



# **Ingatlanpiaci elemzés 2008 július**

**Készítette: Molnár Tamás**

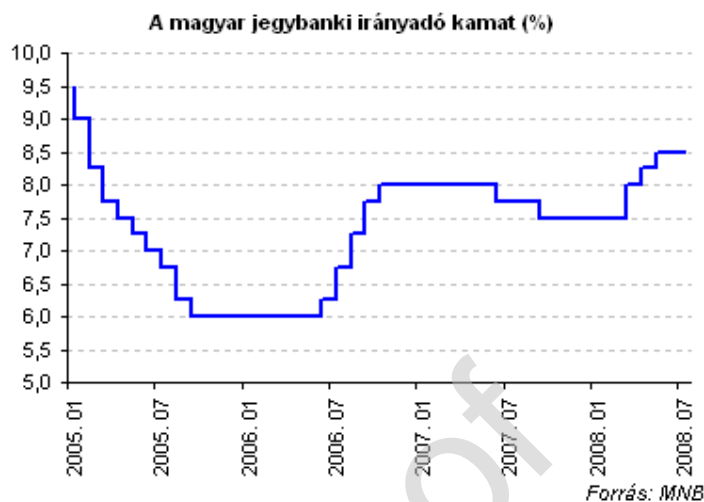
## Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Jegybanki alapkamat .....	3
Infláció .....	3
Árfolyamok és hitelek .....	7
Hitelfelvétel .....	7
Munkanélküliség .....	8
Reálkeresetek .....	8
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	9
Lakásépítések 2008. I. félév .....	9
Lakásépítések 2008. I. félév Budapest és Pest megye .....	10
Ingatlanbefektetés .....	11
Kecskeméti lakásárak .....	16
Kiskunfélegyházi lakásárak .....	17
Szegedi lakásárak .....	19
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra .....	21
2. számú melléklet: Építési engedélyek és lakásadatok .....	22

# Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

## Jegybanki alapkamat

A legutóbbi kamatdöntő ülésén változatlanul hagyta irányadó kamatát a monetáris tanács. A döntés megegyezik az egységes piaci várakozásokkal, vagyis most nem ismétlődött meg a júniusi eset, amikor a minden szereplő által várt kamatemelés elmaradt.



A Monetáris Tanács továbbra is úgy látja, hogy a magyar gazdaságot visszafogott növekedés és az infláció lassú ütemű csökkenése jellemzi. A monetáris politika számára releváns időhorizonton az infláció mérséklődését a negatív kibocsátási rés segítheti, miközben az inflációs várakozások esetleges magas szinten rögzülése, valamint a globális eredetű élelmiszer, nyersanyag és energiaár-emelkedés a felfele mutató inflációs kockázatokat erősítik.

Az elmúlt két hónapban beérkezett adatok alapján az olajárak emelkedése növeli, a forint árfolyamának közelmúltban végbement erősödése pedig mérsékli az inflációs kockázatokat. A Monetáris Tanács nem kívánja megakadályozni az energiahordozók relatív árának a megváltozott globális keresleti és kínálati viszonyokkal összhangban történő alkalmazkodását, azonban arra törekszik, hogy ez a folyamat ne okozzon tartós inflációs nyomást. Az inflációs és bér adatok összhangban állnak a májusi inflációs előrejelzés alappályájával.

## Infláció

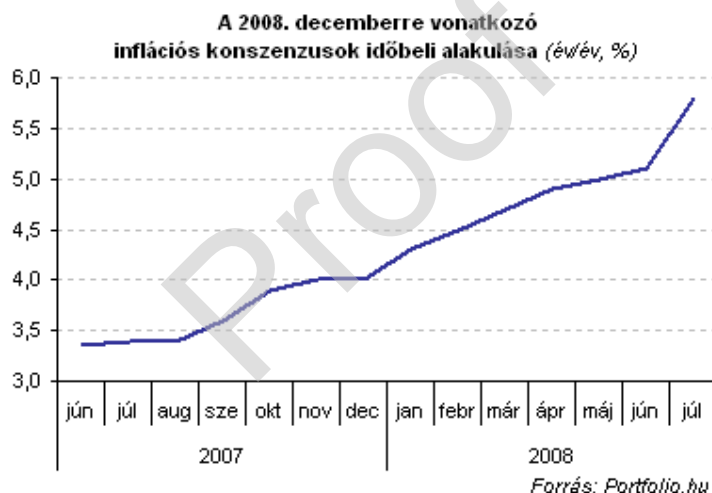
Hiába erősödött a forint, az energiaárak dinamikus emelkedése megakadályozta, hogy júliusban érdemben mérséklődjön az infláció. Az erősödő kurzus az év végi előrejelzésekre sem hatott: brutálisan emelkedtek a 2008. decemberre adott előrejelzések.

Őszig elfelejthetjük az inflációcsökkenést - állítják gyakorlatilag egyöntetűen a piaci szakértők. Az erős forint ugyan segít valamennyit, ám ennek hatása inkább csak akkor jelentkezik, ha tartósan ezen a szinten marad a kurzus, viszont rövid távon inkább a magas olajárak, illetve a hatósági áremelések fejtik ki a hatásukat. Ennek megfelelően a megjelenő júliusi inflációs adat kapcsán sem várnak csodát az elemzők. 22 megkérdezett elemzőből 11 úgy gondolja, hogy nem csökken júniusi 7 százalékos szintjéről a fogyasztói árindex, a többi prognózis a 6.8-6.9 százalékos értékek között

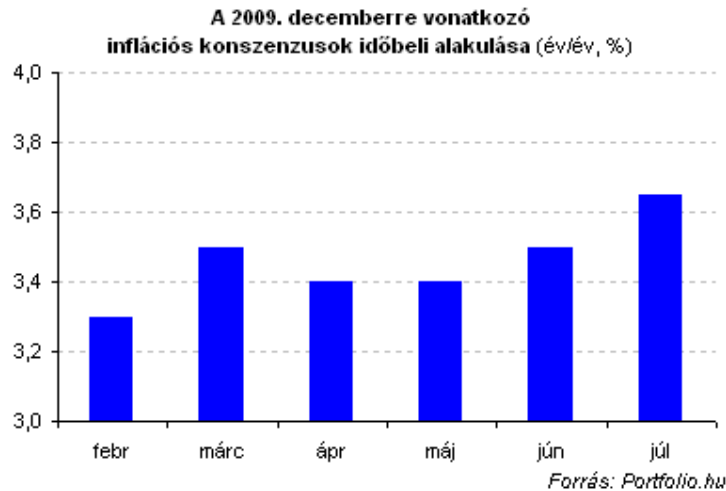
oszlott meg. Látható tehát, hogy a 6.95 százalékos konszenzust (medián) a szinten maradással, minimális csökkenéssel lehet jellemezni.

Jóval meglepőbb a piac év végi inflációs várakozásaiban lezajlott változás. Júniusi felmérésünkben az elemzői konszenzus decemberre 5.1 százalék volt, és már sokadszorra jeleztük, hogy a prognózisok hónapról hónapra emelkednek 1-2 tizedet. Ehhez képest júliusban robbanásszerű volt a változás: 5.8 százalékra ugrott a piaci várakozás. Figyelembe véve, hogy az év első felének árfolyamatai már adottak, elképesztő mértékű a változás. Ebben több tényező is szerepet játszott: egyrészt az elemzők több hatósági áremelést voltak kénytelenek beépíteni az előrejelzéseikbe (gáz, távhő), másrészt a májusi kiábrándító inflációs adat hatására bizonyára sokan újragondolták, mennyire lehetnek makacsok a várakozások Magyarországon.

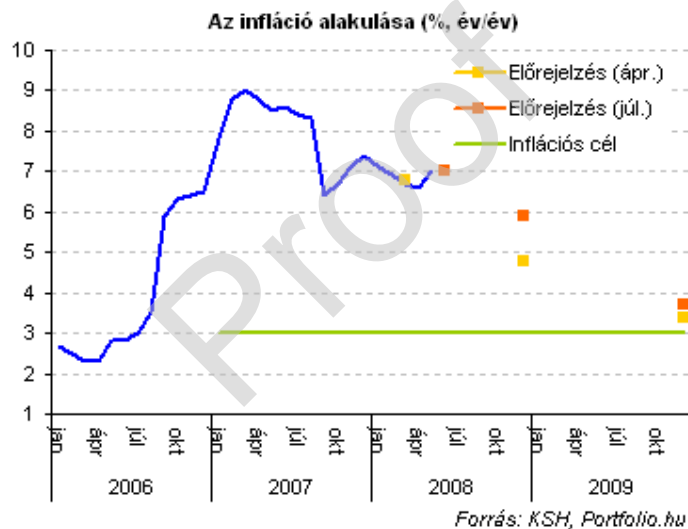
Érdekes ugyanakkor megemlíteni, hogy az erős forint hatását sokan még csak részben tudták figyelembe venni. Ezt már csak az óvatosság is diktálja, hiszen ennek inflációra gyakorolt hatása csak akkor jelentős, ha a kurzus stabilan erős marad. Éppen ezért nem kizárt, hogy a következő hónapokban enyhül majd a pszichózis, és korrekció lehet az előrejelzésekben is. További érdekes kérdés, hogy az élelmiszerárak az új termés megjelenésével miként alakulnak. Itt az erős áreséstől a mérsékeltebb ütemben folytatódó drágulásig minden elképzelhető, bizonyára ez is hozzájárul, hogy a decemberi előrejelzések szokatlanul széles tartományban mozognak. Az 5.3 és 6.9 százalék között szóródó prognózisok jól jelzik az inflációs folyamatok körüli bizonytalanságot.



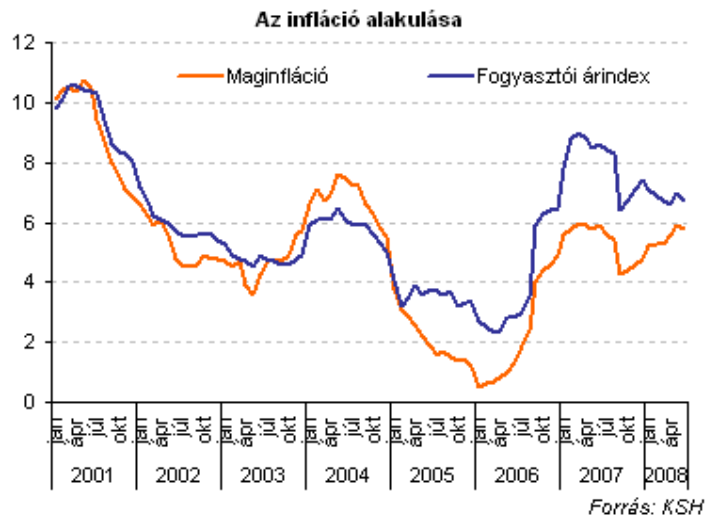
Az erős forint hatása egyelőre nem mutatkozik meg a 2009 végére adott előrejelzésekben sem. Itt ugyan jóval kisebb az emelkedés mértéke, ám a 3.7 százalékos konszenzus meglehetősen messze van a jegybank 3 százalékos céljától - jelezve, hogy a jegybanknak valóban nagy szüksége van az erős forintra.



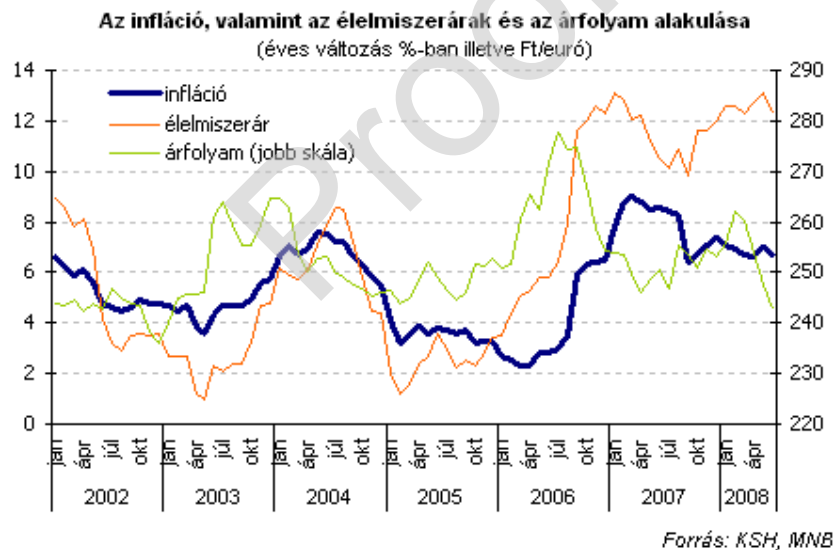
Össességében tehát nem szakadt meg a szakértői inflációs várakozások romlása, sőt, rövid távon jelentősen erősödött is a folyamat. Ugyanakkor az érzékelhető bizonytalanság mellett vélhetően enyhülést hozna a piacon, ha pénteken a várakozásoknál kedvezőbb adatok látnának napvilágot.



Júniusban 6.7 százalékos volt az infláció Magyarországon. Az adat kisebb a 7 százalékos májusi értéknél, és alulmúlja a várakozásokat is. A piacon senki nem várt 6.8 százaléknál kisebb árindexet, a konszenzus 6.9-7 százalék volt. A maginflációs mutató csak kisebb mértékben, 5.9 százalékról 5.8 százalékra csökkent.

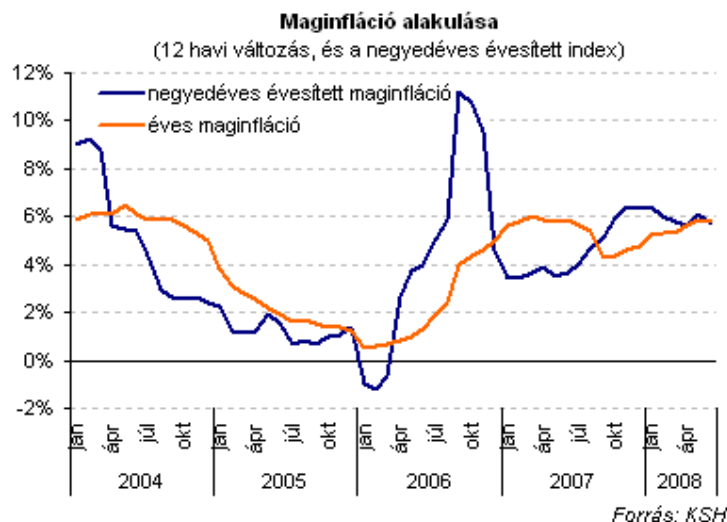


A meglepetést (és egyben a maginfláció kisebb mértékű csökkenését is) az idényáras élelmiszerek áresése okozta. Ez az esés ugyanis nagyobb volt a várakozásoknál, ám a maginflációs mutatóban nem szerepel. Az infláció mérséklődésének tehát két fő oka volt: az idényáras élelmiszerek áresése és az erős forint első hatásainak megjelenése. Kérdés azonban, hogy ezek mennyire tartós jelenségek és milyen további tényezők játszanak szerepet a jövőben.



