



# **Ingyanpiaci elemzés 2009 május**

Confidential

**Készítette: Molnár Tamás**

## Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009 - 2010-re.....	3
Infláció .....	4
Gazdasági növekedés .....	5
Reálkeresetek.....	7
Munkanélküliség.....	9
Árfolyamok.....	10
Jegybanki alapkamat .....	11
Államháztartási hiány .....	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	14
Bács-Kiskun megye .....	14
Csongrád megye .....	15
Budapest és Pest megye .....	16
Békés megye.....	17
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	18
Tolna megye .....	19
Kecskemét ingatlanpiaca 2009-ben .....	19
Budapesti Lágymányos és Kelenföld ingatlanhelyzete .....	21
Budapest II. Kerület (Rózsadomb) ingatlanelemzése .....	23
Budapest lakásépítések 2009-ben .....	24
Az ingatlanadó és annak elméleti és gyakorlati hatásai .....	24
Új értébecslési szempontok .....	27
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-re .....	29
2. számú melléklet: Lakásépítések és építési engedélyek 2009. I. negyedévében Budapesten és Pest megyében .....	30
3. számú melléklet: Lakásépítések főbb építetői csoportok szerint.....	31
4. számú melléklet: Források.....	32

# Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

## Magyarország és a környező piac előrejelzése 2009 - 2010-re

Oszkó Péter pénzügyminiszter az IMF-EB delegációs tárgyalások lezárultával, a korábbinál is mélyebb recesszióval számoló makropályát ismertetett. A kormány legújabb várakozásai szerint az idén 4,5 százalékos infláció mellett 6,7 százalékkal zsugorodhat a magyar gazdaság. A kormány az Európai Bizottsággal és a Nemzetközi Valutaalappal arra a kopromisszumra jutott, hogy az idei hiánycélt a GDP 3,9 százalékára emeli a kormány, a korábbi 2,9 százalékról. A hiány 2011-től térne vissza három százalék alá. 2010-ben a legfrisebb várakozások szerint 0,9 százalékos GDP-csökkenésre számít a kormány. A növekedés majd 2011-től indulhat meg. Az export az idén várhatóan 15 százalékkal, az import 16-17 százalékkal csökkenhet.

Az infláció megugrása mind 2009-ben, mind jövőre túlnyomórészt az egyedi adóintézkedések következménye lesz. Azaz a jegybank monetáris tanácsa antiinflációs politikája szempontjából nem „lő az adógenerált” inflációra. Az MNB elnöke szerint az infláció alakulását másrészt az adóintézkedések hatása mellett a forint árfolyamának alakulása határozza meg. Az inflációs cél kialakításakor az MNB az adóváltozásoktól megszürt inflációt tekinti mérvadónak.

Az MNB várakozásai szerint a pénzügyintézetek jövedelmezősége az idén csökken - ám a bankrendszer finanszírozása stabil marad, az anyabankok ellátják tőkével a hazai leányaikat. A romló hitelállományok miatt várhatóan jelentős veszteségeket realizálnak a bankok - ennek ellenére az MNB, az IMF és az Európai Bizottság úgy ítéli meg, hogy a magyar bankrendszer tőkeellátottsága jó, megfelelő nemzetközi összehasonlításban. Az IMF igazgatótanácsa június végén hagyhatja jóvá a 25 milliárd dolláros hitelkeret második felülvizsgálatát követő újabb, 1,43 milliárd dolláros részletének lehívását.

A nemzetközi környezet miatt szükség volt a hiánycél felülvizsgálatára, ugyanakkor az Európai Bizottság üdvözli azt a célt, hogy a magyar kormány az államháztartás hiányát 2011-re újra a maastrichti három százalék alá csökkenti.

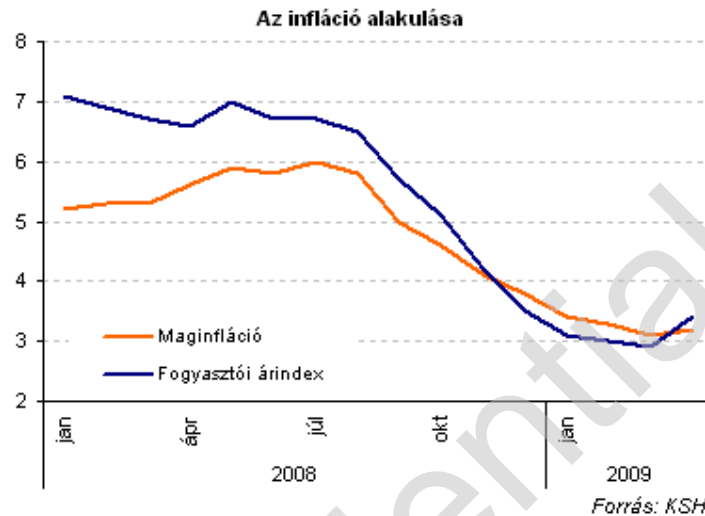
Az elmúlt hónapokban folytatódott a világgazdasági kilátások romlása. A magyar gazdaság visszaesése várhatóan nagyobb lesz az európai átlagnál, mert a külső dekonjunkció, a hitelkínálat szűkülése és a költségvetési intézkedések növekedést rontó hatása egyszerre jelentkezik. Az adóintézkedések átmeneti hatásától eltekintve az erőteljes gazdasági visszaesés hatására az infláció a középtávú inflációs cél alá mérséklődhet. Az elmúlt negyedévben napvilágot látott adatok tovább romló képet rajzolnak ki a gazdaság kilátásait illetően. Az év első hónapjaiban a világkereskedelem közel ötödével esett vissza. A legutóbbi információk alapján azonban az üzleti várakozások lassú javulása és a készletek csökkenése a konjunkturális helyzet fokozatos stabilizálódására utalhat. A magyar gazdaság külkereskedelmi szerkezete miatt az európai visszaesés a hazai exportszektorra rendkívül érzékenyen érinti. A versenyképesség javítását célzó kormányzati intézkedések, valamint az elmúlt időszakban bekövetkezett reálleértékelődés a külső kereslet visszaesését csak részben képesek ellensúlyozni. Az európai növekedési kilátásokkal összhangban érdemi fellendülés csak 2011-ben várható.

A romló értékesítési kilátások a vállalatokat a bérek befagyasztására, a létszám erőteljes csökkentésére és a beruházások elhalasztására késztették. A vállalati jövedelmezőség azonban még így is számottevően romlott, így az alkalmazkodás várhatóan tovább folytatódik. A csökkenő foglalkoztatás miatti jövedelembizonytalanság, valamint a csökkenő hitelkínálat a lakosságot is a fogyasztási és beruházási kiadásai visszafogására ösztönzi. Ennek következtében a megtakarítási

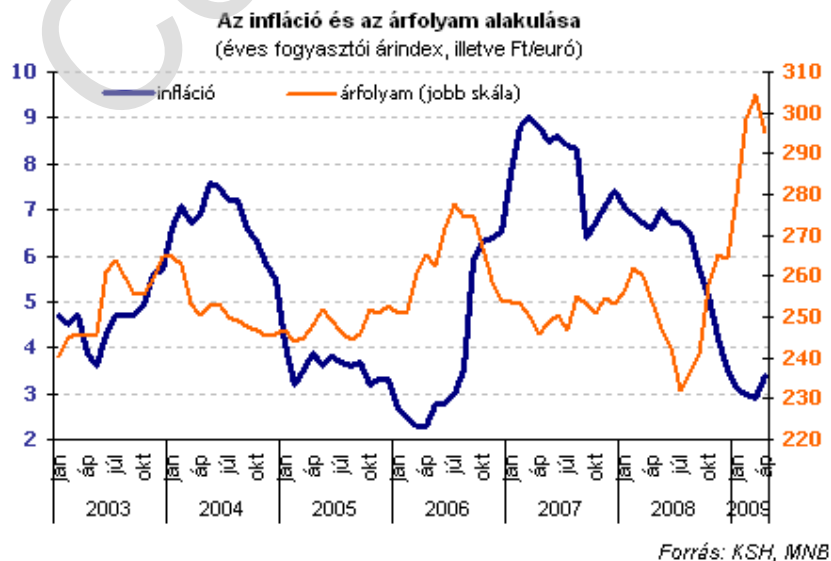
hajlandóság tovább emelkedhet és a belső kereslet érdemi élénkülésére 2011 előtt nem számítanak az elemzők.

### Infláció

2009 áprilisában az egyhavi átlagos fogyasztóiár-emelkedés 0,8% volt. 2008. áprilishoz viszonyítva az árak 3,4%-kal növekedtek. Az adat meglepetést jelent, hiszen az előző havi 2,9 százalékos mindössze 3 százalékos árindexre számított a piac.



Az emelkedés több fronton is meglepően magas volt. A szezonális árhatásoktól mozzgatott ruházatkódási cikkek körében a drágulás valamivel nagyobb volt a megszokottnál, de ami igazán jelentős tényező volt, az a tartós fogyasztási cikkek áremelkedése. Azt már a múlt hónapban is jeleztük, hogy zavarba ejtő, mennyire nem jelenik meg az intenzív forintgyengülés az árakban, és ez rejtett kockázatot jelent a jövőre nézve. A jövő itt van, hiszen a nagy importarányú tartós fogyasztási cikkeknel megjelent az árfolyamhatás, főleg az autóknál volt megfigyelhető a korrekció.

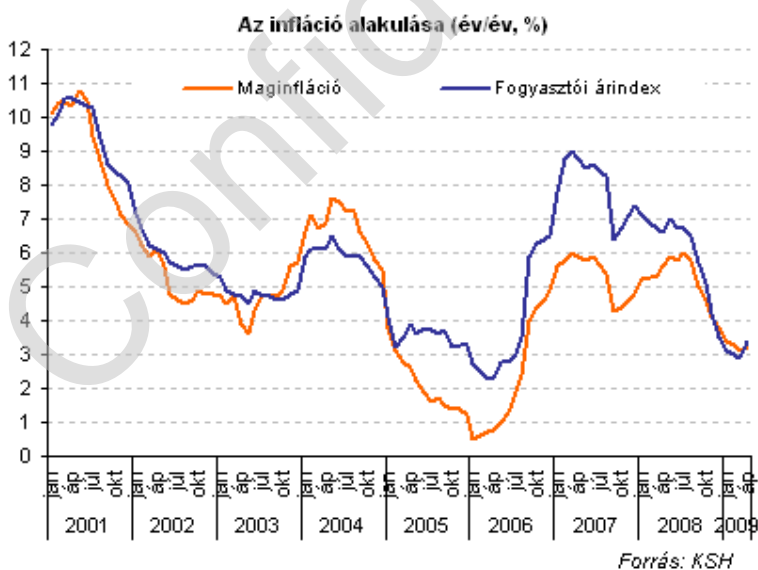


Ha az egyhónapos csúszás a forinthatásban általános jelenség, akkor még a májusi infláció is okozhat meglepetést. Utána pedig kérdés, hogy milyen gyorsan alkalmazkodik a kereskedelmi szektor a visszaerősödő árfolyamhoz, júliustól pedig itt az újabb sokk, az áfaemelés.

Ennek fényében a jegybank kamatpolitikája bizonyára óvatosabb lesz. Eddig kifejezetten kedvező volt az inflációs kép, egyrészt mert a gazdaság béralkalmazkodása szokatlanul erős volt, másrészt pedig azért, mert úgy tűnt, a szűkülő kereslet teljesen megfékezi a gyenge forint árfelhajtó erejét. Ami biztató, hogy a szolgáltatásoknál továbbra sincs jelentős "mozgolódás", bár a friss adat már nem olyan szép, mint a márciusi.

Első pillantásra úgy tűnhet, hogy nem a tartós elemek okozták a megugrást, hiszen a maginflációs mutató csupán 0,1 százalékponttal, 3,2 százalékra csúszott fel. Emögött főként az állhat, hogy az idényáras élelmiszerek (zöldség, gyümölcs) körében drágulás volt megfigyelhető. Akár kedvező is lehet ez a jelenség, hiszen azt sugallhatja, hogy a fogyasztói árindex emelkedése sok nem tartós tényező következménye is. Ugyanakkor figyelmeztető, hogy a rövid bázisú maginflációs mutató is emelkedett.

Egyszerűen fogalmazva: ha a tartós árfolyamatok egy éven keresztül úgy zajlanának, ahogy az utóbbi három hónapban (negyedéves évesített mutató), akkor az infláció 4 százalék felett lenne. Az a kisebb gond, hogy ez az inflációs cél felett van, hiszen ilyen GDP-zuhanás mellett bizonyára nem száll el majd nagyon az árindex. Ugyanakkor éppen ezért figyelmeztető is az adat: ha ennyire szűk kereslet mellett is tartósan az egyensúlyinak tekintett 3 százalék feletti áremelkedést figyelhetünk meg, akkor a várakozások mégsem olyan stabilak, mint az eddigi adatok sugallják. Ez pedig a 2010-es inflációs kilátások szempontjából nem kedvező, hiszen akkor már remélhetőleg enyhébb kondíciók jellemzik majd a gazdaságot.

