volt, a Budapesti Lakáspiacei Riport adatai szerint az elmúlt 4 és fél évben soha nem adtak el olyan kevés új lakást Budapesten, mint az idei második negyedévben. Az új otthonok értékesítése az első negyed-

éves eladások kevesebb mint a felére esett vissza. A harmadik negyedévben ugyan némi élénkülés tapasztalható volt a fővárosi piacon, de így is a második leggyengébb negyedév lett az elmúlt 4 évre visszatekintve. Az új lakások piacát a járvány mellett az idei évtől 27 százalékosra emelt áfakulcs szintén sújtja.

Elhalasztott tranzakciók?

Kérdés, hogy pontosan mi állhat a háttérben annak, hogy júniusban és főként júliusban nőtt az adásvételek száma, és valójában mennyire tekinthető ez jelentősnek, illetve mennyiben jelenhettek meg a korábban elhalasztott adásvételek most a piacon?

2020 januárjában 7,7, februárban pedig 3 százalékkal kevesebb tranzakció valósult meg a hazai lakáspiacon, mint egy évvel korábban. Összességében a két hónap alatt nagyjából 5 százalékkal volt kevesebb adásvétel, mint 2019 azonos hónapjaiban. A TakarékJelzálogbank elemzői azt feltételezik, hogy a koronavírus-járvány nélkül is alacsonyabb számban értékesítettek volna ingatlanokat a március-júliusi időszakban. Elemzésükben a járvány okozta visszaesés hozzávetőleges meghatározásához egy egyszerű becslést alkalmaztak. Minden hónapra a 2019-es értékhez képest korábban meghatározott 5 százalékos elmaradással kalkuláltak egy feltételezett adásvételszámot. Ezeket a becslést – járványhatás nélküli – számokat hasonlították aztán össze a ténylegesen megvalósult adásvételekkel.

Márciusban, amikor a járvány kezdődött, még 11 ezer felett volt a gazdát cserélt ingatlanok száma, áprilisban azonban ez kevesebb mint 6 ezerre csökkent, és májusra is csak 8400-at érhetett el. A TakarékJelzálogbank elemzőinek fentiekben bemutatott módszertana alapján, így a március és június közötti időszakban a járvány hatására a piac lassulását figyelembe vevő, becslést értékeknél több mint 14 ezer tranzakcióval valósulhatott meg kevesebb. Ahogy írtuk, júniusban már jobb

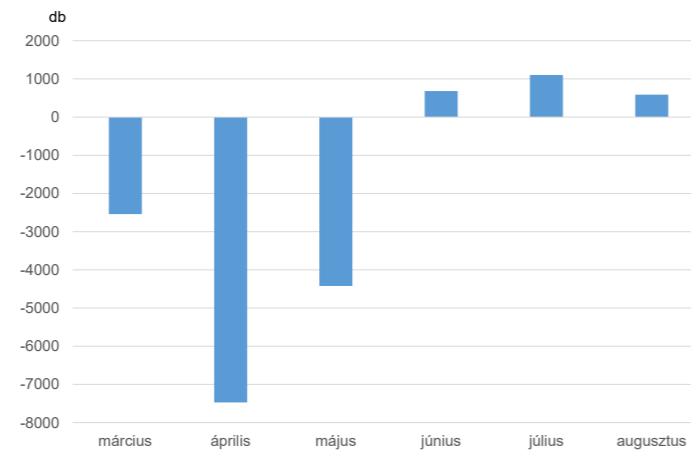
számokat produkált a piac, az előző hónapoz képest 33 százalékkal növekedett a forgalom, júliusban pedig júniushoz képest 18 százalékkal a Duna House Barométere szerint. Ez valóban hirtelen visszapatannás, a rövidebb időtávú korlátozások elmúltával a lakáspiacra gyorsan térhetett vissza az élet, ami a korábbi nemzetközi tapasztalatok alapján is várható volt, és ahogy a Takaréék Jelzálogbank elemzői is számítottak rá.

Hozzá kell azonban tenni, hogy 2019-hez képest 1 százalékkal történt több adásvétel júniusban, júliusban 4 százalékos növekedés volt tapasztalható, míg augusztusban nagyjából annyi adásvétel történt, mint egy évvel korábban, szintén a Duna House Barométere szerint. Ha az előző módszertan alapján, egy kalkulált piaci lassuláshoz képest nézzük a növekedést, akkor csak kevesebb mint 2400-zal magasabb tranzakciószámot kapunk a három hónapra, ami az előző hónapok több ezres elmaradását nézve, még bőven az elhalasztott vásárlások realizálását jelentheti, még úgyis, hogy a gazdasági nehézségek miatt egyesek hosszabb időre is kimaradhattak a piacról. A járvány ideje alatt ugyanis többen elveszítették az állásukat, vagy alacsonyabb fizetés elfogadására kényszerültek, így a korábban lakáscserét tervezők is elhalaszthatták a piacra lépést. Ugyanígy tehetnek a gazdasági visszaesés miatt helyzetüket bizonytalanabbnak érzők is.

Egyelőre tehát nehéz megítélni, hogy a 2019 végén megfigyelt piaci gyengélkedéshez képest mit hozhat a jövőre nézve a nyáron jelentkező lakáspiaci élénkülés. A keresletet befolyásoló tényezők összességében nem a piaci felfutás irányába mutatnak, még ha átmenetileg vissza is pattant a piacon a tranzakciók száma.

A 2003-as SARS-járvány korábbi tapasztalatai azt mutatták, hogy az összesen 5 hónapig tartó járványidőszakban bekövetkező jelentős lakáspiaci zuhanást egy felívelő szakasz

A tranzakciószámok alakulása az év első két hónapja alapján, 2020-ra becsülthöz képest



Forrás: Duna House tranzakciószámai alapján végzett Takaréék Index becslés

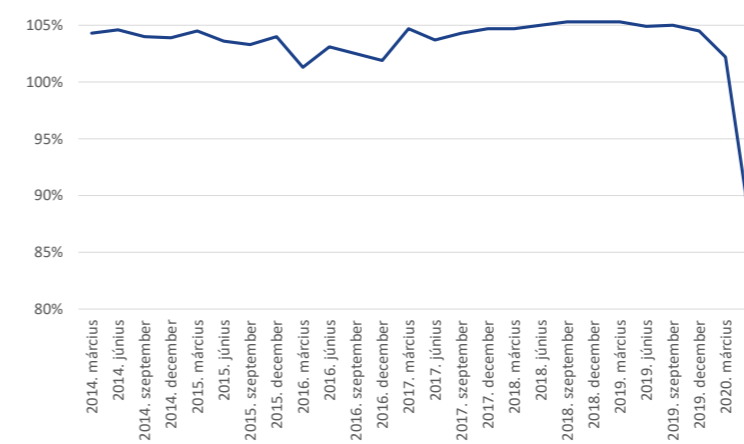
követte Hongkongban, de ebben szerepet játszott, hogy a gazdaságnak is gyorsan sikerült helyreállnia, a járvány csak V alakú törést okozott. A hazai piacon tehát a kereslet alakulása szempontjából kulcskérdés, hogy miként alakul majd a következő hónapokban a járványhelyzet, illetve ez milyen hatással lesz a gazdaságra.

KERESLETET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Kijárási korlátozás – fizikai mozgás korlátozása, önkéntes kontaktus kerülése

Tavasszal a kijárási korlátozások hatottak a legsúlyosabb mértékben a lakáspiaci tranzakciókra, ráadásul a kötelező mellett a lakosság önkéntesen is igyekezett kerülni a kontaktust az idegenekkel. Ennek eredményeként kevesebben tekintettek meg megvásárolni kívánt lakást, ami jelentős negatív hatással volt az adásvételek megkötésére is. Ez a fajta negatív hatás ugyanakkor a korlátozások feloldásával, illetve a járvány mérséklődésével a nyáron

A bruttó hazai termék (GDP) volumenindexe



Forrás: MNB

szinte azonnal megszűnt, vagyis akiket korábban csak ezek tartottak vissza a lakásvásárlástól, azok szinte azonnal visszatérhettek a piacra.

A következő időszakot nézve fontos kérdés a lakáspiac szempontjából, hogy akár önkéntes alapon, akár kötelezően elrendelt módon, mennyire kerülnek majd az emberek a kontaktust. Ha a járvány nagyobb méreteket ölt, a vásárlók ismét elmaradhatnak a piacról.

A lakosság jövedelmi, vagyoni helyzete

A járvány hatására a hazai GDP jelentősen visszaesett a második negyedévben az előzetes adatok szerint, júniusban az előző év azonos időszakához képest 13,6 százalékot zsugorodott a magyar gazdaság. A járvány alatt többen elveszítették a munkájukat, a KSH adminisztratív adatgyűjtése (legalább 5 fős vállalatok, költségvetési szféra, nonprofit szervezetek) szerint, júniusban 192 ezerrel kevesebben álltak alkalmazásban júniusban, mint egy évvel korábban.

A járvány második hullámának súlyossága

erősen befolyásolja majd a gazdaságra gyakorolt hatását. A nyári hónapok ugyan több szektorban is javulást eredményeztek, a szeptemberi adatok szerint azonban a megbetegedések száma növekedésnek indult, így nagy kérdés, hogy az ősszel lesz-e szükség korlátozó intézkedésekre, és ha igen, akkor milyenekre, illetve ezek mennyire érintetik súlyosan a korábban is nagy károkat szenvedő szolgáltatási szektort és egyes kereskedelmi szegmenseket.

A gazdasági bizonytalanság, illetve a munkanélküliség esetleges további növekedése az ingatlanvásárlók egy részét elbizonytalaníthatja a piacra lépéstől, és összességében inkább a lakosság megtakarításainak növelésére ösztönözhet, ami ismét a kereslet csökkenését eredményezheti.

Szigorúbb hitelezési feltételek

A vásárlók saját jövedelmi és vagyoni helyzete mellett szintén fontos tényező, hogy milyen feltételek mellett és mennyire könnyen juthatnak hitelhez. A hitelkamatok továbbra is alacsony szinten mozognak, ugyanakkor a járvány első hulláma alatt a bankok óvatosabb hitelezési stratégiát követtek, ami vélhetően a következő hullám alatt is folytatódhat. Szintén jellemző, hogy a munkájukat elvesztők, vagy átmenetileg alacsonyabb fizetésre kényszerülők kevésbé bizonyulnak hitelképesnek. Ráadásul sokaknak a megtakarításait is megnyirbálhatták a gazdasági nehézségek, amelynek hatására már rosszabb feltételek mellett juthatnak hitelhez.

Befektetői vásárlás visszaesett

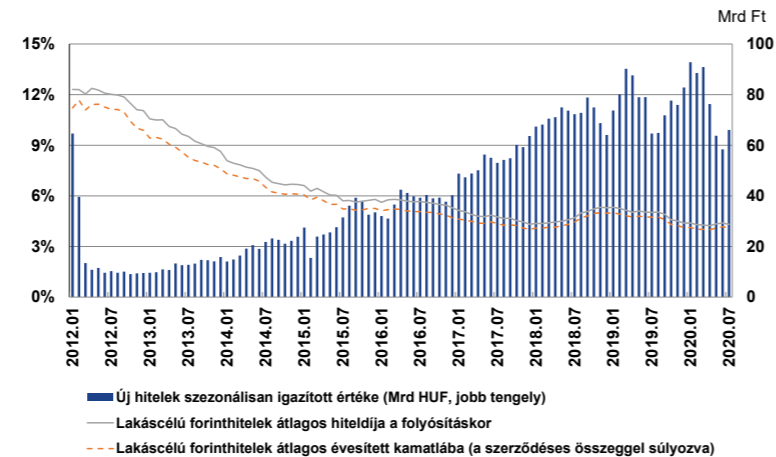
Jelentősen csökkent a március-június közötti időszakban a befektetői vásárlók aránya a vevők körében, a budapesti vásárlásokon belül a tavalyi 38, 48, 42 és 40 százalék helyett 27, 35, 30 és 33 százalék volt csupán az arányuk a Duna House szerint. Ennek hátterében több tényező is állhatott. Egyrészt a



jövővel kapcsolatos bizonytalanságok többeket eltántoríthattak a megtakarításaik lekötésétől, hiszen az ingatlanvásárlás jellemzően több évre szóló befektetés, másrészt a visszaeső turizmus hatására a rövid távra szóló lakás-kiadásnál jelentősen csökkent a hozam. A belföldi turizmus a nyáron megélnélt, a külföldi vendégek azonban nem tértek vissza, ami különösen érzékenyen érintette Budapestet, ahol korábban az utazások közel 90 százaléka a külföldiekhez volt köthető. A turizmusban lehetőségeket kihasználó, rövidtávú lakás-kiadások szempontjából emellett újabb bombát jelentett a rövid távú lakáskiadás feltételeinek lehetséges szigorítása is. Ugyan központilag végül nem lépett életbe egységes szabályozás a rövid távra kiadó lakásokkal kapcsolatban, azt az önkormányzatok rendezhetik.