A forint rövid távon vélhetően erős marad, az idei jobb termés pedig bizonyára lassan az élelmiszerárakon is meglátszik majd. További jó hír, hogy a piaci szolgáltatások körében is enyhülőben van az árnyomás: a várakozások alakulásával kapcsolatban leginkább eligazítónak számító termékkörben számításaink szerint 5 százalékos volt júniusban az árindex, ez pedig - ha kicsivel is - kisebb a korábbi hónapokban mértnél.

Enyhülés mutatkozik még egy kiemelten figyelt mutatóban: a rövid bázisú, szezonálisan igazított maginfláció 6 százalék alá esett. Ez ugyan még mindig igen magas (hiszen úgy lehet értelmezni, hogy az elmúlt három hónap árfolyamatai alapján 6 százalék körüli az infláció alaptrendje), de mégis csak 0.4 százalékpontos a mérséklődés, ami biztató lehet a jövőre nézve.



A feketeleves azonban még hátravan: az energiaárak világgpiaci emelkedése a következő hónapokban éri el a hatósági árakat. Először a gáz, majd a távfűtés drágul, és ez akár teljes egészében eltüntetheti az erős forint, illetve az élelmiszerfronton várható enyhülés hatását. Mindenesetre a szakértők az őszig nem várnak érdemi dezinflációt, és év végéig is csak minimálisat.

### Árfolyamok és hitelek

A forint ismét történelmi csúcstól ért el az euróval szemben július közepén, megérintve a 228-as árfolyamszintet. A hétfői jegybanki kamatdöntésen a monetáris tanács - az elemzői várakozásoknak megfelelően - változatlanul, 8,5%-on hagyta az alapkamatot. A döntést követő sajtótájékoztató hangvétele továbbra is a monetáris szigor jegyeit viselte, és a további kamatemelés lehetőségét sem zárták ki. A régió devizái az elmúlt hónapok intenzív erősödési trendjét megtörve kedden gyengülésnek indultak. A térség fizetőeszközeit - így a forintot is - a cseh korona gyengülése rántotta magával. A korona a cseh jegybank elnökének nyilatkozata után fordult lejtmenetbe, aki szerint a túlzottan erős fizetőeszköz rontja a cseh gazdaság teljesítményét. Ennek megfelelően kilátásba helyezte a cseh alapkamat csökkentését (amely jelenleg is az eurozóna kamatszintje alatt van), illetve a devizapiaci intervenciót. A forint régiós devizákat követő gyengülése véleményünk szerint csak átmeneti lesz, a jegybanki alapkamat alakulásában ugyanis nem számítanak az elemzők idén változásra. Kamatcsökkentésre csak további jelentős forinterősödés esetén látnak esélyt (220 körüli EUR/HUF árfolyam esetén). A jelenlegi magas alapkamat pedig továbbra is vonzó lehet a külföldi befektetőknek, ezért várhatóan a kisebb korrekció után rövid távon folytatódik majd a forint erősödése.

### Hitelfelvétel

A hazai bankok többségét is megnyugtatta a kamattartás kilátása, a svájci kamat várható alakulását azonban már eltérően, van, ahol egész fenyegetőnek látják. A kereskedelmi bankok többségét érzékelhetően megnyugtatta az ECB-kamatemelés kommentárja. A vállalati üzletágakban a hiteleket az irányadó pénzüpiaci kamatokhoz kötik. Az OTP Banknál az éven belüli kölcsönöknél az egy hónapos, éven túl pedig jellemzően a három hónapos Euribor, illetve Libor az irányadó. Ahogy az európai inflációs kilátások a tavalyi negyedik negyedévtől kezdve egyre borúsabb képet mutatnak, úgy kezdte a piac az először az év elején még biztosra vett kamatcsökkentéseket kiárazni, majd a valószínűsíthetően egyre nagyobb monetáris szigor a pénzüpiaci kamatlábakon keresztül kifejezésre juttatni - fejtették ki a Commerzbanknál.

A lakosságnál a kölcsönöknél nincs semmilyen irányadó mutató, az euróhiteleknel viszont a terhek növelését meglehetősen óvatosan kezelik a bankok. A jegybank kamatemelését követően természetesen megvizsgálják a termékek árazását, és amennyiben szükséges, elképzelhető kisebb, nem jelentős mértékű változás. Az OTP-nél hangsúlyozták, hogy a lakossági üzletágban a kölcsönök kamatainak meghatározásakor a pénzpiaci környezet változása mellett egyéb tényezőket is mérlegelnek. Az ügyfelek által fizetendő hiteldíj megállapításának egyik fontos eleme természetesen a forrásköltség, de mindig megfontolás kérdése, hogy ebből mennyit és mennyi idő elteltével hárítanak át a bankok az ügyfelekre - rögzítették a Raiffeisennél. A Budapest Banknál azt emelték ki, hogy az elsősorban forintbevéttel rendelkező hiteladósok (tehát nem fedezett formában igényelt finanszírozások) esetében a devizaárfolyam-mozgások még rövid távon is lényegesen nagyobb hatással vannak a törlesztőrészek forintértékére, mint például az éves szinten 0,5-1 százalékponttal emelkedő kamatok. Azt mindenütt rögzítették, hogy a jelenlegi erős forint nagyon kedvező a devizában eladósodottak számára.

Az euróhiteleknel mára sokkal jellemzőbbé vált svájcifrank-alapú kölcsönök kamatterhének várható alakulásával kapcsolatban viszont szinte minden banknál mást gondolnak. A K&H-nál úgy látják, hogy agresszív svájci kamatemelés várható, ami egy év alatt 125 bázispontot érhet el, és ez 20-50 százalékos kamatköltség-növekedést jelenthet a svájci frankban eladósodottaknak. A Commerzbanknál viszont jelenleg változatlan irányadó kamatot prognosztizálnak az év hátralevő részében. Azonban az esetleges kamatemelések után is jelentős marad a forint kamathátránya.

### **Munkanélküliség**

2008 II. negyedévében a foglalkoztatottak száma 3 millió 869 ezer, a munkanélkülieké 319 ezer fő volt, ami 7,6%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A vizsgált időszakban a 15–74 éves népesség 54,3%-a, a 15–64 éveseknek 61,2%-a, a munkavállalási korúaknak pedig 63,7%-a jelent meg a munkaerőpiacon. 2008. április–júniusában a 15–74 éves foglalkoztatottak létszáma átlagosan 3 millió 869 ezer volt, ami 74 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A nemzetközi összehasonlításban használt 15–64 éves korcsoportra számított foglalkoztatási ráta 56,5%-nak felelt meg, ami 1,1 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbinál. A 15–74 éves korcsoportban a munkanélküliek száma a megfigyelt időszakban 319 ezer volt, ami 7,6%-os munkanélküliségi rátát jelentett, 0,6 százalékponttal meghaladva az egy évvel korábbi szintet. (Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középső hónapját jelentő májusban: EU-15: 6,6%, EU-27: 6,5%, Magyarország: 7,4%.) A munkaerőpiacon csak kis létszámban jelenlévő 15–24 éves korosztályból kikerülő munkanélküliek aránya 17,5% volt, ami 0,6 százalékponttal magasabb, mint a megelőző évben. Az e korcsoportot jellemző munkanélküliségi ráta 18,8%-nak felelt meg.

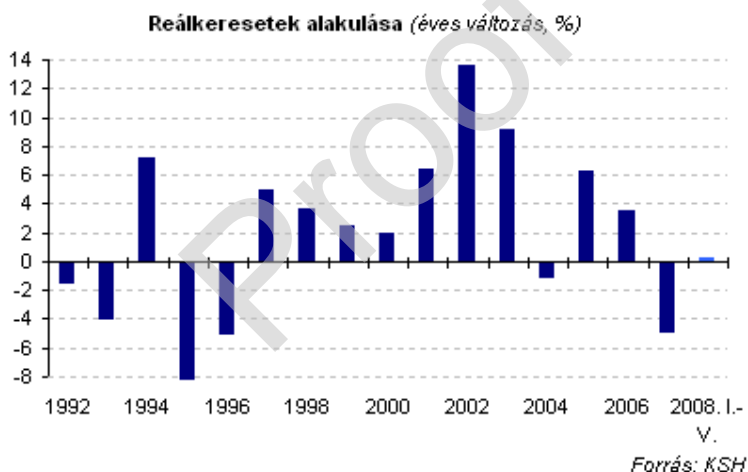
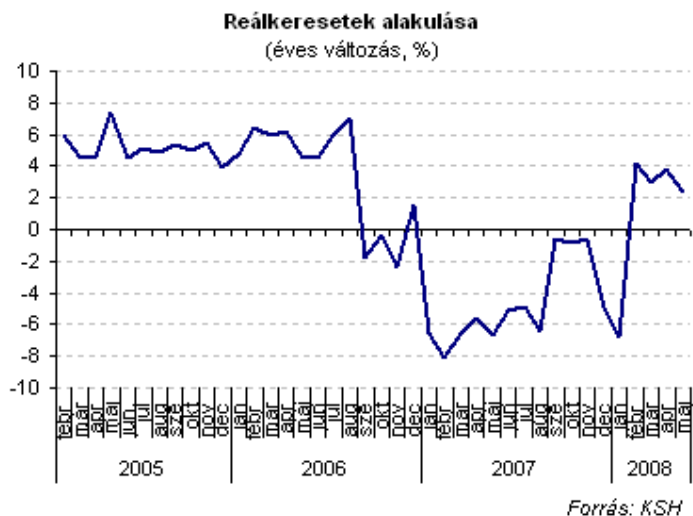
### **Reálkeresetek**

Májusban a keresetek 2.4 százalékkal értek többet, mint egy évvel ezelőtt. Mindez a 7 százalékos infláció mellett megvalósuló 9.6 százalékos nettó keresetemelkedés eredménye. A reálbérek február óta mutatnak éves alapon emelkedést, és - bár a 13. havi kifizetések abszurd ütemezése bonyolítja a helyzetet - nem várható, hogy ez az év során megváltozzon. Eközben az adat inflációs szempontból sem rossz: a versenyszektor havi rendszeres bruttó keresetei két éve mutattak ennyire alacsony dinamikát.

A keresetnövekedés a versenyszektorban lassabb ütemű ( a nettó keresetek a magánszektorban 7.6, az állami szférában 10.9 százalékkal emelkedtek), ám ez megtévesztő. A költségvetési szférában ugyanis a 13. kifizetéseket egész évben, havonta egyenletesen elosztva kapják a munkavállalók. Mivel tavaly csupán a második fél évre koncentrálták ezeket a kifizetéseket, ezért az év egészében



kisebb lesz a dinamika, mint amit most látunk. Ezzel együtt a reálbérek az idén kis mértékű növekedést mutatnak majd, jelezve, hogy a kiigazítás keresletmegtörő lépései kifutnak.



## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Lakásépítések 2008. I. félév

2008 első félévében több mint 11 ezer befejezett lakás kapott használatbavételi engedélyt és közel 21 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 15%-kal, az új lakásépítési engedélyeké 1%-kal volt kevesebb, mint egy évvel ezelőtt. Az átlagosnál erőteljesebb a visszaesés a vállalkozói lakásépítés terén, továbbá a fővárosban. A vállalkozói lakásépítés már 2008 elejétől visszaesett, de az első negyedévben ezt még pótolták, sőt többletet is eredményeztek a természetes személyek építkezései.

A II. negyedévben azonban már minden építetói csoportban erőteljes csökkenés következett be, ennek következtében összességében 6%-kal kevesebb lakást vettek használatba, mint az első

negyedévben, és 30%-kal kevesebbet, mint 2007 II. negyedévében. A kiadott új engedélyek száma ugyanakkor fordított irányban alakult: az év első három hónapjához képest 33%-kal, 2007 hasonló időszakához képest 12%-kal több új lakásépítési engedélyt adtak ki. Az év első felében használatba vett lakások nagyobbik részét a lakosság építette saját használat céljából, az új lakások közel fele családi házban épült. A vállalkozói lakásépítések az átlagnál nagyobb mértékben, 22%-kal estek vissza, az értékesítésre szánt lakásoknál és a többszintes, többlakásos építkezéseknél 19%-os a csökkenés.

A kivitelezésben tovább csökkent a lakossági házilag kivitelezés aránya, már csak 21%-ot tesz ki. Leginkább a kislakások építése szorult vissza, s a 60 m<sup>2</sup> feletti lakások aránya nőtt az új építési állományban. Az új lakások átlagos alapterülete 91 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup>-rel nagyobb, mint az előző év hasonló időszakában. Az építkezések területi alakulása Budapesten és a községek átlagában mutatja a legkedvezőtlenebb képet; itt egynegyeddel, illetve egyötöddel esett vissza a lakásépítés. Dél-Alföld az egyetlen régió, ahol ebben a félévben nőtt (9%-kal) a használatba vett lakások száma. Az építési szándék alakulását jelző új építési engedélyek is a fővárosban és a községekben estek vissza az átlagnál nagyobb mértékben, míg a városokban 10%-kal nőtt a számuk. Régiós szintet nézve az ország nagyobb részén növekedett az építési hajlandóság; Közép- és Nyugat-Dunántúlon, Dél-Alföldön 16–18%-kal több, ugyanakkor Észak-Alföldön és Dél-Dunántúlon egyharmaddal, illetve egynegyeddel kevesebb új engedélyt adtak ki, mint egy évvel korábban.