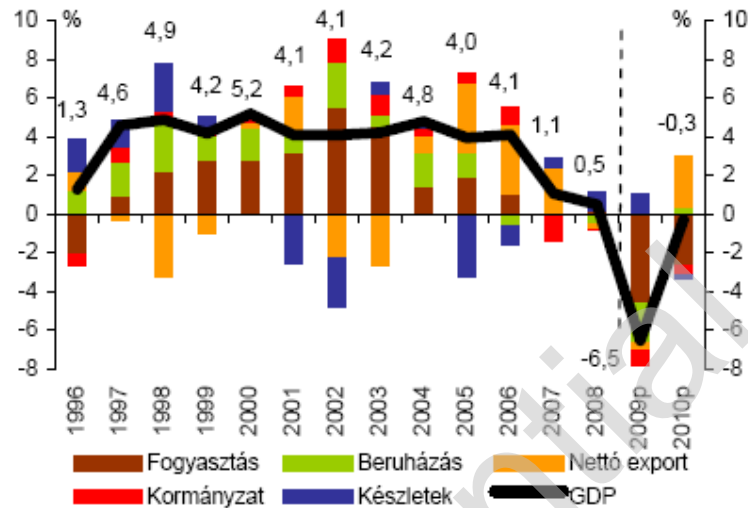


## Gazdasági növekedés

A visszaesést 2009-ben az ipar és az építőipar hanyatlása vezeti, míg 2010-ben a csökkenő reáljövedelmek nyomán már a szolgáltató szektor lesz a fő visszahúzó erő. Az ipari termelés mélyrepülése az első negyedévben is folytatódott, és a rendelésállományok alapján a kilátások sem kecsegtetőek. A felhasználási oldalt tekintve legnagyobb mértékben a fogyasztásra vonatkozó kilátások romlottak: a vállalati szektorban erőteljes a létszámleépítés, drasztikus a béralkalmazkodás, illetve a kormány is jövedelmeket visszafogó intézkedéseket hozott. Ezek

nyomán a vállalati szektorban a nominális bértömeg stagnálhat, vagy akár kissé csökkenhet is, míg a közsférában 9%-kal csökkenhet, ami reálértelmenben még jelentősebb zuhanás. Ehhez adódik a várhatóan növekvő megtakarítási hajlandóság hatása, így a fogyasztás 7,4-10%-kal, alapesetben 8,5%-kal csökkenhet. A beruházások visszaesése is a korábban vártnál nagyobb lehet.

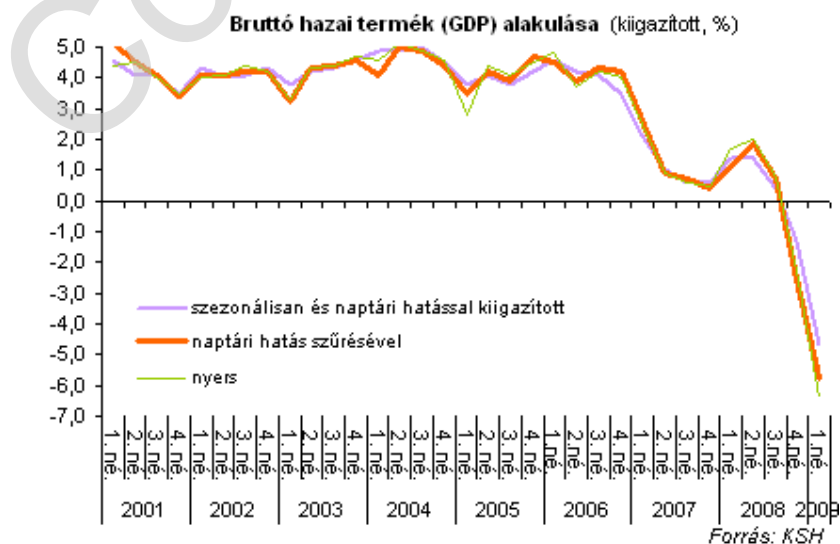
### Éves GDP-növekedés és a fő tényezők hozzájárulása



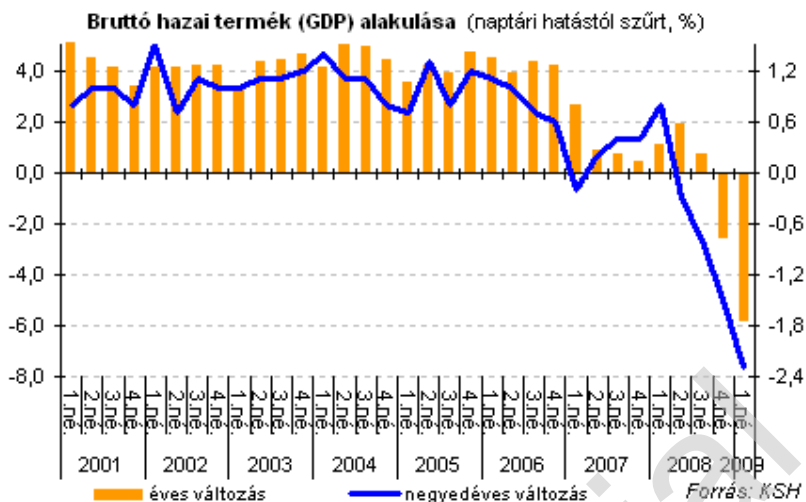
Az első negyedévben - naptárhatással igazítva - 5,8 százalékos volt a GDP éves alapon számított zsugorodása. A piac az első negyedévre (az előrejelzések igen nagy szórása mellett) 6 százalék körülire várta a GDP esését.

Az éves indexek rendre:

- nyers adat: -6,4%
- naptárhatással szűrt adat: -5,8%
- szezonálisan és naptárhatással igazított adat: -4,7%



Az előző negyedévhez képest 2,3 százalékos volt a GDP visszaesése - ez már negyedik egymást követő alkalom, hogy a gazdaság zsugorodást mutat fel, természetesen a friss adat jelenti a legnagyobb visszaesést.



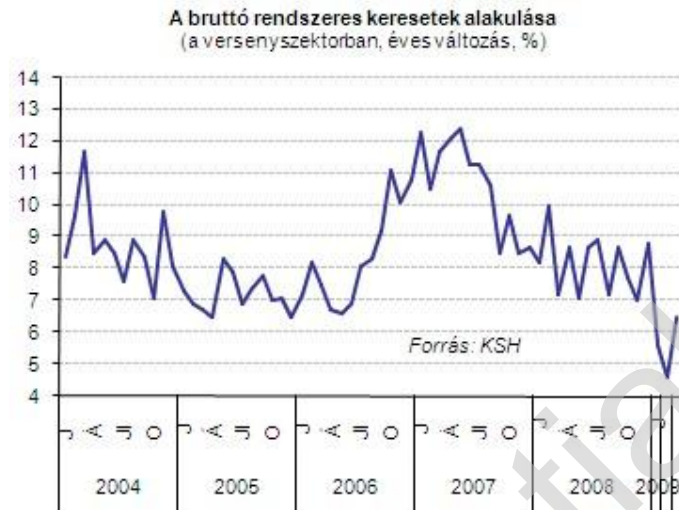
A GDP visszaesésének tényezői meglehetősen jól ismertek, így - bár a részletes adatok nem állnak rendelkezésre -, nagy bizonyossággal állíthatjuk, hogy alapvetően a belső kereslet kényszerű korrekciója gyakorolja a legnagyobb hatást. A lakossági fogyasztás a csökkenő jövedelmek és a hitelfelvételi lehetőségek beszűkülése miatt esik vissza, a beruházásokat a forráshiány mellett a nemzetközi konjunktúra visszaesése is sújtja. Emellett az export is jelentősen visszaesett - bár itt az a paradox helyzet állt elő, hogy az export-import olló még így is pozitív lehet, mert az import zuhanása még jelentősebb. Termelési oldalon valószínűleg nem látunk majd pozitív indexet. A mezőgazdaság "csak" a magas bázis miatt esik, az ipar a decemberi összeomlás utáni stagnálás miatt lesz mínuszos, az építőiparban januárban pukkad ki az amúgy sem túlfújó lufi. A friss adat összességében megerősíti azt a vélekedést, hogy az idén 6 százalék körüli lehet a recesszió Magyarországon. Ami biztató, hogy nagyjából már elérhettük a mélypontot, ami kevésbé, hogy nem nagyon látszik, mitől állunk dinamikus növekedési pályára. Az L-alakú növekedési pálya forgatókönyve egyelőre sajnos nem dőlt meg, ez pedig a gyenge gazdasági teljesítmény elhúzódását jelenti.

A kilátások szempontjából nem jó hír, hogy a KSH közlése szerint kizárólag az állami szektor produkált pozitív számokat, enélkül 1 százalékponttal még lejjebb lenne a növekedési adat.

## Reálkeresetek

Míg a forintárfolyam történelmi mélypontra süllyedése miatt sok család került nehezebb helyzetbe a devizahitel-tartozások miatt, addig az infláció közel 3 éves mélypontra süllyedése miatt reál értelemben ismét emelkedtek a bérek az év harmadik hónapjában. Míg a költségvetési szektorban az éves szintű bruttó és nettó bérindexek minimális csökkenést jeleznek, addig határozottan gyorsultak ugyanezen mutatók a versenyszektorban. Az egyszerű hatásoktól tisztított (rendszeres) kereseti adatok szintén érdemi emelkedést jeleztek. Nagy fellelegzésről azonban nem beszélhetnek a bérből és fizetésből élők Magyarországon: míg a költségvetési szektorban 3 ezerrel nőtt, addig a versenyszektorban egy hónap alatt bő 32 ezerrel zuhant az alkalmazásban állók létszáma. Éves szinten a költségvetési szektorban bruttó és nettó értelemben is mintegy fél százalékkal csökkentek a bérek márciusban a februári másfél százalékos emelkedés után, míg a versenyszektorban a bruttó éves bérindex 3%-ról 6% fölé, a nettó 2% alatról közel 5%-ra gyorsult.

Amennyiben a versenyszféra esetén az egyszeri kifizetésektől (prémiumok, bónuszok, jutalmak) megtisztítva nézzük a bruttó éves bérendexet, akkor márciusban az infláció süllyedése és a bruttó bérek növekedési ütemének gyorsulása miatt ez az index intenzíven visszaemelkedett a februári (most minimálisan módosított) 4.6%-ról 6.5%-ra. A tavaly ősze kiobbant gazdasági válságot megelőzően stabilan a 7-9%-os sávban hullámzott ez a mutató.

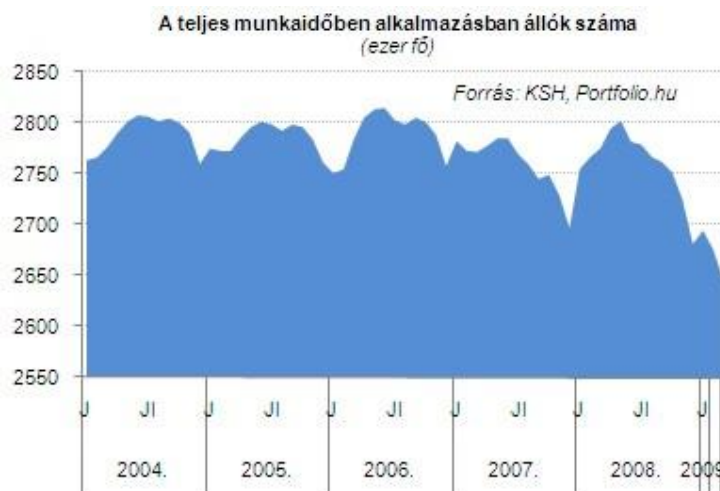


Amennyiben a nettó bérek kapcsán az infláció hatását is figyelembe vesszük (márciusban a KSH 2.9%-os éves fogyasztói árindexet mért), akkor nemzetgazdasági átlagban a reálbérek 0.4%-kal emelkedtek a februári 1.4%-os csökkenés után.



Márciusban 32.5 ezer fővel 1 millió 847 ezerre esett a versenyszektorban alkalmazásban álló létszáma a KSH kimutatása szerint, ami tavaly nyár (a válság kirobbanását megelőző időszak) óta közel 120 ezer fős munkahelyvesztést jelez. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók létszáma a nemzetgazdaságban 2 millió 646 ezer főre, az elmúlt években egyértelműen a legalacsonyabb szintre esett a válság hatására.