Egyelőre még nem született döntés, de annyit lehet tudni, a főváros célja az, hogy a nyáron lehetőség legyen a rövid távú szállásadásra, év közben azonban ezek a lakások hosszú távú bérleményként hasznosuljanak. Az előbbiekben ismertetett negatív hatások a tranzakciós számok megoszlásán is érzékelhetőek voltak, a budapesti belvárosi kerületek esetében erőteljes keresletcsökkenés volt tapasztalható a nyáron. A kiadatlan, korábban szálláshelyként funkcionáló lakások a hosszú távra kiadó bérlemények piacán jelentek meg, ami a kínálat növekedését hozta, és egyúttal a bérleti díjak csökkenése irányába hatott, ami a hosszú távú lakáskiadás esetében is a hozamok mérséklődését okozta.

A háztartásoknak nyújtott új hitelek szezonálisan igazított értéke, valamint a lakáscélú forinthiteltek hiteldíja és évesített kamatlába

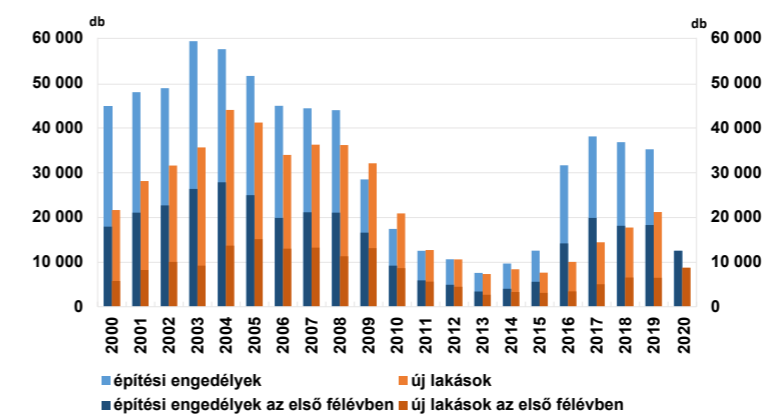


Forrás: MNB

KÍNÁLAT

A használt lakások esetében érezhető volt némi óvatosság az eladók részéről, a járvány első hullámában voltak, akik inkább az értékesítés elhalasztása mellett döntöttek, és inkább nem fogadtak potenciális-vevőket az otthonukban, de a veszély mérséklődésével ők ismét visszatérhettek a piacra. Bár a gazdaság visszaesése miatt akadhattak, akik nehéz helyzetbe kerültek, azonban a hiteltörlesztési-moratóriumnak köszönhetően ez

A kiadott építési és használatbavételi engedélyk száma Magyarországon



Forrás: KSH

nem hozta őket eladási kényszerben, ami adott esetben a kínálat drasztikus növekedését, vagy az árak jelentősebb csökkenését okozhatta volna. Szintén igaz, hogy bár a befektetési hozamok erősen visszaestek, a korábbi években befektetési céllal vásárlók vélhetően nem most szabadulnak meg hirtelen tömegével a lakásaiktól. Sokuk számára a korábbi vételi árakhoz képest az általuk realizált hozam továbbra is magasabb a más eszközökön elérhetőnél.

Az idei évben a lakáspiac kínálati oldalán az újlakások esetében erőteljes növekedés volt

tapasztalható, a korábbi években ugyanis a 2016-tól bevezetett kedvezményes áfa valamint megnövekedett kereslet hatására nagyobb mennyiségben indultak el beruházások, amelyek közül sokat most adtak át. Közel 8700 lakás készült el országosan az első félévben, ami több mint 30 százalékos bővülést jelentett az előző év azonos időszakához képest. A növekedés tehát azzal együtt is jelentős volt, hogy a koronavírus-járvány a kivitelezők dolgát is nehezítette, a külföldi anyagbeszerzésekben akadtak fennakadások. Rövid távon, vagyis idén és jövőre további jelentős mértékű lakásátadás várható. Budapesten például az ELTINGA Építési Engedélyfigyelője szerint még az idén és jövőre körülbelül 18 ezer lakás szerezhet használatbavételi engedélyt.

Az idei év elejétől ismét 27 százalékosra növekvő áfakulcs miatt az új projektek csak korlátozott mértékben indultak, a fejlesztők korábbi terveire a koronavírus járvány is újabb csapást mért, de a rövid távú lakáskiadások szigorítása miatt visszaeső befektetői kereslet is negatívan érinthette a beruházások indítását. Összességében az első félévben több mint 30 százalékkal kevesebb lakásra (12,5 ezer db) adtak ki építési engedélyt, mint az előző év azonos időszakában. Néhány hete azonban bejelentésre került, hogy jövő év elejétől a 2022 végéig megkezdett beruházásoknál ismét 5 százalékos áfakulccsal lesznek értékesíthetőek az új lakások, sőt a gyermekes

családok akár ennek megfizetése alól is mentesülnek. Az új intézkedés hatására a piacon ismét beindulhatnak a fejlesztések, a korlátozott ideig érvényes kedvezményes kulcs miatt, az előző évekhez hasonlóan hirtelen nagyobb volumenű építkezési hullám is elképzelhető.

A használt lakás piac esetében fontos kérdés, hogy a hiteltörlesztési moratóriumok meghosszabbításra kerülhetnek-e az eredetileg idei év végéig szóló időszakot követően, a gazdaság nagyobb mértékű visszaesése, és lassabb talpra állása esetén ez sokaknak fontos segítség lehetne, így elkerülve egy drasztikus kínálatnövekedést a lakás piacon.

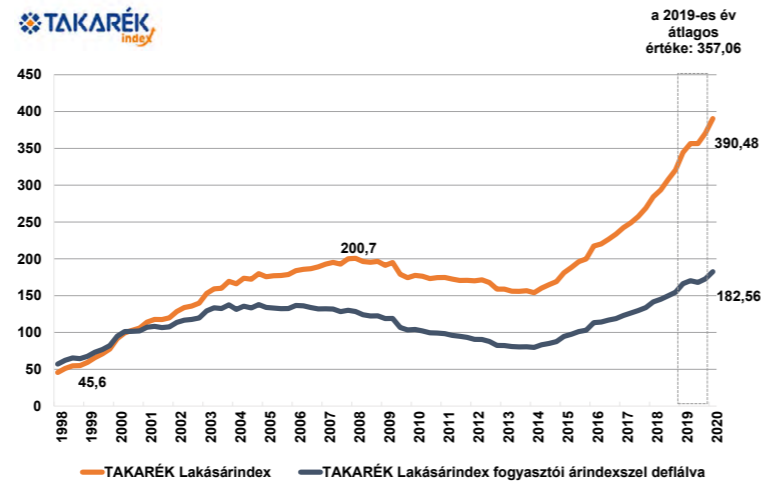
ÁRAK

A koronavírus árakra gyakorolt hatásáról egyelőre még kevés információ áll rendelkezésre, a hivatalos statisztikák az első negyedévet fedik csak le, a második negyedévről még csak a hirdetések alapján vagy az ingatlanközvetítő hálózatok információi alapján következtethetünk. Egyelőre ezek alapján annyit látszik, hogy az árak az előző év azonos időszakához képest nyáron csökkenést mutattak, illetve a vevők alkupozíciói javultak a járvány hónapjaiban.

Ahogy a korábbiakban kitértünk rá, a járvány után a piacon ismét megjelent a kereslet a nyári hónapokban, kérdés, hogy a gazdasági visszaesés a következő időszakban mennyire okoz kereslet csökkenést a járvány következő hullámától függetlenül, amikor már nem a korábbiakban elhalasztott vásárlások pörgethetik a piacot, illetve mekkora lehet a negatív hatása a következő hullámnak. Ha a gazdaság az eddigieknél is nagyobb károkat szenved, és tartósan alacsonyabb lesz a lakás piaci kereslet, az az árakon is érződhet.



Takarék Lakásárindex



nominális és reál, Forrás: TakaréK Index

MIT HOZOTT AZ ELMÚLT TÍZ ÉV A BUDAPESTI AGG- LOMERÁCIÓNAK?

Készítette: Incze Zsombor,
Takarék Jelzálogbank

Mit hozott az elmúlt tíz év a budapesti agglomerációnak? • TAKARÉK Monitor

A Budapest környéki agglomeráció relevanciáját a koronavírus-járvány hatására egyre szélesebb körű otthoni munkavégzési lehetőségek is erősítik. A bezártság sokak számára megadta a motivációt arra, hogy átgondolják a lakókörülményeiket, és számos esetben született és szülehet még döntés, amelynek eredményeként folytatódhat a kiköltözés az agglomerációs településekre (vagy Budapest zöldövezeti területeire).

A TakarékJelzálogbank elemzői megvizsgálták, hogy miként változtak a lakásárak és a népes-

ség a fővároshoz közeli agglomerációs településeken. Kiemelt figyelmet fordítottak arra is, hogy az egyes főváros környéki települések a lakhatás szempontjából fontos körülményekben miként teljesítettek, mint a közlekedési, az intézményi, és a bevásárlási lehetőségek.

Az elemzés során a Budapest környéki agglomerációt 6 fő szektorra bontották, északi, keleti, délkeleti, déli, nyugati és északnyugati, illetve ezeken belül a kicsi, közepes és nagy településeket különítették el a könnyebb vizsgálhatóság érdekében.

Az agglomerációs szektorok felosztása

Déli kicsi: Délegyháza, Majosháza, Pusztazámor, Sósút, **déli közepes:** Diósd, Dunavarsány, Taksony, Tárnok, Tököl; **déli nagy:** Dunaharaszti, Érd, Halásztelek, Százhalombatta, Szigethalom, Szigetszentmiklós;

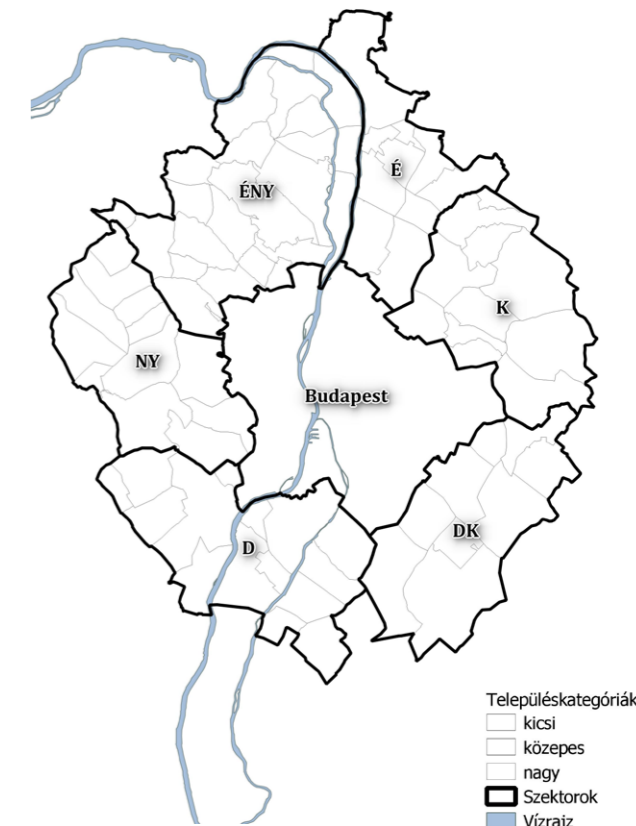
Délkeleti kicsi: Ecsér, Felsőpakony; **délkeleti közepes:** Alsónémedi, Maglód, Üllő; **délkeleti nagy:** Gyál, Gyömrő, Ócsa, Vecsés;

Északi kicsi: Csomád, Csörög, Órbottyán, Szód, Sződliget, Vácrátót; **északi nagy:** Dunakeszi, Fót, Göd, Vác;

Északnyugati kicsi: Csobánka, Dunabogdány, Kisoroszi, Leányfalu, Pilisborosjenő, Pilsjászfalu, Pilisszentkereszt, Pilisszentlászló, Pócsmegyer, Remeteszőlős, Szigetmonostor, Visegrád; **északnyugati közepes:** Nagykovácsi, Pilisszentiván, Solymár, Tahitófalu; **északnyugati nagy:** Budakalász, Piliscsaba, Pilisvörösvár, Pomáz, Szentendre;

Keleti kicsi: Erdőkertes; **keleti közepes:** Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Nagytarcsa, Szada; **keleti nagy:** Gödöllő, Isaszeg, Pécel, Veresegyház;

Nyugati kicsi: Budajenő, Perbál, Tinnye, Tök; **nyugati közepes:** Biatorbágy, Páty, Telki; **nyugati nagy:** Budakeszi, Budaörs, Törökbalint, Zsámbék