A tervezett építkezések között a kétlakásos épületek lakásszáma dinamikusan (23%-kal) nőtt, míg az egylakásosak 15%-kal visszaestek, s már csak egyharmados hányadot képviselnek az új lakóépületek lakásai között. Az üdülőépítésnél is ellentétes irányban alakult az építési szándék és a befejezett üdülőépítés; az új engedélyek száma meghaladja (26%-kal), a használatba vetteké viszont alatta marad (30%-kal) az előző évinek. 2008 első felében 650 üdülőegység építésére kértek engedélyt, s alig 200 üdülőegység építése fejeződött be, átlagosan 66 m<sup>2</sup>-es nagysággal. Közel 1400 lakás szűnt meg, 5%-kal kevesebb, mint 2007 első felében. Ezek átlagos mérete 68 m<sup>2</sup> volt. A megszűnések legfőbb oka az avulás (44%) és a lakásépítés (38%). A 2008 első félévében kiadott új építési engedélyek alapján a beépíteni tervezett terület a lakóépületekben megközelíti a 2 millió m<sup>2</sup>-t, a nem lakóépületekben e fölött van. A lakóépületek esetében ez stagnálást, a nem lakóépületeknél 37%-os növekedést jelent az előző év hasonló időszakához viszonyítva.

A nem lakóépületek körében három területen mutatkozott jelentős fejlődés: a mezőgazdasági célt szolgáló épületeknél a beépíteni kívánt terület duplája az előző évinek, a kereskedelmi épületeknél, valamint a szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épületeknél több mint másfélszerese.

### **Lakásépítések 2008. I. félév Budapest és Pest megye**

Budapesten az idei első félévben a használatba vett lakások és a kiadott új lakásépítési engedélyek száma – az előző évi magas bázishoz képest – egyaránt jelentősen csökkent. A visszaesés mértéke a fővárosban nagyobb volt az országosnál. Pest megyében az országossal ellentétben mind a használatba vett lakások, mind az új engedélyek száma meghaladta az egy évvel korábit. Budapesten az év első felében 3080 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt az építésügyi szakhatóságok, 24%-kal kevesebbre, mint tavaly ilyenkor. A csökkenés a vállalkozói építetők csoportban következett be, az általuk épített lakások száma 71%-a volt az egy évvel korábinak. A természetes személyek megbízásából épült lakások száma nem változott, a teljes építetők körön belüli arányuk azonban 15%-ról 20%-ra emelkedett. A legtöbb új lakást változatlanul értékesítésre szánták, bár részesedésük 4,9 százalékponttal, 81%-ra mérséklődött.

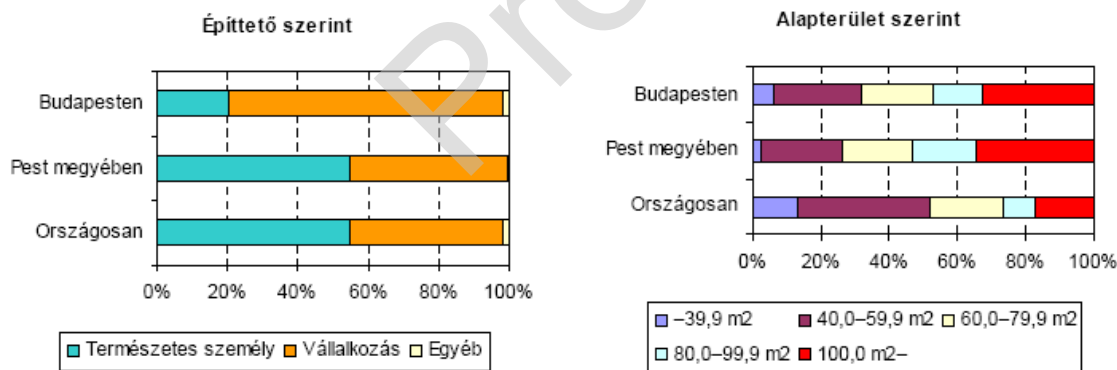
Építési formák szerint tekintve a legnagyobb visszaesés a többszintes, többlakásos épületek esetében következett be, az ilyen típusú épületekben lévő lakások aránya 4,7 százalékponttal, 71%-ra csökkent. Az átadott lakások számának csökkenésével párhuzamosan a lakások nagysága

növekedett. A három-, valamint a négy és több szobás lakások aránya számottevően, 21-ről 28%-ra, illetve 15-ről 27%-ra emelkedett. Az év első felében átlagosan 72 m<sup>2</sup>-es lakások épültek, melyek 10 m<sup>2</sup>-rel voltak nagyobbak, mint egy évvel korábban. A fővárosban épített lakások döntő részét, több mint hattizedét továbbra is a 40–79,9 m<sup>2</sup> közötti alapterületűek tették ki. A 100 m<sup>2</sup>-es vagy annál nagyobb lakások aránya az előző évihez képest közel duplájára, 17%-ra emelkedett, míg a 40 m<sup>2</sup> alatti lakásoké 18-ról 13%-ra mérséklődött.

Az építésügyi szakhatóságok 5238 új lakás építésére adtak ki engedélyt, 11%-kal kevesebbre, mint az előző év első felében.

Pest megyében 2008 első hat hónapjában 2181 lakás épült, 3%-kal több, mint egy évvel korábban. Az építetőkör az egy évvel korábbihoz képest jelentősen átalakult. A vállalkozások megbízásából épített lakások részaránya 16 százalékponttal 45%-ra nőtt, míg a magánszemélyek által épített lakások aránya csaknem ugyanilyen mértékben 55%-ra csökkent. E változásnak megfelelően a lakásokat fele-fele arányban saját használatra, illetve értékesítésre szánták, míg egy évvel korábban az előbbiek 64%-os, utóbbiak 36%-os arányt képviseltek. A családi házas formában készült lakások részesedése 73%-ról 57%-ra csökkent, a többszintes, többlakásos formában épülteké viszont 26%-ról 32%-ra nőtt. Az építési forma változása és a vállalkozások által épített lakások további térnyerése hatással volt a lakások nagyságára. A négy és több szobával épült lakások részaránya 56%-ról 44%-ra mérséklődött, a két szobával épültek aránya jelentősen, 12%-ról 22%-ra nőtt, az egyszobásoké nem változott. Az átadott lakások átlagos alapterülete 98 m<sup>2</sup> volt, 8 m<sup>2</sup>-rel kisebb, mint 2007 első hat hónapjában. A lakásépítések számának várható emelkedését jelzi, hogy az év első felében a megyei építésügyi szakhatóságok 5327 új építési engedélyt adtak ki, 18%-kal többet, mint egy évvel korábban.

**Az épített lakások megoszlása, 2008. I. félév**



Forrás: KSH

## Ingyatlanbefektetés

Kevés jelentenivaló akad a befektetési piacon, mert az szinte megállt 2008. január óta. A 2007-es rekordévet követően, amikor a befektetési piac elérte az 1,8 milliárd eurót, az idei év minden várakozást alulmúl. 2008. első félévében egyetlen intézményi szintű irodaépületet sem értékesítettek, és az ipari illetve a kiskereskedelmi szektorban is vérszegény volt a teljesítmény. Az idén végrehajtott tranzakciók értéke az összes szektort egybevetve 113 millió euró. A jelenleg ismert, folyamatban lévő tranzakciók az év végéhez közeledve mintegy 400 millió euróra emelhetik a értéket, de ez a 2003. előtti szintre viszi vissza a piacot.

A jelenlegi tranzakciók 36 %-a elsősorban kiskereskedelmi ingatlanokat, 35 %-a ipari létesítményeket, 29 %-a "B" osztályú irodaterületeket érintett. A tranzakciók többsége gyengélkedő

ingatlanokra, vagy újrakezeltetésre szoruló épületekre irányul, melyeket a bennük rejlő jövőbeli lehetőségek miatt vásároltak meg. Számos ügylet ezekből még 2007-ről nyúlik át.

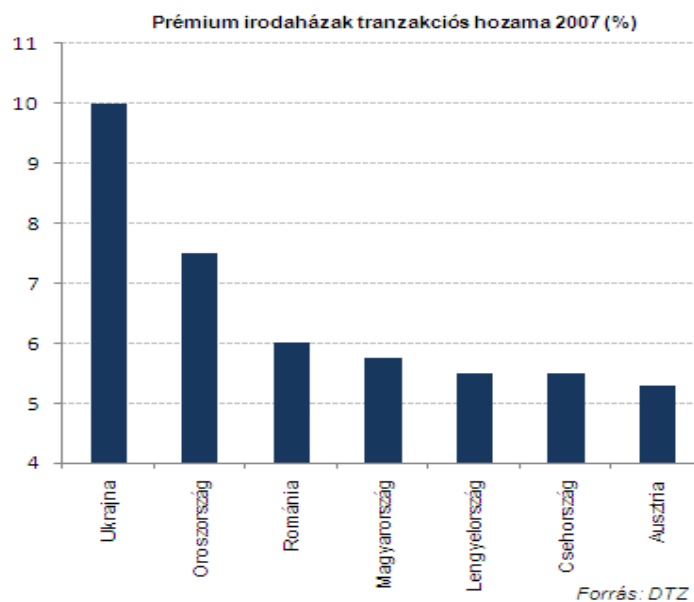
A megtorpanás fő oka természetesen a hitelválság fokozódó hatása. A kamat szint magasabb és a bankok szigorúbbak a kölcsönfeltételek tekintetében. A likviditási válsággal komoly mértékben sújtott piacokon (USA, Írország és Spanyolország) élő külföldi vásárlók azt az utasítást kapják, hogy ne vásároljanak. Végül pedig a befektetőknek, különösen a magyaroknak, vannak más befektetési lehetőségeik is. Míg egy 10 éves Magyar Államkötvény 8,56%-os hozamot kínál, a magyar ingatlanalapok nem tudják igazolni egy "A" osztályú irodaház megvásárlását, ami valószínűleg átlagosan 7 - 7,5 %-ot hozna.

Bármiféle tranzakció hiányában nehéz bármit is mondani a hozamok alakulásáról. Tavaly az A osztályú irodák átlagos hozama 6,81% volt 5,9% elérhető legjobb hozam mellett. Folyamatban lévő tárgyalások és értékbecslési tevékenységek visszhangja alapján úgy becsüljük, hogy az első osztályú ingatlanok hozama 30-50 bázisponttal emelkedik majd, míg az átlagos piaci hozam akár 100 bázisponttal is emelkedhet.

Ez nagyrészt a kamatok magasabb költségének köszönhető, mert az intézményi piacon nem láthatunk semmilyen nyomást a tulajdonosokon, hogy adják el ingatlanjaikat. A befektetői aktivitás hiánya nem jelent piaci összeomlást, amikor a kínálat növekszik, és a kereslet zuhan, a tulajdonosok pedig ott maradnak üres épületekkel, így leszorítva az árat. Az irodaterületek iránt még mindig jó kereslet mutatkozik (idén az üresedési ráta és a bérletek stabilak) és a minőségi épületek ki vannak adva, vagy bérbeadásuk folyamatban van. Az épületek cash flow-ja fedezi a tulajdonosok kamatköltségeit. Így eddig senki sem kényszerült sürgősen, áron alul értékesíteni "A" osztályú ingatlanát.

Eközben a befektetők még mindig keresik a jó áron megvásárolható ingatlanokat, és az a kérdés, hogy lesz-e jó üzlet a magyar intézményi ingatlanpiacon a közeljövőben. Varsóval, Prágával és Bukaresttel szemben Budapest nem volt Közép-Európa legdrágább városa.

Két irányzat alakult ki arra nézve, hogy hogyan fog újraindulni a befektetési piac. A pesszimista, csökkenő tendenciákra számító nézet szerint az ígért megtérülést teljesíteni képtelen alapok ingatlanok értékesítésére kényszerülnek, hogy készpénzhez jussanak és bizonyos tőkenyereséget realizáljanak, amíg még lehetséges. Az emelkedésre számító, optimistább nézet szerint a tulajdonosok ki tudják várni a jobb pillanatot és az értékesítési tevékenységek jövőre ismét fellendülnek, amikor esni kezdenek a kamatok. Sajnos egyik forgatókönyv sem igazán a magyar piaci fundamentumoktól függ, így azt is nehéz megjósolni, hogy melyik tendencia válik erőteljesebbé. A kínálat menedzselése legalább a helyi szereplők irányítása alatt van. Feltétlenül biztosítani kell, hogy a piacot ne árássa el egyszerre túlzottan sok új irodaterület, ami az átlagos bérleti díjat lenyomná.



A nyugati agglomeráció iránt is, akárcsak a többi régió esetében, csökkent az érdeklődés az elmúlt időszakban, mely nagyrészt annak köszönhető, hogy eltűnően vannak a maguknak, az itt tapasztalható árakat megengedni tudó vevők. Elsősorban a kis, olcsóbbnak számító ingatlanok a kelendők, míg a nagyobbak szinte eladhatatlanok. Összességében mindegyikre jellemző, hogy bár hely még lenne a települések terjeszkedésére, mégsem történnek bővítések, mert az infrastruktúra nehezen bírja el a megnövekedett igényeket, még a legkedvezőbb helyzetben Budaörs mondhatja magát.

Bár a nyári szezon kezdetével az ingatlanpiacok is veszítenek korábban sem nagynak nevezhető lendületükből, de Budaörsnek várhatóan ebben az időszakban sem lesz oka panaszra. A legtöbben már nyugnek érzett nagy családi házukat szeretnék értékesíteni a magasabb energiaáraktól való félelem következtében, vagy a gyermekeiket szeretnék hozzásegíteni a lakásvásárláshoz némi anyagi hozzájárulással. A keresett házakat két csoportba lehetne sorolni, az egyik a 30 millió forintos eladási árig terjedő kategória, míg a másik a 40-70 millió forint közöttiek foglalja magában. Az előbbi csoportot még tovább lehetne szegmentálni az alapján, hogy önálló házról, vagy pedig házrészről van-e szó. Házrészt zömében az olyan fiatal gyermekes párok vásárolnak, akik panellakásukat szeretnék kicsit tágasabbra cserélni, míg a házak a már kicsit több forrással rendelkező, Budapestről kiköltöző középosztály körében mondhatóak népszerűnek, míg a 40-70 milliós ingatlanokat a középkorú, magasabb egzisztenciával rendelkező szintén a fővárost elhagyó lakosok vásárolják.

Érdekességnek számít, hogy míg máshol a paneltulajdonosok igyekeznek megszabadulni a jelentős rezsiterheket rájuk rozó ingatlanjaiktól, addig Budaörsön a megkérdezett nagy ingatlaniroda vezetője arról számolt be, hogy gyakorlatilag panellakás nem található a portfóliójukban. Keresni itt sem keresik ezt a kategóriát más területekhez hasonlóan, amelynek egyik oka a költségek mellett, a magas ár, egy 50 négyzetméteres panellakásért 13-14 millió forintot kérnek az eladók, szemben a 12 millió forintos eladhatósági határral. Az utóbbi időben jelentős számú új, 8-9 lakásos társasház is épült a településen, melyek lakásainak értékesítése folyamatban van, de eladásuk meglehetősen nehézkes. Ennek oka, forrásunk elmondása alapján főként a lakások építésére vonatkozó bevezetett szigorú szabályozás, példaként említve, hogy nem épülhetett terasz a lakásokhoz. Az ár ennek ellenére magas, egy négyzetméter 380 ezer forintért lehet megvásárolni, ami már eléri a budapesti szintet is.