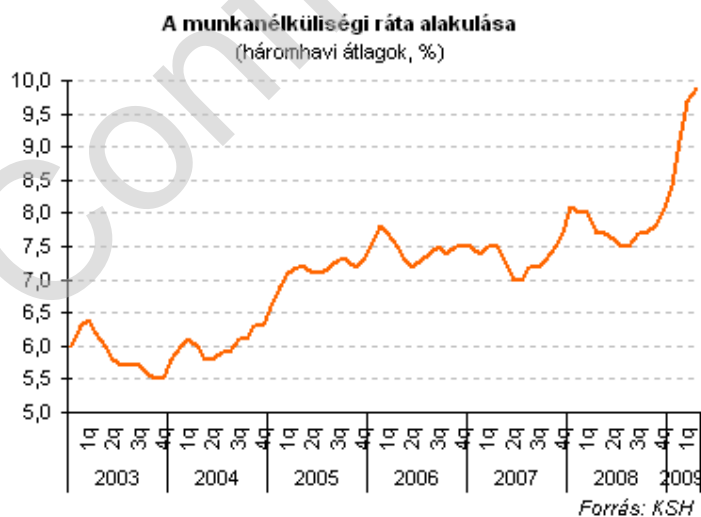




A gazdasági válság miatt várhatóan még tízezrek veszíthetik el állásukat. Ezt a bérbeli veszteséget sokak családnál csak részben kompenzálhatja, ha van devizahitel-tartozása, amely most a forint visszaerősödése miatt kissé alacsonyabb havi törlesztőrészetet jelent. Júliustól a bérvisszafogások, illetve az áfa-emelés jelentős inflációemelő hatása miatt várhatóan ismét erőteljesen mínuszos reálbér-indexekkel találkozhatunk. Mindezek miatt márciusban csak átmenetileg lélegezhetek fel a bérstatisztikák tükrében a magyarországi bérből és fizetésből élők.

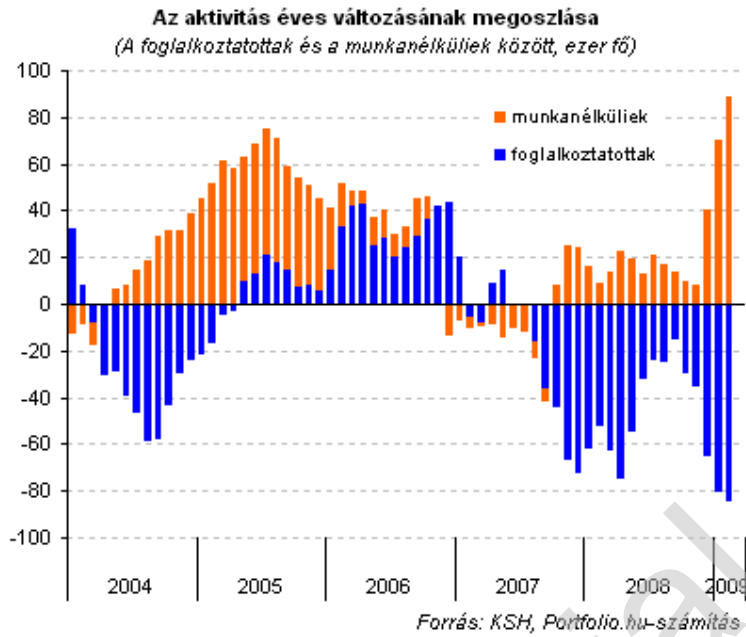
### Munkanélküliség

Áprilisban tovább emelkedett a munkanélküliség Magyarországon, az utolsó három hónap átlagos ráta 9,9 százalékra kúszott fel a megelőző hónap 9,7 százalékos szintjéről.



A munkanélküliségi ráta tulajdonképpen trendjében 2003 óta emelkedik. Ez az első években nem volt egyértelműen kedvezőtlen tendencia, hiszen ezzel párhuzamosan a munkaerőpiacon jelen lévők száma is emelkedett.

2005-2006-ban is csak minimális volt a foglalkoztatottság emelkedése, majd utána a kiigazítás és a válság már lejtőre tette a piacot.



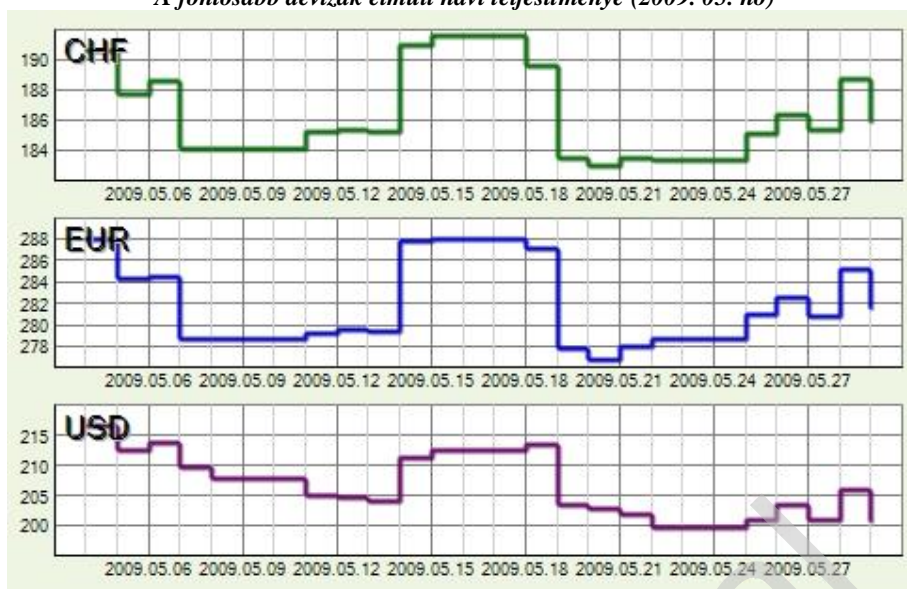
2008 végén különösen erős lett a dekonjunktúra, az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 84 ezerrel kevesebb foglalkoztatott, illetve 88 ezerrel több munkanélküli van Magyarországon. A munkanélküliségi ráta 2,1 százalékponttal emelkedett, így most már több mint egy évtizedes csúcsán tartózkodik.

### Árfolyamok

275 közeléből (négyhavi csúcsáról) 280 fölé gyengült a forint árfolyama az euróval szemben az elmúlt hónapban. A forint (és a régiós versenytárs zloty) leértékelődése ismét a nemzetközi befektetői hangulat romlásával áll összefüggésben. A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa hétfői ülésén az elemzői várakozásoknak megfelelően az alapkamat szinten tartása mellett határozott, bár volt javaslat 50 bp-os kamatvágásra is. Akkor kezdi majd el a kamatcsökkentéseket az MNB, ha az EUR/HUF árfolyama a követő időszakban is stabilan 280 körül (vagy alatta) marad, tehát a magyar monetáris politika megmarad az árfolyamtargetálás keretei között. A jelenlegi piaci környezetben a monetáris lazításra akár már a júniusi kamatdöntő ülés alkalmával esély nyílhat. A következő héten hazai makrofronton nem jelenik meg olyan adat, ami érdemi árfolyam-elmozdulást okozhatna. A jelenlegi nemzetközi befektetői hangulat viszont arra utal, hogy az EUR/HUF a 280-as árfolyamszint közelében marad, és folyamatosan csökken annak a valószínűsége, hogy tartósan a 290-es szint fölé gyengüljön a forint az euróval szemben.

Nem nyert bizonyítást az a spekuláció, amely szerint a Svájci Jegybank (SNB) a Nemzetközi Fizetések Bankján (BIS) keresztül interveniálni készül a devizapiacon a frank gyengítése érdekében. Bár múlt héten 1.52 felett is megfordult az árfolyam, az SNB intervenciójával kapcsolatos várakozások szertefoszlottak, a befektetői hangulat romlása és az euró oldaláról érkező kedvezőtlen hírek nyomán ismét lefelé vette az irányt az EUR/CHF. Időközben a svájci gazdaság kilátásaival kapcsolatban is napvilágot láttak az első pozitív várakozások. Ez pedig azt jelentheti, hogy hamarosan a Svájci gazdaság is túljut a mélyponton.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2009. 05. hó)

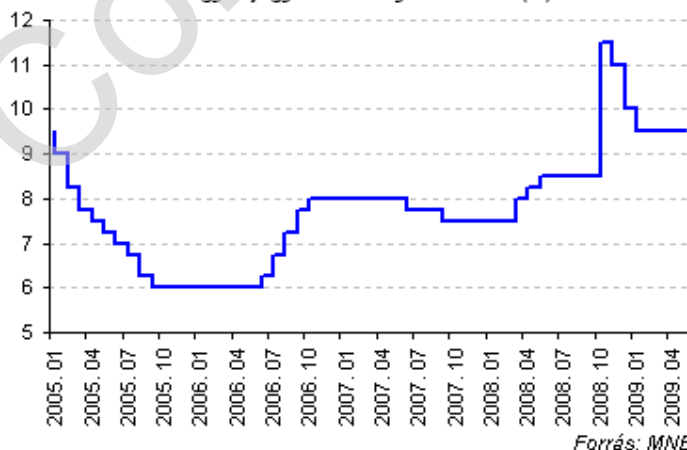


Forrás: MNB

## Jegybanki alapkamat

Immár negyedik egymást követő alkalommal hagyta változatlanul irányadó kamatát a monetáris tanács. A lépés megegyezik a piaci várakozásokkal. A jegybanki döntést több megfontolás is támogathatta. A jelenlegi magas kamatszintről az emelés csak a pénzügyi stabilitási kockázatok növekedése esetén képzelhető el, ez azonban szerencsére az elmúlt egy hónapban nem volt jellemző. Ugyanakkor a csökkentést sem támogatták jelentős érvek. A hazai pénz- és tőkepiac érezhetően a nemzetközi környezet alakulásához igazodik, és - bár voltak jelei az enyhülésnek - egyelőre egyértelmű változásról nincs hír. Ráadásul az utolsó inflációs adat nem volt meggyőző, és a küszöbön álló adóemelések szintén kockázatot jelentenek a pénzromlás ütemét illetően.

A magyar jegybanki irányadó kamat (%)



Forrás: MNB

Az MNB új eszközeinek bevezetése és a kormányzat közvetlen hitelnyújtása mérsékli a bankrendszer finanszírozási lehetőségeinek szűkülését. A gazdaság növekedési kilátásaival kapcsolatos bizonytalanság következtében azonban a hitelezési aktivitás várhatóan továbbra is visszafogott lesz és a bankok törekedni fognak hitelezési portfóliójuk kockázatának mérséklésére.

A közép-kelet európai régió kockázati megítélése az elmúlt hónapokban számottevően javult, a hazai pénzügyi piacok is a konszolidáció jeleit mutatják, ugyanakkor a globális kockázattávallási hajlandóság alakulása továbbra is kiszámíthatatlan. A költségvetés finanszírozásának biztosítása érdekében hozott kormányzati intézkedések hosszabb távon javíthatják a hazai befektetések megítélését, de ez még nem mutatkozott meg a hazai pénzügyi eszközök iránti kereslet növekedésében.

A reálgazdasági és inflációs kilátásokat, valamint a pénzügyi piaci folyamatokat mérlegelve a Monetáris Tanács az alapkamat szinten tartása mellett döntött. Az alapkamat csökkentésére akkor kerülhet sor, ha a kockázati megítélés javulása tartósnak bizonyul és a monetáris kondíciók lazítása nem veszélyezteti a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitását és a tőkeáramlások folytonosságát.

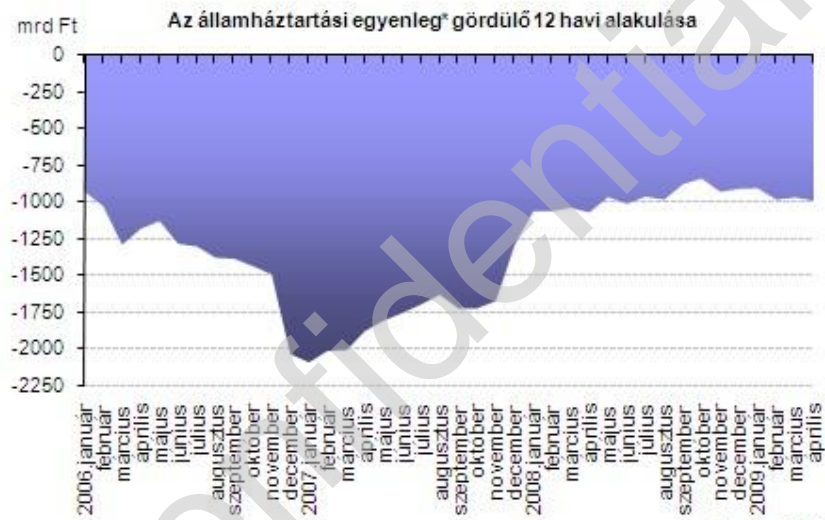
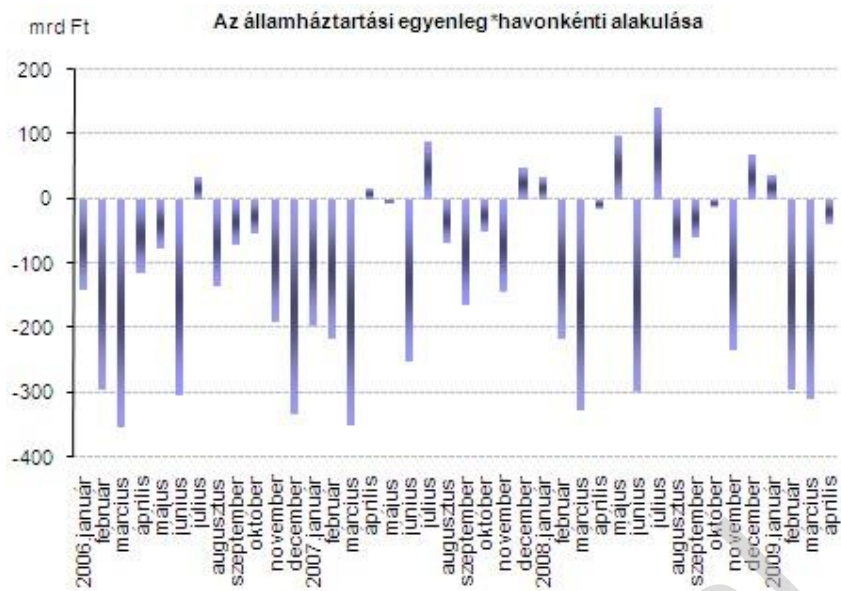
### **Államháztartási hiány**

A Pénzügyminisztérium által tervezett 96.6 milliárd forintos deficittel szemben áprilisban csupán 38.1 milliárd forintot tett ki - pénzforgalomban, helyi önkormányzatok nélkül - az államháztartás hiánya. Egy éve áprilisban 14 milliárd forintos deficit, két éve 17 milliárdos többlet volt az államháztartásban. A mostani előrejelzéshez képest szokatlanul nagy mértékű pozitív eltérés oka egyelőre nem ismert, csak az tudható, hogy a központi költségvetésen belüli vártnál jóval kedvezőbb folyamatokkal magyarázható.