Forrás: TakarékJelzálogbank

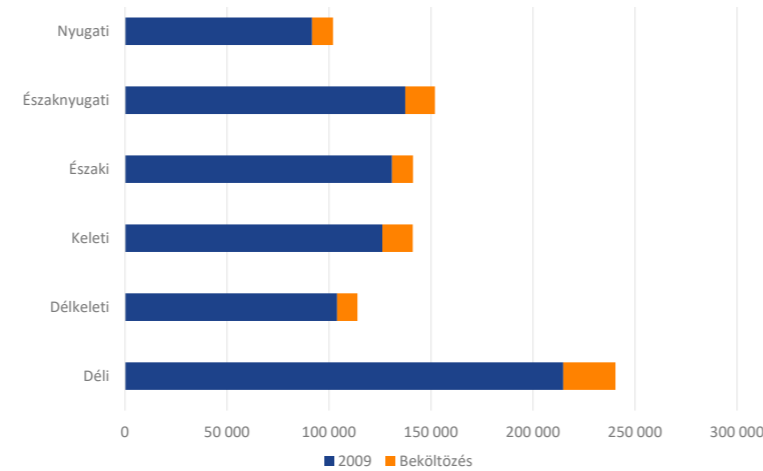
TÍZ ÉV ALATT TÖBB MINT 85 EZER FŐVEL BŐVÜLT AZ AGGLOMERÁCIÓ LAKOSSÁGA

A déli szektor vitte a prímet, ahol több mint 25 ezer fővel nőtt a népesség

Míg 2009 és 2019 között Budapest lakossága majdnem 20 ezerrel csökkent, az agglomerációban 4 kivételével szinte minden településen nőtt a népesség. A bővülés így összességében meghaladta a 85 ezret, ami a 2009-es népességhez képest több mint 10 százalékos emelkedést jelentett. A lakosság arányaiban, összességében a közepes agglomerációs településeken nőtt a leginkább. A különböző szektorokon belül, településtípus szerint a déli kicsi települések lakosságbővülése volt a legkiemelkedőbb, ahol 2009-hez képest majdnem 30 százalékkal többen éltek 2019-ben, míg a legkisebb növekedés az északi területek kistépeléseit jellemezte.

A népességnövekedésben települési szinten 2009 és 2019 között 58 százalékkal Délegyháza vezetett, így az erős kereslet magyarázhatja az árak jelentősebb emelkedését, hiszen

A 2019-es népesség és a népességváltozás 2009 és 2019 között az egyes agglomerációs szektorokban

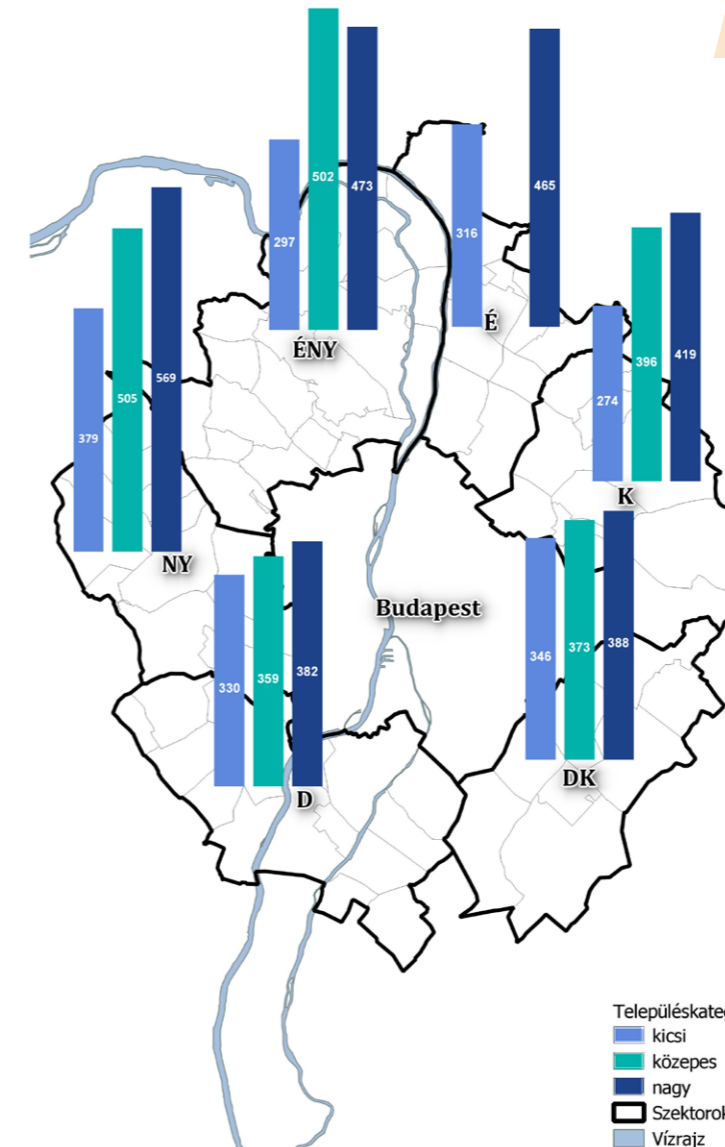


Forrás: KSH, TakaréK Index számítás

a település az élen állt a drágulási versenyben. De jelentős, 25 százalék feletti volt még a népességbővülés 2009-hez képest Remeteszőlősen, Nagytarcsán, Pócsmegyeren, Herceghalmon, Nagykovácsiban, Halásztelken, Telkiben, Szadán, Diósdon és Veresegyházon is.



Az átlagos négyzetméterárak (ezer Ft/nm²) szintje 2019-ben az agglomerációs szektorokban településtípusok szerint



A nagyobb településeken kell általában a legtöbbet fizetni a lakásokért

ÁRSZINTBEN KÉTSZERES KÜLÖNBSÉGEK

A nyugati szektor nagy településeinek árai Budapest külső kerületeinek árszintjét is meghaladják

A budapesti agglomeráción belül messze a legdrágábbnak a nyugati szektor nagy települései számítottak, ahol kétszer annyit kellett fizetni a lakások négyzetméteréért, mint a legolcsóbbnak számító keleti kistépeléseken. Míg előbbieket esetében az átlagos fajlagos lakásárak 569 ezer forintot tettek ki 2019-ben, addig utóbbiak esetében csak 274 ezer forintot kellett fizetni a lakások négyzetméteréért.

A fajlagos árakat illetően a szektorokon belül a nagy települések állnak az élen a közepes és a kis települések előtt, mely alól csak az északnyugati terület jelentett kivételt, ahol a közepes településeknél rúgtak a legmagasabbra az árak.

Települések szerint vizsgálva a fajlagos árakat, a legtöbbet Üröm és Budaörs esetében kellett fizetni a lakásokért, ahol négyzetméterenként 630 ezer forint felett voltak a fajlagos árak 2019-ben. De az első tíz település közé került még árázását tekintve Dunakeszi, Biatorbágy, Nagykovácsi, Budakeszi, Diósd, Budakalász, Szentendre és Telki is, mindegyik esetében 490 ezer forint feletti összegekkel.

Forrás: TakaréK Index

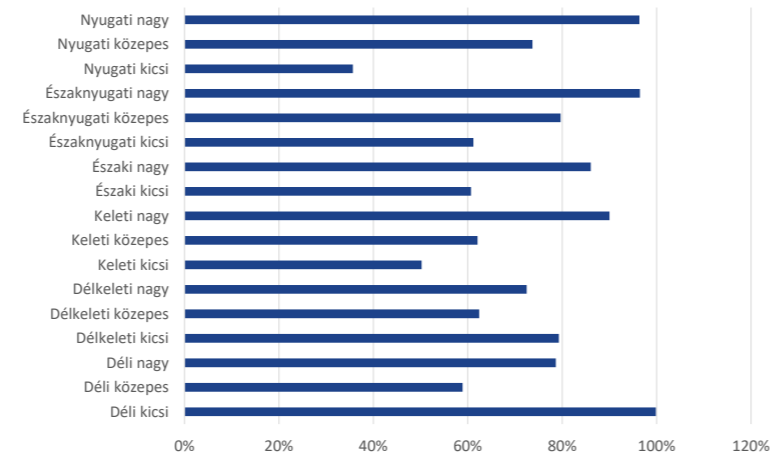
TÍZ ÉV ALATT 79 SZÁZALÉKKAL NŐTTEK AZ ÁRAK AZ AGGLOMERÁCIÓBAN

A drágulási versenyt az északnyugati szektor nyerte 86 százalékos változással

A budapesti agglomeráció ingatlanárai átlagosan 79 százalékkal növekedtek a 2009-2019 közötti periódusban. Összességében azonban Budapest áremelkedésétől (135 százalék) messze elmaradt az alvó településeken együttesen tapasztalható változás. A leginkább az északnyugati szektor drágult (86 százalék), de nem sokkal maradt el tőle árváltozásban az északi (84 százalék) és a nyugati (82 százalék) sem. A területi elrendeződés mellett a településtípust is figyelembe véve, kimagaslónak számított a déli agglomerációs terület kistelepüléseinek árváltozása, ahol közel duplázódtak az árak, míg a drágulásban második helyet északnyugat nagy települései (96,5 százalék) a harmadikat pedig a nyugati nagy települések (96,4 százalék) szerezték meg, de szintén 90 százalék felett volt a keleti nagy települések esetében tapasztalt változás is.

A 10 legnagyobb árnövekedéssel jellemezhető helyszín Délegyháza, Százhalombatta, Szentendre, Budaörs, Budakeszi, Veresegyház, Vác, Solymár, Dunakeszi és Göd volt (csak a kellő tranzakciószámmal rendelkező településeket vettük figyelembe). A települések területi elrendeződése a korábbi következtetéseknek megfelelő, a nyugati-északnyugati-északi régió domináns a leginkább dráguló helyszínek között.

A lakásárak változása 2019 és 2019 között a budapesti agglomerációban szektoronként és településtípus szerint



Forrás: TakaréK Index

A 2009 és 2019 között legtöbbet drágult 10 település a budapesti agglomerációban

A LEGINKÁBB DRÁGULT TELEPÜLÉSEK AZ ELMÚLT 10 ÉVBEN

Település	Szektor	Település típus	Árváltozás 2009-2019	Árak (2019, ezer Ft/m ²)
Délegyháza	Déli	kicsi	113%	346
Százhalombatta	Déli	nagy	113%	399
Szentendre	Északnyugati	nagy	107%	505
Budaörs	Nyugati	nagy	106%	635
Budakeszi	Nyugati	nagy	99%	519
Veresegyház	Keleti	nagy	99%	458
Vác	Északi	nagy	98%	394
Solymár	Északnyugati	közepes	97%	478
Dunakeszi	Északi	nagy	96%	536
Göd	Északi	nagy	91%	434

Forrás: TakaréK Index

32 EZER ÚJ OTTHON ÉPÜLT 10 ÉV ALATT

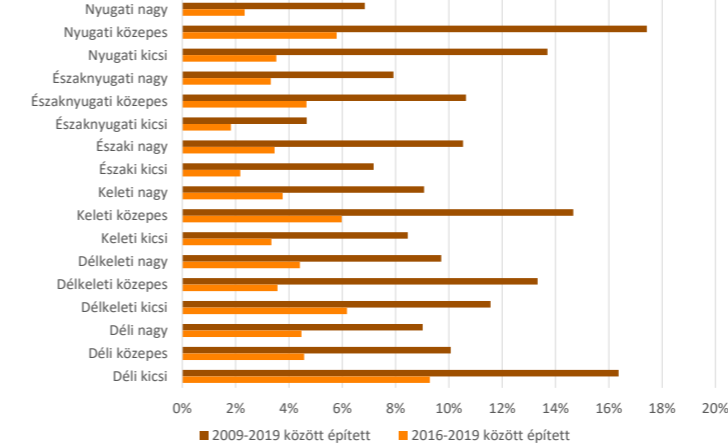
Mostani társasház fejlesztésekben a nyugati szektor vezet

A budapesti agglomerációban 2009 és 2019 között 32 ezer új otthonot adtak át, ami azt jelenti, hogy a 2019-es állomány csaknem 10 százaléka épült az utóbbi években. A bővülés így jelentősen meghaladta a fővárost jellemzőt, ahol csak az állomány 4,6 százaléka épült 2009 és 2019 között. A legtöbb otthon, majdnem 8500 a déli szektorban készült el, arányaiban a legtöbb új lakást azonban a keleti területeken adták át, bár nem sokkal maradt el tőle a délkeleti, nyugati és északi bővülése sem, ahol még szintén meghaladta az arány a 10 százalékot.

A szektorok esetében a településtípusokat is figyelembe véve, a lakásállomány bővülése szempontjából kiemelkedtek a nyugati közepes települések, ahol az otthonok 17,4 százaléka épült 2009 és 2019 között, amelyet a sorban a déli kistelepülések követtek 16,4, majd a keleti közepes települések 14,7 százalékkal. Előbbi kettő előkelő helye nem meglepő, hiszen a népességárányos növekedés is ezeken a területeken volt a legmagasabb. Arányaiban a legkevesebb lakás az északnyugati kis településeken épült, 4,7 százalékkal, de a nyugati nagyokon is csak 6,8 százalékos volt a bővülés.