Továbbra is hatalmas a kereslet az üres építési telkek iránt, s bár lehetőség lenne újak kijelölésére ez egyelőre még várat magára, a jelenlegi szűkös kínálat mellett az árak nagyon magasak, egy 1000 nm-es területért 50 millió forintot is elkérhetnek, de az átlagos négyzetméterár 30 ezer forint körül van. A legkedveltebbnek a Budapesthez legközelebb eső részek számítanak, így a Farkasréti út felőli rész, míg az autópályához közelítve csökken a vásárlási kedv, s ezzel együtt csekély mértékben ugyan, de az ár is.

### **Érd és Pest megye**

Bár 3-4 éve Érd iránt és Pest megyében hatalmas lakáspiaci kereslet mutatkozott, addig ma itt is a stagnálás a jellemző, jelentősen lecsökkent a fizetőképes kereslet a település és megye lakóingatlanai iránt. A leginkább a nagy házaktól szabadulnának az emberek, ezeket azonban nagyon nehéz eladni. Az új otthont keresők többsége kisebb alapterületű ingatlant vásárolna, ennek köszönhetően a lakásokat gyorsabban lehet értékesíteni. Általában 6-4 lakásos társasházak épülnek a városban és a megye déli részén, a telek adottságaitól függően, de a vásárlók szívesebben a 4 lakásosban keresnek új otthont. A társasházakban inkább a kisebb alapterületű otthonok kapnak helyet, ezek 50-70 négyzetméter körüliek. Ennek oka, hogy mivel a lakások ára 270-300 ezer Ft/nm között mozog, csak az előbb említett kategóriába tartozó ingatlanok adhatóak csak el a még megfizethetőnek számító 20 millió forint alatt. Prémiumlakások eddig még nem épültek Érden, amely nagyrészt azzal magyarázható, hogy a vásárlók nem tudnák megfizetni ezek árait.

Érd nagy területe miatt a házak esetében nagyon nehéz az árkategóriák felállítása, itt is igaz azonban, hogy a 20 millió forint alattiak gyorsabban elmennek. Elmondható továbbá, hogy egyre kevesebb az üres telek a településen, s egyelőre az újabbak kijelölése még várat magára. Ez utóbbi valószínűleg azzal magyarázható, hogy az új betelepülők nagyon nagy terhet rónak az út és csatornahálózatra, mely már így is bővítésre szorul. Az építési területek ára, akárcsak a házaké nagyon különböző magasságokat ér el az elhelyezkedéstől függően, akár már 10 millió forint alatt is lehet találni, de a vételi ár elmeget akár 30 millió forintig is, átlagban 10-12 millió forint között lehet egy telekhez hozzájutni.

### **Biatorbágy és környéke**

Budaörs, Törökbálint gyakorlatilag megtelt. Biatorbágyon hamarosan megnyitnak azonban egy új területet, ahol az összközműves területeket 31 ezer forint + áfa négyzetméteráron kínálják. Pátyon, elhelyezkedéstől függően 15-20 ezer forint/négyzetméter áron lehet vásárolni. Budaörsön 16-36 ezer forintos áron kínálják a telkeket.

A lakások közül elsősorban az új építésű, minőségi ingatlanok a kedveltek, melyek ára 25-30 millió forint között mozog. A 10 évnél fiatalabb családi házakból hatalmas kínálat van, s az eladók által elvárt árszinten ezeket nem nagyon viszik. A 70-80-as években épült házak viszont már az eladhatatlan kategóriába tartoznak. Mivel a privát szféra védelme egyre inkább felértékelődik, így a 10-15 éve épült sorházak, ikerházak szintén nem kellenek senkinek, de a társasházak árai is 10-15 százalékkal csökkentek az idén.

Habár az elemzések már visszaáramlásról beszélnek, egyelőre még többségben vannak a Budapestről kiköltözők. 10 éves időtávot tekintve ugyanakkor kiegyenlítődésre lehet számítani. Elsősorban a fiatal, kisgyermekes családok célozzák meg az agglomerációt. Csökkent azonban a nyugati agglomeráció népszerűsége az 5-6 évvel ezelőtti szintekhez képest. Ráadásul az agglomerációs településeknek sem célja továbbduzzasztani a lakosok számát, mivel nem tudják olyan ütemben bővíteni a közszolgáltatások körét, nem tudják oly mértékben fejleszteni az infrastruktúrát, ahogy azt a beköltözők megkívánják.

A visszaköltözők elsősorban a huszonévesek közül kerülnek ki, akik a nagyvárosi pezsgést, életstílust keresik, s ugyancsak elriasztja őket az olykor több mint 3 órás ingázás, az éjszakai tömegközlekedési járatok hiánya. Ők a vevői a kis, 30 négyzetméteres garzonlakásoknak, melyek valamilyen tömegközlekedéssel jól megközelíthető helyen, a családi fészkek és a belváros közti tengely mentén helyezkednek el. A tehetősebb családok ugyanakkor megvásárolnak egy 2-3 szobás fővárosi lakást, amit használatra megkap a gyermek, de a szülőknek is jól jön olykor.

A közlekedést ugyanis nyugodtan lehet tragikusnak nevezni: a bevezető utak tömöttek, a tömegközlekedés hiányos.

Ha a nagyívű elképzelések valóban megvalósulnak, és még az évek óta ígérgetett, az ingázók életét jelentősen megkönnyítő gyorsított vonatjárat is beindul, az ingatlanárak elszabadulhatnak. Bár a fejlesztések központja elsősorban Etyek és Herceghalom, e két község ingatlanárai még mindig nem érték utol a biatorbágyi átlagot. Főképp az építési telkek árai zárkóznak fel, hiszen a felmérések szerint a legtöbb Etyekre vágyó építkezni szeretne.

Az átlagos biatorbágyi telekárát (16.000 forint négyzetméterenként) lassan utoléri a 12.000 forintos etyeki négyzetméterár. Nagyobbak a különbségek a családi házak esetén: Biatorbágyon 300.000 forintos négyzetméterár alatt nem lehet házat vásárolni, Etyeken viszont még mindig maximum 200.000 forintot kérnek egy négyzetméterért. Még ennél is olcsóbban, kb. 18 millió forintért juthatunk 20-40 négyzetméteres présházákhoz, melyekhez nem ritkán 1.500 négyzetméternyi zártkertes szőlő vagy gyümölcsös is tartozik. Ezek ugyan szinte kivétel nélkül felújításra szorulnak, de a tetőtereiket többnyire már beépítették.

Az új építésű lakások négyzetméterárai egyébként mind Etyeken, mind Biatorbágyon a családi házak áraival egyeznek meg, tehát 150-200.000, illetve 300-350.000 forint körül alakulnak. A 2008 októberében átadásra kerülő biatorbágyi Viva Casa társasház négy lakását például 350.000 forintos négyzetméteráron értékesítik.

Herceghalmon lakópark projekt indult a Talentis Business Park szomszédságában, azzal a nem titkolt céllal, hogy főleg a park jövődöbéli dolgozóinak nyújtsanak kényelmes életformát. A Vitalis Lakópark fejlesztője a környékbéli Móricz Parkot is építtető, Kenyeres-közei Móricz Park Zrt. Az első ütem 420 lakásnak kivitelezése a Bánáti és Hartvig Építésziroda tervezésében most februárban indult.

Bár Páty községe kimaradt a Talentishez kapcsolódó fejlesztésekből, egy belga befektetőnek köszönhetően mégis befolyt némi jövedelem a pénztárba; a 120 hektáros golfpálya megépítése 300 milliós bevételt jelentett, így végre lehetőség nyílt arra, hogy a helyiek által kinőtt, óvoda- és csatornahiányban szenvedő községet fejlesszék. A volt TSZ területén például a WJP Ingatlanforgalmazó és -fejlesztő Kft. több mint 1 milliárd forintot fektet be a 2008 decemberében nyitó 150 fős Levendula Emelt szintű Idősek Otthonába. A családi házak az etyekiek árszínvonalán mozognak, de a telkek négyzetméterét akár 5.000 forintért is megkaphatjuk.

### **Pest megye déli része**

A gazdasági helyzet körüli bizonytalanság több vásárlót is visszariaszt attól, hogy hitelt vegyen fel, és így új otthonot találjon. Ez a hatás Pest megye déli részét is elérte, s az utóbbi időben csökkent az ingatlanvásárlási kedv. Aki mégis költözésre adja a fejét, az inkább, más településekhez hasonlóan a kisebb méretű, alacsonyabb áru házakat keresik. Ebből azonban nagyon kevés van a piacon, a kínálati oldalt a sok nagy alapterületű ház jellemzi. Az utóbbi időben növekedett az ikerházak

száma, mivel a megemelkedett telekárakat az egyéni vásárlók csak kis százalékban engedhetik meg maguknak.

Lakás projektek nem nagyon futnak, pedig nagy lenne rájuk az igény, elsősorban a feltételezhető alacsonyabb vételi árak miatt. Szintén keresetnek számítanak az egy szintes családi házak, míg a kétgenerációs házak gyakorlatilag eladhatatlanok. Jellemző az ingatlanok irreális árazása, ami jelentős problémát okoz, főként a régebben épült ingatlanok esetében. A 30 éve épült házak jellemzően túl nagyok, és túl sokért akarnak megválni tőlük az eladók, a kínálati ár nagyon közel esik az újjépítésüekéhez, pedig egy régebbi típus esetén már felújítási munkálatok is szükségesek. Míg a '70-es évek házainak árai elszálltak, addig az újakat szinte nem is kísérlék meg eladni nagyon magas áron, hiába emelkedtek meg az előállítási költségek, az átlagos négyzetméter ár 200 ezer Ft/nm maradt, az összeg azonban természetesen településrészenként változik.

### **Kecskeméti lakásárak**

Kecskemét a drága városok közé tartozik, a piac itt is stagnál, de egyre több vállalkozás települ a megyeszékhelyre. A híres város nagy területen helyezkedik el különféle hangulatú és építészeti adottságú negyedekkel. Számos cég telepszik meg a városban, helyezi ide telephelyét vagy székhelyét a megépült M5-ös autópályának is köszönhetően, számos új munkahelyet teremtve. Hiszen a település mindössze 90 kilométerre fekszik Budapesttől, autópályán egy óra, vonattal másfél óra az utazási idő, és fejlődő ipari park is várja az ideérkező üzletembereket. Folyamatosan bővül a vállalkozási célú ingatlanok kínálata, bérbeadásnál az ár átlagosan 1500 forint/m<sup>2</sup> egy hónapra.

#### **Ingatlanárak – telekárak**

Ha Kecskemét ingatlanárait vesszük szemügyre, nincs könnyű dolgunk, mert ahány városrész, annyiféle ár. Ráadásul a város kiterjedés szempontjából a legnagyobbak közé tartozik – ez a mezővárosi jellegből fakad –, ha a megyei jogú település határain belül egyik városrészből a másikba akarunk eljutni, akár tíz kilométert is utaznunk kell. És akkor még nem beszéltünk a külterületekről vagy a kiterjedt tanyavilágról.

A városban családi házak esetében a 10-14 millió forint körüli értékű ingatlanok a legkeresettebbek, új építésű lakásokat tekintve pedig a 14-16 millió forintos ingatlanok kelnek el leghamarabb. Mindez persze azt is jelenti, hogy a kisebb alapterületek a vonzóak. Az építési telkek árainál erőteljes szórás figyelhető meg, amelyet többek között befolyásol az elhelyezkedés, a közművekkel való ellátottság, valamint egyéb építési szabályozások. Helyi viszonylatban kedvelt résznek számít a Ladánybenei út melletti, fákkal tarkított zöldterület. Itt 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.

#### **A belvárosi ingatlanhelyzet**

A házak esetében a Vacsiköz, míg lakások esetében a Belváros a legnépszerűbb ingatlancélpont. A városközpontban az épület korától és a lakás állapotától függően 180-200 ezer Ft/ négyzetméteráron adják-veszik a lakásokat, főként a paneleket. Az Árpádváros panellakásai a belvárosi elhelyezkedés miatt drágák, viszont a távfűtés miatt nincs nagy kereslet rájuk. A Belvárosban sorra húzzák fel az új építésű, 1-2 szintes társasházakat. A régi polgári házak a sűrűn beépített zezugos utcácskákban jól megférnek az új építésűekkel. Az újszerű, 3-4 éves téglá építésű házaknál 240-250 ezer Ft/négyzetméter árról beszélhetünk, az új építésűek ára pedig meghaladja a 300 ezer Ft/négyzetmétert. Sokan költöznek be a családi házas övezetből, így Petőfivárosból, mert a nagy



házzal járó magas rezsiköltséget a szülők a gyerekek elköltözése után már nem akarják vállalni, inkább megelégszenek egy 2 szobás felújított belvárosi lakással.

Az árak némi szórást mutatnak. A közös nevezőt nagyjából 250 ezer Ft/négyzetméter árnál húzhatjuk meg. A használt lakások piacán a négyzetméterárak 150 ezer forintnál kezdődnek, ezek többnyire felújítandó ingatlanok. A Petőfi Sándor utcában egy nagy erkélyes, 54 m<sup>2</sup>-es másfél szobás lakást 10,5 millióért árulnak. Ezeket főként fiatalok veszik, amelyek bár távfűtésesek, de még megfizethető áron kaphatóak meg.

### A Széchenyiváros

A Széchenyiváros esetében folyamatos keresletről beszélhetünk, annak ellenére, hogy túlnyomó többségben távfűtéses panelházak találhatók itt. A forgalom oka egyrészt a nagy lakásszámban keresendő, másrészt népszerű környék, élhető lakótelep rengeteg zöldfelülettel, és a megtelepedett családok nem is igen akarnak innen elköltözni, hiszen itt a rokonok közel laknak egymáshoz. Egy átlagos állapotú panel 150-160 ezer Ft/négyzetméteráron cserél gazdát. Az 54-55 m<sup>2</sup>-es lakások ára 8,2–8,4 millió forint között mozog. Általában az első és második emeleti ingatlanokat keresik, mert az ötemeletes házakban nincs beépítve lift. Ha igényesen felújított lakásról van szó, járólapos konyhával, fürdővel, előszobával, esztétikus konyhabútorral, redőnnyel, netán légkondival, akkor egymillióval drágább is lehet az adott ingatlan.