A központi költségvetés többlettel, míg a tb alapok, illetve az elkülönített állami pénzalapok hiánnyal zártak. A központi költségvetési többlet 20.9 milliárd forintot ért el, a tb alapoknál 55.9 milliárd forintos, az elkülönített állami pénzalapoknál 3.1 milliárd forintos hiány alakult ki.

Az első négy hónapban az államháztartás hiánya - helyi önkormányzatok nélkül - 604.1 milliárd forintot tett ki, ami a jelenleg érvényes egész éves hiánycél 82%-át jelenti. Részben a napokban elfogadott nyugdíjszigorítások (és egyéb tervezett intézkedések), részben korábbi kiigazító lépések miatt azonban a kormány továbbra is azon az állásponton van, hogy tartható lesz az idén a költségvetés.

Az Európai Unió és a Nemzetközi Valutaalap szakértői jelenleg is Magyarországon tartózkodnak, a velük folytatott tárgyalások eredményeként (várhatóan május 18. után) azonban elképzelhető, hogy felfelé módosul majd az éves GDP-arányos hiánycél (2.9%-ról 3% fölé), így könnyebb lehet majd teljesíteni azt a 6% körüli idei évi recesszió mellett is. A tervezett deficithez képest szokatlanul nagy mértékű, pozitív irányú eltérés konkrét okát, illetve okait a gyorstájékoztatóban nem jelezte a minisztérium. Az összefoglaló táblázatból (ld. alább) mindössze annyi olvasható ki, hogy a mintegy 60 milliárd forintos pozitív irányú eltérés kizárólag a központi költségvetési alrendszer vártnál jobb teljesítményével magyarázható. Azon belül is a bevételek érdemben túlteljesültek (miközben a recesszió miatt az adó- és járulékbévételekre inkább a lefelé mutató kockázatok a nagyobbak), ezzel párhuzamosan viszont a kiadások is jóval a tervezett alatt maradtak.



\*: pénzforgalmi szemlélet, helyi önkormányzatok nélkül

Forrás: PM

## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Bács-Kiskun megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Kecskeméten a legkeresettebb ingatlanok a panellakások mellett az újépítésű ingatlanok. Egy újszerű téglalakás négyzetméteréért még mindig körülbelül 250-300 ezer Ft-ot kell adni. Ami jellemző az újlakás piacra, az az, hogy most már csak igen ritkán kellnek el a tervezőasztalról a lakások.
Használt ingatlanok:	Egy 1000 db-os ingatlanadatbázist vizsgálva azt a következtetést tudnám levonni, hogy a használt lakások piacán a Széchenyiváros esetében folyamatos keresletről beszélhetünk, annak ellenére, hogy túlnyomó többségben távfűtéses panelházak találhatóak itt. A Hunyadvárosban kicsit drágábbak az árak, mint a Széchenyiben, mivel az itteni lakások egyedi fűtéssel rendelkeznek. Átlagosan elmondható, hogy a paneleket 150-170 ezer Ft/nm-ért adják. A téglalakásokat 140-220 ezer Ft/nm-ért.
Telkek:	A telkek árai mérettől függően 5 és 7 millió forint körül mozognak. A város kevésbé frekvenciált részén azonban akár már 3 millió forinttól is található építésre alkalmas telkek, viszont a belvárosban az építési telkek ennél jóval drágábbak.
Fejlesztések:	A Mercedes gyár telephelyén már végeztek a tereprendezéssel, most ásások folynak. Augusztus végén várhatóan megkezdődik az építkezés. A városközpontban lévő néhány kisebb lakóház fejlesztésén kívül nincsen jelentősebb ingatlanfejlesztés kilátásban.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A gazdasági válság, valamint a finanszírozás hiánya miatt a megye városaiban igen kevés újlakás épül/épült. A legkeresettebbek a társasházi lakások. Ezeknek az árai 210-270 ezer Ft/nm között mozognak. Ingatlanok építése helyett inkább előtérbe kerül a már meglévő ingatlanok felújítása, helyreállítása és renoválása.
Használt ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő honlapjának adatbázisa alapján elmondható, hogy a városokban a panellakások árai 100 000 Ft/nm <sup>2</sup> -nél kezdődnek. Családi házak esetében átlagosan 22 000 Ft/nm <sup>2</sup> áron kezdődnek az ingatlanok. Használt lakások esetében pedig átlagosan 170 000 Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak ingatlanokat.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca pang a városokban. Általánosságban elmondható az, hogy csak az olyan telkek kerülnek adás-vételre amelyek valamelyik paraméterében kiemelkedőek a többi telektől. (Elhelyezkedés a városközpontba, összközművesítés, könnyű megközelíthetőség)
Fejlesztések:	Kevés ingatlanfejlesztés van a megye városaiban. Ezek főleg társasházi fejlesztések. Nagy részük azonban nem készül el a finanszírozás hiánya miatt, illetve a gazdasági helyzet miatt áll az építkezésük. Ennek ellenére Gyopárosfürdőn 750 millió Ft értékben szállodát fejlesztenek a fürdő mellett, ami 2011-re lesz kész.

2 havonta frissülő táblázat

## Csongrád megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlan adatbázist vizsgálva jellemzően 180–240 ezer forint körül alakulnak az újépítésű ingatlanok, míg a kész lakásokat 240–280 ezer forintos négyzetméteráron adják. A szigorúan vett belvárosban ugyanakkor a 320 ezer forintos, vagy akár az e fölötti újlakás-négyzetméterár sem megy ritkaságszámba.
Használt ingatlanok:	Szegeden a használt lakások értékesítés az első negyedévben visszaesett a 2000-es szintre. Előtérbe kerültek az egyetemek és főiskolák vonzáskörzetében az albérletbe kiadó lakások. Jóval kevesebben költöznek ki az agglomerációba, mint az tavaly ilyenkor megfigyelhető volt.
Telkek:	Ingatlanadatbázisok alapján nagyon kevés eladó telek van Szegeden. Azok is főleg a peremkerületeken. A városközpontban nincs is eladó telek. Régi bérlakásokat bontanak le és általában azok telkeire épülnek az új lakóparkok.
Fejlesztések:	Nem épül meg Szegeden, az algyői 47-es főút mellett egy 100 ezer négyzetméteres kereskedelmi központ az amerikai AIG/Lincoln beruházásában. 30 milliárd forintot pályázati pénzt nyert Szeged az elektromos tömegközlekedés-fejlesztési nagyprojektre.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokat csak a nagyobb városokban lehetünk fel Csongrádon, Szentesen, Hódmezővásárhelyen és Makón. Az újépítésű lakások árai 220-270 ezer Ft/nm áron kelnek el.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye ingatlanjait vizsgálva, több adatbázis alapján a Panellakások nm <sup>2</sup> árait átlagosan 85 ezer Ft, társasházi lakások nm <sup>2</sup> árait átlagosan 145 ezer Ft, családi házak nm <sup>2</sup> árait átlagosan 136 ezer Ft kínálják. Ez némi csökkenést jelent az elmúlt évekhez képest.
Telkek:	Csongrád megyébe adatbázisok alapján kb. 400 telek vár értékesítésre. Ezek nagy része városokon kívül van. Makó ingyen telkeket ad azoknak akik ott telepednek le és ott a környéken keresnek munkát! A megye városaiban a telkek nm <sup>2</sup> árai átlagosan 3500 és 19000 Ft között mozognak. A városközpontokban ennél jóval drágábban 35 000 és 70 000 Ft/nm találhatóunk összközműves telkeket.
Fejlesztések:	Nem lesz fürdő Makón. A tervek szerint az építkezés tavasszal kezdődött volna, a kivitelezők azonban a válságra, azon belül is az euró-forint árfolyamváltozásokra hivatkozva nem a várt 3,3 milliárd, hanem körülbelül 5 milliárd forintért vállalták volna a munkálatokat. A megye több városában is panganak az ingatlanfejlesztések.

2 havonta frissülő táblázat

## Budapest és Pest megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítő adatbázist vizsgálva általánosan elmondható, hogy kisebb fajta emelkedés indult meg a budapesti újlakások áraiban. Négyzetméterenként 2-3 ezer Ft-al nőttek az árak. Főleg a készpénzes vevők jelennek mostanába a piacon. Az alkutartalék 5-7 %-os. Budapesten körülbelül 7 000 db újlakás vár gazdára.
Használt ingatlanok:	Az év első 4 hónapjában csökkentek a használt lakások fajlagos árai. Szűk árresz tapasztalható a panellakásoknál a hasonló szerkezet és elosztás miatt. Itt 196 ezer Ft/nm-ért kínálják a lakásokat. Téglá társasházi lakásokat 293 ezer Ft/nm-ért, családi házakat pedig 221 ezer Ft/nm-ért. Az ingatlanközvetítőknél szereplő ingatlanok értékesítési ideje is megnövekedett 1-2 hónappal.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca már másfél éve érezhetően lassult. Bár 2009. első negyedévéig viszonylag élénk és fizetőképes kereslet mutatkozott a beépíthető területek iránt, csak néhány nagy volumenű telektranzakció zajlott az év eleje során. A legdrágább fejlesztési telkek Bel-Budán találhatóak meg. Négyzetmétere 120-200 ezer Ft. A legolcsóbb a X. Kerületben található 15 000 Ft/nm.
Fejlesztések:	Tovább fejlesztik a budai Alléet (45 000 nm), Pesten pedig a Corvin Átrium (35,000 nm) Kispesten már elkezdődött a Köki-Terminál (60 000 nm) építése, és a rivális Neo Center (17 000 nm) alapkövét is letették, azonban úgy tűnik, a munkálatok lassabban folynak az eddig tervezettnél. Zuglóban a Mundo térségfejlesztési projekt (65 000 nm) építése sem indulhat zökkenőmentesen, legkorábban 2009 nyár közepén kezdődhetnek a munkálatok.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Gödöllő környékén kedveltek a passzívházak amelyek 220 ezer Ft/nm-es áron kelnek el. Újépítésű ingatlanok főleg a Budapest környéki városokban találhatóak. Ezek négyzetméterárai kb 10-15% alacsonyabbak a budapesti viszonylathoz képest. Ingatlanadatbázisok alapján elmondható, hogy a legtöbb újlakás Budaörsön és környékén épül és kínálnak.
Használt ingatlanok:	Lelassult Budapesten az agglomerációba való költözés, így Érd és Diósdliget is veszített népszerűségéből. Az agglomerációban csökkent a használt ingatlanok iránti kereslet. Ennek ellenére a legkeresettebb ingatlanok az Outlet centerek mellett találhatóak. A családi házak nm-ét 200 ezer Ft-ért kínálják.
Telkek:	A fejlesztési telkek piaca is pang az agglomerációban. Az árak néhol megközelítik a budapesti telekpiacot, sőt Budaörs környékén találunk olyan telkeket is az ingatlanközvetítő adatbázisában amelyek gyakran meghaladják a 80 000 Ft-os négyzetméterárát. A kisebb városokban a telkek négyzetméteréért 5-49 ezer Ft-ot kell adni.
Fejlesztések:	A vidéki strip mall-ok és bevásárlóközpontok piaca folyamatos élénkülést mutat. Terjeszkednek az Immoeast tulajdonában lévő Stop.Shop-ok, a Piramis Centerek, de gombamód szaporodnak a Family Centerek is. 2008-ban nyitották meg a nagykanizsai Stop.Shop üzletet, de 2009-ben várható megnyitó Gödöllőn, Gyöngyösön, Salgótarjánban, és Kaposvárott is. Nagyon sok társasház fejlesztés is megtalálható a fővárost övező kisebb városokban, de finanszírozás hiánya miatt lelassultak az építkezések. A legkedveltebb részek: Budaörs, Gödöllő, Vác, Törökbálint.