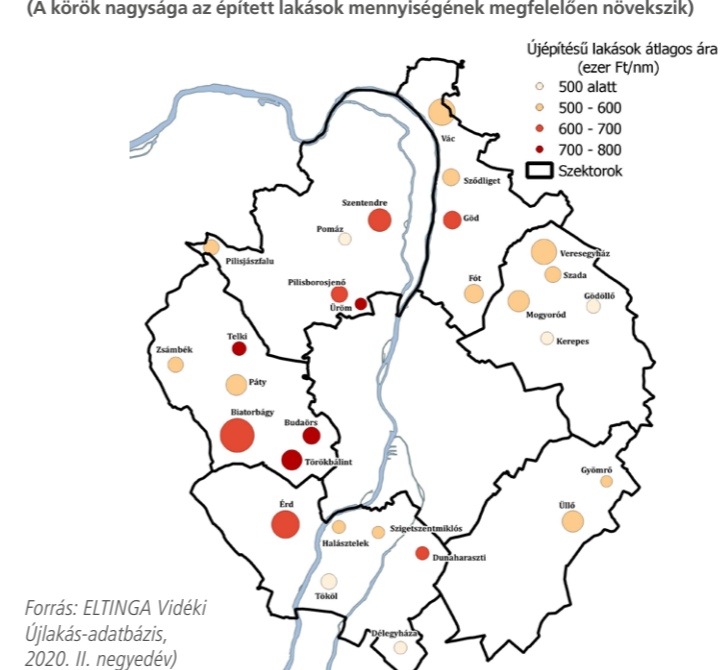
A településeket egyenként vizsgálva, a lakásállományhoz viszonyítva a legtöbb lakás 2009 és 2019 között Herceghalmon, Nagytarcsán és Délegyházán épült, ahol körülbelül 30 százalékos volt az új otthonok aránya a 2019-es állomány százalékában. Az első tízbe került még Remeteszőlős, Gyömrő, Szada, Nagykovácsi, Telki, Halásztelek és Veresegyház is. Ha a népességnövekedés első helyezettjeire vetünk egy pillantást, akkor nem meglepő módon a lakásépítési sorrend első helyezettjeiből is sok köszön vissza. De láthatóan a

A 2009 és 2019 között épült lakások aránya a 2019-es lakásállomány százalékában



Forrás: KSH, TakaréK Index számítás

A budapesti agglomerációban jelenleg futó, legalább 10 lakást tartalmazó, még szabad lakással rendelkező újlakás-fejlesztések (A körök nagysága az épített lakások mennyiségének megfelelően növekszik)



Forrás: ELTINGA Vidéki Újlakás-adatbázis, 2020. II. negyedév)

növekvő kínálat nem mindenhol tudott lépést tartani a növekvő kereslettel, Veresegyház és Délegyháza például, ahogy korábban már szó volt róla, az árak növekedésében is élen járt, bár ebben az összetételhatás is szerepet játszhatott, a korábban épült, újszerű lakások értékesítésének köszönhetően.

A LEGDRÁGÁBBAK EMELKEDTEK A LEGTÖBBET

Az északnyugati nagy településeken a fajlagos ár 241 ezer forintról 473 ezer forintra nőtt

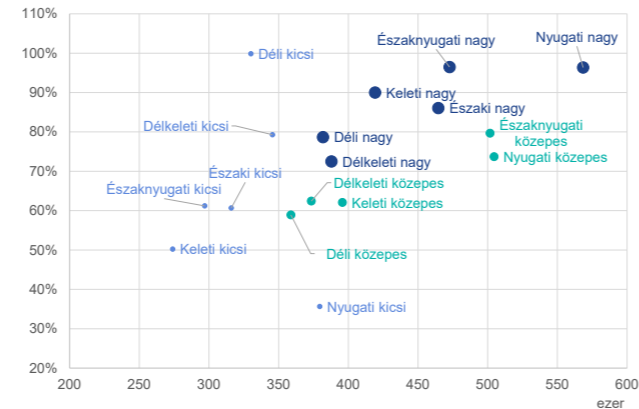
A jelenlegi árak és az árnövekedés nagysága között erős pozitív korreláció mérhető: a magasabb árakkal rendelkező helyszínek jobban drágultak, melyek jellemzően a nagyobb városokat jelentették. Mint a nyugati és az északnyugati nagy települések példája mutatja, utóbbi esetében 241 ezer forintról, 473 ezer forintra, előbbinél pedig a 290 ezres négyzetméterenkénti ár majdnem 570 ezer forintra növekedett. Az előbbi megállapítás alól kivételt képeztek a déli kistételepülések, amelyek az árváltozást úgy vezették, hogy az egyik legolcsóbb helyszínek számítottak.

AZ OLCSÓBB HELYSZÍNEKEN TÖBBET ÉPÍTKEZTEK

Az egyik legolcsóbb helyszínek számító déli kistételepüléseken épült a legtöbb lakás

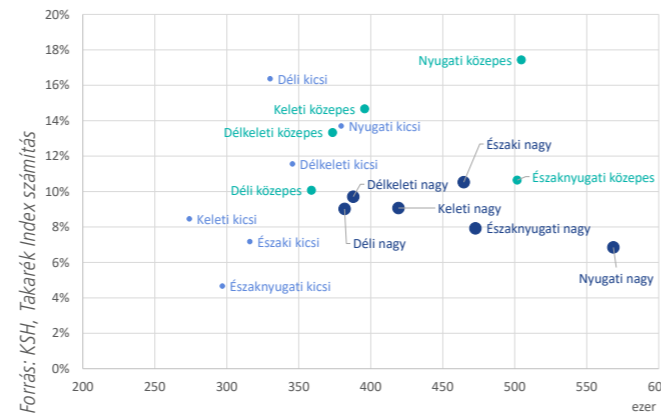
A lakásállományhoz viszonyítva több lakás épült az olcsóbbnak számító agglomerációs helyszíneken a 2009 és 2019 közötti időszakban, amely alól csak néhány terület jelentett kivételt. Kilógtak a sorból például a nyugati közepes települések, ahol a drágaságuk ellenére arányaiban a legtöbb lakást adták át. De szintén kivételt képeztek a keleti, északi és északnyugati kistételepülések, amelyek az egyik legolcsóbbnak számítottak, de lakásállományuk megújulása is alacsony

Az árak változása a budapesti agglomerációban 2009 és 2019 között, szektoronként és településtípusonként, valamint a kapcsolat a 2019-es fajlagos árakkal



Forrás: TakaréK Index

Kapcsolat a 2019-es lakásállomány százalékában meghatározott épített lakások (2009-2019) aránya és a 2019-es fajlagos lakásárszint között



Forrás: KSH, TakaréK Index számítás



volt. Az olcsóbb helyszínek lakásállományának jelentősebb megújulása nem meglepő, némi negatív kapcsolat fedezhető fel az egyes agglomerációs helyszínek népességnövekedése és lakásár-szintje között.

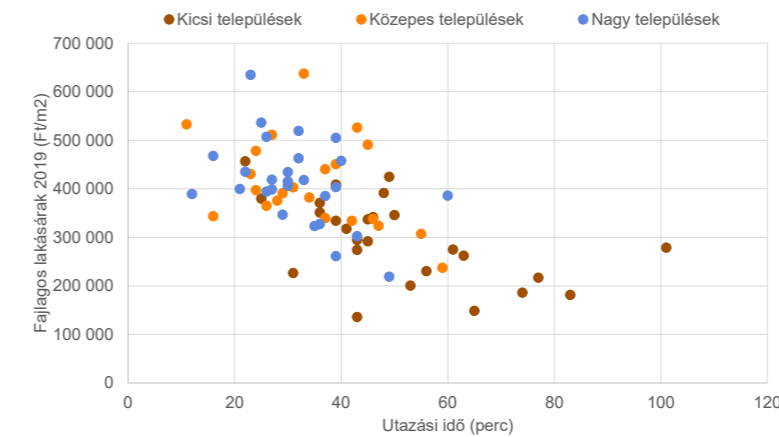
Szintén igaz, hogy bár a kicsi déli településeken sok új lakás épült, a népességváltozásához képest kisebb mértékben nőtt a lakásállomány a többi szektorhoz képest, ami hozzájárulhatott az árak magasabb növekedési üteméhez, amiben – ahogy a korábbiakban ismertettük – pont ez a terület állt az élen. A nyugati közepes települések esetében pedig pont a jelentős lakásépítési arány enyhíthetett a népességnövekedés okozta árfelhajtó erőn, ezért tartozhatott csak a közepmezőnybe a terület az árak emelkedését nézve.

TÍZ PERCEL GYORSABB ELÉRHETŐSÉG, KÖZEL 80 EZER FORINTOT JELENTHET A LAKÁSÁRBAN

Évente legalább kilenc napot vehet el a bejárás

Az agglomerációk kapcsán elengedhetetlen téma a közlekedés. A TakaréK Index elemzői kétféle bejutási módot vizsgáltak, a közösségi közlekedés nyújtotta lehetőségeket, illetve a közúti megközelíthetőséget. Előbbi esetében egy feltételezett hétfő reggel fél 8-8 órai érkezésnél az adott település központi megállójától, vagy vasútállomásától elérhető leggyorsabb útvonalakat hasonlították össze, ahol a fővárosba érkezési pont attól függően változott, hogy az adott irányból a főváros mely csomóponti helyére (például Széll Kálmán tér, Nyugati pályaudvar, Kelenföld, Árpád-híd, Őrs vezér tere) közlekednek járatok. A közúti közlekedés esetében az adott település központjából a budapesti Erzsébet térre való hétfő reggel 8 órai beérkezést vizsgálták meg, ahol a minimális és maximális idő átlagaként határozták meg az utazási időt.

A közösségi közlekedéssel töltött utazási idő és a lakásárak kapcsolata településtípusok szerint a Budapesti agglomerációban



Forrás: TakaréK Index

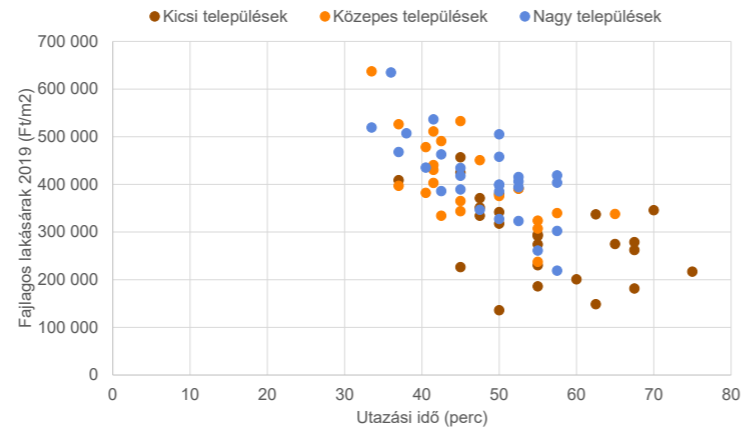
Az agglomerációban élők jelentős időt töltenek közlekedéssel, például a leggyorsabban elérhető északi nagy települések átlagos 26 perces tömegközlekedési utazási idejével és az éves munkanapok számával számolva, évente 218 órát tesz ki a közlekedésre fordított idő, ami több mint 9 napot jelent egy évben, a legnehezebben elérhető északnyugati kistelepülések esetében pedig ez már 533 órára, vagyis több mint 22 napra nő.

Nem meglepő tehát, hogy az agglomerációs települések relatív közelsége Budapesthez, azaz a fővárostól vett távolságuk és a fővárossal való jó közlekedési kapcsolatuk egyértelműen megjelenik az ingatlanárakban, az utazási idő erőteljes negatív kapcsolatot mutat a lakásárakkal.

A közösségi közlekedés esetén a 30 perc alatt elérhető településekhez képest a 30-40 perc alatt elérhetőek jellemzően 77 ezer forinttal alacsonyabb fajlagos árakkal rendelkeztek, a 40-45 perc menetidővel rendelkezők esetében a különbség már közelítette a 150 ezer forintot, míg a 60 perc alatt elérhető helyszín 185 ezer forinttal bizonyult olcsóbbnak. A közúti elérhetőség időtartama alapján is jelentős különbségek fedezhetőek fel az árazásban, ahonnan az Erzsébet tér csak 45-50 perc alatt közelíthető meg a 40-45 perc helyett, átlagosan 74 ezer forinttal olcsóbban lehetett 2019-ben vásárolni, míg az 50-60 perces menetidő, 100 ezer forintos különbséget jelentett.

Jellemzően a kicsi településekről való ingázás során van szükség a legtöbb időre a bejutáshoz mind közúton, mind pedig közösségi közlekedéssel, míg a nagy és közepes településekről lehet a leggyorsabban a fővárosba érni.