### Kertvárosok

Hunyadvárosban kicsit drágábbak az árak, mint a Széchenyiben, mivel az itteni lakások egyedi fűtéssel rendelkeznek. Az utóbbi időkben a korábban mostohagyereknek tartott Műkertvárosban is élénkülés tapasztalható, a társadalmi státuszt tekintve egyre népszerűbb a középosztály tagjai körében. Itt 170 ezer Ft/négyzetméter árral kalkulálhatunk. A Vacsiköz és Bethlenváros azért keresett övezetek, mert közel vannak a Belvároshoz. A Vacsiközben a kb. 90 m<sup>2</sup>-es, többnyire panel szerkezetű, 2 szintes, nappali + 2-3 félszobás, kis udvaros, garázsos, rendszerváltás korabeli sorházi lakások 22-24 millióba kerülnek.

Petőfiváros jómódúak lakta családi házas övezetnek számít, de mivel messze van a Belvárostól, kissé veszített korábbi népszerűségéből. Az itteni családi házak árai kortól és állapottól függően változnak, de ha egy bűvös számot akarnánk mondani átlagárként, akkor a 30 milliót említhetjük. A városrész két ütemben alakult ki. Először a 80-90-es években parcelláztak, az akkoriban felhúzott házak 25-30 millióba kerülnek. Az ezredfordulót követően megépített ingatlanok már kb. 25%-kal drágábbak, így közelítik a 40 milliót. De találkozhatunk unikumnak számító lakóterületekkel is, az Arborétum lakópark, amely természetvédelmi övezet mellett helyezkedik el. A zárt és őrzött terület különlegessége, hogy családi házak és társasházak vegyesen helyezkednek el, a négyzetméterárak itt 270 ezer/ m<sup>2</sup> körül alakulnak. Érdekességként említhetjük, hogy a várostól 15 kilométerre fekvő Nagykőrös számított még 7-8 éve keresett környéknek, mivel alacsonyabbak voltak a rezsiköltségek és a lakásárak, mint Kecskeméten. De mostanában a lakók visszaköltöznek a megyeszékhelyre, mert az emelkedő benzin és egyéb utazási költségek miatt már nem éri meg odatelepülni.

### Kiskunfélegyházi lakásárak

Kiskunfélegyháza a Duna-Tisza közén fekszik, Bács-Kiskun megye 3. legnagyobb települése. Van autópálya, van vasúti fővonal. Ha jön a Mercedes Kecskemétre, a városnak is leesik valami, hiszen csak 20 kilométerre fekszik a megyeszékhelytől. Mindenesetre gőzerővel fejlesztik az ipari parkot.

## Hasznosulnak a laktanyák

A város önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú üzlethelyiségeinek 95%-a ki van adva 5-10 éves bérleti szerződésekkel, amelyből a városnak jelentős bevétele származik. A város aranytojást tojó tyúkjá a két volt laktanya lehet. 2000-ben kérvényezték a tulajdonos államtól, hogy adja át a település kezelésébe az ingatlanegyüttest, amelyre 2005-ben került sor. A belső laktanyában oktatási tevékenység zajlik, és magántőkéből sportcsarnok is épült, míg a külső laktanyát is tartalmazó 64 hektáros területen ipari parkot alakítottak ki. Ebből 20 hektár tekinthető barnamezős területnek, ahol az épületállomány helyezkedik el, míg a további 44 hektár zöldmezős terület. Persze az ipari park színvonalas működtetéséhez elengedhetetlen a megfelelő infrastruktúra kialakítása, ezért a város uniós forrásokra is pályázott. 2007-ben adtak be pályázatot a Dél-alföldi Regionális Fejlesztési Tanácshoz 300 milliós összköltséggel, amely az ipari park infrastrukturális fejlesztéseit – így többet között a bekötő- és belső utak, gáz-, villany- és vízhálózat kiépítését – irányozza elő. Az ipari park felfutását illetően bizakodóak a helyiek, hiszen az utóbbi öt évben több multi is beköltözött a városba, így megjelent a Tesco, a Spar és a Lidl is. Emellett széles a helyi ipar palettája, van itt műanyaggyár, cipőgyár, jelen van a könnyűipar és a ruhaipar. Kelet-Európa legnagyobb, olasz tulajdonban lévő vágóhídja is itt működik.

## Rehabilitálják a paneleket

Az ingatlanpiac itt sem más, mint bárhol máshol az országban. Megyeget, de mehetne jobban is, van érdeklődő, de kevesen vásárolnak. Érdekes módon a panelek keresettebbek, mint a gázfűtésű lakások, mert sok társasház kapcsolódott be a panelrehabilitációs programba, és úgy néz ki, hogy pénzt is kapnak hozzá. Az átlag panelárak 100-110 ezer per négyzetméter körül alakulnak, például egy 63 m<sup>2</sup>-es lakótelepi ingatlan 6,7 millió forintba kerül, míg egy másik, hasonló alapterületű 7,5 millióra tartanak. Az első és második emeleti, iparosított technológiával épült lakások állapottól függően akár a 130 ezer per négyzetméter árat is elérhetik. Családi házak esetében a saját telekkel rendelkező, önálló, 80-90 m<sup>2</sup>-es házak 12 millió forintot kóstaálnak. Ha csak házrészről beszélünk, akkor 90-100 ezer Ft/négyzetméter áron cserélnek gazdát, mivel az egész ház osztatlan közös tulajdonban van, ezért nehéz rá hitelt szerezni. Jelenleg 2-3 cég is épít Félégyházán társasházat, az új építésű lakások ára 190-250 ezer per négyzetméteren mozog.

## Nem adják a gázfűtéses lakásokat

A gázfűtéses, konvektoros lakások négyzetmétere 190 ezer forint körül mozog. A vasútállomástól nem messze, a Majsai úti lakótelepen 150-160 ezer per négyzetméterért szerezhetünk magunknak otthont, mert bár jelentős zöldterület övezi a házakat, egyedi fűtéssel rendelkeznek a lakások, és a városfejlesztési tervben is szerepet kapnak, azok már öregnek számítanak a többi emeletes házhoz képest. A gázfűtéses lakások a panelekhez képest rosszabbul mennek el, mivel inkább kivárnak a tulajdonosok. Hiszen bár a gáz ára is meredeken megy felfelé, a fűtés szabályozhatósága még mindig varázsszónak számít.

A hitellehetőség sem ösztönzi a vásárlói kedvet, mert félnek az emberek kölcsönt felvenni, ami egyrészt a kis fizetésnek köszönhető, másrészt országosan egyre több és több ember bukja be a hitelét. Ha mégis felvesznek például jelzáloghitelket, azokat elsősorban nem ingatlanvásárlásra használják, hanem adósságrendező hitelről van szó. Vagyis a régi, nagyobb kamatozású kölcsöneiket váltják ki alacsonyabb kamatozású hitellel, míg a maradék pénzből kicserélik például a nyílászárókat.

A Mercedes itt is besegíthet

A település megtartó ereje jónak mondható, nem jellemző az elvándorlás, legfeljebb a megyeszékhelyre járnak át sokan dolgozni. Bízunk a Mercedes gyár Kecskemétre jövetelében is, hiszen a híres város ipari parkja mindössze 20 kilométerre fekszik a kun várostól, a félegyházi ipari park pedig 1 kilométerre helyezkedik el az autópályától. Alig van munkalehetőség, elmennek az emberek. Félegyházán jóval olcsóbbak az ingatlanok, mint az országos viszonylatban is drágának számító megyeszékhelyen.

### **Szegedi lakásárak**

Csongrád megye székhelyén már készülöben van az első modern, folyóparti beruházás, de nyoma sincs a fővárosból már jól ismert vízparti dömpingnek. A vevők inkább a belvárost szeretik.

Szeged városát kettészeli a Tisza, ami alapvetően meghatározza a megyeszékhely ingatlanpiacát. A folyó két partján két külön település köszön vissza, s bár Újszeged számít a város Rózsadombjának, sokan jobban szeretik a másik parton fekvő belvárost. Új fejlesztések szinte minden városrészben akadnak, a panelprogram keretében pedig egyre több lakótelep is megújul.

Fejlesztések mindenütt

Szegeden viszonylag későn, 1999 végén kezdték építeni az első lakóparkot a Rókus nevű városrészben. Ez volt a Franciahölgy nevű projekt, amely több mint hétszáz lakásból áll. Azóta megszorodtak az új projektek: jelenleg is folyamatban van a hat évvel ezelőtt elkezdett hatszáz lakásos Vadaspark lakópark bővítése. Újszeged városrészben Kállay Liget és Hársfa Lakópark néven is zajlik fejlesztés, és készül a Marostói lakópark V. üteme is. Ezekben a területeken több száz családi ház épül. A jelenleg folyamatban lévő legjelentősebb beruházás a Felső-Tisza-parton épülő Tisza Palota, amely 275 lakásból áll majd. A lakások mellett háromszintes, hatezer négyzetméteres kereskedelmi és szolgáltatóterület is tartozik a fejlesztéshez. A nagyobb projektek mellett több kisebb fejlesztés is folyamatban van a megyeszékhelyen. Több kilenclakásos projekt is építési fázisban van, de akadnak 10-15 lakásos épületek is. A Honvéd tér –Tisza Lajos körút sarkán készül egy nagyobb beruházás is, egy régi önkormányzati telken. Itt egy beruházó parkolóházat épít, amit sokan nem tartanak jó ötletnek. A parkolóházzal együtt egyébként társasház is épül a területen.

Fejlesztési lehetőség csak a beljebb eső területeken lehetséges, de a Stefánia Park és a klinikasor miatt itt is szűkös a terület. Új fejlesztések inkább Szeged déli részén vannak, de ott sem a folyóparton. A fejlesztők elég nehezen találnak a nagykerületen belül telket, pedig a belvárosi lakásokat lényegesen könnyebb eladni. Arról nem is beszélve, hogy az önkormányzat a belvárosi nagypolgári lakásait felszabadította a magántőke előtt, így ma már például igen kedvezményesen lehet hozzájutni egy 80-120 m<sup>2</sup>-es Victor Hugo utcai lakáshoz.

Háromszoros árkülönbség

Szegeden nagyon olcsón, és vidéki viszonylatban nagyon drágán is vehetünk lakást: panellakást például már 120 ezer forintos négyzetméteráron is vásárolhatunk (kivéve a belvárosi panelek, mint például a Maros utcai), a belvárosi új lakások négyzetméteréért viszont több mint 300 ezer forintot is elkérhetnek. A szerkezetkész új lakások átlagos négyzetméterárai azért nem ilyen magasak, jellemzően 200–230 ezer forint körül alakulnak, míg a kész lakásokat 240–280 ezer forintos négyzetméteráron mérik. A szigorúan vett belvárosban ugyanakkor a 300 ezer forintos, vagy akár az e fölötti újlakás-négyzetméterár sem megy ritkaságszámba. Az árat tehát lényegesen befolyásolja, hogy a város mely részén épül a társasház.

## Használt lakások barátságos áron

A használt lakásokat már jóval szolidabb áron mérik: közepes állapotú panellakást már 120–150 ezer forintos négyzetméteráron is vehetünk. Érdekes, hogy az ilyen lakások iránt a szaporodó új projektek ellenére sem csökkent számottevően a kereslet, sőt a panelprogramban résztvevő lakások ára 5-10 százalékkal emelkedni látszik. A téglá építésű, egyedi fűtésű társasházi lakáshoz azért még így is drágábban, 180–220 ezer forintos négyzetméteráron juthatunk, a belvárosi, jó állapotú társasházi lakásokat pedig valamivel magasabb áron, 200–240 ezer forintos négyzetméteráron mérik.

A szegedi lakásvásárlók ma már egyre nagyobb lakásra vágnak: új otthon keresésekor a minimálisan 45-50 négyzetméteres, másfél-két szobás ingatlant szeretnék. A gyerekes családok is egyre nagyobb lakást keresnek: egy négytagú család, jellemzően 80–100 négyzetméteres lakást akar, három hálószobával. A vevők leginkább az első és második emeleti lakásokat kedvelik, a harmadik emeletet már nem annyira. A szegedi lakáspiacra az egyetemek is nagy hatással vannak, a befektetők emiatt nyáron is aktívak. Az egyetemisták szinte kizárólag egyedi fűtésű lakást, vagy maximum másfél-kétszobás panelt keresnek, és nem szívesen fizetnek 10 millió forintnál többet.

## Egyszintes ház kellene

Az eladó családi házak között 16 és 45 milliós ingatlan egyaránt van, de akad 60–100 milliós luxuspalota is. A kereslet azonban megoszlik: a nyolcvanas évek végén épült angol típusú, két-három szintes, netán szinteltolós házak szinte eladhatatlanok, és egyre kevesebben keresnek nagyobb, 250–400 négyzetméter közötti házakat is. A legtöbben már az egyszintes, 120–180 négyzetméteres, három hálószobás, amerikai konyhás, dupla garázsos otthonokat vesznek. A családirház-vásárlók számára a lélektani határ a 30 millió forint. Ezért az összegért Újszegeden átlagos állapotú, nem új építésű, 150 négyzetméter körüli házat lehet venni. Tényleges kereslet szinte csak az ennél olcsóbb házakra van. Tápé-Petőfitelep környékén például már barátságosabb az árak, ott már 15 millió forintért is lehet régebbi építésű, felújításra szoruló, viszonylag kis telken álló házat venni.