2 havonta frissülő táblázat



## Békés megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A Békéscsabán hamarosan elkészülő társasházi lakások négyzetmétereit 226-268 ezer Ft-ért kínálják. Családi ház építésébe nagyon kevesen kezdenek bele. Békéscsaba ingatlankínálatában megtalálható a gerlai kastély is 1 000 Ft-ért.
Használt ingatlanok:	Legkelendőbb panellakások a József Attila lakótelepen találhatóak meg. Egy tizedik emeleti panel négyzetmétere 140-160 ezer forintba kerül, de természetesen sok múlik a lakás állapotán is. Szívesen költöznek még – főként a vállalkozások – a Csaba Center és az Andrassy út közelébe, de a városközpont egyre népszerűbb az idősebb lakosok valamint az új társasházi lakások körében is. Négyzetmétereit 210-290 ezer Ft-ért kínálják.
Telkek:	Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.
Fejlesztések:	Békéscsabán előtérbe kerültek az út és járdafelújítások. A közúthálózat modernizálására költ a helyi önkormányzat. Zajlik a nemrég átadott Árpád fürdő további bővítése. A belvárosban összesen 4 db társasház fejlesztés van folyamatba. Ötvenmillió euróból, azaz 15 milliárd forintból épült a Tondach második, Európában pedig a legkorszerűbb tetőcserépgyára Békéscsabán amit áprilisban adtak át. Kerékpárút épül 7 millió Ft értékben Békéscsaba és Kondoros között.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A városokban nagyon kevés újépítésű ingatlan található meg. Azok is főleg társasházi lakások, amelyeknek nm-ét a belvárosban 200-235 ezer Ft-ért adják. Nagyon sok az olyan építkezés amelyik félbemaradt finanszírozás hiánya miatt.
Használt ingatlanok:	Békés megyében pang a használt lakás értékesítés. Ingatlanközvetítői adatbázisokat megvizsgálva a városközpontokban lévő panelek négyzetméterét átlagosan 110-135 ezer Ft-ért kínálják. A társasházi lakásokat 134-198 ezer Ft/nm-ért szerepeltetik az adatbázisokban. Az értékesítési idő jóval hosszabb lett a megyében. Azonban megjelentek a román vevők is a határmenti településeken.
Telkek:	Szabad telkeket csak a városhatárokonban találhatunk! Összközműves telkeket már 1300 Ft-ért is találunk de a városközpontokban már a telek négyzetméteréért 25-45 ezer Ft-ot is elkérnek.
Fejlesztések:	Április elején mutatták be a 2 milliárd Ft-os Gyopárosfürdő fejlesztés terveit. A fejlesztés várhatóan hamarosan megindul. A gyomaendrődi ipari parkban jelenleg egy térszaüzem, valamint egy kamionparkoló és szervíz épül. Hamarosan jelentős beruházás kezdődik a Szarvasi Ipari Parkban is, hiszen a város önkormányzata 200 millió forint támogatást nyert egy inkubátorház felépítéséhez. Előre menekült a Füzesgyarmati Ipari Park Kft., amikor az újabb 8 ezer négyzetméter alapterületű ipari csarnok építéséről döntött.

2 havonta frissülő táblázat

## Jász-Nagykun Szolnok megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	A válság Szolnokon is érzékelteti jeleit! Drasztikusan visszaesett a kereslet Szolnokon az idei év első negyedében. Az újlakások áraiban is némi csökkenés tapasztalható. A lakások árai 198-245 ezer Ft/nm között mozognak. A drágább újlakások nem kelnek el, üresen panganak a városrészekben.
Használt ingatlanok:	A vizsgált ingatlanadatbázisokban körülbelül 10%-al megemelkedtek az értékesítésre felajánlott ingatlanok darabszámai. Azonban az árakban némi csökkenés tapasztalható. A panellakások nm-ét 89-178 ezer Ft-ért adják, a lakásokat 120-175 ezer Ft/nm-ért, a családi házakat 65-210 ezer Ft/nm-ért.
Telkek:	Egyre több ingatlanfejlesztésre vagy építésre alkalmas telket találhatunk Szolnokon és környékén. Az összközműves telkek nm-ét 3500-51000 Ft-ért kínálják.
Fejlesztések:	Befulladt a wellness-fejlesztés Szolnokon a válság miatt. Mivel a vevő Nívó Generál Kft. a többször módosított határidőre sem fizette ki a vételárat, az önkormányzat nem adta el az 556 millió forintra értékelt, városközpontban lévő Damjanich utcai uszodát. Viszont jól halad az M4-es gyorsforgalmi út Abony-Fegyvernek közötti, szolnoki elkerülő szakaszának és a Tiszapüspökinél megépítendő új Tisza-híd építésének a kivitelezése.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A bankok hitelfinanszírozásának szigorítása miatt egyre kevesebb újlakás kerül adás-vételre. Családi házakat már nem is nagyon építenek. Kedvelik a szerkezetkész lakásokat az emberek. Újlakások nm árai a megyében 190-235 ezer Ft közelében mozognak. A családi házak esetében ez 120-145 ezer Ft/nm körül alakul.
Használt ingatlanok:	Az adatbázisokban szereplő ingatlanok általában régiek és nehezen értékesíthetőek leromlott állapotuk miatt. Használt családi házakat 75-180 ezer Ft/nm <sup>2</sup> áron kínálnak a legtöbb városban. A használt lakásokat 135-187 ezer Ft/nm-ért kínálják.
Telkek:	A nagyobb városokban sok építésre alkalmas telket kínálnak amelyek területe szinte mindig meghaladja az 1000 nm <sup>2</sup> -t. Viszont kereslet nincs rájuk és csak nagyon kevés telek kerül adás-vételre!
Fejlesztések:	Tervek szerint 2010 áprilisára szeretnék Jánoshidán átadni azt a 24 lakásból álló lakóparkot, amelybe a Jászágban illetve Szolnokon szolgálatot teljesítő rendőrök költözhetnének be. Ezenkívül a nagyobb városokban több társasházi fejlesztés zajlik. Kérdéses azonban, hogy megvalósulnak-e.

2 havonta frissülő táblázat

## Tolna megye

Ingatlanpiaci körkép	
Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szekszárdon és környékén továbbra sem építenek nagyon újlakásokat. Már a fejlesztés alatt lévő társasházakat sem tudják befejezni. Ennek ellenére az újlakások 230 000 Forintos négyzetméter áron kelnek el.
Használt ingatlanok:	A kisebb lakásokat keresik, a nagyobbaktól és a családi házaktól szabadulnának az emberek. A többség a felhalmozott banki tartozását szeretné letudni azzal, hogy ingatlanát kisebbre cseréli, és a különbözetből törleszti adóságait. Szekszárdon és Pakson 130 és 160 ezer forint közöttiek a négyzetméterárak. Az összeg persze függ az elhelyezkedéstől, a lelakottságtól, a fűtési rendszertől és a nyílászárók minőségétől.
Telkek:	Telkeket nagyon olcsón kaphatunk. A város szélén akár 1000 Ft-ért is hozzájuthatunk egy nm2 telekhez. Azonban az átlagár 10000 Ft körül mozog. Szekszárdon hiányoznak például a családi házas lakóövezet építéséhez szükséges szabad telkek.
Fejlesztések:	Szekszárdon nagyon kevés fejlesztés van. Finanszírozás hiánya miatt pang a családi ház építés és az újlakás építés. Az ingatlanfejlesztő cégek a banki szigorítások miatt nem nagyon tudnak újabb projektekbe belekezdeni.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Új lakásokból most az 50-60 négyzetméteresek a kapósabbak. Tolna megyében 200-220 ezer forintos nm2 ár jellemzi az újlakás piacot. Ez az árszínvonal messze elmarad a többi megyében tapasztalható árszínvonalától.
Használt ingatlanok:	Kisebb városokban olcsóbbak a lakások, 100-120 ezer forint négyzetméterenként. Míg öt éve a városból szívesen mentek vidékre lakni az emberek, addig ma már ez fordítva van. Ennek az az oka, hogy a városban több a munkahely, nem kell bejárás költséget fizetni, és ma falun sem olcsóbb az élet.
Telkek:	Tolna megyében keresettnek mondhatóak a városban illetve a város határában lévő összközműves telkek. A lakosság elköltözik a falusi életből és munka reményében főleg a városi lakásokat és telkeket keresi.
Fejlesztések:	Kiemelkedő fejlesztés a Szekszárd városát elkerülő M6-os autópálya és az építkezést várhatóan hamarosan megkezdő simontornyai 4* szálloda megépítése.

2 havonta frissülő táblázat

## Kecskemét ingatlanpiaca 2009-ben

A kecskeméti ingatlanok a Mercedes beruházása miatt némileg túl vannak értékelve, így a városban nem érzékelhető annyira az ingatlanpiaci válság, mint más megyeszékhelyeken. Azt viszont tudni kell, hogy az autógyár nem az egyetlen, ami bizakodással tölti el a helyieket.

Kecskemét bizony érdekes város: miközben az ingatlanárak országszerte esnek, a hírös város lakóinak többsége látszólag továbbra sem enged ingatlanára árától. Ennek persze több oka is van: A lakosság még mindig úgy gondolja, a Mercedes leendő gyára emeli majd az otthonok értékét, és a lakásokat magasabb áron veszik meg a német állampolgárok. Emiatt nem is esnek az ingatlanárak, pedig az áremelkedés teóriája nem állja meg a helyét. A jelenlegi kínálati árak azonban ennek ellenére sem realizálhatók. A gyárkörnyéki ipari területek ára valóban fölment, de a területeket hónapok óta nem tudják értékesíteni. Ugyanez a helyzet a lakóingatlanokkal: a tapasztalatok szerint az eladók kitarthatják a használt lakások árát, így a kínálati ár jócskán meghaladja a tényleges értékesítési árat. Amikor viszont akad egy komoly érdeklődő, a tulajdonosok komoly engedményekre hajlandók: míg régebben 2–3 százalékos árengedmény volt az általános, addig ma 6–7, de néha akár 10 százalékot is engednek az eladók.

Előállt egy olyan furcsa helyzet, hogy az egy-másfél szobás lakásokat 5,7–6,5 millió forintért kínálják, ami 200 ezer forintos négyzetméterárát jelent, miközben a használt lakások ára 135–155 ezer forint között lenne reális. Érdekes az is, hogy a piac megoldotta a túllazás problémáját, mert lelassult a fejlesztés, amivel párhuzamosan a magasra föltornázott kétszobás lakások is haladnak lefelé: ma már a kétszobás lakásokat is 6,1–7,2 millió forintért kínálják. Épp a napokban volt az is, hogy egy januárban még 10 millió forintra taksált kétszobás, 55 négyzetméteres lakást 7 millió forintért adtak el.

Érdekes az is, hogy mivel a környező településeken, Kerekegyháza, Lajosmizsén, Nagykőrösön, Kiskunfélegyháza kevesebb a munkalehetőség, mint a megyeszékhelyen, ezekről a településekről sokan költöznek Kecskemétre, részben azért, mert amúgy is a városban dolgoznak, és a költözéssel megspórolhatják a bejárást, a napi utazási kiadásokat.

A kecskeméti új lakások árát leginkább az elhelyezkedés határozza meg: az új építésű, belvárosi lakásokat 300 ezer forintos négyzetméterárnál drágábban mérik, de négyzetméteráruk meghaladhatja a 400 ezer forintot is – miközben a használtakat 200–250 ezer forintos négyzetméteráron vesztegetik. A belváros környékén már szolidabbak az árak: itt 280–290 ezer forintos négyzetméteráron is akad új lakás, míg a város egyéb részein 250 ezer forinttól indulnak a lakások. A családi házakat és a sorházakat 180–190 ezer forintos négyzetméteráron mérik, amihez még hozzájön a 100–200 négyzetméteres parcellák 3–4 millió forintos ára. A városban egyébként prémium kategóriás fejlesztés is akad: éppen most épül egy kisebb társasház, amelynek a négyzetméterárak 400–500 ezer forint körül mozognak, és megvan az a réteg is, amelynek igénye van ilyen ingatlanra. Ez azonban messze nem általános, sőt, az új lakások építését kifejezetten visszafogták a fejlesztők: olyan vállalkozó is van, aki már megvette a telket, de nem kezd hozzá a fejlesztéshez, amíg nem biztos az eladhatóságban. Az értékesíthetőség valószínűleg tényleg kérdéses: van olyan lakópark is, ahol a fejlesztők kedvezményként nem csak berendezést, hanem személyautót is felajánlottak bónuszként. A szakemberek úgy vélik, hogy a szocpol miatt most talán megszorodhatnak az adásvételek, de a támogatott hitelek megszűntével inkább a bérleménypiac lódul meg: Ebben a szegmensben már most is túlkínálat van, így kialakulhat majd a reális ár: míg régebben havi 35–45 ezer forintért adták ki a kétszobás távfűtéses lakásokat, addig mára 30–35 ezer forintért is bérbe lehet ezeket venni.