A budapesti Erzsébet tér közúti elérhetősége településtípusok szerint a Budapesti agglomerációban



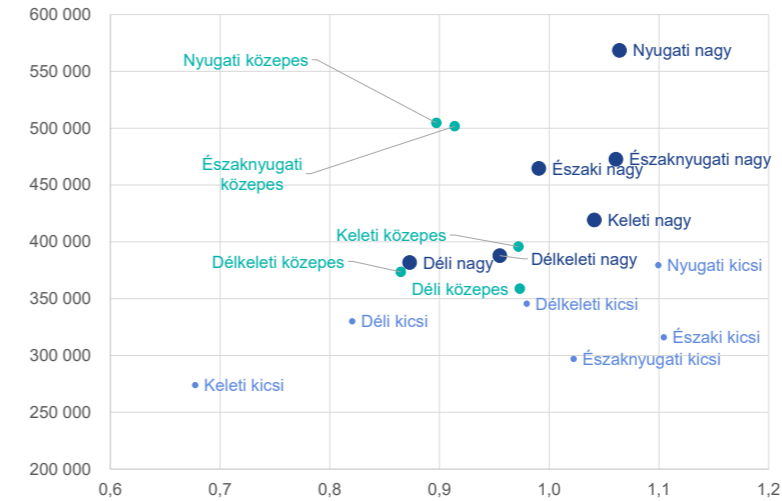
Forrás: TakaréK Index

A területi szektorokat elnézve a déli-délkeleti-keleti hármastól főleg a nagy és közepes települések esetében átlagosan hosszabb időbe telik Budapestre jutni, mint a nyugati, északi és északnyugati irányokból. Ennek oka vélhetően a főváros keleti és déli irányú nagyobb mértékű szétterültsége lehet. Ez a különbség pedig az alacsonyabb árakban is megmutatkozik.

A koronavírus-járvány kapcsán egyre gyakoribbak az otthoni vagy részben otthoni munkavégzési lehetőségek, amelyek befolyásolják a ténylegesen ingázással töltött időt is. A nehezen elérhető északnyugati kistelepülések esetében nagyjából heti 3 nap otthoni munkavégzési lehetőség már ugyanazt az éves ingázással töltött időt eredményezi, mint a legközelebbiek esetében a mindennapos bejárás.



A 3-6 éves korú népességre jutó óvodai férőhelyek száma (hely/fő, 2018) a budapesti agglomeráció egyes szektoráiban, településtípus szerint és a lakásárak (2019) kapcsolata



Forrás: KSH, TakaréK Index számítás

JAVULÓ INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG

A legnagyobb kérdés, hogy le tudja-e követni az igényeket?

Az agglomerációs települések esetében szintén fontos szempont lehet, hogy milyen intézményi feltételekkel rendelkeznek, rendelkezésre áll-e megfelelő számban óvodai férőhely, illetve általános iskola. A TakaréK Index vizsgálatai szerint, óvodai férőhelyekkel a legjobban a nyugati szektor kicsi és nagyobb, valamint az északi szektor kicsi települései vannak ellátva, míg arányaiban a legkevesebb óvodai hely a keleti kicsi és a déli kicsi településeken van. A déli kisebb települések esetében ezt magyarázhatja, hogy az elmúlt 10 év jelentős népességnövekedését nem sikerült esetleg lekövetnie az óvodai férőhelyek bővülésének.

Bevásárlási lehetőségek

Az előzőeken túl, a lakhely választásnál szintén fontos szempont lehet, hogy a megfelelő bevásárlási lehetőségek rendelkezésre álljanak. A nagyobb üzletláncok alaposan átgondolt stratégia mentén nyitják meg üzleteiket, figyelembe véve az adott településen megjelenő keresletet. Így nem csoda, hogy a nagyobb, vagyis népesebb települések jobban ellátottak az élelmiszer- és egyéb áruházak terén, míg a legkisebb településeken sok esetben kisebb élelmiszerboltok szolgálják csak az ott lakókat.

Különleges helyzetben vannak a jó közlekedési kapcsolattal rendelkező, a fővároshoz nagyon közel eső települések, mint Budaörs, Maglód, Fót, Budakalász, Csömör, Dunakeszi, Solymár, Törökbálint, Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Budakeszi, és Vecsés. Itt a nagy hipermarketek mellett egyéb üzletekkel kiegészített bevásárlóparkok kaptak helyet, amelyek nem is csak az adott település igényeit, mindinkább az egész környéket, akár

Budapest kerületeit hivatottak kiszolgálni, így adott esetben sportbolttal, bútorbolttal, és még sok más kiskereskedelmi egységgel rendelkeznek. Sok esetben azonban a helyi tömegközlekedés hiánya miatt ezek is csak autóval érhetőek el, ami így kisebb előnyt jelent egy-egy közeli, de boltokkal kevésbé ellátott kisebb településhez képest.

Érdekességként a TakaréK Index elemzői megvizsgálták a különböző agglomerációs szektorok és településtípusok szerint a két legismertebb drogérialánc elérhetőségét. Az eredmények szerint a kistelepüléseken egyikből sem található, a közepes települések már jobban állnak, itt nagyjából minden szektorban a települések nagyjából fele esetében van valamilyen drogéria. A legjobb helyzetben pedig a nagy településeken lakók vannak, ahol néhány kivételtől eltekintve szinte mindenhol megtalálható valamelyik drogéria lánc, egyes helyszíneken pedig mind a kettő elérhető.

ÖSSZEGZÉS

Összességében tehát a budapesti agglomeráció települései számos adottságukban mutatnak különbségeket, amelyek a lakáspiaci keresletükre is befolyással vannak. A nagyobb lakosságszám-növekedéssel szembesülő területeken átmenetileg romolhatnak például az intézményi feltételek, de a vásárlókat leginkább a közlekedési kapcsolatok mozgathatják. Szempont még természetesen a lakások ára is, de az elmúlt 10 év tapasztalata alapján a legdrágább települések árnövekedése volt a legmagasabb, bár az is igaz, hogy a népességnövekedés az olcsóbb helyszíneken túnt valamivel nagyobbak. Az egyes vásárlói csoportok felfedezhetnek maguknak korábban kevésbé népszerű helyszíneket, ahol a növekvő kereslet szintén beindíthatja az árak növekedését, mint a déli szektor kistelepülései esetében 2009 és 2019 között.



ALKALMAZKODOTT A HAZAI ÉLELMISZER VERTIKUM A 2020-AS SOKKHA TÁSOKHOZ

Szerző: Antal Áron,
Takarékbank Agrárcentrum

A teljes hazai élelmiszer vertikum fork-to-farm szemléletben is elemezhető. Ezt azt jelenti, hogy végső fogyasztástól/kereslettől a mezőgazdasági termelőig, input forgalmazóig bezárólag vizsgálhatóak a koronavírus és egyéb keresleti, kínálati sokkhatások hatásmechanizmusai, hasonlóan az autópári ellátási láncok szereplőjéhez. Az ágazati nagyságrendi összefüggéseket, valamint az exportpiacok várakozásait is figyelembe véve vizsgáltuk meg a végső felhasználás, illetve kereslet szintjén és a termelési oldalon 2020-ban várható fő tényezőket, illetve a volumenek és árak várható alakulását a 2020 szeptember elejéig rendelkezésre álló információk alapján.

Az egyes termékpályák mentén követtük a lényegesebb, ideje évre vonatkozó egyedi hatásokat, várakozásokat. Ebben segítségünkre volt a TakaréK AgrárTrend Index, amelyben a pandémia első hullámától kezdve, minden termékpályát lefedve, egy százas mintán negyedévente mérjük az ügyfelek hangulatát.

Az export és import csatornákon keresztül a szektort tavasszal-nyáron jelentős hatások érték a nemzetközi ellátási láncok részleges felbomlása miatt. Az egyik jelentős zavart a **pandémia miatti pánikvásárlások, illetve a tavaszi átmeneti áruhiányok és többletek okozták itthon és külföldön egyaránt, de a baromfitermékek piacán a madárinfluenza még nagyobb mozgásokat okozott.** A sertés- és húsmarha-termékpályákon **jelentős külföldi vágóhídi kapacitások is leálltak átmenetileg, többek közt Németországban. Ez negatívan hatott a hazai termelői árakra is, emellett az afrikai sertéspestis (ASP) jelenléte továbbra is korlátozza a távol-keleti exportpotenciálokat.** A madárinfluenza után a WTO-mentességüket, így az exportképességüket 2020. szeptember 8-án kapták vissza a hazai baromfitermelők.

A belföldi élelmiszer-fogyasztásban, a kiskereskedelmen keresztül, összességében 4-5 százalékos mennyiségi növekedést várnak a TakaréKbank Agrárcentrum elemzői

éves szinten, elsősorban a nagyon erős első negyedéves forgalomnak köszönhetően. Értékben pedig mintegy 13 százalékos növekmény is reális, elsősorban az élelmiszerárak 7-8 százalékos inflációja miatt, amelynek okát külön elemzésben is vizsgáltuk. Hasonló nagyságrendű bővülés elérhető lenne a hazai élelmiszeriparban is, amennyiben nem az import termékek érnek el nagyobb piacrészt a belföldi boltok polcain.

A hazai **HoReCa** (hotel-restaurant-catering) szektor várhatóan még 50 százalékos éves teljesítményt sem tud felmutatni a külföldi turisták távolmaradása miatt, így az általa generált élelmiszer-kereslet fele kiesik, és csak részben pótlódik.

Ami meglepő volt a 2020-as pandémia kapcsán, hogy az ellátási lánc zavarai egyszerre okoztak keresleti és kínálati sokkhatást az élelmiszer-ellátásban. Az inputanyagok biztonsági készletezéséhez, például a primőr zöldségek hektikus ármozgásaihoz a termelők is nehezen tudtak rövid távon alkalmazkodni.

2020-AS KÖZVETLEN HATÁSOK AZ ÉLELMISZER-FORGALOM- BAN, -FELDOLGOZÁSBAN ÉS A MEZŐGAZDASÁGI TERMELESBEN

Élelmiszer-forgalom

Márciusban a vírus miatti pánikvásárlások értéke 20 százalékkal megnövelte a szokásos havi forgalmat. A Nielsen piackutató február utolsó hetében már 25 százalékos forgalombővülést mért a kiskereskedelmi láncoknál a pánikvásárlások miatt, március végére pedig már heti 40 százalékos növekedés is előfordult, ami legalább 32 milliárd forint többlet élelmiszer-forgalmat jelenhetett március végéig.

Azért lehet írni minimum 32 milliárd forintot,

mert a **2020 első negyedéves KSH-adatok alapján az élelmiszer-kiskereskedelmi forgalom elérte a 880 milliárd forintot, messze túlszárnyalva minden korábbi várakozást.**

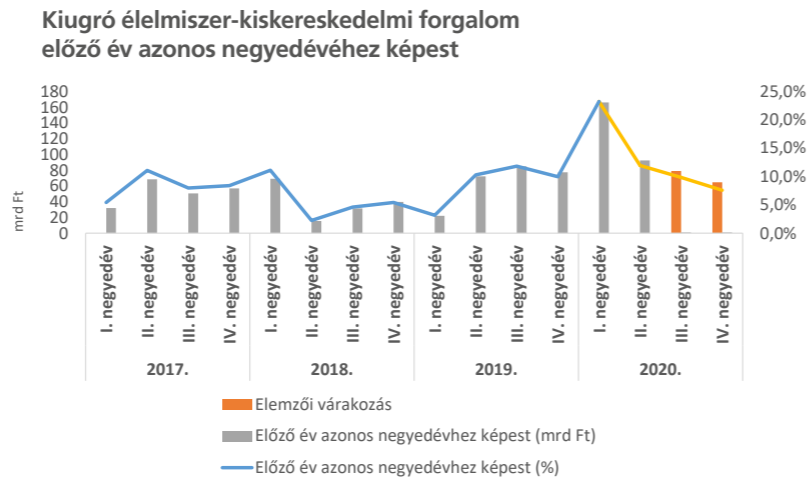
A tartós élelmiszerek (liszt, cukor) mellett a többi élelmiszer (tej, hús, tojás) „pánikvásárlása” is gyakori volt, mert az üres polcok hatására a maradék, elérhető, helyettesítő élelmiszerből is sokat vásároltak a vevők.

A KSH 2020 júniusi gyorstájékoztató adatai szerint az élelmiszer-kiskereskedelem több mint 70 százalékát adó élelmiszer-jellegű vegyes üzletek értékesítési volumene 4,6 százalékkal nőtt az előző év azonos, júniusig tartó időszakához képest.

Az első negyedéves ugrás után reális várakozás volt, hogy a **2020 második negyedéves élelmiszer-kiskereskedelmi forgalom is visszaáll a 2019-hez közeli szintre.** Mégsem ez történt, a második negyedévben meghaladta a 867 milliárd forintot a kiskereskedelemben az élelmiszerforgalom, ami közel 12 százalékos bővülést jelentett az előző év azonos negyedévéhez képest.