Szeged „Rózsadombját” Újszegedet sokan nem kedvelik, mert az itt élőknek egyrészt az ügyintézés miatt, másrészt pedig a nagyobb bevásárláshoz át kell menniük Szeged másik oldalára. És bár a városban két híd is van, ez nem is olyan egyszerű: a tényleges közlekedés a régebbi, kétszer egysávos Belvárosi hídon keresztül történik, ami reggel és délutánonként rendszeresen bedugul

## 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra

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

	2005.	2006.	2007.	2008. I-IV. hó	2008. előrejelzés
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	103,9	101,3	101,7*	103,0
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	107,3	110,1	108,1	108,1	106
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	106,4	98,0	100,3	95,2*	104
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	116,6	98,4	85,9	86,5	102
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	105,8	104,4	97,0	97,4	101,0
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,4	116,6	115,7	115,2	110
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	108,3	113,9	111,9	112,1	109
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-2,9	-2,0	-0,3	0,3	0
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-5,3	-5,2	-4,0	-0,4	-3,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	248,0	264,3	251,3	255,9**	250
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	984,4	2034	1291	424,8**	1030
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,8	108,1	108,2	107,5	108,5
13. Fogyasztói árindex	103,6	103,9	108,0	106,9**	106,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,3	106,5	107,4	107,0**	105,5
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,3	7,5	7,7	7,7***	7,5

\* 2008. I. negyedév

\*\* I-V. hó

\*\*\* Március-május

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

## 2. számú melléklet: Építési engedélyek és lakásadatok

	2007. I. félévében kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2008. I. félévében kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2007. I. félévében használatba vett lakások száma (db)	2008. I. félévében használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	557	421	-136	269	253	-16
Békés megye	214	217	3	250	327	77
Csongrád megye	643	1036	393	544	574	30
Jász-Nagykun-Szolnok megye	563	394	-169	395	374	-21
Pest megye	4516	5327	811	2117	2181	64
Tolna megye	175	219	44	106	48	-58
<b>Összesen</b>	<b>6668</b>	<b>7614</b>	<b>946</b>	<b>3681</b>	<b>3757</b>	<b>76</b>

### Az épített lakások átlagos nagysága (2007. I. félév - 2008. I. félév)

Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m <sup>2</sup> <i>average floor space, sqm</i>		60 m <sup>2</sup> alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m <sup>2</sup> feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
	részaránya, %					
	<i>1<sup>st</sup> half of</i>					
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
I. félévében / year						
Budapest	62,2	72,2	67,0	52,3	9,6	17,3
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	84,2	88,9	41,6	30,8	27,0	32,0
Többi város / <i>Other towns</i>	95,6	94,3	20,8	28,1	36,4	33,9
Község / <i>Village</i>	111,8	116,5	11,8	10,2	52,5	55,2
<b>Összesen / Total</b>	<b>86,0</b>	<b>91,1</b>	<b>37,8</b>	<b>32,0</b>	<b>29,3</b>	<b>32,9</b>



# **Ingatlanpiaci elemzés 2008 január**

**Készítette: Molnár Tamás**

# Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	6
Magyarországi ingatlanpiaci körkép.....	6
Lakáspolitikai .....	6
Újépítésű ingatlanok piaca .....	7
Használt ingatlanok piaca.....	9
Pest megye ingatlanpiaci helyzete .....	10
1. számú melléklet: Bács-Kiskun megye ingatlanárai .....	13
2. számú melléklet: Jellemző ingatlanárak megyénként.....	17
3. számú melléklet: Nemzetgazdasági prognózis 2008. évre.....	18

Proof



## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

A magyarországi gazdasági növekedést fenntartó egyetlen hajtóerő jelenleg az export, de mivel a külső kereslet kilátása is gyengül, növekszik a kockázata annak, hogy a magyar gazdaság idén recesszióba kerülhet, áll az egyik vezető nemzetközi befektetési bankcsoport szerdán Londonban kiadott előrejelzésében. Más londoni elemzők nem jósolnak ugyan recessziót 2008-ra, de csökkentették jövő évi növekedési jóslatukat

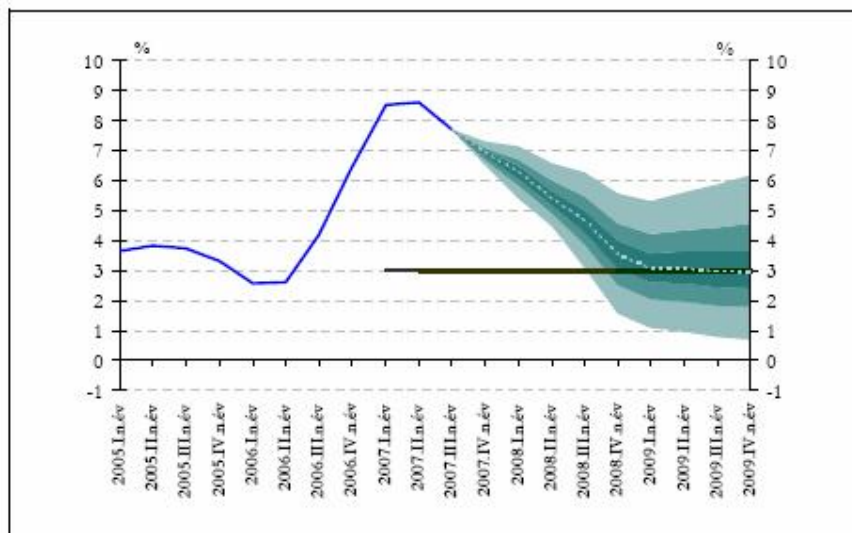
A BNP Paribas által a négy térségi EU-gazdaságról összeállított 2008-as prognózis magyarországi fejezete szerint a feszes pénzügy- és költségvetési politikai elegy miatt lassan kel csak életre a fogyasztás és a beruházási tevékenység. A keresleti nyomás hiánya ellenére ugyanakkor magas maradt, sőt a negyedik negyedévben gyorsult is az infláció, az élelmiszerek és az üzemanyag drágulásának, valamint a forinterősödés egyidejű lassulásának együttes hatására. A BNP Paribas előrejelzése szerint az éves összevetésű inflációs számok 2008 tavaszáig magasak is maradnak; a ház azzal számol, hogy a drágulási ütem a második félévben enyhül éves alapon számolva 4 százalék körüli szintre. Az elemzés Magyarországról szóló fejezete a "Stagflációs félelmek" címet viseli; rövid időn belül ez a második olyan londoni elemzés, amely a magyar gazdasággal kapcsolatban stagflációt - magas inflációval kísért stagnáló növekedést - emleget. Múlt havi előrejelzésében a Merrill Lynch nemzetközi pénzügyi szolgáltató londoni befektetési részlege is azt írta, hogy az elmúlt időszak makroadatai "stagflációt környékező" állapotban tüntetik fel a magyar gazdaságot.

Ez a ház azzal számol, hogy a múlt év negyedik negyedévben a magyar gazdaság éves összevetésű növekedési üteme jóval 1 százalék alá, 0,6-0,7 százalékra csökkent tovább a belső fogyasztás recessziója miatt, ami az elemzés szerint a magas infláció ellenére a pénzügypolitikai enyhítés folytatása mellett szól. A BNP Paribas szerdán kiadott londoni előrejelzése is azt jósolja, hogy - jóllehet eddig a magas infláció és a befektetői kör kockázatkerülési hajlamának erősödése késleltette az MNB enyhítési ciklusát - a reálgazdaság jelenlegi és előre jelzett állapota jövőre további kamatcsökkentéseket indokol.



Forrás: MNB

### Az inflációs előrejelzés legyezőábrája

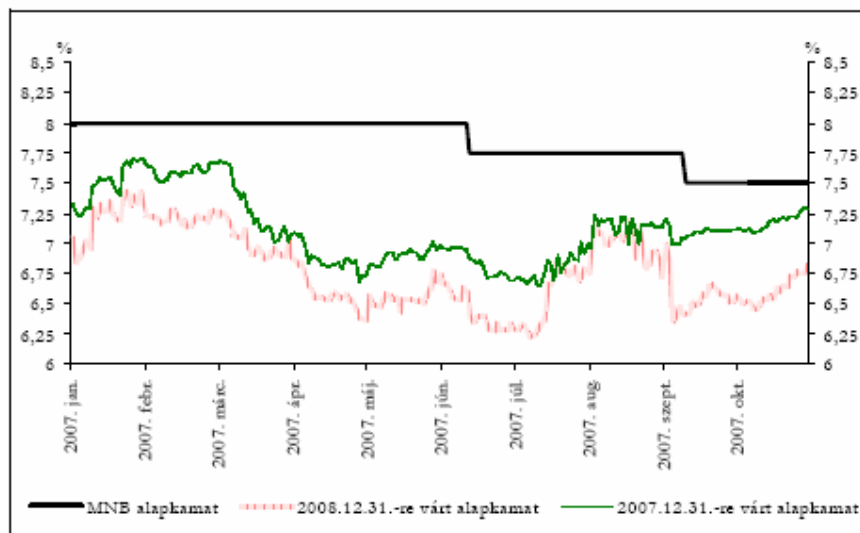


Forrás: MNB

A cég fenntartja azt az prognózist, hogy a magyarországi jegybanki alapkamat idén 6,50 százalékgig csökken, de azt várja, hogy a 2008-as utolsó kamatcsökkentés az általa eddig valószínűsített második negyedév helyett áttolódik a harmadik negyedévre. A 6,50 százalékos ideai kamatmélypont megegyezik a szélesebb körű londoni konszenzussal; ennél agresszívabb előrejelzést adott a Merrill Lynch, amely 6,25 százalékkal számol. A nagy londoni házak mindazonáltal egyöntetűen azt várják, hogy a magas infláció miatt a magyarországi monetáris enyhítési ciklus még több hónapig szünetel. Az előrejelzések zömmel februári-márciusi folytatással számolnak, de van olyan cég (Goldman Sachs), amely fél évi szünetet valószínűsít. A Goldman Sachs meg is erősítette ezt az előrejelzését a felzárkózó piacokról Londonban kiadott ideai átfogó elemzésében.

A prognózis Magyarországgal foglalkozó fejezete nem említi recessziós veszélyt, de e cég szerint is stagnálni fog a háztartási fogyasztás, mivel a reáljövedelmek tavalyi csökkenésének pótlására idén felhalmozott új lakossági adósságállomány 2008-ban szűkíti a háztartások mozgásterét. Az euróövezet várható lassulása sem fogja segíteni a helyzetet, mivel jelenleg a külső kereslet a magyar gazdaság egyetlen motorja, áll az elemzésben. Ezért a Goldman Sachs 1,8 százalékra - a londoni konszenzus alatti szintre - csökkentette 2008-as magyarországi növekedési előrejelzését az eddigi 2,2 százalékról (a cég 2007-re 1,3 százalékot várt), ugyanakkor 2009-ben már 3 százalékos gazdasági növekedéssel számol, mert addigra szerinte megszűnik a költségvetési politika megszorító jellege, és az euróövezetben is gyorsulás várható. A GS kitart azon nézete mellett, hogy egészen 2008 első felének végéig 7,50 százalékon marad az MNB alapkamata. A ház 12 havi távlatban 1,00 százalékpontos kamatcsökkentést jósol, de ehhez azt feltételezi, hogy a forint ingadozási sávját "valamikor a második félévben" eltörlik. Ha ez mégsem történne meg, az elemzés szerint a Goldman Sachs alapeseti forgatókönyve változatlan kamatszintet valószínűsít 2008-ra.

### A jegybanki irányadó kamatra vonatkozó várakozások



Forrás: MNB

A ház előrejelzése szerint az euró forintárfolyama fokozatosan közelíteni fog a 245-höz, és az MNB-nek szüksége is van erre, hogy "közel kerülhessen" a 2009-es inflációs célhoz. A forintot azonban változatlanul a térség kockázatosabb, a befektetői kockázatvállalási hajlam változásaira érzékeny valutái közé sorolják, és ha külső okok miatt jelentősebben gyengülne, az MNB akár kamatemelésre is kényszerülhet, áll a GS londoni elemzésében. A Goldman Sachs fő forgatókönyve az, hogy "a politikai zajongás ellenére" Gyurcsány Ferenc miniszterelnök a helyén marad, és "igen csekély" az esélye az előrehozott választásoknak, akkor is, ha az ellenzék meggyőző fölényrel megnyeri "a második negyedévben esedékes" népszavazást. Az elemzés szerint Gyurcsány Ferencnek "egyszerűen nincs hiteles alternatívája" a szocialista pártban. Annak kockázata, hogy mégis lecserélik, 2008 közepe táján lesz a legnagyobb, utána viszont már egyre kevesebb idő maradna egy új jelölt "felépítésére" a 2010-es választásokig, jósolják a Goldman Sachs londoni elemzői.

# Magyarország ingatlanpiaci elemzése

## Magyarországi ingatlanpiaci körkép

A KSH adatai szerint 2007-ben csaknem 7 százalékkal több lakásra adtak ki építési engedélyt, mint 2006-ban; a növekedés különösen a fővárosban látványos. A lakások alapterülete ugyanakkor folyamatosan csökken, Budapesten átlagosan 62, országosan 86 négyzetméter.

Egyre kevesebb a lakóparkok építésre alkalmas telek is, így bizonyos városok telkein ezeknek az árai is megemelkedtek. A beruházók ugyanakkor ráébredtek, hogy a túlkínálat miatt az árnövekedésért cserébe a legmagasabb minőséget érdemes nyújtani; 2007-ben azok a lakóparkok értek el nagyobb népszerűséget, ahol nemcsak változatos szolgáltatáspalettát, hanem életmód-változtatási lehetőséget is kínáltak. A beruházók ugyanakkor arról panaszkodnak, hogy az ő költségeik növekedését (8-9 százalék) nem fedi a 7 százalékos átlagos lakásár-emelkedés. Negatívan hatott a fejlesztésekre az építőipar válsága is; az ágazat termelésében 17,9 százalékos csökkenés következett be, árai viszont tavalyhoz képest 5 százalékkal emelkedtek. Ez azt jelenti, hogy akik befektetési céllal vásároltak lakást 2007-ben, kis körültekintéssel igen rentábilis üzleteket köthettek.

## Pesszimizmus 2008-ban

2007-ben azonban nemcsak a beruházók, hanem a vásárlók is óvatoskodtak; kevesebben vettek fel lakáscélú hitelt, mint 2006-ban. Ez nem csak az év közepére érezhetővé váló gazdasági megszorításoknak köszönhető; a felmérések szerint a magyarok ingatlanvagyonra átlagosan háromszorosa lett nettó pénzügyi vagyonuknak, s az arányok ilyenén eltolódása nem kedvez a hitelfelvételnek.

Ennek köszönhetően a bankok már az év elején minden eddiginél erősebb kampányba kezdenek lakáshitelek népszerűsítésére, s több bank is a kezelési költségek elengedésével, illetve egyéb kedvezmények biztosításával próbál ügyfeleket szerezni. A lengyel és amerikai hitelválság ugyan nem fenyegeti közvetlenül Magyarországot, de egyes elemzők szerint elbizakodottság lenne azt gondolni, hogy Kelet-Közép-Európa legnagyobb ingatlanpiacának, illetve egy globális ingatlanszereplő hazai piacának válsága nem gyűrűzik be hozzánk 2008-ra.