Érdekes, hogy a hírös városban a panelek piaca nem pang annyira, mint más településeken: A két-háromszobás panelek igen keresettek, függetlenül attól, hogy távfűtésesek. Más kérdés, hogy a vevők ma már egyből rákérdeznek arra, van-e a ház utólagos külső hőszigetelés, és elvégezték-e az épület fűtőkorszerűsítést. Úgy becsülik, hogy a kecskeméti paneleknek nagyjából 30–40 százaléka felújított. A házgyári lakások négyzetméterára felújítottság mellett az emelettől is függ: minél magasabba megyünk, annál alacsonyabbak az árak. Míg például egy nyolcadik emeleti kétszobás panellakás nagyjából 7,5 millió forintért értékesíthető, addig ugyanez a lakás az első emeleten 8,5–9 millió forintot is megér. Az irányárak persze 10 százalékkal magasabbak, mint a

tényleges értékesítési árak. A családi házak elég drágák, főleg a belvárosban: ezen a területen nem ritka a 40–60 milliós ingatlan sem. Vannak olyan területek Kecskeméten, amelyek régen kifejezetten kedveltek voltak: ezek ingatlanai manapság nehezebben értékesíthetők, mert részben a válság miatt, részben a küszöbön álló ingatlanadó miatt sokan szabadulnának a drágább családi házaktól. A túlkínálat főleg a Petőfivárosban érzékelhető, ahol sok a nagyobb, viszonylag régebbi építésű, 15 millió forintnál drágább ingatlan. Érdekes az is, hogyan viszonyulnak egymáshoz az egyes városrészek és a környező települések családi házainak árai: míg például egy 100 négyzetméteres családi házat Kerekegyházán már 10–12 millió forintért meg lehet venni, addig ugyanezt Lajosmizsén 15–16 millió forintért lehet csak megvásárolni. Egy hasonló épület Petőfivárosban 35–40 millió forintba kerülne, míg a hunyadvárosi részben 25–30 millió forintért meg lehetne szerezni. A belvárosban az ár még följebb kúszhat: ha például garázs is van az épülethez, 40 millió forint fölél is mehet a vételár.

A környező településekre áttételesen a kecskeméti Pólus Róna is hatással van: ennek környékén komoly infrastrukturális fejlesztés történt, bővítették az Auchant, és a volt szovjet laktanyát is fölújították. A régi tiszti lakásokból társasházakat alakítottak ki, kiköltözött a területre a főiskola, és kollégium is épült. A város oktatási és logisztikai központ kialakításába is belekezdett. Ezzel összefüggésben közlekedési csomópontokat, körforgalmat is kialakítottak a környéken. A fejlődő, autópályához közeli területtől nincs messze Kadafalva, Helvécia és Ballószög, így ezen települések is felértékelődtek, hiszen többek között a megközelíthetőségük is javult. Kadafalván az önkormányzat több mint 50 építési telket parcelláz, és egy projektcéggel is telkeket alakít ki, amelyekre szép családi házak épülnek: itt 5–10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni a telkeket, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint. Ennek oka, hogy a vevők 4–5 millió forintnál többet nem szánnak telekre, és mindegy számukra, mekkora a parcella: lehet 400, 800 vagy éppen 1500 négyzetméteres is, a lényeg, hogy az ára megfelelő legyen.

Érdekes az is, hogy Kadafalvától 5 kilométerre van Helvécia, ahol az önkormányzat 10 ezer forintos négyzetméteráron alakított ki telkeket, ami relatíve drágának számít. Sándor István kevés esélyt lát az ezen az áron való értékesíthetőségére, különösen a kadafalvi árak tükrében. A már említett két település mellett a Kecskeméttől 10 kilométerre lévő Városföldön is alakítottak ki telkeket, amelyeket 3 millió forintos átlagáron adtak el. Az alacsonyabb ár mögött az állhat, hogy erről a településről a kecskemétiak már nem szívesen ingáznak: Az önkormányzat itt nemrég egy háromszobás, 90 négyzetméteres, garázzsal is rendelkező társasházi lakást értékesített. A kikiáltási ár 8 millió forint volt, de hiába ajánlottam ki az ingatlant, az érdeklődők az ingázás helyett inkább 10–10,5 millió forintért vettek egy 2,5 szobás kecskeméti panellakást.

Kecskemét környékén sok a tanya is, amelyeket azért nem sikerül eladni, mert a külföldi érdeklődés nagyjából 2 éve visszaesett, a tanyák pedig kevés helyi fiatalnak mozgatják meg a fantáziáját. Az érdektelenség háttérben az is megbújhat, hogy egy lakható tanyát 4–5 millió forintért meg lehet venni, viszont a pénzintézetek vagy nem fogadják el fedezetként az ingatlant, vagy olyan magas önerőt kértek, amit a vevők nem tudtak biztosítani. Másrészt a gyerekes családoknak veszélyes kiköltözniük tanyára, mert orvos, óvoda, bölcsőde és gyógyszertár nincs a közelükben. A Kecskeméttől 25 kilométerre lévő Lakitelek-Tőserdőn például az üdülőknek nagyjából 40 százaléka eladó. Ezek ritkán nagyobbak 40 négyzetméteresnél, és az árak is nagyjából 4 millió forint. Vannak persze 6, 8, 10, de akár 25 millió forintos ingatlanok is, amelyek ugyancsak nehezen értékesíthetők.

### **Budapesti Lágymányos és Kelenföld ingatlanhelyzete**

Újbuda legnagyobb infrastrukturális fejlesztése most is a Skálához kötődik, annak helyén épül ugyanis a 70 ezer négyzetméteres kereskedelmi centrum, az Allee. (A tervezett átadás idén novemberre várható.) A központban a boltok és a mozi mellett irodák és lakások is lesznek. A jelek

szerint ez a beruházás szerencsésnek mondható, mert az üzlethelyiségek zömére már megtalálták a bérlőket, a lakások 80 százalékát pedig eladták. A Simplon udvarban található 35-130 négyzetméter közötti lakásokat egyébként 500 és 520 ezer forint közötti négyzetméteráron árulják. Baross Pál az ING Magyarország ügyvezetője szerint Budapestnek jelenleg nincs olyan helye, amely az épülő központhoz fogható: az épület közvetlen szomszédságában lévő Körösy József utcából ugyanis sétálóutca lesz (ahol rendszeresek lesznek a kisebb-nagyobb vásárok, programok és ahol a hangulatos, úgynevezett kiülős helyek dominálnak majd), a Skála parkolójának helyén pedig park terül majd el, a Bercsényi utca forgalmát pedig a felszínnél egy szinttel lejjebb terelik. Az ingatlanfejlesztő egyébként vállalta a projekt közvetlen közelében lévő házak homlokzatának felújítását is.

A Kelenföldi pályaudvar környéke néhány éven belül Budapest meghatározó közlekedési csomópontjává, egyben egyfajta városkapuvá is válik. A jelentős forgalmi változások területrendezési intézkedéseket is szükségessé tesznek: ennek érdekében Újbuda Önkormányzatának Városgazdálkodási Bizottsága már elfogadta a Kerületi Szabályozási Tervnek (KSZT) e területre vonatkozó módosításait. Tényleges fejlesztés viszont csak a testületi döntés után lehetséges. Budai Miklós szocialista önkormányzati képviselő, a XI. kerület Városgazdálkodási Bizottságának alelnöke úgy véli, hogy az Etele téren a 4-es metró megépítésén túl jelentős infrastrukturális beruházásra van szükség, állami és magántőke bevonásával. A környék nagyobb része fővárosi, MÁV- vagy BKV-tulajdon, mintegy 20 százalékban pedig magán, így a fejlesztéseknél a kerület magánberuházókra is számít. A cél az, hogy az Etele téren egy új városrészközpont szülessen, amely kedvező feltételekkel teszi lehetővé az utazók számára az eszközváltást: elengedhetetlen a MÁV-pályaudvar rekonstrukciója, különös tekintettel az utas peronokra, valamint akadálymentes kapcsolatot kell kiépíteni a metró és a vasútállomás között. Szükség van korszerű villamosmegálló és - végállomás kialakítására, megfelelő P+R parkolók kiépítésére, a kerékpárutak fejlesztésére - mondta Budai Miklós, aki hozzátette, hogy ő úgy gondolja, hogy a közlekedési fejlesztések jó hatással lesznek Kelenföld belső forgalmának csökkentésére is. Kelenföldön továbbá megújul az Andor utca, illetve kiépül a Somogyi út teljes hossza az Andor utca és a Bartók Béla út között. A gazdasági válság hatásáról szólva a képviselő elmondta, az érinti a metróberuházást, így annak csúszása kihatással van az egész térség, így az Etele tér fejlesztésére is, ezért várhatóan egy-két év késéssel lehet számolni. Budai Miklós fontosnak tartja, hogy az Etele térnek megjelenésében is városkapu jellege legyen, ezért szorgalmazta, hogy a KSZT tegye lehetővé magasházak építését is. Nem toronyházakra kell azonban gondolni, hanem 45-50 méteres impozáns épületekre, amekkora három is van Kelenföldön (összehasonlításképpen, egy tízemeletes panelház úgy 33 méter magas). Az új városrészközpont emblematikus köztere az Etele tér lesz, amely jelenlegi forgalmi funkcióját nagyobb részben elveszíti, s a tér felszíni fórum jellegűvé válik. Új térfalai révén a tér szabályos négyzetes formája kihangsúlyozódik: déli oldalán az intermodális csomópont bejárati épülete, keleti oldalán bevásárlóközpont, északi oldalán új irodaház, földszintjén pedig vendéglátó egységek létesülnek majd.

A tervezői dokumentációban az Etele úttengelyben álló régi pályaudvari épületben vendéglátási, vasúttörténeti vagy kisebb vasúti kiszolgáló funkciók kaphatnak helyet. A pályaudvar épülete egyébként műemlék, így azt csak a szigorú előírások betartásával lehet átalakítani, illetve felújítani. Albrecht Ute, a tervező cég vezetője elmondta, a tervezés folyamatának két előzménye volt: az a hatályos terv, amely feltárta az intermodális, azaz tömegközlekedési csomópont helyzetét, valamint az ezt követő ötletpályázat. Ezeket figyelembe véve készítették el a terveket. Az ügyvezető asszony az alapkoncepciót úgy határozta meg, hogy az épülő metró előnyeit kihasználva olyan új városrészközpont jöjjön létre, amely nemcsak Újbuda, de az egész főváros számára meghatározó jelentőségű. A metróállomás egyik közvetlen kijárata (három is lesz) a vágányok alatt húzódó új építésű gyalogos aluljáróba csatlakozik. Ennek az aluljárónak lesz mind az Etele térre, mind az

örmezei oldalra kapcsolata, és innét a MÁV-peronokra és a metróba is közvetlenül el lehet jutni.

Fejlesztések ide vagy oda, ezek a jelenlegi gazdasági helyzetben nem változtatnak a lakásáron – adott tájékoztatást a Prima Otthon Bt.-től Szarka Margit. A XI. kerületi ingatlanok értékesítésére specializálódott iroda vezetőjének tapasztalata szerint Lágymányos, Kelenföld és Gellérthegy körzetében a tavalyi évhez képest nagyjából 10 százalékkal csökkentek a lakásárak. Mivel a vevők most jobb alkupozícióban vannak, így a meghirdetett árból még további 10 százalék körüli engedményt is kaphatnak – mondta a vezető, aki így folytatta: Lágymányoson, illetve Kelenföldön új lakást vásárlók a csendes, zöld övezeti, téglalapítású ingatlanokat keresik, de a távfűtéses lakást is értékesíteni lehet. Kelenföldön egy 50 négyzetméteres panel 9-9,3 millió forint, míg egy ugyanekkora alapterületű téglalapítású lakás irányára 16-16,5 millió között mozog. A gazdasági válság miatt a kerületi lakások árai a megkezdett és meg nem kezdett fejlesztések miatt megemelkedni nem nagyon fognak, de hozzátette, hogy ezt a kijelentést a jelen helyzetre alapozza. Azt viszont a szakember egyértelműen ki merete jelteni, hogy ha elkészül a 4-es metró, akkor a metró vonalán drágábbak lesznek a lakások. A Gellért térnél egyébként ennek az irodának a kínálatában jelenleg nem szerepel eladásra szánt ingatlan, de Szarka Margit elmondta, hogy ők azt tapasztalták, hogy a vevők nem panaszkodtak a munkálatok miatti kellemetlenségekre (repedő falak, süllyedés). A környéken egyébként ritkán találni egy-egy eladó lakást – tette hozzá az ingatlanszakember. Ezt támasztja alá, hogy a partnereink ajánlataiban mi 50 négyzetméteres vagy annál kisebb ingatlant nem is láttunk. A legkisebb lakás, amit most árulnak ezen a környéken, 60 négyzetméter alapterületű, amelyet 17,6 millióért árulnak (ez ráadásul a Műegyetem mellett van).