A harmadik negyedévben is várható még érdemi bővülés, a korábbi évek szezonális mintázata alapján. **A negyedik, karácsonyi negyedévre a COVID második hulláma miatt a Takarékbank elemzőinek előrejelzése szerint már csak minimálisan sikerül meghaladni mennyiségben a 2019 utolsó negyedévének forgalmát, de értékben akár a 8 százalékot is közelítheti a bővülés, mert közben az élelmiszerek inflációs mutatói átlagosan 7,5 százalékot is elértek, ahogy az élelmiszerek inflációs folyamatairól szóló rövid elemzés is kitér erre (hivatkozás TakaréK Monitor 2020 57. oldal).**

A pandémia hatására viszonylag gyorsan átalakuló vásárlási szokásokról a Nielsen piackutatási eredményei is beszámoltak, amelyek alapján a hazai fogyasztók 71 százaléka ritkábban járt boltba, az online csatorna pedig a korábbi trendnél jobban erősödik, ami-



Forrás: KSH 2020, Takarékbank Agrárcentrum szerk. és előrejelzés

vel az év hátralévő részében is számolni kell. Ezeket a hatásokat egyébként hosszabb távon is tartósnak véli a Nielsen, annak függvényében is, hogy meddig tartanak a korlátozások és mennyire rögzülnek az új viselkedési, fogyasztási mintázatok.

Az elemzők az áruhiány miatt nem számoltak kieső vagy elmaradt forgalommal, mert más, helyettesítő termékekkel pótolták a vásárlásokat a fogyasztók. A második negyedévben a húsvét előtti forgalomban vártak jelentősebb elmaradást, ami nem biztos, hogy végül realizálódott (végleges adatok még nem állnak rendelkezésre). Arányaiiban **a szokásos ünnepi, havi 25 százalékos többletforgalom eshetett ki,** részben a korlátozott bolti nyitvatartás, részben a korábbi pánikvásárlások miatt. **Vagyis a 2 hétig jellemző másfélszerezes forgalom helyett, ami havi szinten 25 százalék többletet jelentene, csak egyszeres forgalommal lehet számolni a húsvéti és a karácsonyi ünnepek előtti hetekre** (az utóbbi a második pandémias hullám érkezése miatt még mindig reális).

ONLINE ÉLELMISZERVÁRLÁS BŐVÜLÉSE A JÁRVÁNY HATÁSÁRA

Magyarországon a teljes belföldi online kiskereskedelmi piac körülbelül 650-700 milliárd forintot a 2018-2019-es adatok alapján, és minden hatodik forintköltség az FMCG (napi fogyasztási cikk). Ezen belül azonban nincs pontos, hivatalos adat az online élelmiszer-kiskereskedelmi forgalomra, de nagyságrendileg 2-3 százaléka lehet a teljes élelmiszer-kiskereskedelmi forgalomnak.

Világszinten is megfigyelhető, hogy a járvány hatására dinamikusan növekszik az online kereskedelem, elsősorban a városokban, de várhatóan vidéken is, bizonyos termék kategóriákban akár 700 százalékkal.

Ez a hatás tompíthatta a kieső fizikai bolti forgalmat, de teljes helyettesítés a logisztikai kapacitások szűkössége és lassú bővíthetősége miatt 2020-ban még nem volt lehetséges. A kínálat bővítését segítheti, hogy a kis boltok esetén lazítottak a házhozszállítás szabályain a kormányzati intézkedések, hogy a kisebb szereplők is ki tudják szolgálni ügyfeleiket, illetve a nagyobb szereplők is bővítették kapacitásukat, amelynek korlátját sokszor a szállítóeszközök (például kisteherautó) beszerzési ideje jelentette.

A hazai HoReCa ágazat a háztartási fogyasztási adatok alapján szakértői becsléssel mintegy 14 százalékos súlyt képviselhet a kiskereskedelmi élelmiszer-forgalmon belül. A 2020-as éves várakozásukban azzal számolnak a Takarékbank elemzői, hogy ennek a **HoReCa forgalomnak 50 százaléka fog kiesni** az éttermek, szállodák forgalmának drasztikus csökkenésével, a külföldi vendégek elmaradásával és a céges, valamint a közétkeztetés átmeneti visszaesésével. Az előrejelzésben a kiesés egy része **háztartási szinten pótlódott, értékben mérve 70 százalékban, de a külföldi turisták fogyasztását a belföldi fogyasztók nem tudják teljesen pótolni.**

Az általános hazai konjunktúra változásától picit eltérve, az elemzők előrejelzése alapján **közel 13 százalékos értékbeli forgalombővülés lehet a hazai élelmiszer-kiskereskedelemben 2020-ban,** elsősorban az első két negyedéves kiugró értékek miatt, valamint a 7,5 százalékos átlagos élelmiszer-áremelkedés révén.

Viszonyításként, **a 2008-as pénzügyi válságot követően, 2010-ben a hazai teljes kiskereskedelmi forgalom 1,1 százalékkal még mindig elmaradt a 2008-as utolsó „békeév” forgalmától** (a legnagyobb visszaesés a tartós és a divatcikkek körében volt, ahogy idén is 20-30 százalékos kiesés volt az első félévi forgalomban 2019 első feléhez képest), vagyis a mostani, 2020-as sokk hatását követően egyes cikkeknel többéves „kilábalás” várható, **de az élelmiszereknél reálisabb, hogy 2021-ben folytatódik az erőteljes értékbeli bővülés, amelyet feltehetően a pandémia, valamint a gyorsuló élelmiszerár-emelkedés is katalizált.**

Arra lehet számítani, hogy tovább koncentráliódik a hazai kiskereskedelem, ezt a sokkot a hazai, még meglévő kisboltok egy része már nem tudja átvészelni. **A vásárlóerő is csökkenhet a munkanélküliség növekedésével, és ezáltal mind jövedelmi, összértéki, mind pedig helyettesítési hatás várható a hazai vásárlók kosarában, az olcsóbb élelmiszer-kategóriák felé elmozdulva.**

Ez a hatás nem csak a hazai szereplők belföldi piacait érinti, **hasonló mértékű változások várhatóak az exportpiacokon is.** A nagyobb ellátási zavarok a külföldi élelmiszer-termékpályákon - mint például egyes vágóhidak leállásai - viszont **átmenetileg többletértékesítési lehetőséget biztosítanak a magyar élelmiszer-termelőknek, -gyártóknak és -exportőröknek is.**



ÉLELMISZERGYÁRTÁS, FELDOLGOZÁS

A pánikvásárlások után sok élelmiszeripari termék piaca átmenetileg túlkínálatos lett külföldön, a régióknban, és ezáltal hazánkban is. Nem biztos, hogy ez csak a pánikvásárlásoknak köszönhető, hanem olyan egyedi hatásoknak is, amit például a madárinfluenza okozott a brojlerscirke esetén a lengyel áruk időszakos beáramlásával.

Bizonyos áruk, élelmiszerek import kötődésű előállítás is átmenetileg akadozott (például csomagolóanyag-, göngyöleghiány miatt), de akár túlkínálatos is volt (primőrök, majd később lengyel brojlerscirke-dömping miatt) és ezt a forgalomkiesést vagy importtöbbletet nehezen tudták kezelni a belföldi kiskereskedők, feldolgozók és termelők egyaránt.

Az áruk polcidejét, eltarthatóságát is figyelembe véve a húsok iránti keresletnél különösen igaz, hogy az árfolyamhatáson keresztül az importárakhoz igazodnak a belföldi árak is, ami szintén drágítja majd ezen termékeket. Ezt a hatást két hatás tompíthatja, egyrészt, hogy az export versenyképessége növekszik a gyengülő forinttal, másrészt, hogy a világpiacon és a régióknban is csökkenhet a mezőgazdasági áruk ára. Inputoldal

a takarmány-, különösen a szójaimport révén csak mérsékelt lehet ez a tompító hatás.

A hazai élelmiszerágazat munkaintenzív, de a szigorú emberi és állategészségügyi előírások és ellenőrzések miatt talán kevésbé érinti a vírus a feldolgozás folytonosságát a munkaerő oldalon, ugyanakkor a tünetmentes fertőzők miatt, ha utólag kiderül, hogy egy gyártó telephelyén érintett alkalmazott volt, akkor az egész gyártóhelyszínt lezárhatják, és a fertőtlenítés idejére kiesik a gyártás.

Ez a kockázat itthon sem elhanyagolható, mert a második pandémiás hullám már magasabb lakossági átfertőződéssel jár. **A problémát az okozza, hogy koncentráltak az élelmiszeripari feldolgozó-kapacitások világszerte.** Például Magyarországon két nagy sertés-vágóhid működik, az Egyesült Államokban pedig 18 nagy vágóhídon koncentrálnak a termelés, a német Tönnies vágóhíd leállása 20 százalékos kapacitás-kiesést jelentett Németországban is, és akár 10 százalékkal csökkentette a magyarországi vágóhídi sertések átvételi árát. Mivel a feldolgozó sorokon közel vannak egymáshoz a munkaállomások, amelyeket nem nagyon lehet átszervezni, maximum a sor lassításával lehet a szembe vagy a párhuzamosan dolgozók egy részét kivenni, így ez kibocsátási áldozattal is jár.

Az átmeneti lezárások elhúzódhatnak, nem csak hetekre, hanem hónapokra is, amennyiben a teljes munkaerő nem egyszerre esik át a fertőzésen, így hosszabb ideig lehet mindig annyi fertőző, hogy nem tudják a fennálló munkaerő-kiesés miatt teljes kapacitással folytatni a gyártást.

Az ilyen jelentős feldolgozókapacitások kiesése veszélyeztetheti az ellátásbiztonságot, ami az élelmiszerek drágulásához vezethet világszinten. A közeli régióban a beszállító termelők árujukat nehezebben tudják majd eladni, így a végtermékek drágulása ellenére a termelői árak átmenetileg csökkenhetnek.

MEZŐGAZDASÁGI ÉRTÉKESÍTÉS ÉS TERMELÉS 2020-BAN

A tömegárak piacán a GOF-növények (gabona, olajos és fehérje) dominálnak Magyarországon is, évente 16 millió tonna árumenynyissal, amelyből jellemzően a 7 millió tonnát is meghaladja az export, amelyből 6 millió tonnát tesz ki a gabona és 1 millió tonnát az olajos mag. A legfrissebb elérhető adatok alapján, mintegy 20 millió tonna tárolókapacitás áll rendelkezésre az országban, különböző technológiai színvonalon (például

ki- és betároló képességgel), és még közel 2 millió tonnányi raktárfejlesztés készül el várhatóan 2020-ban.

Az alapvető árukereskedelem és logisztika lebonyolításához jelenleg elegendő a raktárkapacitás. Idén azonban láthattuk nemzetközi szinten, hogy a hűtött tárolókapacitások korlátossá válhatnak a hektikus kiskereskedelmi készletmozgások és a beáramló olcsó import miatt is, mind a zöldség-gyümölcs, mind pedig az állati termékek esetén.

Szójából jelentős az import, aminél két ellentétes hatás érvényesül. Egyrészt nő a világpiacon is a szója túlkínálata, lenyomva ezzel az árakat, másrészt a gyengülő forint drágítja az importot. E két hatás eredőjét a teljes 2020-as évre nehéz meghatározni.

A tavaszi vetés előtti bizonytalanságok után stabilizálódtak a gabonapiacok és -árak, amelyek aztán 2020 második felében emelkedő pályára álltak, annak ellenére, hogy világszinten nem várható érdemi termés-csökkenés, a felhasználás pedig csak minimálisan bővül, Kínában az áradások pedig jelentős termés kieséssel is jártak.

Exportpiaci lehetőségeinket részben korlátozza, hogy az orosz és ukrán termelők egyre nagyobb exportpiacokat hódítanak meg,

a különösen alacsony gáz- és műtrágyaárak mellett, ha már biztosították az önellátásukat (exportkorlátozásokat is bevezettek a pandémia alatt). Az exportpiacokra való kijutást a logisztikai nehézségek is fokozzák, különösen mert bizonyos távolságokra még közúton is exportálunk, és ennek kiváltásra nem áll rendelkezésre kellő vasúti és folyami többletkapacitás.

A hazai szántóföldi növénytermesztők bizonyos szinten tudtak alkalmazkodni a járvány kihívásaihoz, de fajtaválasztásban már csak minimálisan, mert az őszi vetésű növények már a földben voltak. A Takarékbank piaci információi szerint minden gazdálkodó (növénytermesztők és állattartók egyaránt) igyekezett 3 havi termeléshez szükséges inputot beszerezni a pandémiás bizonytalanság ellensúlyozására.

Üzemanyag- és energiafelhasználás, gépüzemeltetés terén várhatóan csökkentek 2020-ban a költségek a csökkenő üzemanyagárak révén (ami a búzánál a termelési költségek 15-20 százaléka), más inputok viszont átmenetileg drágábbak voltak a megnövekedett kereslet és gyengülő forint miatt. A műtrágyaárak tartósan alacsonyak maradhatnak, amennyiben a földgáz ára sem emelkedik érdemben.

Azon állattartók esetében, ahol nem csak hizlalást végeznek, az alkalmazkodás szintén éven túl, 2021-ig zárulhat le teljes egészében, bár a fajlagos input-felhasználás változtatásával itt is vannak bizonyos évközi alkalmazkodási lehetőségek.

Csökkenő gabonaárak mellett a takarmányozási célú felhasználás növekedhetett az első félévben a vegyes gazdaságokban. Ez 2020 második felétől viszont változott az emelkedő gabonaárak miatt, miközben a viszonylag magas hús- és tejárak elkezdtek csökkenni, mert a kínai export elszívó hatása, – amiről az Agrárláz 2020 című kiadványunk-

ban írtak a Takarékbank agrárelemzői – a logisztikai fennakadások és korlátozások miatt tompább lett a vártnál.

A termelői árak éven belüli csökkenése azért is meglepő, mert az élelmiszer-kiskereskedelmi árak láthatóan meglódtak, így reális, hogy 2020 második felétől a termelői árak is elkezdjenek majd felzárkózni. **A gabonafélék termelői árának emelkedése már el is indult, az aratás utáni időszakban már 8 százalék feletti bővülés volt a kukorica és a búza esetén 2019 első félévéhez képest.**

A 2020-as évben a termésmennyiségek az őszi búzában várhatóan szinten maradnak, vagy csak minimálisan csökkennek 4,7 millió tonnára a 2019-es évhez (4,9 millió tonna) képest. A kukorica esetén pozitívak voltak a mennyiségi és minőségi várakozások is az őszi aratás előtt. A gabonaárak 2020 év végi növekedése révén várható elsősorban, hogy nő a kibocsátási érték is. **Az állattartóknál mennyiségi csökkenés is lehetséges a kibocsátás mögött, különösen baromfinál, ahol a víziszárnyas ágazatot érzékenyebben érintette a madárinfluenza, mint 2017-ben, valamint a brojlerárak is csökkentek a külföldről érkező túlkínálat miatt, ami visszavetheti a telepítéseket, és ezáltal a későbbi termelői darabszámokat is.**

Jelentős kockázat a hazai termelőknek, ha bármely nagyobb növény- vagy állattiermék-feldolgozót, például vágóhidat munkakerő-oldalon korlátoz a koronavírus itthon vagy a régióban (pl. lengyel vágóhidak, de akár Kisvárdá, Mohács is), és ezért kell leállítani, vagy korlátozni a kibocsátását, és ehhez már a késztermékkel nehezen tudnak alkalmazkodni, különösen az állattartók. Átmeneti termelői túlkínálat és árcsökkenés vagy dömpingár is előállhat. Ezt a hatást erősítheti az is, hogy már Németországban is kimutatták vaddisznóban az ASP-t, így az ottani sertés-termelők távol-keleti sertés-exportja is korlátozottá vált.



MIÉRT DRÁGULNAK AZ ÉLELMISZEREK?

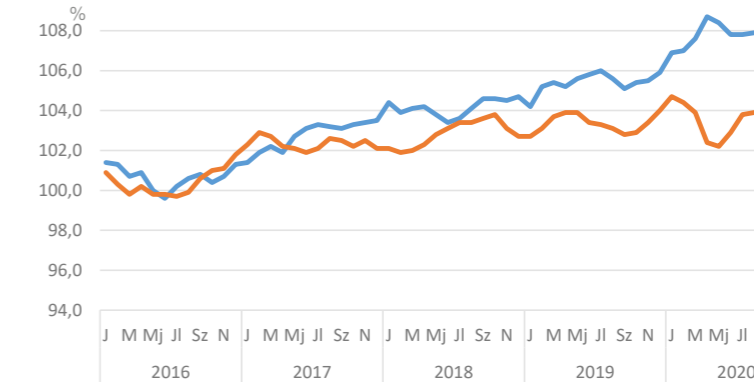
Készítette: Héjja Csaba,
Takarékbank Agrárcentrum

A KSH fogyasztói árindexe 2020 első nyolc hónapjában átlagosan 3,5 százalékos növekedést mutatott az előző év azonos időszakaihoz viszonyítva. Ezen belül viszont az élelmiszereknél az előző év decemberéhez képest augusztusban is 4,5 százalékkal voltak magasabbak az árak. Az elmúlt öt év (2015-2019) átlagában ez az érték 2,8 százalék volt, ez lényegében egy gyorsuló inflációt

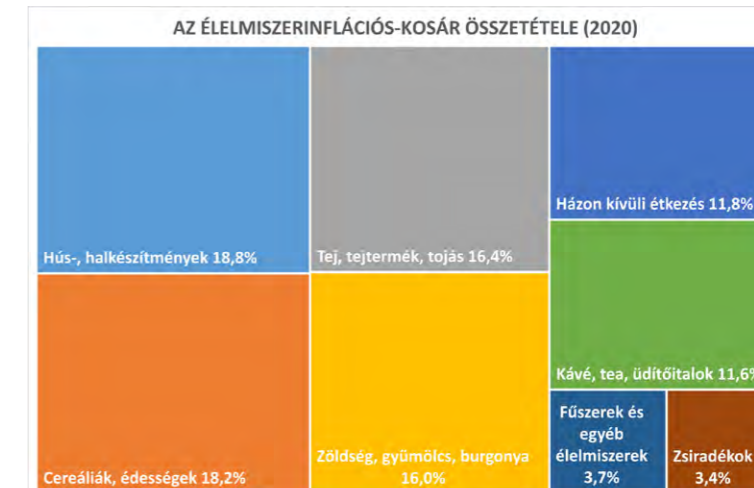
jelez előre. A Takarékbank Agrárcentrum elemzői a 2020 szeptember elejéig rendelkezésre álló információk alapján arra keresték a választ, hogy 2020-ban a pandémia vagy egyéb tényezők okozták ezt.

A válaszhoz elsőként megvizsgálták a KSH módszertanát, ami alapján a fogyasztói árindex készül. A fogyasztói kosárba azon termékek kerülnek bele, melyeket feltételezhetően a családok vásárolnak, a fogyasztásnak megfelelő súllyal. **Az élelmiszerek kategóriája a teljes inflációs kosárban 24,96 százalékos súllyal szerepel,** a kategórián belül az egyes termék-kategóriák az alábbi arány szerint kerülnek be a kosárba:

Élelmiszerek, teljes infláció (előző év azonos időszakához viszonyítva)



Forrás: KSH 2020



A legnagyobb súlyt a hús- és halkészítmények adják, nem sokkal lemaradva mögötte a cereáliák (melybe belefoglaltatnak a kenyérfélék), továbbá közel hasonló súlya van a tejtermékeknek és a tojáshoz, illetve a zöldség-gyümölcs kategóriának. Amennyiben, tehát ezekben a termékekben markáns árváltozás következik be, az mozgatja az élelmiszerinflációt. Érdemes továbbá megvizsgálni a hús-, halkészítmények-kosár összetételét is:

HÚS, HALKÉSZÍTMÉNYEK KOSÁR ÖSSZETÉTELE

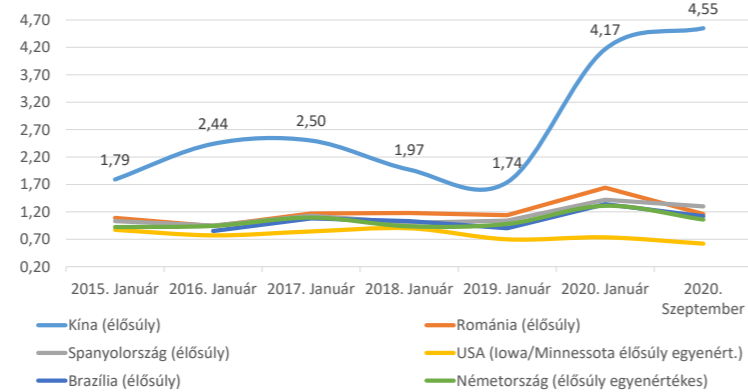
Áru	Súly
Sertéshús	28,0%
Párizsi felvágott, kolbász	21,6%
Baromfi	20,8%
Szalámi, szárazkolbász, sonka	18,1%
Hal	3,3%
Belsősegek	3,0%
Marhahús	1,8%
Húskonzerv	1,6%
Halkonzerv	1,4%
Egyéb hús	0,4%

Forrás: KSH 2020

Azon áruk aránya a legmagasabb, összesen 67,7 százalék, amelyek **sertéshúshoz kapcsolódnak** (tehát maga a sertéshús és azon termékek, melyek gyártásához jellemzően sertéshúst használnak, például párizsi felvágott, kolbász, szárazárak).

Ezek alapján érthetővé válik, hogy miért gyorsul 2020-ban az élelmiszerfélék inflációs mutatója. **A sertéspiacon – a Kínában tomboló sertéspestisjárvány miatt – a „normál” körülmények rég feledésbe merültek, hiszen azáltal, hogy Kína, mint az egyik legnagyobb sertésfogyasztó nemzet, hazai előállításának közel fele kiesett, hatalmas kereslettel jelent meg a piacon, ami történelmi magasságokba emelte az árakat.**

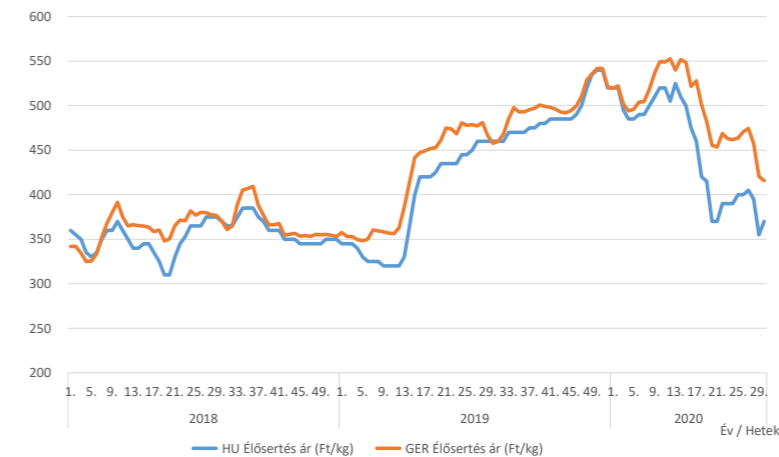
Élősertés árak a világ legnagyobb előállítóinál



Forrás: PIG333.com

Kelet-Ázsiában, kiemelten Kínában 2018-ban jelent meg a betegség, és az ottani házisertés-populációt (körülbelül 440 millió sertés) jelentősen, majdnem 50 százalékkal csökkentették, hogy megelőzzék a további fertőzéseket. Ezáltal a világ teljes házisertés-populációjának (mintegy 770 millió sertés) 28,5 százaléka eltűnt átmenetileg 2019-ben. Ez a szám nagyságrendileg annyi, mint a világon második legnagyobb termelő EU (150 millió sertés) és a harmadik legnagyobb termelő Egyesült Államok (75 millió sertés) együttes 2018-as állománya. Ezért is gondoljuk, hogy a 2019/2020 évek legnagyobb hatású eseménye világszinten az agráriumban az afrikai sertéspestis (ASP), amelynek tovagyűrűző hatása már a hazai sertésvertikumban is érezhető, de a többi állati fehérje (hús és egyéb) ellátási láncokra is kihatással lesz.

Hazai és német élősertés árjegyzések

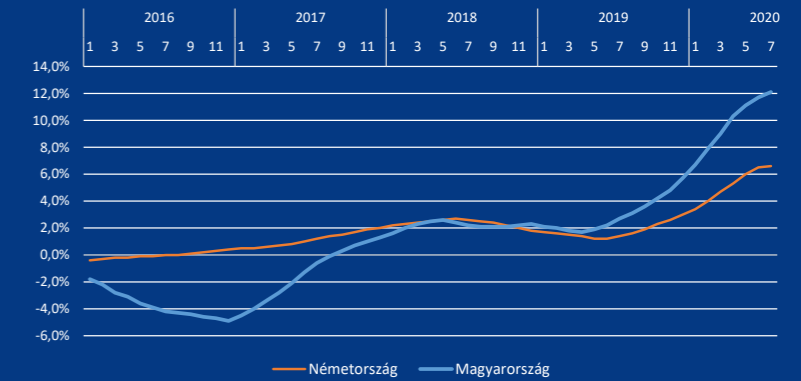


Forrás: www.hunland.hu

Az élősertés átvételi árának emelkedése 2019-ben volt a legnagyobb. Éves alapon 2020 januárjára Kínában közel háromszoros növekedés, az azon kívül eső piacokon átlagban 35 százalékos növekedés volt tapasztalható. 2020 januárjában tetőztek az árak, mára gyakorlatilag a 2019 év eleji szintre tértek vissza. Kína e tekintetben is kivétel, hiszen ott 2020 szeptemberére tovább drágult a sertéshús. Ezen a piacon tehát továbbra is érvényesül az emelkedett keresleti hatás, ellenben jogos a kérdés, hogy **az amerikai és európai kontinensen miért csökkent az ár. Ezt több tényező is alakította. Egyrészt a pandémia hatásaként a HoReCa-sektor irányából érkező kereslet csökkent, ugyanúgy Kínában is, ezért kevésbé volt szükségük az import sertésre. Másrészt szintén a pandémia következtében Európában és az Egyesült Államokban is leálltak a vágóhidak, amelyek átmeneti ársokkot hoztak magukkal.** Azonban ennek kiegyenlítődése hosszabb folyamat lesz, ugyanis a leállítás miatt, a bezárás alatt le nem vágott állatokat túl kellett tartani, aminek következtében az elszárolást is az új átvételi súlyokhoz kellett igazítani.

A magyar sertésátvételi árak évek óta szorosan követik a németet, így a hazai piacon, hasonlóan más iparágakhoz, a német piac eseményei befolyásolják a többi között az árakat is. Előbbi alapján tehát a végtermékek piacán is hasonló átárazódásnak kellene történnie. Ellenben a havi inflációs adatok nem feltétlenül ugyanezt a képet mutatják:

Húsfélék havi inflációja (előző év azonos időszakához viszonyítva)



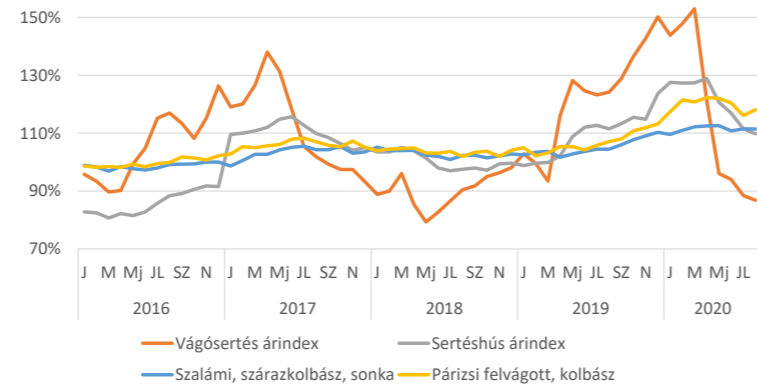
Forrás: EUROSTAT 2020

Azt, hogy itthon miért nőnek a húсарак két-számjegyű ütemben, egyrészt a megváltozott keresleti viszonyok, másrészt az árfolyamhatások is befolyásolják. A pandémiás időszakban markánsan növekedett a Magyarországra importált húsfélék mennyisége. Annak ellenére, hogy olcsó eurós áron jött be az import, a boltok polcára drága forintos áron került ki a gyengülő forintárfolyam miatt. Viszont az érdekes megfigyelés, hogy a gyorsuló ütemben csökkenő magyar sertésárvételi árak mellé gyorsuló ütemben növekedő hústermék-inflációs adat párosul. Természetesen ez esetben alacsony bázishatás is érvényesül, viszont azt mindenképp érdemes bemutatni, hogy a húsfélék fogyasztói ára mennyire rugalmatlan a termelői árakhoz képest. Ezt a sertés-hús magyar példáján lehet szemléltetni.

Alapvetően az, hogy a magas feldolgozottságú termékek (kolbász, szalámi stb.) miért árazódnak át lassabban, annak oka a termék-pálya folyamataiban keresendő. Ugyanis a júliusban a boltok polcán lévő szárazáru nem az adott havi vágóalapanyagból készül, tehát ott az inputárát az 1-2 hónappal megelőző vágóalapanyagból kell számolni. A magas feldolgozottságú termékek ára jóval stabilabb, tehát az alapanyagár-mozgásokat kevésbé követik le, szemben magával a nyers sertés-hússal. Viszont azt is mindenképp fontos figyelembe venni, hogy az értéklánc elején lévő termelői árak volatilitását csak felfelé követik a feldolgozott termékek árai, értelem szerűen a leggyorsabban a nyers húсок, ezt követően a párizsi, sonkafélék és legkésőbb a szárazáruk.

Természetesen az élelmiszerek inflációját **nem kizárólag a húsfélék árváltozásai mozgatják, ellenben a gyorsuló árnövekedésnek ez a legnagyobb indikátora.** Továbbá az, hogy a sertés-hús helyettesítő termékére, például a sertés-hússal, annak ára is hatással van az ASP miatt kialakult extrém piaci helyzet. **A pandémiás időszak elején (február-március) tapasztalt „pánikvásárlások” más élelmiszerek**

Sertés-hús termék-pálya átárazódása Magyarországon



Forrás: KSH 2020, Takarékbank Agrárcentrum szerk. és előrejelzés

árának növekedését is magukkal hozták. Ez főként a jól eltartható árvételekre igaz, például a tésztafélékre, azok alapanyagául szolgáló tojásra, a zöldségek közül a burgonyára. További hatás a magyar agrár-élelmiszeripar berendezkedésében keresendő. Magyarország, természeti adottságaiból kifolyólag, alapvetően biztosítani tudná önellátását, azonban a magyar agráriumra jellemző, hogy az élelmiszer-alapanyagok feldolgozásában itthon alacsonyabbak a kapacitások, a magas feldolgozottságú élelmiszerekből rendre importra szorulunk, ezáltal a magas euróárfolyam miatt nőnek az árak. Markáns növekedés tapasztalható a gyümölcsök árában is. Utóbbi termékkörben viszont nem a pandémia okozta az akár 40 százalékos áremelkedést, hanem az idejára-rási viszonyok miatt a termésmennyiség rendkívül alacsony lett, tehát a fogyasztói árakban itt is a kereslet-kínálati hatások érvényesültek.

Összegezve a megemelkedett, begyorsult élelmiszer-inflációs adatok alakulásában, az előbbieken bemutatottak szerint, nagyobb szerepet játszott az afrikai sertéspestis közvetlen hatása, mint a pandémiáé.



A pandémia pont abban az időszakban érkezett, amikor például a magasabb feldolgozottságú sertés-hús-termékek átárazódtak, ugyanis ezen termékek gyártásához ekkor kezdtek el felhasználni a már magasabb áron átvett vágósertést. A pandémia közvetlenül az alapvetően jól tárolható élelmiszerek árnövekedését hozta magával, elsősorban azért, mert ezek jellemzően részei voltak a „pánikvásárlási kosaraknak”, tehát az inflációt elsősorban utóbbi két tényező együttes hatása alakította.

A Takarékbank Agrárcentrum elemzőinek előrejelzése szerint 2020 hátralévő részében lassuló ütemben fog nőni az élelmiszerek fogyasztói árindexe, tekintve, hogy az alacsony bázishatás el fog tűnni. Utóbbi elsősorban a húсок piacára igaz. Nagyobb „meglepetés” a gabonaalapú termékek körében várható, ugyanis 2020 szeptemberére a búza esetében a tonnánkénti 192 eurót is elérte a jegyzés a párizsi árutőzsdén, szemben az előző évi 173 eurós, a következő év májusára szóló jegyzésekkel, holott az idejű fundamentumok nem alapozzák meg ezt az árnövekedést.

KONTAKTLISTA

MAKROGAZDASÁGI ÉS IPARÁGI ELEMZÉSEK – TAKARÉK ELEMZÉSI KÖZPONT

Farkas Dávid
Igazgató
farkas.david@takarek.hu

Suppan Gergely
Vezető elemző
suppan.gergely@takarek.hu

Horváth András
Vezető elemző
horvath.andras@takarek.hu

Párkányi Tamás
Szenior stratégiai elemzés szakértő
parkanyi.tamas@takarek.hu

Horti Flóra
Szenior stratégiai elemzés szakértő
horti.flora@takarek.hu

AGRÁR ELEMZÉSEK – TAKARÉKBANK AGRÁRCENTRUM

Hollósi Dávid
Agrár üzletág ügyvezető igazgató
Hollosi.David@takarek.hu

Mezei Dávid
Agrár és Uniós Kapcsolatok ügyvezető igazgató
Mezei.David@takarek.hu

Antal Áron
Szenior elemző
antal.aron@takarek.hu

Héjja Csaba
Elemző
hejja.csaba@takarek.hu

INGATLAN PIACI ELEMZÉSEK – TAKARÉK INDEX

Incze Zsombor
Takarék Index projektvezető
Takarék Jelzálogbank Nyrt.
incze.zsombor@takarek.hu

DISCLAIMER (JOG NYILATKOZAT)

1. A jelen kiadványban található elemzések kizárólag informatív célokkal kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására, nem adnak javaslatot befektetési stratégiára, nem minősülnek a Bszt. (2007. évi CXXXVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadásnak vagy befektetési elemzésnek. Az EURÓPAI PARLAMENT és a TANÁCS 2014. május 15-i 2014/65/EU IRÁNYELVE a pénzügyi eszközök piacairól, valamint a 2002/92/EK irányelv és a 2011/61/EU irányelv módosításáról” alkalmazásában a jelen kiadvány marketingközleménynek minősül. Az elemzés nem a befektetéssel kapcsolatos kutatás függetlenségének előmozdítását célzó jogi követelményeknek megfelelően készült, és nem érinti a befektetéssel kapcsolatos kutatás terjesztését megelőző kereskedésre vonatkozó tiltás.

2. Az elemzést a Takarékek Csoport tagjai (az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt., a Takarékbank Zrt., a Takarékek Jelzálogbank Nyrt.) munkatársai készítették. A felhasznált információ (beleértve a tényeket, véleményeket, becsléseket vagy előrejelzéseket is) pénzügyi, gazdasági, piaci és egyéb olyan feltételeken alapul, amelyek az elemzés dátumáig rendelkezésre álltak. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzések alapjául szolgáló információk a jövőben változhatnak.

3. Az elemzésben közölt információk hiteles forrásból származnak, mindazonáltal az információk valóságának megfelelőségéről, helyállóságáról a Takarékek Csoport biztosítékot nem kapott, ezért a dokumentumban leírtak teljességével és pontosságával kapcsolatban sem a dokumentum készítői, sem az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt., a Takarékbank Zrt., a Takarékek Jelzálogbank Nyrt. semmilyen felelősséget, illetve szavatosságot nem vállalnak. A kialakított vélemények nem tekinthetők befektetési ajánlásnak, vásárlásra vagy eladásra történő felhívásnak.

4. Jelen kiadványban szereplő alapok forgalmazásával (vétel, tartás, eladás) kapcsolatos költségek és információ az alapok kezelési szabályzataiban és a forgalmazási helyeken megismerhetők. Az alapok befektetési politikájáról, forgalmazási költségeiről, a befektetés lehetséges kockázatairól, illetve az alapok időszaki hozamairól, az alapokat érintő fontosabb piaci eseményekről részletesen tájékozódhat a www.takarekcsoport.hu honlapon, az alapok

forgalmazási helyein megtalálható hivatalos tájékoztatókból, az alapok Tájékoztató és Kezelési Szabályzataiból, a Kiemelt Befektetői Információkból és a havi portfólió jelentésekből. Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az alapok múltbeli hozamai nem jelentenek garanciát az alapok jövőbeni teljesítményére nézve, azokból nem lehet a jövőbeni hozamra, annak változására, illetve az alapok teljesítményére vonatkozó megbízható következtetéseket levonni. Az alapok tőkevédelemmel, tőkegaranciával nem rendelkeznek.

5. Az elemzők kijelentik továbbá, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak.

6. Jelen kiadvány a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerinti védelem alatt áll, ezért kizárólag az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt., a Takarékbank Zrt. és a Takarékek Jelzálogbank Nyrt. előzetes írásbeli engedélyével lehet azt többszörözni, terjeszteni, egyéb módon nyilvánosságra hozni, valamint felhasználni. Az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt., a Takarékbank Zrt. és a Takarékek Jelzálogbank Nyrt. valamennyi szerzői jogon alapuló jogát fenntartja.

7. Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, amelyek akár a tőke elvesztését is jelenthetik. Jelen kiadvány általános jellegű ismertetést, ismereteket tartalmaz, így nem veszi figyelembe az egyes ügyfelek egyedi, speciális igényeit, pénzügyi helyzetét, kockázatvállaló képességét és hajlandóságát, ezért kérjük, a befektetése előtt kérdés esetén forduljon megfelelő szakutódással rendelkező befektetési tanácsadóhoz. Makro és Takarékek Árindex modell: az alkalmazott értékelési eljárások.

8. Makro és Takarékek Árindex modell: az alkalmazott értékelési eljárások.

9. Takarékek Jelzálogbank Nyrt.-t vagy a Takarékek Csoport fent nevezett más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámítva az Takarékek Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Lásd bővebben az alábbi linken: http://www.takarekindex.hu/FHB-Index/AZ-FHB-Index/Felelossegi_nyilatkozat