A tervezett ingatlanadó bevezetésének elhalasztása miatt számos nagy volumenű változással már 2008-ban számolni kell: valószínű, hogy a 100 millió forintnál többet érő lakások és üdülők 100 millió forint feletti részére a magánszemélyeknek hasonlóan a cégeknek is luxusadót kell fizetniük. Számítani lehet arra is, hogy a szaktárca a beruházóktól nagyobb, élhetőbb lakószobák kialakítását követeli, s ez minden bizonnyal áremelkedéssel jár majd.

## Lakáspolitikai

Idén százezer forinttal emelkedik a paneles lakások felújításához adható állami támogatás, az elutasított szocpol és hitel-kamattámogatási kérelem pedig felülvizsgálható a Kincstárral. A kormányrendelet módosításának kihirdetésétől, azaz december 23-tól hatályosak a paneles felújítások új szabályai. Így - új célként - támogatás adható az egycsöves fűtési rendszerek kétszövesé alakítására, termosztátos radiátor szelepek felszerelésére, a lakásonkénti hőmérés megteremtésére. Az állami támogatás továbbra is a felújítás egyharmadát teheti ki, de az eddigi 400 ezer forint helyett 500 ezer lehet ennek a felső határa.

Eddig vissza kellett fizetni az állami támogatást, ha az adásvételi szerződéstől (illetve használatbavételi engedélytől) számított 10 éven belül lebontották a lakást. A jövőben eltekintenek a visszafizetéstől, ha a lakást természeti katasztrófa miatt kellett lebontani, viszont visszajár az állami támogatás, ha a lakásban nem az lakik, aki a támogatást kapta, illetve a lakás használatát másnak átengedik. Ugyanakkor kimaradt a rendeletből a visszafizetési kötelezettség arra az esetre, ha a lakást más célra hasznosítják.

Új szabályként kérni lehet a lakás tehermentesítését, ilyenkor az addig kifizetett támogatásokat a kincstáron keresztül kell visszafizetni. Amennyiben az elvált házastársak akarják eladni a lakást, akkor az addigi támogatásokat - személyenként - olyan arányban kell visszafizetniük, amilyen arányban a közös vagyonukat a bíróság, vagy a vagyonmegosztási szerződés felosztotta.

Kicsit megengedőbb lesz az állam a fiatalok otthonteremtési támogatásánál (ezt a 35 év alatti párok és egyedülállók vehetik igénybe, használt lakás vásárlására). A módosítás megengedi, hogy a bank által megállapított forgalmi értéktől a szerződésbe foglalt vételár 10 százalékkal eltérhessen, de továbbra sem haladhatja meg a fővárosban és a megyei jogú városokban a 12 millió, másutt pedig a 8 millió forintot. Szintén új szabály, hogy a vásárlandó lakás minőségét (hogy az lakható) a banknak a helyszínen kell ellenőriznie.

Aki közvetlen állami (szocpol-, fél szocpol-, illetve akadálymentesítési) támogatást, vagy támogatott hitelt igényel, annak a bank átadja a tájékoztatót, amely a támogatások aktuális feltételeit, és az igényléshez szükséges űrlapokat tartalmazza. Amikor a bank átveszi a támogatás-igénylési kérelmet, meg kell mondania, hogy az elbírálás - várhatóan - mennyi ideig tart. Ha a bank a kérelmet elutasítja, azt indokolnia kell.

## Újépítésű ingatlanok piaca

A 2007. decemberi felmérés szerint még mindig a lakáspiacon a legpesszimistább a megítélés, sőt a borúlátás kissé erősödött a negyedévvvel ezelőttihez viszonyítva. A lakosság lakásépítésre, vagy vásárlásra vonatkozó szándékai is a korábbiaknál borúsabbak.

Az új építésű ingatlanok eladási árainak várható emelkedése a negyedik negyedévben a prognózisok szerint 5 százalék körül lesz. A használt ingatlanok körében az üzlethelyiségek és a raktárok ára továbbra is várhatóan gyorsabban nő, mint a többi épülettípusé. Budapesten – a korábbi stagnálás után – áremelkedésre számítanak. A fővárosi telekárak várható növekedési üteme is emelkedett, most 8 százalék körüli az összesített várakozás.

Az újszerű lakások piacát átrendezheti a peremfeltételek módosulása, amelyek különösen az ebben a szegmensben érdekelt befektetőket érintik hátrányosan. Azok a spekulatív vásárlók, akik eddig a projektek bevezető fázisában, az induló ár adta előnyökből tőkét kovácsolva szerződtek - arra számítva, hogy az átadás környéki eladással a befektetett tőke akár duplájával zárhatják az üzletet-, módosítani kénytelenek az elképzeléseiket. Vagy kivonulnak erről a területről, vagy bizonyos technikákkal alkalmazkodnak az új feltételekhez.

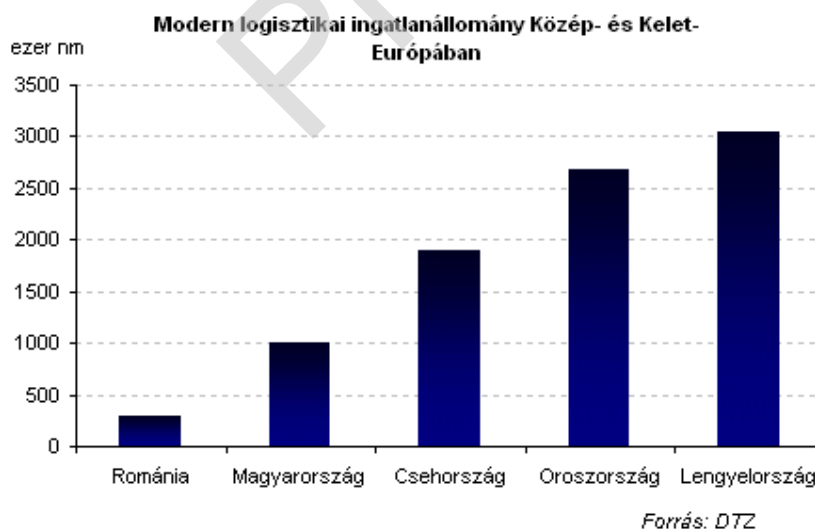
Az egyik variáció szerint a beruházás elején opciós jogot vásárolnak, előszerződést kötnek és a befejezéskor élnek a vevőkijelölés jogával, így akár százszázalékos haszonnal túladhathatnak a még a tulajdonukba sem került lakáson. Azok, akik arra spekulálva vették meg az új lakásokat, hogy egy-két évesen, már a bejáratós időszak végeztével szálljanak ki belőlük, opciós szerződést köthetnek a vevővel a majdani értékesítésre, busásan megszámlálva a vételi jogot, és jelentéktelen bérleti díjért

addig is birtokba adják az ingatlant. Természetesen az is egy lehetőség, hogy hosszabb távra tervezik a befektetést

Mindazonáltal az elkerülési technikák dacára is várható, hogy 10-15 százalékkal visszaesik az újszerű lakások piaca. Ha a fejlesztők felismerik ezt a lehetőséget és megfelelő marketinggel újrapozicionálják a nyakukon maradt lakásokat, megszabadulhatnak a profitot felemészítő készleteiktől. Az egy projekten belül egy időben árult új és újszerű lakásokkal amúgy is saját magát devalválta a piac, ez a hatás pedig mindenképpen gyengülni fog a jövőben

Élénk s kereskedelmi ingatlanok piaca, a verseny továbbra is éles, a piaci szereplők valószínűleg átmenetinek vélik a tavalyi megtorpanást. Az előző időszakhoz képest – országos átlagban – érdemben nem változott a piaci túlkínálat – persze jelentősek a területi különbségek. Az ingatlanos cégek képviselői a következő egy évben a fővárosban túlkínálat enyhe csökkenését várják, s a maihoz hasonló helyzetet vetítenek előre Pest megyében. Kelet-Magyarországon a túlkínálat enyhe csökkenésére, Nyugat-Magyarországon ennek növekedésére számítanak.

A logisztikai piacon egyszerre érezhető a nemzetközi verseny erősödése és a növekedési lehetőségek bővülése. A hazai raktárpiacon 2006 közepétől érezhető a fejlesztések élénkülése, s ez a lendület jelenleg is tart. A következő egy évben várhatóan a raktárpiacon csökken a túlkínálat mértéke. A fejlesztések üteme a közeljövőben stagnálni fog. Az ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások összességében a kereslet növekedését valószínűsítik az egész országban. Ha teszünk egy gyors régiós kitekintést, akkor egyértelműen látszik, hogy a magyarországi logisztikai ingatlanállomány méretét tekintve jelentős lemaradásban vagyunk Csehországhoz és Lengyelországhoz képest. A lengyel összehasonlítás nem állja meg teljesen a helyét, hiszen a miénknél nagyságrendekkel nagyobb, kb. 40 milliós piacról van szó. Azonban a cseh piac nem nagyobb a magyarnál, az ipari ingatlanállomány azonban mégis mintegy duplája a magyarországinak, ami jól jelzi Magyarország lemaradását a logisztikai piacon.



A másodlagos jelzálogpiac válságának Magyarországra begyűrűző hatásával kapcsolatban közvetlen hatásokkal nem kell számolnunk, már csak azért sem, mert nálunk nem olyan magasak az ingatlanárak, mint azokban az európai országokban, ahol már érezhető a pénzügyi turbulencia eredménye.

## Használt ingatlanok piaca

Az elmúlt egy évben a lakosság 6 százaléka vásárolt, míg 5 százaléka eladott lakóingatlant. Bár a távhődíj és az energiaárak év közbeni drasztikus emelkedésekor sokan a lakótelepi lakások tömeges eladására számítottak, azonban eddig egyelőre nem mutatkozik látványos kínálatbővülés a panelpiacon. A használtlakás állományon belül az elmúlt bő fél évben konstans, 15–18 százalék közötti a panelek aránya. Folyamatosan keresettek az újszerű, az elmúlt tíz évben épült lakások, és nem példa nélküli az sem, hogy egy adott szűk területen a kilencvenes években épült lakások ára magasabb a most épülőkéénél. Ez azonban nem a lakásárak csökkenését jelenti, hanem mikrokörnyezeti tényezők befolyásoló hatását. Befektetésként továbbra is a megyei jogú városokban a belvároshoz közeli, fő tömegközlekedési kapcsolatok vonzásában elhelyezkedő, elsősorban két-három szobás felső emeleti lakásokat keresik.

A használt lakások piacát tekintve az áremelkedés eléggé meglepő fordulatot jelentene, nagyszabású becslésekbe bocsátkozni azonban merész lépés lenne. Ahogy 2007-ben, úgy várhatóan az idén is csak bizonyos területek esetében találkozhatunk majd enyhe emelkedéssel, és mind a fővárosban, mind vidéken lesznek olyan területek, ahol a stagnálást pozitívumként emlegetik majd.

Más kérdés, hogy az amúgy is túlkínálatos használtlakás-piacon erre milyenek az esélyek. Az adómentes értékesítés lehetőségének tizenöt évről öt évre csökkentése minden valószínűség szerint kínálatbővüléssel jár, hiszen nagyon sok olyan lakást hozhat a piacra, amelyeket eddig éppen emiatt a korlátozás miatt tartottak vissza.

## Pest megye ingatlanpiaci helyzete

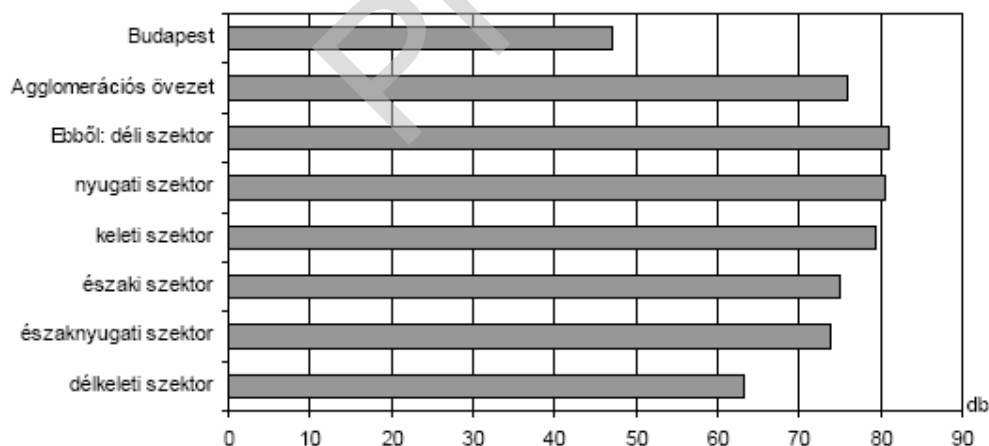
### Lakásállomány, lakásépítés

A budapesti agglomerációban 2007. június elején 1 millió 133 ezer lakás volt, 6,7%-kal több, mint a 2001. február 1-jei népszámlálás időpontjában. A fővárosban és a körülötte elterülő településgyűrűben a lakásállomány egyaránt növekedett; az övezetben nagyobb (12%), a fővárosban szerényebb (5,2%) mértékben. A lakásállomány több mint háromnegyede a fővárosban található. A térség egészét tekintve a lakásállomány bővülése lényegében változatlan népességszám mellett valósult meg, az agglomeráción belül azonban eltérő folyamatok figyelhetők meg. A fővárosban a népesség száma csökkent, a lakásállomány nőtt, viszont az övezetben a népesség és a lakásállomány azonos mértékben gyarapodott. A laksűrűségi mutatót ezek a változások jelentősen befolyásolták. Az agglomeráció egészében 2007. június elején száz lakásra átlagosan 216 lakos jutott, 15-tel kevesebb, mint a 2001-es népszámlálás időpontjában. Ezen belül a mutató értéke Budapesten 21-gyel kevesebb, az övezetben pedig ugyanannyi volt, mint 2001. február 1-jén.