## **Budapest II. Kerület (Rózsadomb) ingatlanelemzése**

A válság a II. kerületben is visszavetette az ingatlanpiacot. A forgalom visszaesett, az árak stagnálnak. A Margit körút környékén 300 ezer/négyzetméterár körül mozognak a lakások, míg feljebb, a Rózsadomb irányába 400 ezer/négyzetméter árakkal találkozhatunk. A határ pedig a csillagos ég. A legnépszerűbbek az 50-60 négyzetméteres, 2-3 szobás, egyedi fűtésű jó fekvésű lakások 20-25 millió forint árfekvésben.

A válság miatt körülbelül 15-20%-os keresletcsökkenés van, a kínálat viszont ugyanolyan mértékű. Az árak azonban a híresztelésekkel szemben – egy-két kivételtől eltekintve – nem estek.

A II. kerület a nagy távolságok és az eltérő lakóövezeti adottságok miatt speciális helyzetben van, hiszen nem mindegy, hogy a Duna-part és a Margit körút környékéről van szó, vagy a Rózsadombról, de ugyanígy külön világot jelent Hidegkút. A Margit körüti rész természetesen a legolcsóbb, 216-240 ezer Ft/négyzetméteren mozognak az ingatlanárak. Fentebb a Rózsadombon, Zöldmálon, Pasaréten stb. átlagban 425 ezer Ft/négyzetméteren cserélnek gazdát az ingatlanok. Míg a családi házas övezetekben, így a II. A-részen ugyanez a szám 361-406 ezer Ft/négyzetméter. A Margit körút vonzáskörzetében az árak 240-350 ezer/négyzetméterre tehetők, a Rózsadombon pedig 500 ezer/négyzetméter körül alakulnak, és természetesen innen mennek felfelé. A Törökvészen állapottól függően 400 ezer/négyzetméter az átlagár, ahol a 70-es években épült kockaház a tipikus ingatlan. Persze vannak kivételek, így a minap egy 40 négyzetméteres Rómer Flóris utcai lakást 34 millióért adtak el, különlegességét egy tetőterasz jelentette. A zöldövezetben pedig 350 ezertől a csillagos ég a határ.

Most az olcsóbb lakásokat keresik az ügyfelek, ezáltal a belbudai rész, azon belül a csendes utcák a preferáltak. A legkeresettebb ingatlanok jellemzői: 45-60 négyzetméter, 1+1 vagy 1+2 félszoba, egyedi fűtés, parkoló nagyon fontos, déli, dél-nyugati tájolás, minél kevesebb lakásos társasházban, nem parkoló övezetű utcában.” A nagyon keresett környék és lakástípus esetében nincs változás az árban, az 50 négyzetméter körüli, 2 szobás, jó földrajzi megközelítéssel rendelkező, világos, csendes lakás 20-22 milliós áron bármilyen mennyiségben eladható. De a Rózsadombon is van

kereslet, a régi villaházakból van nagy hiány, ahol a garázs és a panoráma mellett a nagy tereket keresik.

### **Budapest lakásépítések 2009-ben**

A közép-magyarországi régióban az év első három hónapjában – a tavalyi alacsony bázishoz viszonyítva –, 36%-kal több lakás épült, mint az előző év azonos időszakában. A növekedés mértéke jóval magasabb volt, mint az ország egészében (15%), közel minden második lakás e térségben létesült. A régióban az első negyedévben 4352 új építési engedélyt adtak ki a szakhatóságok, 7,7%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban.

Budapesten 2009. január-márciusban – az előző év azonos időszakában történt csökkenést követően – jelentősen (28%-kal) nőtt az épített lakások száma. A lakások több mint nyolctizede továbbra is a vállalkozások megbízásából értékesítési célra készült. Az építési formát tekintve a fővárosban átrendeződés figyelhető meg; a többszintes többlakásos lakások aránya a tavalyi első negyedévi 79%-ról 70%-ra, a családi házasoké 14%-ról 12%-ra csökkent, míg a lakóparkiaké 3,2%-ról 10%-ra, illetve a csoportházias formában létesülteké 3,3%-ról 5,1%-ra nőtt. Az új építésű lakások szobaszám szerinti összetétele is változott; az egyszobás lakásoké 11%-ról 22%-ra nőtt, a háromszobásoké 30%-ról 25%-ra, a négy- és többszobásoké 22%-ról 19%-ra csökkent. A lakások nagysága – a szobaszám szerinti összetétel változásával összhangban – jelentősen módosult. A 40 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakások aránya 12%-ról 21%-ra emelkedett, a 40 és 60 m<sup>2</sup> közöttieké pedig 47%-ról 35%-ra csökkent. A 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű lakások részesedése 15%-ról 11%-ra mérséklődött. A lakások átlagos alapterülete 66 m<sup>2</sup> volt, 3 m<sup>2</sup>-rel kisebb, mint 2008 első három hónapjában. A fővárosi építésügyi szakhatóságok az év első három hónapjában 2519 új lakás építésére adtak engedélyt, 9,6%-kal többre, mint egy évvel korábban.

Pest megyében 2009 első negyedévében – az előző évi alacsony bázishoz viszonyítva – közel 50%-kal több lakás épült. Az építetők körön belül folytatódott a vállalkozások térnyerése, azonban az új építésű lakások több mint a fele továbbra is természetes személyek megbízásából saját célra létesült. Az építési forma szerinti összetétel is módosult; a családi házas formában épült lakások aránya 66%-ról 63%-ra, a többszintes többlakásos lakásoké 26%-ról 17%-ra csökkent, míg a csoportházias formában épült lakások részaránya 7,1%-ról 14%-ra, a lakóparkiaké pedig 0,3%-ról 3,8%-ra emelkedett. A lakások szobaszám szerinti összetétele is változott; a kettő és a háromszobás lakások aránya csökkent, az egy-, valamint a négy- és többszobásoké emelkedett, ez utóbbiak részesedése meghaladta az 55%-ot. Az épített lakások nagyságkategória szerinti összetétele alapvetően nem módosult, a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakások továbbra is közel négytizedes arányt képviselnek. A lakások átlagos alapterülete 103 m<sup>2</sup> volt, ami közel megegyezett a tavalyi első negyedévével. A megyei építésügyi szakhatóságok az év első három hónapjában 1833 új lakás építését engedélyezték, 24%-kal kevesebbet, mint tavaly ilyenkor.

### **Az ingatlanadó és annak elméleti és gyakorlati hatásai**

A vagyonarányos közteherviselés elvének fokozottabb érvényre juttatása érdekében hozandó törvény szerint bizonyos feltételek mellett adóköteles lesz a lakóingatlan, a vízi jármű (25 m<sup>2</sup>-es vitorlafelület, ill. 50 kW motorteljesítmény felett), a légi jármű (100 kg felszálló tömeg felett) és a nagy teljesítményű (125 kilowatt teljesítményt elérő) személygépkocsi. Az ingatlanadó alanya az (a magánszemély vagy cég), aki (ami) a naptári év első napján a lakóingatlan tulajdonosa, tehát ha év közben adom el a lakásomat, attól még adóalany maradok év végéig. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok értelemszerűen tulajdoni hányaduk arányában lesznek adóalanyok, de haszonélvezeti joggal bíró személy is lehet adóköteles. A javaslat lehetővé teszi, hogy több tulajdonos esetén egyikük nyilatkozatban vállalja a bevallás-benyújtási és az adófizetési kötelezettséget az egész



ingatlanra nézve. Azt is fontos tudni, hogy a lakóingatlan használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti, tehát akkor is fizetnem kell, ha egyáltalán nem használom az ingatlant.

Érdekes, az építményadónál már létező lehetőség az adófelfüggesztés. Ennek lényege, hogy a 62. életévüket betöltötteknek, továbbá a rokkant vagy rehabilitációs járadékban részesülő embereknek a valóban lakhatásul szolgáló lakóingatlanuk után az adót nem kell megfizetniük, ha halasztást kérnek. Ezzel akár halálukig élhetnek, azonban a meg nem fizetett adó ilyenkor (kamatokkal együtt) az örökösöket terheli. A javaslat kiterjeszti az adófelfüggesztésre jogosultak körét – legfeljebb két évre – azokra az álláskeresőkre is, akik önhibájukon kívül veszítették el a munkájukat. A halasztott adót e körben a harmadik évben kell megfizetni 12 egyenlő részletben.

A harmadik fontos támogatott kört a nagycsaládosok jelentik, hiszen előfordul, hogy olyan nagy ingatlanra van szükségük, ami már eléri a 30 milliós határt. A 3 vagy többgyermekes szülők (nevelőszülők, örökbefogadó szülők), a lakcímnnyilvántartás szerinti és ténylegesen is lakóhelyüül szolgáló lakóingatlanuk utáni adót 15 %-kal csökkenthetik a harmadik és minden további gyermek után, legfeljebb azonban a 100 millió forint adóalapra jutó adó erejéig.

A törvény egyik legvitatottabb pontja az adó alapja, ami a lakóingatlanok adóévi első napján fennálló forgalmi értéke. A 30 millió forintos értékhatárig adómentesek az ingatlanok. A 30 és 50 millió közötti értékű ingatlanok esetében a 0,35 %-os adót az ingatlan teljes értéke alapján kell számítani, nem csak a 30 millió fölötti részre, noha sávós adó logikájából ez következne. Az 50 milliónál is értékesebb ingatlanok esetében ugyanis az adóalapnak az 50 millió forintot meg nem haladó része után 0,35 %, az adóalap fennmaradó része után pedig 0,5 % az adó mértéke.

Az adott ingatlan forgalmi értékét a tulajdonosnak kell kiszámítania a leendő törvény két mellékletének segítségével. Az első rendelkezik az egyes megyék, városok illetve kerületek ingatlanjaira jellemző, átlagos négyzetméterárról. Budapesten például az I., az V. és a XII. kerület a legdrágább a 450 ezer Ft/m<sup>2</sup>-es egy lakásos lakóépületre meghatározott árával, a megyék között pedig Győr-Moson-Sopron és Fejér megye.

Mivel abszurdum lenne pusztán a földrajzi elhelyezkedés alapján meghatározni az ingatlan értékét, a törvényalkotók igyekeztek finomítani a számítási módszeren a korrekciós tényezők figyelembe vételével, amelyeket a javaslat 2. melléklete tartalmaz. Ezek csökkentik vagy növelik az ingatlan értékét. A 10 évesnél fiatalabb épületek esetében például 15 %-kal növelik, tehát a szorzószám 1,15, a 80 évesnél idősebb épületeknél azonban 15 %-kal csökken az alapérték, tehát a szorzószám 0,85.

Ha 10 éven belül az ingatlanunkat teljesen felújítottuk, 10 százalékkal növelt érték után kell adóznunk (szorzószám: 1,1). Befolyásolja az ingatlan becsült értékét a felhasznált építőanyag is (a panel például 10 %-kal csökkenti), a közművesítettség mértéke, a szobák száma, az épülethez tartozó telek határa előtti út vagy a lakás komfortfokozata. A javaslat igyekszik olyan apróságokra is kitérni, mint, hogy a lakás lakószobáinak ablaka épülettel vagy épületszerkezeti elemekkel körbezárt udvarra vagy északi irányba néz-e (ez például 5 %-os eltérést jelenthet).

Az ingatlanadó elméleti lakáspiaci hatásai:

- a nagy, rosszabb állapotú családi házak felől a kereslet elmozdulhat a kisebb, de minőségi lakások felé;
- bár a végleges értékbecslési paramétereket nem ismerjük, világosan látszik, hogy a kedvezőbb (alacsonyabb) értékzónába kerülő, ugyanakkor minden más paraméter szerint jó lakások iránt

megnő a kereslet (a luxusadónál volt egy olyan anomália, hogy a miniszterelnökök által kedvelt utcák kedvezőbb sávba estek, mint a szomszédos területek);

- A szerencsétlen értékzónába kerülő, nagy területű családi házak, lakások területén (bár értékbecsléssel lehet korrigálni az értéken) megszűnik a kereslet, miközben erős eladói nyomás keletkezik;

- azon a társadalmi csoportok részéről, akiknek a 80-as évek végén, 90-es évek elején még jól ment, de azóta lecsúsztak, eladói hullám várható;

- ugyanakkor várható a bérleti piac élénkülése olyan csoportok részéről is, akik korábban tulajdonra törekedtek,

- az ingatlan mint befektetés szerepe csökkenhet

- jó üzlet lesz az ingatlan értékbecslés.

Az ingatlanadó hatásait tompítja:

- az emberek ragaszkodnak a lakásukhoz, a tulajdonhoz, így a folyamatok sokkal lassabban zajlanak le, mint ahogy gondoljuk;

- a szinte biztosan - előbb-utóbb - kormányra kerülő Fidesz egyértelműen kijelentette, eltörli az adót. Erre nem vennénk mérget, de a piacon valószínűleg sokan gondolják, hogy az ingatlanadó bevezetéséhez először az kell, hogy a Bajnai-kormány megérje 2010-et, s fenntartásához az, hogy Fidesz is kiálljon mellette. Ebből a szempontból mókás, hogy 2010 júniusától akarják bevezetni. (Az ingatlanadó viszonylag kevés bevételt hoz, a társadalom nem szereti, gyakorlatilag egyetlen előnye az igazságos adóztatás részleges megvalósítása, viszonylag nem nagy fájdalom az eltörlése, bár kétség kívül igaz, hogy már a Fidesz is fontolgatta bevezetését);

A várható elmozdulások tehát tompábbak lesznek annál, mint ahogy arra sokan számítanak, ugyanakkor a tompaság, azt is jelenti, hogy a hatás időben elhúzódva jelentkezik. Az adófizetők mindenhez alkalmazkodnak, a regisztrációs adóhoz 3 hónap kellett, az ingatlanadóhoz azonban 15-20 év kell.

Az ingatlanadó gyakorlati lakáspiaci hatásai:

- további árcsökkenés lehet a használt (20-40 éves) családi házak piacán

- ugyanaz lesz jellemző a nagy alapterületű lakásokra

- a kisebb, jó minőségű lakások iránt élénkülhet a kereslet

- a kereslet átcsatornázódása miatt a bérleti piac egyes szegmenseinek mélyrepülése megszűnhet, ugyanakkor más szegmensekben új kínálat jön a piacra (senki nem engedheti meg, hogy üresen álljon a lakása). Nagyobb igény lesz rendes bérlakásokra.

Összeomlástól nem kell tartani, ugyanakkor, mint fent is látszik, az új adónak meglesznek az ingatlanpiaci következményei valahol pozitív, valahol negatív előjellel.

Két rendkívül érdekes szegmens van (azon túl, hogy a nyaralók és garázsok iránti kereslet csökkenhet / a nyaralók esetében azonban ne felejtsük meg arról, hogy helyenként itt elég komoly adók voltak)) a telekpiac és a befektetési ingatlanpiac. A telekpiacnak az az érdekessége, hogy semmilyen hozamot nem termel (van néhány hasznosítási lehetőség, de tömegesen nem jellemző). A telek az csak úgy van.

A befektetési ingatlanpiac még érdekesebb. Egyértelmű, hogy az irodákat is meg kell adóztatni, különben mindenki irodát, boltot, raktárt csinálna lakásából. Ha az 50 milliós irodaházat megadóztatjuk, akkor meg kell adóztatni az 5 milliárdosat is. Azonban arról sem kell megfélekedni, hogy az ingatlan (irodaházak, plázák, logisztikai központok, hotelek) egy önálló befektetési eszközosztály. Ez az eszközosztály jelenleg válságban van, a piacon jelentős elméleti hozamemelkedés volt, tranzakciók meg nagyon nincsenek. Az összes ingatlan hitellel terhelt, az

LTV-k az áresés miatt az egekben. Az 1% adó azonnal kétszámjegyű százalékos veszteséget jelentene az ingatlanok tulajdonosainak, ami teljesen megölné az amúgy is haldokló tranzakciós és fejlesztési piacot. Az 1%-os adó gyors bevezetése itt hatalmas károkat okozna, nagyobbakat, mint amit bárki el tudna képzelni. Egy kritikus napokat élő szektor most teljesen a padlóra kerülne. Miközben egy szó sem esik arról, hogy csökkentenék ezen ingatlantípusok 10%-os illetékét, amelyet a befektetési ingatlanok esetén a cégesedés miatt, amúgy sem fizet meg senki.

### **Új értékbecslési szempontok**

Átértékelődnek a jövedelemtermelő ingatlanok, ezért a piac szereplői számára kulcskérdés ismerni azok aktuális értékét. Azonban a pénzügyi válság kirobbanása óta a befektetési tranzakciók volumene drasztikusan visszaesett Magyarországon is, tehát jelenleg nem állnak rendelkezésre piaci összehasonlítható adatok az ingatlanbefektetési piacot jellemző tényező, az "elvárt hozam" tekintetében. Ez azt jelenti, hogy az ingatlanértékelés során a korábitól eltérő szempontokat és készségeket is figyelembe kell venni.

Az utóbbi 6-8 hónapban, a globális pénzügyi válság hatására, az értékbecslések bizonytalansága a jövedelemtermelő ingatlanok esetében is jelentősen megnőtt. Ez elsősorban abból adódik, hogy nem történtek befektetési tranzakciók, vagy legalábbis nem kerültek nyilvánosságra erre vonatkozó adatok. Korlátozottan állnak az értékbecslők, illetve az egész piac - eladók és vevők - rendelkezésre összehasonlítható adatok az aktuális ingatlanbefektetési hozamokról. Természetesen a piacon időről-időre szárnyra kapnak hírek, ingatlantulajdonosok ajánlatairól, illetve befektetési lehetőséget kereső vevők hozam elvárásairól. Az árazási bizonytalanságot az okozza, hogy jelenleg az eladói és vevői elképzelések, általában, jelentősen távol esnek egymástól.

A felkészült értékbecslők ebben a szituációkban a korábitól még alaposabb elemzésekkel kell alá támasztanuk véleményüket. Fontos szempont, hogy egy konkrét ingatlanra vonatkozó elemzésnél nem szabad a korábbi, pénzügyi válság előtti, értékbecslésben szereplő értékből kiindulni és az aktuális értéket ehhez az értékhez viszonyítani. Az új viszonyokat ismerő értékbecslő tisztában van azzal, hogy a válság elmélyülésével egy teljesen új helyzet állt elő a globális befektetési piacon, beleértve természetesen az ingatlan-befektetéseket is. Ez az új szemlélet hosszútávon meghatározó lesz, azaz nem arról van szó, hogy egy átmeneti időszak után az értékek majd automatikusan visszaállnak a korábbi értékszintekre. Tranzakciók hiányában, a hozamszint minél pontosabb megállapítására törekvő értékbecslőnek vissza kell térnie az alapvető megközelítéshez. Ez egyrészt az ingatlanbefektetés összehasonlítása az adott piacon elérhető más befektetési lehetőségekkel a hozam/kockázat alapján, másrészt az adott ingatlanpiac összehasonlítása a többi versenyhelyzetben lévő ingatlanpiaccal a tőkevonzó képesség szempontjából, illetve ismét a hozam/kockázat elemzése alapján. A jelenlegi tőkehiányos időszakban Magyarország európai szinten van versenyben a befektetők kegyeiért.

Nagyon alapos értékbecslői elemzés része az irodaház bérlőihez kapcsolható bonitás, a bérleti szerződések időtartamának és struktúrájának, az épület elhelyezkedésének vizsgálata, illetve időről-időre az ún. ország-kockázati felár becslése is. Az összehasonlítható elemzésnél az is fontos tényező, hogy Budapesten a bérleti díjak és általában az ingatlanok árai, a válságot megelőző szinten is viszonylagosan alacsonyak voltak és ezért a hazai piacon nagyobb növekedési potenciál van, mint például más városok esetében.

A konkrét értékbecslői elemzések fő iránya természetesen az adott ingatlan hozamszintjének becslésére vonatkozik, azonban a jelenlegi helyzetben előtérbe került az ingatlanok jövedelemtermelő képességének, valamint a jövőbeli bevételek kockázatának a korábitól alaposabb vizsgálata. Az értékbecslőnek legyenek közvetlen és szinte naprakész információi az

aktuális piaci viszonyokról és trendekről. A jelenlegi helyzetben ezen adatok átadása az értébecslők felé az ingatlantulajdonosoknak nem áll érdekében, ezért itt jelentős előnyben vannak azok az értébecslő cégek, ahol aktív ügynökségi tevékenység folyik, vagy külön elemző készíti el az értébecslők részére a gazdasági elemzéseket.

Confidential

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

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

	2006.	2007.	2008.	2009. jan-feb.	2009 (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	101,1	100,6	-	94,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	110,1	108,1	98,9	77,7*	86,0
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	93,8	101,5	97,0	-	90
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	98,4	85,9	94,9	89,1	95,0
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	104,4	97,0	98,2	95,9	95,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	116,6	115,7	105,6	73,7*	88
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,9	111,9	105,6	71,5*	85
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,4	-0,1	-0,2	0,6*	2,0
9. A folyó fizetési és tökémerleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,2	-5,4	-7,8	-	-2,0
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	264,3	251,3	251,2	297,0**	290
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	2034	1291	907,1	604,1**	750
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,1	108,2	107,5	98,5	101,0
13. Fogyasztói árindex	103,9	108,0	106,1	103,0*	104,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	106,5	107,4	103,5	102,9*	106,8
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,5	7,7	8,0	9,7*	10

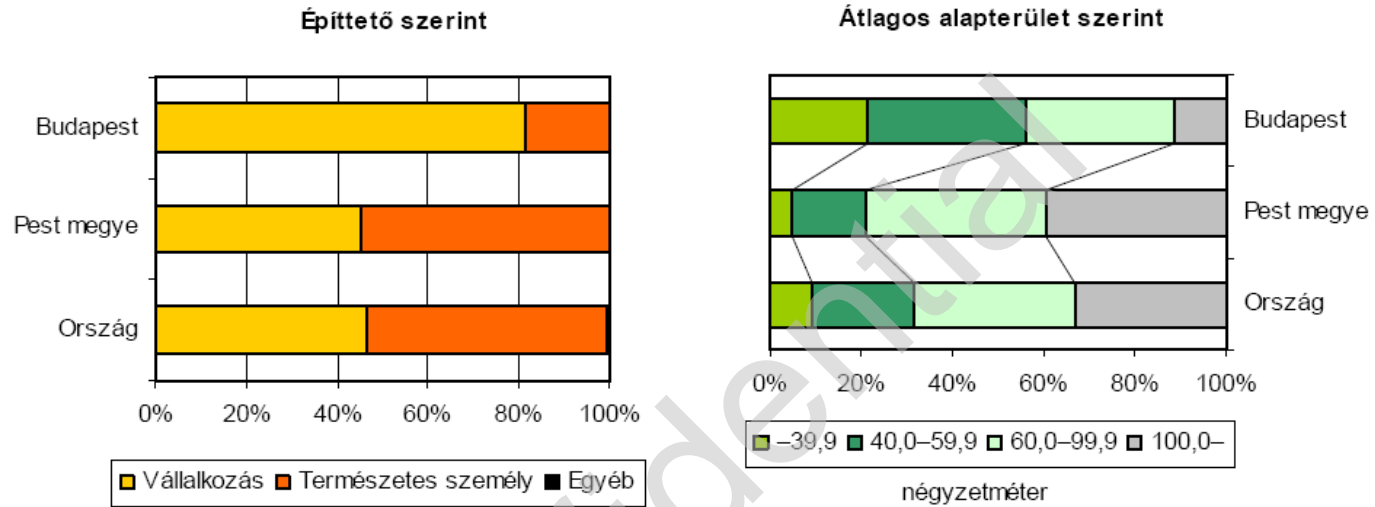
\* 2009.I-III.hó

\*\* 2009. I-IV. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

**2. számú melléklet: Lakásépítések és építési engedélyek 2009. I. negyedévében Budapesten és Pest megyében**



Forrás: KSH

### 3. számú melléklet: Lakásépítések főbb építetői csoportok szerint

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

	<b>Budapest</b>	<b>Pest megye</b>	<b>Nyugat-Magyarország</b>	<b>Kelet-Magyarország</b>	<b>Országos átlag</b>
Lakóingatlan	0 (2,5)	0 (2)	-1,5 (0)	-1,5 (0)	-1 (1,5)
Iroda	0 (0)	0 (5)	0 (1)	0 (1)	0 (1)
Üzlethelyiség	-3 (1,5)	-3 (2,5)	-6 (1,5)	-5 (0)	-4 (1,5)
Raktár	2 (1)	0 (0)	-2 (0)	-2 (3)	-1 (1)

Zárójelben az előző - 2009. januári - felmérés adatai

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

	<b>Budapest</b>	<b>Pest megye</b>	<b>Nyugat-Magyarország</b>	<b>Kelet-Magyarország</b>	<b>Országos átlag</b>
Lakóingatlan	-3,5 (2,5)	-3 (2)	-7 (0)	-6 (0)	-4,5 (1,5)
Iroda	-8 (-2)	-5 (2)	-10 (0)	-5 (-2)	-8 (-2)
Üzlethelyiség	-4 (-1,6)	-5 (-5)	-7 (0)	-8 (-2)	-6 (-1,5)
Raktár	-3 (-1)	-3 (0)	-9 (1,5)	-5 (0)	-5 (0)
Építési telek	-3,5 (4)	-3,5 (0)	-1 (0)	-3 (0)	-3 (1)

Zárójelben az előző - 2009. januári - felmérés adatai

Forrás: GKI

#### 4. számú melléklet: Források

- [www.portfolio.hu](http://www.portfolio.hu)
- [www.vilaggazdasag.hu](http://www.vilaggazdasag.hu)
- [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
- [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- [www.penzcentrum.hu](http://www.penzcentrum.hu)
- [www.gki.hu](http://www.gki.hu)
- [www.index.hu](http://www.index.hu)
- [www.ingatlanmagazin.hu](http://www.ingatlanmagazin.hu)
- [www.ingathirek.hu](http://www.ingathirek.hu)
- [www.napi.hu](http://www.napi.hu)
- [www.magyarokepiac.hu](http://www.magyarokepiac.hu)
- [www.origo.hu](http://www.origo.hu)
- HVG 2009. május
- 2009. Figyelő május
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

Confidential