Lakásállomány, laksűrűség

Megnevezés	Lakásállomány		Száz lakásra jutó lakos	
	2007. január 1.	2001. február 1. = 100,0	2001. február 1.	2007. január 1.
Budapest	863 330	105,2	214	196
Agglomerációs övezet	269 775	112,1	280	280
Ebből: város	182 637	110,5	278	276
község	87 138	115,4	285	288
Agglomeráció összesen	1 133 105	106,7	231	216

A tízezer lakosra jutó épített lakások évi átlagos száma 2001-2007



Forrás: KSH

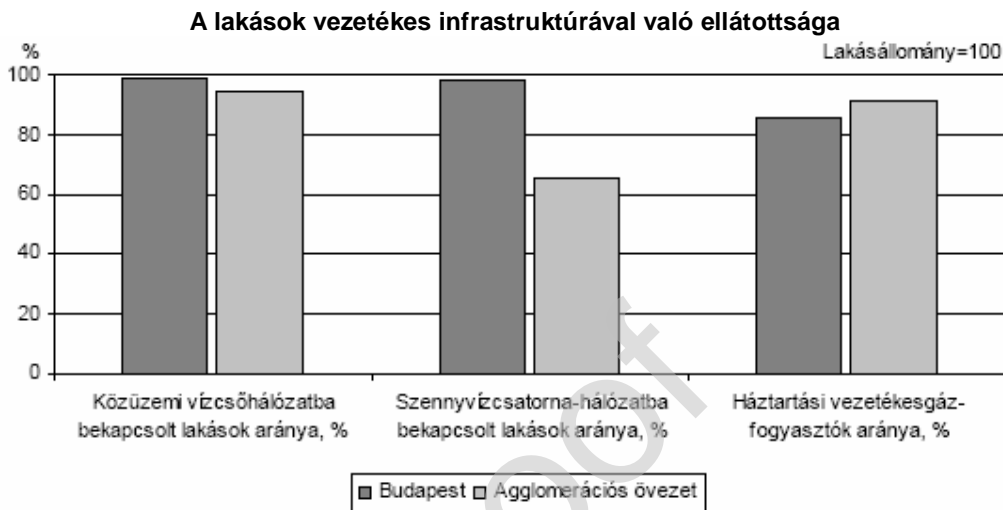
Az elmúlt években a lakásépítési piac fokozatosan ártrendeződött, folyamatosan nőtt a vállalkozások által értékesítés céljából létesített lakások részesedése. 2001 és 2007 június között a budapesti agglomerációban az új lakások 56%-át értékesítésre, 41%-át saját használatra szánták, a bérbe- és szolgálati használatba adás céljából épített lakások aránya együttesen 1,8%-ot képviselt. Pest megye agglomerációjának övezeteiben a lakások mintegy egynegyede készült értékesítésre, arányuk az északi, a délkeleti és a déli szektorban volt az átlagosnál magasabb. Az északnyugati és a keleti szektor településein épített lakások több mint nyolctizede saját használatra készült. Tökölön, Kistarcsán, Dunaharaszton, Dunakeszin és Biatorbágyon a lakások több mint felét értékesítésre szánták, ugyanakkor 12 településen kizárólag saját használatra épültek lakások. Az agglomerációban az épített lakások átlagos alapterülete 89 m<sup>2</sup> volt. Az övezet szektorai közül a



Duna vonalától nyugatra elhelyezkedő nyugati és északnyugati szektorban az átlagos lakásnagyság meghaladta a 130 m<sup>2</sup>-t, míg a délkeleti és északi szektorban 100 m<sup>2</sup> alatt maradt. Az övezeti átlagnál lényegesen nagyobb, 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterület 11 települést jellemzett, közülük 7 az északnyugati szektor, fennmaradó része a nyugati szektor települése.

## Közműellátás

A budapesti agglomeráció vezetékes infrastruktúrával való ellátottsága összességében jónak mondható. 2007 júniusában az agglomerációban található lakások szinte mindegyike rendelkezett vezetékes ivóvízzel és kilenczetedük csatlakozott a szennyvízcsatorna-hálózathoz.



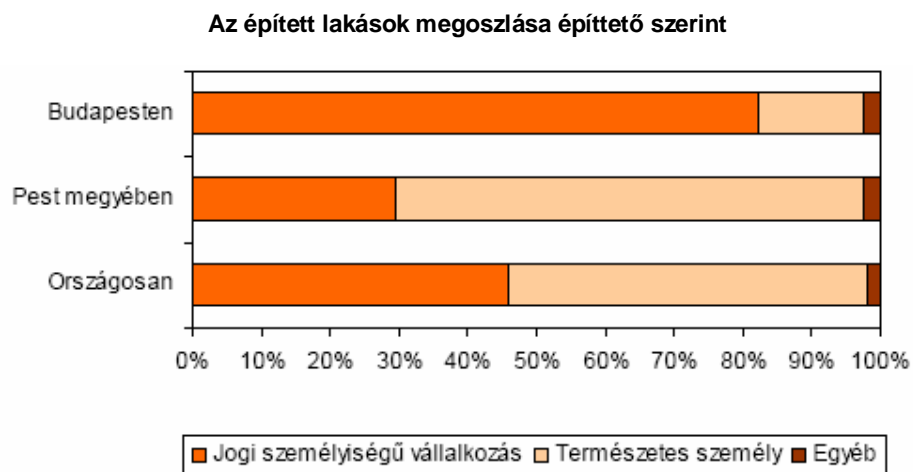
Forrás: KSH

Az agglomeráción belül ez utóbbi mutató tekintetében tapasztalható nagyobb különbség. A fővárosban a lakások 98%-a, az övezetben 65%-a volt bekötve a szennyvízcsatorna-hálózathoz. A csatornázottság az övezet szektorai között viszonylag kiegyenlített; a nyugati, az északnyugati, a délkeleti és az északi szektorban a lakások héttizede, a keletiben közel kétharmada, míg a déliben a lakások több mint fele volt bekötve a csatornahálózathoz. Az ivóvízvezeték- és szennyvízcsatorna-hálózat egymáshoz viszonyított arányát tekintve a területi különbségek az övezeten belül továbbra is fennállnak. Egy km vízhálózatra a szektorok közül a délkeletiben (958 m) és a nyugatiban (887 m) jutott a leghosszabb csatorna, ugyanakkor az északi szektorban a legnyitottabb (628 m) a közműoltó. Az övezet települései közül 21-ben elérte vagy meghaladta a csatornahálózat hossza az ivóvízhálózatét, ugyanakkor Érden, Erdőkertesén és Pócsmegyeren a mutató értéke kevesebb mint fele volt az övezeti átlagnak.

A budapesti agglomerációban 2007 június végén a háztartási vezetékesgáz-fogyasztók száma 985 ezer volt, ezer lakosra jutó számuk pedig 402. A mutató értéke a fővárosban 435, az övezetben 327 volt. A gázfogyasztók népességre vetített száma az északi és a déli szektorban a legmagasabb (350, illetve 342), de mindkettő lényegesen elmaradt a budapestitől. A településeket tekintve kisebb ellátottság főként az északnyugati és nyugati szektor településeit jellemzi, az átlagnál egytizeddel rosszabb mutatóértékkel rendelkező 20 település közül 16 ebben a két térségben található.

Pest megyében a lakások tavalyinál 9 százalékponttal kisebb hányadát, 68%-át természetes személyek megbízásából építették, a vállalkozások által épített lakások aránya tovább emelkedett (22-ről 30%-ra). Az új lakások többsége (72%-a) családházak formájában épült, 6,7 százalékponttal kisebb hányada, mint 2006-ban. Ugyanakkor némileg emelkedett a többszintes, többlakásos, a lakóparki és csoportházak formájában készült lakások részesedése. A lakások

szobaszám szerinti összetétele lényegében nem változott, továbbra is a négy és több szobások aránya (58%) a legmagasabb, ugyanakkor némileg nőtt (2,2-ről 3,1%-ra) az egyszobások aránya.



Forrás: KSH

Proof

## 1. számú melléklet: Bács-Kiskun megye ingatlanárai

### Kecskeméti ingatlanárak

<b>Belváros</b>	
ingatlantípus	ár
Új társasház	255-320 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	150-205 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	146-265 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Árpádváros</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	130-190 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	130-210 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Máriaváros</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	80-235 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Széchenyiváros</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	115-178 eFt/m <sup>2</sup>
Új társasház	190-230 eFt/m <sup>2</sup>
Zöldövezeti társasház	170-215 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	140-235 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	155-315 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Vacsi köz</b>	
ingatlantípus	ár
Új társasház	200-265 eFt/m <sup>2</sup>
Zöldövezeti társasház	140-230 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	80-360 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	160-211 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Muszály</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	70-170 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Hunyadváros</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	130-175 eFt/m <sup>2</sup>
Zöldövezeti társasház	130-240 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	142-245 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	100-245 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Műkertváros</b>	
ingatlantípus	ár
Zöldövezeti társasház	125-203 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	140-222 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Petőfiváros</b>	
ingatlantípus	ár
Zöldövezeti társasház	152-240 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	171-236 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	90-290 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Hetényegyháza</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	105-210 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Katonatelep</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	133-202 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Kadafalva</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	133-202 eFt/m <sup>2</sup>

### Bajai ingatlanárak

<b>Belváros</b>	
ingatlantípus	ár
Új társasház	200-275 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	140-210 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	135-175 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	150-280 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Szent János</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	112-159 eFt/m <sup>2</sup>
Új társasház	165-225 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Józsefváros</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	100-195 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	100-170 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	125-175 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Istvánmegye</b>	
ingatlantípus	ár
Polgári ház	115-165 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	145-205 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	75-210 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Szentistván</b>	
ingatlantípus	ár
Polgári ház	115-152 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	90-190 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Katonaváros</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Családi ház	85-170 eFt/m <sup>2</sup>
Társasház	160-210 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Kiscsőly</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Családi ház	95-200 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Rókusváros</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Új társasház	180-230 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	105-185 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	110-245 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Szállásváros</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Társasház	140-190 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	135-225 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	115-168 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	95-245 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Homokváros</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Zöldövezeti társasház	182-260 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	160-240 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	90-250 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Üdülőterület</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Új családi ház (üdülő)	150-220 eFt/m <sup>2</sup>
Üdülő	80-160 eFt/m <sup>2</sup>

### Kiskunfélegyházi ingatlanárak

<b>Belváros</b>	
Új társasházi lakás	200-240 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	80-220 eFt/ m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	110-190 eFt/m <sup>2</sup>
<b><u>Petőfi lakótelep</u></b>	
Panel	82-157 eFt/m <sup>2</sup>
<b><u>Kis-Gizella</u></b>	
Családi ház	70-160 eFt/m <sup>2</sup>
<b><u>Bank falu</u></b>	
Családi ház	90-152 eFt/m <sup>2</sup>

<u>Móráváros</u>	
Családi ház	70-175 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	110-175 eFt/m <sup>2</sup>

<u>Bikahegy</u>	
Családi ház	86-175 eFt/m <sup>2</sup>

#### **Egyéb városok ingatlanárjai**

##### **Kiskunhalas**

Új társasházi lakás	178-205 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	99-150 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	125-183 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	97-275 eFt/m <sup>2</sup>

##### **Kiskőrös**

Új társasházi lakás	175-197 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	99-135 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	115-162 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	89-212 eFt/m <sup>2</sup>

##### **Kalocsa**

Újtársasházi lakás	155-208 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	100-131 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	110-170 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	88-200 eFt/m <sup>2</sup>

## 2. számú melléklet: Jellemző ingatlanárak megyénként

Bács-Kiskun megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
Kecskemét	120-194	195-264	117-324	4 500 - 39 000
Kiskunfélegyháza	89-161	175-210	85-222	4 100 - 21 500
Kiskunhalas	99-150	178-205	97-275	3 700 - 23 500
Kiskőrös	99-135	175-197	89-212	5 200 - 19 050
Kalocsa	100-131	155-208	88-200	5 150 - 15 000
Baja	107-148	155-198	85-220	6 100 - 19 000
Lajosmizse	90-100	145-180	90-245	2 500 - 11 000

Pest megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
Cegléd	98-155	145-202	107-280	4 000 - 19 300
Nagykőrös	90-142	140-200	91-251	3 100 - 12 000
Albertirsa	n.a	135-185	102-230	2 500 - 7 000
Nagykátá	n.a	137-180	85-230	5 500 - 10 300
Pilis	n.a	122-165	89-200	3 000 - 9 700
Pomáz	n.a	160-200	105-310	7 900 - 28 200

Jász-Nagykun-Szolnok megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
Szolnok	111-187	160-210	109-245	6 500 - 31 000
Karcag	101-162	145-190	99-194	2 500 - 15 000
Jászberény	101-185	174-200	101-226	4 000 - 17 800
Kunszentmárton	95-150	130-190	65-180	2 500 - 7 000

Tolna megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
Szekszárd	95-181	155-205	100-270	5 500 - 21 000
Tolna	91-154	145-179	90-185	1 500 - 9 600
Simontornya	90-150	143-190	90-195	2 000 - 9 800
Dombóvár	89-151	145-188	102-220	4 200 - 14 000
Dunaföldvár	90-161	147-191	81-234	3 000 - 10 000

Békés megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
Békéscsaba	102-180	150-210	102-250	5 500 - 21 500
Orosháza	100-149	143-180	90-220	4 000 - 9 100
Szarvas	n.a.	120-175	95-210	2 000 - 7 000

Csongrád megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
Szeged	107-190	175-240	100-350	4 600 - 35 000
Csongrád	95-145	140-195	75-149	2 100 - 9 400
Szentes	89-156	141-179	90-189	2 500 - 10 000
Hódmezővásárhely	198-175	145-200	95-205	3 500 - 19 900
Makó	97-161	140-195	84-227	2 800 - 13 900

### 3. számú melléklet: Nemzetgazdasági prognózis 2008. évre

A GKI Gazdaságkutató Zrt. legfrissebb prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2007. évi folyamatairól (december 28)

	2005.	2006.	2007. január- november	2007. becslés	2008. előrejelzés
1. A GDP volumenindexe (%)	104,1	103,9	101,6*	101,7	103,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	107,3	110,1	108,6	108,5	108
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	105,3	97,9	99,2*	100	108
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	116,6	98,4	88,5*	90	110
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	105,8	104,4	97,3	98	101,5
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	111,4	116,6	117,5	118	116
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	108,3	113,9	113,1	114	114
8. A külkereskedelmi mérleg hiánya (milliárd euró)	2,9	2,0	0,4	0,6	0,7
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes hiánya (milliárd euró)	5,3	5,2	2,8**	4,1	3,2
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	248,0	264,3	251***	251,3	250
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	984,4	2034	1340***	1350	1200
12. A bruttó átlagkereset indexe	108,8	108,1	108,2	108,5	107
13. Fogyasztói árindex	103,6	103,9	108,0***	108,0	105
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,3	106,5	107,1***	107,2	104
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	7,3	7,5	7,3****	7,4	7,4

\*\* 2007. I. félév

\*\*\* 2007. I-XI. hó

\*\*\*\* 2007. augusztus-október

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM