



Ingatlanpiaci elemzés 2008 április

Készítette: Molnár Tamás

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Makrogazdasági események áprilisban és 2008 első negyedében	3
Jegybanki alapkamat	4
Infláció	5
Reálkeresetek	5
Államháztartási hiány	6
Gazdasági növekedés	6
Munkanélküliség	7
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	8
Ingatlanok újraelőállítási költségei	8
Lakáshitelek 2007-ben	9
Lakásépítések, építési engedélyek, 2008. I. negyedév	11
Logisztikai ingatlanok piaca	12
Irodapiac	13
Pest megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése	13
Bács-Kiskun megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése	16
Csongrád megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése	17
1. számú melléklet: Összefoglaló táblázat a magasépítési költségekről	19
2. számú melléklet: Fajlagos építési költségintek megyénként (Ft/nm)	20
3. számú melléklet: Építési és használatbavételi engedélyek 2007 Q1 - 2008 Q1-ben	21

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Makrogazdasági események áprilisban és 2008 első negyedében

Az ország gazdasági helyzetének megítélésével kapcsolatban két jelentős hír látott napvilágot az áprilisi időszakban:

- A Merrill Lynch a magyar gazdaság 2008-as GDP növekedésére kiadott korábbi, 1,8 százalékos prognózisát 1,2 százalékra rontotta. A Merrill szerint 2009-re összesen 1,5 százalékos kamatcsökkentés várható, 6,5 százalékos év végi kamatszinttel.
- A Nemzetközi Valutaalap (IMF) is rontotta növekedési prognózisát Magyarországra vonatkozóan. A Valutaalap elemzői 2008-ra 1,8 százalékos gazdasági növekedést várnak, míg 2009 egészére nézve 2,5 százalékot.

Az Ecostat márciusi jelentésében a TOP-100 nagyvállalat kilátásait elemezte, melyből az derül ki, hogy e vállalatok 2008 első negyedévi bizalmi indexe csökkent az elmúlt év utolsó negyedéhez képest. A TOP-100 csoport megítélése szerint cégük fejlődését a gyenge hazai vásárlóerő, a túlzott adóterhelés és a bizonytalan gazdasági környezet hátráltatja. A vállalatok többsége úgy látja, hogy a gazdasági körülmények hat hónapon belül érdemben nem fognak változni.

A tavalyi év második felében kirobbant hitelpiaci válság az idei év első negyedében tovább mélyült. A lakáspiaci, majd hitelpiaci problémák felerősödésének hatására megrendült a bizalom a tőkepiaci instrumentumokkal szemben, ami a befektetői attitűd globális átrendeződését eredményezte, jelentősen mérsékelve ezzel a kockázatvállalási hajlandóságot. A tengerentúli makrogazdasági adatok szinte kivétel nélkül lassulást jeleztek előre, így az eddig nagyrészt csak a pénzügyi szolgáltatókat érintő válság az amerikai gazdaság egyéb ágazataira, és így a reálgazdaságra is kiterjedni látszik. A világgazdaság növekedésének motorját adó amerikai gazdaság lassulása pedig a globális gazdasági folyamatok átalakulásához vezethet.

A világméretű recesszió megakadályozása érdekében a FED az idei évben összességében 200 bázisponttal csökkentette az irányadó kamatot, tavaly szeptember óta pedig 300 bázisponttal, ami az eddigi legagresszívebb kamatcsökkentési periódust jelenti. A FED emellett többször nagyobb mennyiségű pénzt pumpált a piacba, valamint rendkívüli hiteleket biztosított a bajbajutott bankok számára, illetve csökkentette a diszkontráta mértékét is. Az amerikai jegybank a következő időszakokban valószínűleg további kamatcsökkentést hajt végre, ám kérdéses, hogy csupán a kamatpolitikával képes lesz-e orvosolni a lakás-, és pénzügyi problémákat. A tengerentúli gazdaságnak a romló GDP növekedés mellett, egyre erősödő inflációs nyomással kell szembenéznie, a magas olaj-, illetve nyersanyagárak, a folyamatosan gyengülő dollár, valamint a tartósan magas élelmiszerárak következtében.

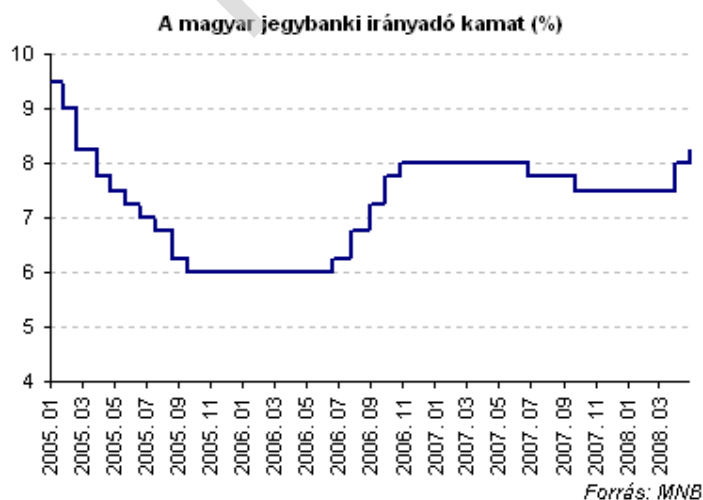
A hazai gazdaság szintén romló kilátásokkal volt kénytelen szembenézni az elmúlt időszakban. A világpiacon globális megváltozása mellett, a hazai gazdasági, politikai fejlemények is rontották Magyarország kilátásait.

Jegybanki alapkamat

A piaci konszenzusoknál nagyobb mértékű, 50 bázispontos kamatemelés mellett döntött március végi ülésén a Magyar Nemzeti Bank (MNB), majd az április 28-ai ülésén további 25 bázisponttal emelte az alapkamatot monetáris tanács, így április 28-tól 8.25%-os az irányadó ráta. A döntésről szóló jegybanki közlemény nyitva hagyta az ajtót további kamatemelés(ek) előtt, ami lényegében összhangban van az MNB-től várt határozott üzenettel. A lépés a várakozásoknak megfelelő volt, hiszen az elemzők nagy része előzetesen arra számított, hogy folytatja márciusban megkezdett kamatemelési sorozatát a monetáris politika. A kamatszint 2005 márciusában volt utoljára ilyen magas, amikor még tartott a 2003-ban extrém szintre emelkedő ráta fokozatos korrekciója. A monetáris tanács megítélése szerint a 3 százalékos célnál tartósan magasabb infláció kockázata, valamint a forint eszközöktől elvárt kockázati prémium emelkedése szükségessé teszi a jegybanki alapkamat emelését. A monetáris tanács a 2009-es inflációs cél elérése érdekében a továbbiakban is készen áll a szükséges lépések megtételére.

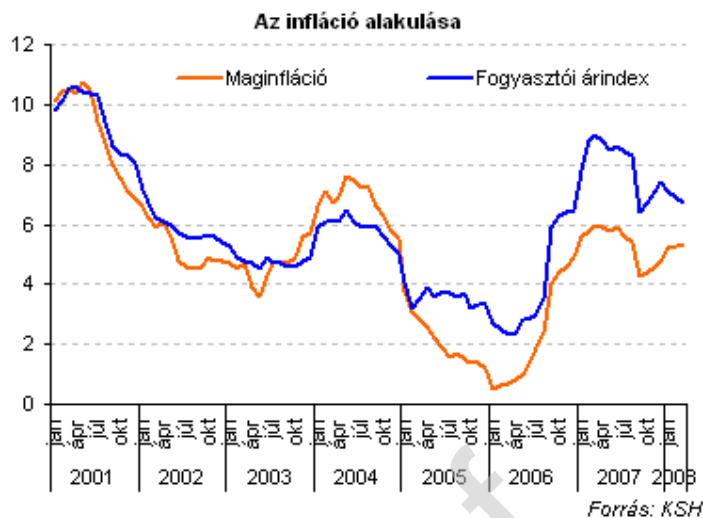
A monetáris tanács továbbra is úgy látja, hogy a magyar gazdaságot az idén és jövőre a potenciálistól elmaradó növekedés és az infláció lassú csökkenése jellemzi. A költségvetési kiigazítás inflációs hatása kifutóban van, azonban az infláció mérséklődését hazai és nemzetközi eredetű költségsokkok is fékezik.

A monetáris tanács többször is hangsúlyozta, hogy a költségsokkok átmeneti inflációs hatásait nem kívánja ellensúlyozni, de kiemelt figyelmet fordít az esetlegesen kialakuló áttételes hatásokra. Bár az eddig bekövetkezett inflációs sokkok jól körülhatárolható körben jelentkeztek, az inflációs kockázatok növekedése irányába mutat, hogy az újabb sokkok - különösen a termelői energiaár és a bérköltség emelkedése - tartósabban és szélesebb körben éreztethetik inflációs hatásukat. A 2008. januári bér adatok szerint a garantált bérminimum és a minimálbér emelése a vártnál jobban emelte a versenyszférában az átlagkereseteket, ami annak ellenére is növeli a költségoldali inflációs nyomást, hogy a foglalkoztatás csökkenése következtében a munkapiac lazul. A költségsokkok másodlagos inflációs hatásainak kockázatát fokozza a lassú dezinfláció, emiatt ugyanis a várakozások magas szinten maradhatnak.



Infláció

2008. márciusban az egyhavi átlagos fogyasztói ár-emelkedés 0,6% volt, 2007. márciusához viszonyítva pedig 6,7%-kal növekedtek az árak - jelentette a KSH. Az előzetes piaci várakozások konszenzusa 6,8 százalékos volt, a februári fogyasztói árindex pedig 6,9 százalékos. Az éves maginflációs mutató nem változott, 5,3 százalékoson maradt.



A havi drágulási ütemben kellemes meglepetést jelent az élelmiszerek áralakulása, átlagosan 0,4 százalékkal kellett csak többet fizetni ezért a cikksoportért. Ezzel a korábbi hónapokkal ellentétben a termékkör már inkább mérséklően hatott a teljes árindexre. A legnagyobb mértékben (2,8 százalékos) a ruházati cikkek árai emelkedtek, de ez megfelel az ilyenkor szokásos szezonális változásoknak. Az egyéb cikkek árai szintén az átlagosnál nagyobb mértékben (1,2 százalékos) drágultak, főleg az ugyanezen sorolt járműüzemanyag-árak 3,3 százalékos áremelkedésének következtében.

A 12 havi indexben – főként a kiugró őszi hónapok miatt – az élelmiszerek árai az átlagosnál nagyobb mértékben, 12,3 százalékkal emelkedtek. Átlag alatt drágultak az egyéb cikkek (6,2 százalékos) árai, ezen belül a járműüzemanyagok ára 18,2 százalékkal növekedett. A szolgáltatások (6,1 százalékos) és a szeszes italok, dohányárak (5,0 százalékos) árnövekedése az átlagosnál szintén alacsonyabb volt.

Reálkeresetek

A legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél alkalmazásban állók száma 2008. január-februárban átlagosan 2 millió 731 ezer volt. A bruttó átlagkeresetek összességében 5,1, a nettó átlagkeresetek 5,2 százalékkal haladták meg az egy évvel korábbit. A január-februári reálkereset (a fogyasztóiár-index 7,0 százalékos növekedése mellett) 1,7 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva.

Az év első két hónapjában a költségvetési szférában 713 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 937 ezren dolgoztak. A költségvetési intézményekben összességében közel 5,7 százalékkal csökkent a létszám. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 197 400 forint volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 183 200 forintot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 237 700 forintot ért el.

Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 5,1 százalékkal nőttek az előző év azonos időszakához képest. A költségvetési szférában dolgozók bruttó átlagkeresete január-februárban a köztisztviselői illetményalap januári 5 százalékos növelése mellett 94,5 százaléka, a versenyszférában dolgozóké pedig 112,1 százaléka volt az előző év azonos időszakát jellemzőnek. A közszféra 2008. január-februári keresetei tartalmazzák a 2007. évre járó 13. havi kereset 2007-ben még nem kifizetett hattizenkettedét, valamint a 2008 évben esedékes juttatás háromtizenketted részét, míg a 2007. január-februári bázisban egy teljes 13. havi kereset szerepel.

Január-februárban az átlagos nettó kereset 121 300 forintnak felelt meg, ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 88 600 forint, a szellemi foglalkozásúaké 157 400 forint volt. A nettó kereset így átlagosan 5,2 százalékkal volt magasabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférát 10,5 százalékos növekedés, a költségvetési szervezeteket pedig 3,7 százalékos csökkenés jellemezte. A 207 100 forintos nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 5,6 százalékkal volt magasabb az előző év január-februárinál. A munkajövedelemen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 4,7 százalékot tett ki.

Államháztartási hiány

A Pénzügyminisztérium közlése szerint az államháztartás márciusban – önkormányzatok nélkül – 325,9 milliárd forint hiánnyal zárt. Az idei első három hónapban a hiány 508,1 milliárd forint volt, ami a GDP 1,9 százaléka. Az év egészét tekintve a minisztérium hiány-előrejelzése 1 099,6 milliárd forint, azaz a GDP 4 százaléka. A jövő évre a szaktárca 3 százalékos GDP arányos hiányt tervez. A Pénzügyminisztérium előrejelzései mellett a KSH közzétette a tavalyi hiányra vonatkozó előzetes adatokat. A kormányzati szektor 2007-es hiánya a GDP 5,5 százaléka lett (2006-ban ez a szám 9,3 százalék volt).

Gazdasági növekedés

Nem 3,9, hanem 3,4 százalékra csökkentette az eddigi 4 százalékról a jövő évi GDP-növekedésre vonatkozó prognózisát a kormány – derül ki a nyilvánosságra hozott konvergenciajelentésből. Ez az eddigi prognózis túlzottan optimista voltának elismerését jelenti, bár megjegyzendő, hogy a ma közzétett friss Reuters-konszenzus még mindig alacsonyabb jövő évi növekedési ütemet jelez (3%), mint a friss kormányzati előrejelzés.

Főbb makrogazdasági mutatók

<i>változás az előző évhez %-ban</i>	2007	2008	2009
GDP (előző évi áron)	1,3	2,4	3,4
GDP folyó áron	6,8	7,7	6,8
Belföldi felhasználás	-0,3	1,0	2,6
ebből: háztartások fogyasztási kiadása	-0,3	1,3	1,6
közösségi fogyasztási kiadás*	-6,4	-3,2	0,4
bruttó állóeszköz-felhalmozás	1,0	4,0	7,2
Külkereskedelmi forgalom			
Kivitel (árak és szolgáltatások)	14,2	11,5	10,8
Behozatal (árak és szolgáltatások)	12,2	10,0	10,2
Fogyasztói árszínvonal, éves átlag	8,0	5,9	3,6
<i>a GDP %-ában</i>			
Folyó fizetési mérleg hiánya	5,0	4,5	4,3
Külső finanszírozási igény	4,0	2,9	2,7

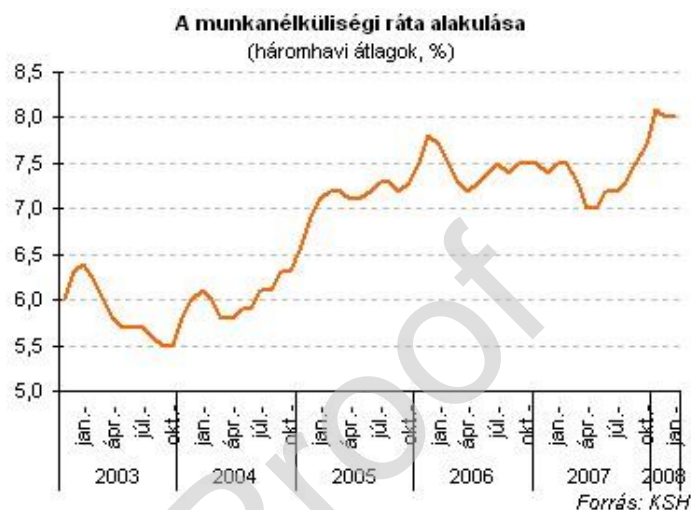
* Háztartásokat segítő non-profit szervezetekkel együtt

Forrás: Pénzügyminisztérium

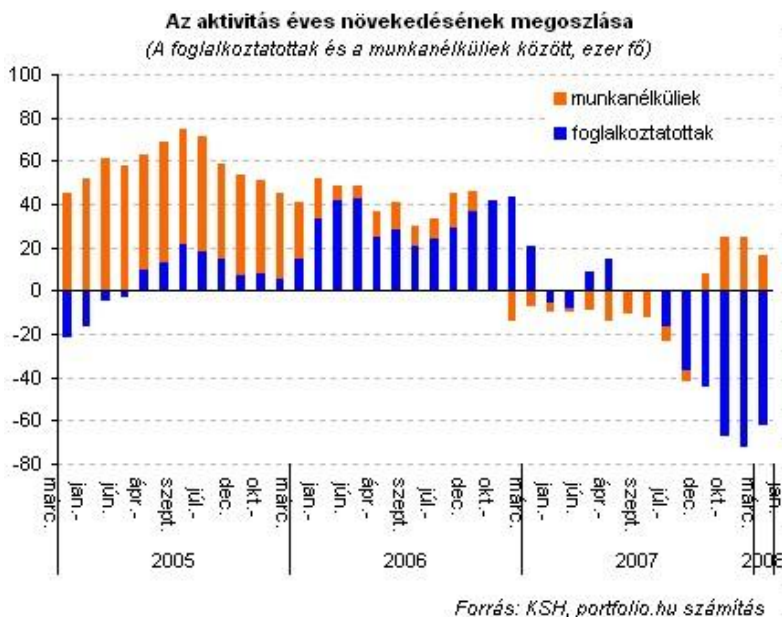
Munkanélküliség

2008 I. negyedévében a foglalkoztatottak száma 3 millió 844 ezer, a munkanélkülieké 333 ezer fő volt, ami 8,0%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A vizsgált időszakban a 15–74 éves népesség 54,1%-a, a 15–64 éveseknek 61,0%-a, a munkavállalási korúaknak pedig 63,6%-a jelent meg a munkaerőpiacon.

Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középső hónapját jelentő februárban: EU-15: 7,0%, EU-27: 7,1%, Magyarország: 8,1%. A munkanélküliek 18,3%-a a munkaerőpiacon csak kis létszámban jelenlévő 15–24 éves korosztályból került ki. Az e korcsoportot jellemző munkanélküliségi ráta 20,2%-ra nőtt. A munkanélküliek 45,4%-a egy éve vagy annál régebben keresett állást. A munkanélküliség átlagos időtartama 16,4 hónap.



Összegezve, a munkanélküliség stagnál, a foglalkoztatottság pedig tovább csökken a magyar gazdaságban. 2008-ban előreláthatólag még nem számíthatunk jelentős javulásra, az év egészében inkább enyhe romlás jellemezheti a munkaerőpiaci folyamatokat.



Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Ingatlanok újraelőállítási költségei

Az ingatlanfejlesztő cégek egyik legfontosabb adatai azok, amelyek azt mutatják meg számukra, hogy egy adott újépítésű ingatlan négyzetméterét mennyibe kerül felépíteni az adott év építési és fejlesztési költségei alapján. Ezek a költségek a tavalyi évben az alábbiak szerint alakultak. A **társasházak** négyzetméterenkénti építési költsége **170-180 ezer** forint, míg a **családi házaké 200 ezer** forint volt a múlt évben, kevesebb, mint 2006-ban.

Az összesen számba vett 2.600 milliárd forint értékű projekt, 6.150 épület adatai alapján, a legdrágább épületfaja **280 ezer** forint feletti négyzetméteráron a **szálloda, 270 ezer** forint közelében alakult a **bevásárlóközpontok és irodák** költsége. Borsos a **gépipari csarnokok** ára is, mintegy **250 ezer** forint. Ez utóbbi adat különösen ahhoz képest érdekes, hogy tíz éve kevesebb, mint fele annyiba került egy ipari csarnok, mint egy bevásárlóközpont négyzetméterére.

A **sportlétesítmények, a kórházak és a művelődési létesítmények** fajlagos ára **220 ezer** forint körül volt. Nagyjából **kétszáz ezer forint** a családi házak négyzetméterenkénti költsége. Közel ennyiért épülnek négyzetméterenként az **idősek otthonai** és az **általános csarnokok**. A **hivatalok árai** 2007-ben már **százkilencvenezer forint** alá estek vissza. Megközelítette ezek árát az alapfokú oktatási intézmények költsége, ahol a piaci aktivitás is nagy. A középmezőnyben **170-180 ezer** forint körül van több funkciócsoport átlaga, így a **vegyes üzleteket, középfokú iskolákat, kollégiumokat, társasházakat** találjuk itt. A skála alján a **mezőgazdasági hűtőházak** - négyzetméterenként mintegy **130 ezer** forinttal - illetve a **mezőgazdasági épületek, raktárak** állnak, **45-70 ezer** forintos fajlagos építési költséggel.

Az utóbbi egy évben az építési árak - messze elmaradva az inflációtól - mindössze 3,6 százalékkal nőttek. A bérek, építőanyag-árak és közterhek növekedését nem követte a generálkivitelezői árak növekedése. A magasépítésben 2,3 míg a mélyépítésben 6,7 százalékkal nőttek a fajlagos építési költségek. Az elemzés megjegyzi, hogy az egyes projektek megvalósulása több évig is elhúzódik, így az árindex változása is időben elhúzódva jelentkezik. Így lehetséges a magas inflációjú időszakban az alacsonyabb árszínvonal-emelkedés, illetve az alacsonyabb inflációjú időszakban a megugró építőipari árszínvonal.

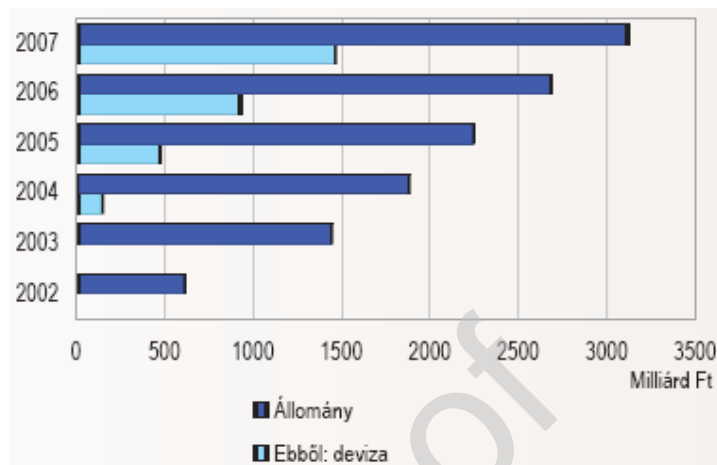
Áttérve a konkrét adatokra: a múlt évben kiugró a gázvezetékek, vízvezetékek és a vasútépítés drágulása (40-70 százalék körül). Szintén két számjeggyel - 13 százalékkal - nőtt az alapfokú intézmények, a csatornák, a gépgyártó csarnokok és a bevásárlóközpontok ára. Átlagon felüli az idősek otthonainak drágulása 11 százalékkal, továbbá 9 százalékkal az általános iskolák és óvodák építési költségeinek növekedése. Ugyanakkor a többi egészségügyi épületfajta ára 10-15 százalékkal csökkent. Jelentősen csökkent a családi házakra és vegyes üzletekre fordított költség (7-8 százalék), és több mezőgazdasági épületfajta négyzetméterára is.

Négy százaléknál nagyobb mértékű csökkenés tapasztalható a hivatalok és középfokú tanintézmények fajlagos költségeinél, ennek oka a központi beruházások visszafogása. A vegyes üzletek, családi házak valamint az irodák is kevesebb pénzből épülnek 3-4 százalékkal, mint az előző évben.

Lakáshitelek 2007-ben

A tárgyidőszakban lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek teljes köre szolgáltatott adatokat. 2007. december 31-én a lakáshitelek állománya 3109 milliárd Ft volt, ami a GDP 12 százalékának felel meg, és melynek 47 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki. 2002-től az állomány összege folyamatosan emelkedik. Az elmúlt öt év során a legdinamikusabb növekedés 2002 és 2003 között történt, akkor egy év alatt az állomány megduplázódott. A 2006. végi állapothoz képest a teljes állomány összege 16 százalékkal, a devizaalapú állomány 59 százalékkal emelkedett.

Lakáscélú hitelek állománya



Forrás: KSH

2007-ben 131 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 768 milliárd Ft értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző év végéhez képest csökkenés, összegét tekintve kismértékű növekedés következett be. Ugyanakkor tovább csökkent az állami támogatású lakáshitelek aránya: 2007 végén az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének már csak 13 százaléka volt államilag támogatott.

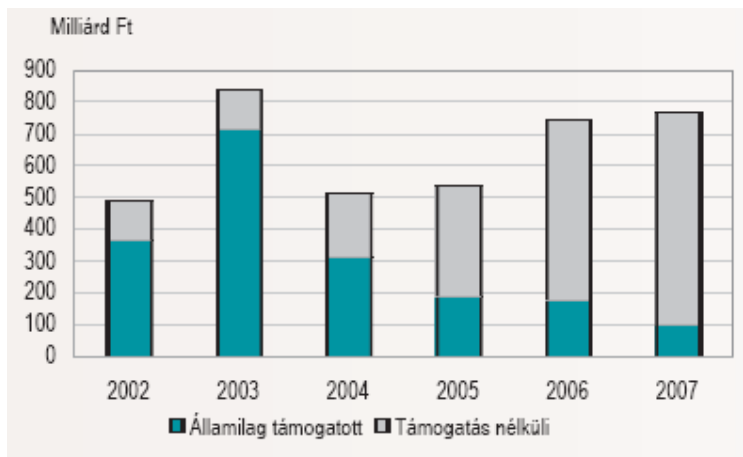
Engedélyezett lakáscélú hitelek 2007-ben

Lakáshitel	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Államilag támogatott	19 067	99
Állami támogatás nélkül	111 588	668
Összesen	130 655	767

Forrás: KSH

2007 II. félévében több mint 71 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 442 milliárd Ft értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző év II. félévéhez képest 15 százalékos csökkenés, összegét tekintve kismértékű, 3 százalékos növekedés következett be. A 2007 II. félévében engedélyezett lakáscélú hitelek összegének már csak 11 százaléka volt államilag támogatott, szemben az előző év 25 százalékos arányával. E változás lehetséges oka a devizaalapú hitelezés további terjedése, ez a tárgyidőszakban engedélyezett hitelek számának közel 77 százalékát, összegének 87 százalékát teszi ki.

Engedélyezett lakáscélú hitelek



Forrás: KSH

Nem történt jelentős változás a folyósított lakáshitelek szerkezetében. 2006-ban az építésre és új lakás vásárlására folyósított hitelek aránya 32 százalék volt, 2007-ben ez 28 százalékra csökkent. A használt lakás vásárlására folyósított hitelek összegében növekedés figyelhető meg. Arányuk az előző év végi 50 százalékról 59 százalékra emelkedett az összes folyósított lakáshitelek körében.

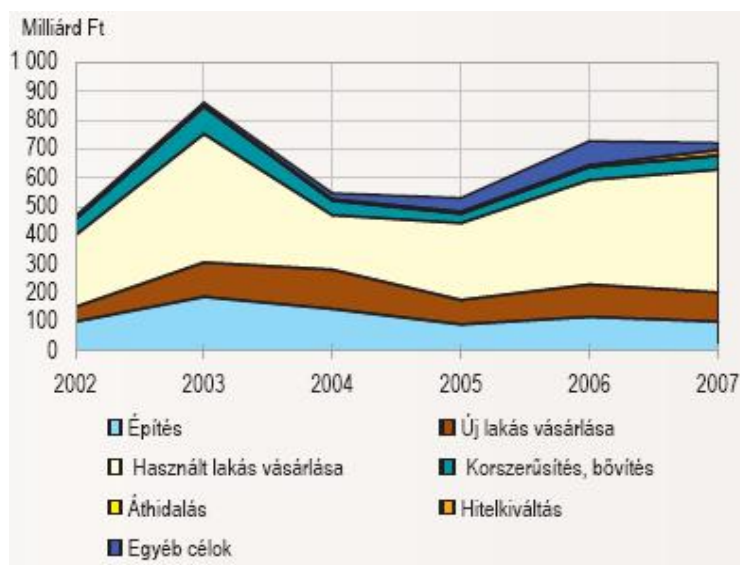
Folyósított lakáscélú hitelek támogatási célok szerint 2007-ben

Cél	Száma, db	Összege, milliárd Ft
Építés	33 000	101
Új lakás vásárlása	17 132	102
Használt lakás vásárlása	65 374	425
Korszerűsítés, bővítés	22 053	48
Áthidalás	124	1
Hitelkiváltás	3 062	20
Egyéb célok	7 672	25
Összesen	148 417	722

Forrás: KSH

Az előző év azonos időszakában összegét tekintve a használt lakások vásárlása dominált, és ennek a hitelcélnek az előfordulási gyakorisága emelkedett. A használt lakás vásárlása (mint hitelcél) mind számában, mind összegében több volt az építés és az új lakás vásárlása együttesénél. A lakáscélú hitelek futamideje meghaladta a 14 évet, az egyes hitelcélok közül a lakásépítés és az új lakás vásárlása esetén 18 év körül állandósult. Az előbbit tekintve az átlagos futamidő kismértékben, a használt lakás vásárlása esetén 2 évvel emelkedett.

A folyósított lakáscélú hitelek és támogatások összege célok szerint



Forrás: KSH

Lakásépítések, építési engedélyek, 2008. I. negyedév

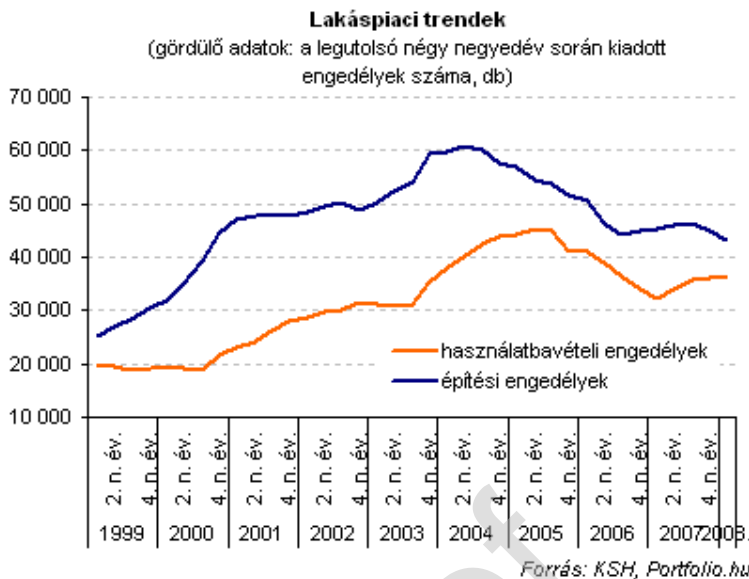
2008 első három hónapjában 5751 befejezett lakás kapott használatbavételi engedélyt és 8956 újlakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 5%-kal volt több, az új lakásépítési engedélyeké 14%-kal volt kevesebb, mint egy évvel ezelőtt. Az előző évek tendenciájától eltérően a növekedés nem a vállalkozói lakásépítésből, hanem a természetes személyek beruházásaként, saját használatra szánt új családi házak építéséből eredt. Nemcsak az új lakások száma emelkedett, hanem az alapterületük is, 14%-kal. Az előző év azonos időszakával összevetve, a befejezett lakások száma elsősorban az 50 ezer főnél kisebb lélekszámú városokban és a községekben növekedett, míg a nagyvárosokban és a fővárosban csökkent.

A lakásépítések településtípus szerint eltérő szerkezetéből következik, hogy növekedés leginkább a természetes személyek saját használat céljából történő építkezéseinél (15%-os) és a családi házas építési formáknál (20%-os) jelentkezett. Az értékesítésre épített, illetve a vállalkozói új lakások száma 7–8%-kal visszaesett, s 11%-kal kevesebb lakás építése fejeződött be új többszintes, többlakásos épületekben. Az új lakások átlagos mérete nagyobb lett, mint 2007 első negyedében: 84 m²-ről 91 m²-re nőtt. A felépített összes alapterülettel mérve, a használatba vett lakások bővülése 14%-os volt. Nagy különbséget mutatnak a lakásépítés régiós átlagai; Észak-Magyarországon és Észak-Alföldön egyharmaddal több lakás építése fejeződött be, míg Dél-Dunántúlon fele annyi lakás sem épült fel, mint 2007 első negyedében. A kiadott új építési engedélyek száma az 50 ezer főnél kisebb városaink átlagában növekedett; a fővárosban alig több mint kétharmadát teszi ki az előző évinek, s a községekben is 16%-kal csökkent.

Régiós szinten tekintve, Dél-Alföldön és Közép-Dunántúlon 3, illetve 5%-kal több a kiadott új engedély, ugyanakkor Észak-Alföldön és Dél-Dunántúlon 31, illetve 44%-kal kevesebb. Az üdülőépítés terén 2007 óta enyhe fellendülés tapasztalható. 2008 első három hónapjában közel 400 üdülőegység építésére kértek engedélyt, ez 10%-kal több, mint az előző év azonos időszakában; viszont 19%-kal kevesebb, alig 80 üdülőegység építése fejeződött be.

716 lakás szűnt meg, 21%-kal több mint 2007 első negyedében. Ezek átlagos mérete 66 m² volt. A megszűnések legfőbb oka az avulás (48%) és a lakásépítés (36%). A kiadott új építési engedélyek

alapján 2007 első negyedévéhez viszonyítva kevesebb lakó- és több nem lakóépületet kívánnak építeni. Lakóépületben 7%-kal kisebb terület, 850 ezer m² beépítését tervezik. A nem lakóépületek esetében látványos az építési kedv fellendülése. A tervezett 1 millió m² beépítendő terület 63%-kal több a tavalyinál. A mezőgazdasági célt szolgáló épületeknél a beépíteni kívánt terület nagysága több mint négyszerese az előző évnek, a kereskedelmi épületeknél közel háromszorosa.



Logisztikai ingatlanok piaca

Hosszú idő óta spekulatív fejlesztések uralják az ipari ingatlanok piacát, ám az elmúlt két év 120-150 ezer négyzetméter közötti bővülése idén ugrásszerű növekedési pályát ír le, a fejlesztések nyomán piacra kerülő mennyiség várhatóan 400 ezer négyzetméter körül alakul. Tavaly 183 ezer négyzetméterre kötöttek szerződést, egy évvel korábban 167 ezer négyzetméter volt a tranzakciós volumen, ennek tudatában nem egyértelmű az igények robbanásszerű bővülése, ugyanakkor az első negyedéves bérbeadási dinamika mellett olyan jelek is felfedezhetők, amelyek mégis alátámaszthatják a fejlesztői optimizmust.

Csökkenés helyett elvileg drágulást vetítenek elő a fundamentumok. Az ajánlati árak egyelőre a 4-5,2 eurós sávban ingadoznak, ezt csökkentik az egyedi megállapodásokon alapuló kedvezmények. Ez a szint a korábbi, maximum 40 eurós telekár figyelembevételével alakult ki, az autópályák menti, jó adottságú területek négyzetméteréért azonban ma már 50-60 eurót kell fizetni. Drágult a kivitelezési költség és a finanszírozás is, a megtérülést pedig rövidebb idő alatt várják a beruházók, a 6,5-7,5 százalék helyett 7-8 százalékkal kalkulálnak. A piac koncentrációja is megfigyelhető, mindezek pedig elvileg inkább a tarifák növekedését, de minimum stagnálását vetítik előre, így, legalábbis elméletileg, most érdemes szerződni a bérlőknek.

Hogy a drágulásra a kínálatbővülés mellett is lesz-e lehetőség, arra biztos választ csak az év végén lehet adni. Közlekedésfejlesztés nélkül kimarad a keleti szektor. Továbbra is Budapestre és közvetlen környezetére fókuszálnak a parképítők, az idei 400 ezer négyzetméter új terület - amelynek 40 százaléka új parkban jön létre - négy térségben koncentrálnak. A fővárostól való távolodás vagy vidéki terjeszkedés idén sem várható. A már bejáratott helyszínek vonzerejét a tömegközlekedési kapcsolatok kiépítettsége is erősíti, s amíg a tömegközlekedési infrastruktúra nem fejlődik tovább a város szélein, illetve az ahhoz tartozó agglomerációban nem épül ki használható elővárosi közlekedés, addig az a szektor lassabban tud fejlődni. Nem nagyon bérelnek

raktárterületet ott, ahová a dolgozók nem tudnak kényelmesen eljutni, ez gyakran komolyabb súllyal esik a latba a választásnál, mint bármi más szempont, különösen a végfelhasználók esetében.

Irodapiac

A budapesti irodapiac mérete 2008 első negyedévében elérte az 1,9 millió négyzetmétert, a január-márciusi időszakban összesen 41 900 négyzetméter új irodát adtak át. Az első negyedévben négyszer annyi új irodát adtak át, mint 2007 ugyanezen időszakában, ugyanakkor az előző negyedévhez képest 25 százalékkal csökkent az átadott terület. Az első negyedévben négy új irodaházat adtak át. 72 900 négyzetméter irodaterület talált bérlőre az első negyedévben, ami 22 százalékkal felülmúlta az egy évvel korábbi értéket, de 21 százalékkal kevesebb 2007 utolsó negyedévéhez képest.

A teljes bérbeadás 26 százalékát hosszabbítások tették ki, míg az előbérleti szerződések aránya csupán 7 százalék volt. Ismét a központi és nem-központi piacok voltak a legnépszerűbbek, a bérbeadások 45 és 48 százaléka esett ezekre a területekre.

A kínálathoz képest magas kereslet következtében a kihasználatlanság a Belvárosban és a Központi Piacokon csökkent, míg a többi területen enyhén nőtt. Az átlagos ráta negyedéves szinten csökkenést mutat, és hasonlóan 2007 első negyedévéhez 12 százalékon áll. Az üres területek aránya a belvárosban 13 százalékkal, míg a Központi Piacon 8,1 százalékkal az eddig mért legalacsonyabb szintet érte el. Az üres területek aránya a belvárosban 13 százalékkal, míg a központi piacon 8,1 százalékkal az eddig mért legalacsonyabb szintet érte el.

	Belváros	Központi Piac	Nem-Központi Piac	Agglomeráció	Összesen
Új kínálat (m ²)	0	0	41 897	0	41 897
Teljes kínálat (m ²)	229 936	629 727	956 814	82 018	1 898 495
Kihasználatlanság (m ²)	29 854	50 953	141 460	5 218	227 485
Kihasználatlansági ráta (%)	12,98 %	8,09 %	14,78 %	6,36 %	11,98 %
Bérleti tranzakció (m ²)	4 884	32 932	34 692	432	72 940

Pest megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése

Gazdasági erejét, fejlődési lehetőségeit tekintve Pest megye az ország több más területéhez, de különösen a fővároshoz képest évtizedeken keresztül a lemaradók között volt. Mára az egy főre jutó bruttó hazai termék (GDP) a megyék átlagánál 14,5 %-kal magasabb. Ez az európai uniós átlag 47 %-a, s ezzel Pest megye a hazai megyék között a 6. helyet foglalja el. A növekedés azonban meghaladja az országos átlagot. A megye lakosságának jelentős hányada még mindig a fővárosban vállal munkát, de Pest megyében a folyamatosan bővülő vállalati infrastruktúra egyre szélesebb körben biztosít lehetőséget a foglalkoztatásra. Az elmúlt években mintegy 30 %-kal növekedett a megyében az alkalmazásban állók száma, ennek közel 32 %-a dolgozik az iparban, 22 %-a a kereskedelemben, így ez az ágazat ma már a második legtöbb munkahelyet biztosítja. Ennek megfelelően csökkent a munkanélküliek száma, mintegy 6,7 %-ra. A regisztrált munkanélküliek száma 46.000.

Pest megyében korábban az agrárszektor jelentősége volt számottevő. Mára a gazdaság szerkezete ipari-agrár jelleget tükröz, de a vendéglátás, és a különféle szolgáltatások szerepe is meghatározó lett. Az évek óta megfigyelhető struktúraváltást - a mezőgazdaságról a hangsúly az ipari és szolgáltatási szektorra tolódik - a beruházások is tükrözik, melyek legnagyobb mértékben a

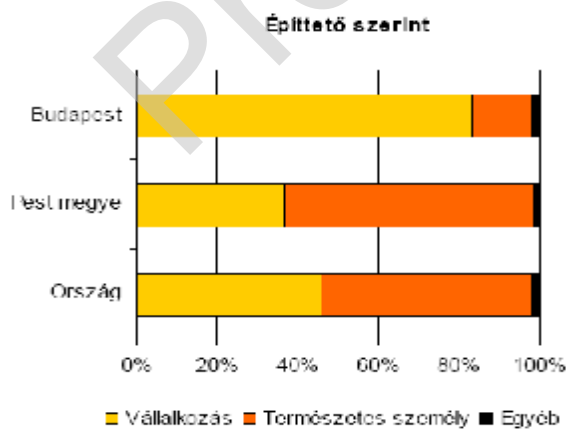
kereskedelem területén nőttek. Az ipari ágazatokon belül a gép- és élelmiszeripar túlsúlya jellemző, napjainkban a legnagyobb növekedést is itt produkálják.

Elsősorban az agglomeráció települései vonzzák a beruházásokat, ennek eredményeképpen itt épültek fel elsőként a ma már országosan is ismert hipermarketek, az Auchan, a Cora de itt létesített központot például a Glaxo Wellcome gyógyszeripari vállalat is. Nagyon fontos megemlíteni, hogy évek óta folyamatosan növekszik az építőipar teljesítménye, mind az előző évekhez, mind az országos átlaghoz képest. A lakásépítések nagyarányú bővülése is jelzi, hogy Pest megye egyre vonzóbb letelepedési célterület. A külföldi vállalkozások jelentős zöldmezős beruházásokat valósítottak meg az agglomerációban, elsősorban Budaörs, Gödöllő, Vác, Dunaharaszti, Vecsés térségben.

A megyében jelenleg 17 ipari park várja a betelepülő cégeket, így Százhalombatta, Budaörs, Cegléd, Dabas, Pécel, Dunavarsány, Vecsés, Szentendre, Gödöllő, Fót, Bugyi, Újhartyán, Ráckeve, Szigetszentmiklós, Páty és Tökölön két park nyújt különféle kedvezményeket a befektetőknek.

Az ingatlanpiacon az előző évben tapasztalt csökkenés után 2007-ben Közép-Magyarországon nőtt a lakásépítések száma. A fővárosban a növekedés mértéke az országosnál lényegesen magasabb, míg a megyében annál valamivel alacsonyabb mértékű volt. Az új lakások 46%-a e térségben létesült. Budapesten 2007 folyamán a szakhatóságok 9700 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt, 17%-kal (országosan 6,8%-kal) többre, mint egy évvel korábban. 2008. I. negyedévében ez az érték 1482 db és ez 2,4% kevesebb 2007. I. negyedévéhez képest. Az építetói kört tekintve a vállalkozások szerepe tovább nőtt, a lakások 83%-a épült a megbízásukból. A lakások 15%-át természetes személyek építették, a helyi önkormányzatok kezdeményezésére pedig 57 új lakás kapott használatbavételi engedélyt 2007-ben 2008. első negyedévében nem épült ilyen lakás.

Az épített lakások megoszlása, 2007

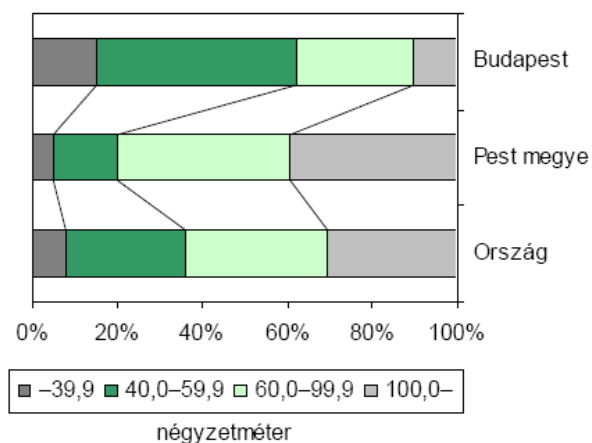


Forrás: KSH

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

Az épített lakások megoszlása, 2007

Átlagos alapterület szerint



Forrás: KSH

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

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

Pest megye	Panellakások m ² árai (ezer Ft)	Társasházak m ² árai (ezer Ft)	Családi házak m ² árai (ezer Ft)	Építési telkek m ² árai
Cegléd	97-155	200-242	108-280	4 000 - 20 000
Gyál	n.a	220-280	180-320	10 000 - 37 000
Ócsa	n.a	200-260	135-290	8 500 - 35 000
Rákoskeresztúr	155-220	240-310	190-310	10 000 - 49 000
Vecsés	n.a	220-280	190-310	10 000 - 47 000

Bács-Kiskun megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye Magyarország legnagyobb területű megyéje az ország területének 1/12-e. A Duna-Tisza közén helyezkedik el. Északon Pest megye, keleten a Tisza, délen Szerbia, nyugaton a Duna határolja. Székhelye Kecskemét. Bács-Kiskun megye földrajzilag három tájegységre különíthető el: a Duna-menti síkságra, a Duna-Tisza-közének homokhátságára és a Bácskai löszhátra. A megye területe sík vidék, legalacsonyabb és legmagasabb pontja közt mindössze 80 méter a különbség.

Bács-Kiskun lakosságának 2/3-a a megye húsz városában él. A legnépesebb település a megyeszékhely, Kecskemét, ahol a megye lakosságának csaknem 1/5 része él. A legsűrűbben lakott település Kalocsa (342 fő / km²), a legritkábban lakott pedig Újsolt (5 fő / km²).

Bács-Kiskun vegyes képet mutat gazdasági fejlettség tekintetében. Az északi rész (Kecskemét és Kiskunfélegyháza térsége) gazdaságilag sokkal fejlettebb, mint a megye középső és déli részei. A gazdaság fejlődésében fontos szerepe van annak, hogy az egy autópálya és két fontos vasúti vonal is átszeli a megyét.

Sokoldalú iparral rendelkezik a megye négy legnagyobb városa, Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas és Baja. Kecskemét kiemelkedő helyet foglal el a megye települései közül. A legtöbb ipari cég ugyanis itt telepedett le. Szinte az egyik legdinamikusabban fejlődő város az országban.

A megyében a mezőgazdaság és az ehhez kapcsolódó ágazatok még mindig nagyobb jelentőséggel bírnak. Kecskemétet már a 19. század végén is a magyar gyümölcsstermesztés központjaként tartották számon. A homoki borok sikere nyomán 1884-ben felavatták a miklóstelepi szőlészeti mintagazdaságot. Napjainkban mintegy 20 000 hektáron termelnek értékesíthető szőlőt (csemegeszőlőt és borszőlőt). Az ország legjelentősebb kajsziaracktermő területe is itt található, a megye északi részén. A megye nagy részén termelnek még rozst, a Duna mentén pedig kukoricát és árpat is.

A megyén keresztül halad át az M5-ös autópálya, és az 5-ös országos főútvonal. Igen sok másodrendű, de jelentős főút ágazik ki a megyeszékhelyből, ezáltal könnyen megközelíthető az ország számos területéről. A megyén halad át továbbá a Budapest–Szabadka–Belgrád nemzetközi és a Budapest–Cegléd–Szeged országos vasútvonal.

Az ingatlanpiacon az előző évben tapasztalt csökkenés után 2007-ben Bács-Kiskun megyében csökkent a lakásépítések száma. Kecskeméten és környékén a csökkenés mértéke a megyei átlagnál lényegesen alacsonyabb, míg a megye többi részén annál valamivel nagyobb mértékű volt. Az új lakások 35%-a Kecskemét és térségben épült. A megyében 2007 folyamán a szakhatóságok 940 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt, 16%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban. Ez az érték 2008. első negyedévében 140 db ami 32%-al több mint 2007. első negyedévében. Az építetőkört tekintve a vállalkozások szerepe tovább nőtt, a lakások 80%-a épült a megbízásukból 2007-ben. A lakások 14%-át természetes személyek építették, a helyi önkormányzatok kezdeményezésére pedig 7 új lakás kapott használatbavételi engedélyt 2007-ben míg 2008. első negyedévében nem épült ilyen jellegű lakás.

A szobaszám szerinti összetételre a kétszobás lakások túlsúlya jellemző; arányuk egy év alatt 40%-ról 43%-ra emelkedett. Ezzel párhuzamosan csökkent a három-, illetve a négy és több szobás lakások részesedése, míg az egyszobásoké lényegében nem változott. A vizsgált időszakban az építésügyi szakhatóságok 1064 új lakás építésére adtak ki engedélyt, 32%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban.

A lakások több mint öttizede természetes személyek megbízásából létesült, bár részesedésük százalékponttal elmaradt az előző évitől. A vállalkozói lakásépítések súlya tovább nőtt (5,1 százalékponttal), és elérte a 27%-ot, míg az önkormányzatok megbízásából 7 lakás létesült. Ezzel párhuzamosan folytatódott a többszintes, többlakásos lakások térnyerése, részesedésük egy év alatt 3,5%-ról 7%-ra nőtt. Hasonló változások tapasztalhatók a csoportházak és a lakóparki formában létesült lakások esetében is; előbbiek aránya 7,1%-ról 9,3%-ra, utóbbiaké 22,2%-ról 46,7%-ra emelkedett. Az év folyamán átadott lakások átlagos alapterülete 94 m² (országosan 87 m²) volt, 0,3 m²-rel kisebb, mint egy évvel korábban. A lakások szobaszám szerinti összetétele alapvetően nem változott: bár a kétszobás és az ennél kisebb lakások aránya némileg emelkedett, továbbra is négy és több szobával épül a lakások több mint fele. Az ingatlanok nm² árai szinte változatlanok maradtak az előző negyedévhez képest.

Bács-Kiskun megye	Panellakások nm ² árai (ezer Ft)	Társasházak nm ² árai (ezer Ft)	Családi házak nm ² árai (ezer Ft)	Építési telkek nm ² árai
Kecskemét	115-195	200-285	120-325	4 500 - 41 000
Kiskunfélegyháza	90-165	185-235	80-230	4 000 - 21 000
Kiskunhalas	100-150	180-220	100-275	4 000 - 24 500
Kiskőrös	100-145	180-200	90-220	5 000 - 20 000
Kalocsa	100-131	175-210	91-207	5 300 - 14 000
Baja	105-150	175-210	90-222	6 200 - 22 000
Lajosmizse	90-100	165-200	90-240	2 700 - 10 000

Csongrád megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése

Csongrád megye a Dél-alföldi régió közepén található, nyugatról Bács-Kiskun és keletről Békés megye fogja közre. Délen Romániával, Szerbia és Montenegróval határos, a közlekedési és kereskedelmi útvonalak metszéspontjában fekszik. Csongrád megyét észak-déli irányban a Tisza folyó osztja két részre, amely meghatározó jelentőségű mind földrajzi adottságait, mind településszerkezeti kapcsolatait illetően.

Csongrád megye átlagos nagyságú megye, területe 4,3 ezer km², 60 településének a lakónépessége közel 426 ezer fő. Az ország második legurbanizáltabb megyéje: a lakosság 72%-a a megye 8 városában él. A település- és gazdaságszerkezetében meghatározó a két megyei jogú város Szeged és Hódmezővásárhely. A községek átlagos lélekszáma 2.301 fő, több mint másfélszerese az országos átlagnak. A külterületen, lakóhely és gazdálkodás céljára épült tanyákon a megye lakosságának 9%-a él.

Csongrád megyében a GDP közel egynegyedét adó ipar termelése az elmúlt évtizedben jelentősen és tartósan csökkent. A ipar foglalkoztatja a megyében alkalmazásban állók több mint egynegyedét (28 ezer főt), amelynek 88%-a a feldolgozóiparban, 12%-a a villamosenergia-, gáz-, gőz-, vízellátásban dolgozik. Az ország félporcelán lakásfelszerelési termékeinek döntő hányada kerül ki a megye építőanyag iparágából. A tevékenységet végző vállalat fejlődése töretlen maradt a rendszerváltást követően is, tőkéje jelentős része ma már külföldi érdekeltségből származik.

Az ipar egyik jelentős termelő ágazata Csongrád megyében a nem megyei székhelyű bányászat, a szénhidrogén kitermelés és feldolgozás. Hazánk legnagyobb kőolaj- és földgáztelepei található a megye földterületének mélyebb rétegeiben. Csongrád megyében a kutatást és termelést végző MOL Rt. több mint 700 ezer tonna kőolajat (az országos termelés 60%-át) és 1,43 milliárd m³ földgázt (az országos termelés 47,5%-át) termel ki éves szinten.

A jó minőségű termőföldnek és a kedvező éghajlatnak köszönhetően Csongrád megye átlag feletti mezőgazdasági potenciállal rendelkezik. Csongrád megye adja az ország mezőgazdasági termelésének 6,2%-át. Jelentős szerepet tölt be a megye gazdaságában, részesedése a megye bruttó

hozzáadott értékéből meghaladja 7%-ot (országos szinten nem éri el a 4%-ot). A vetésszerkezeten belül meghatározó volt és maradt a gabonatermesztés súlya (60-70 százalék körüli). A búza és kukorica mögött a harmadik legnagyobb területen termelt napraforgó szerepe erősödik, a cukorrépaé - a térség cukorgyárainak bezárásával - folyamatosan gyengül. A vöröshagyma, a fűszerpaprika-, a gyökérzöldség-, és a fokhagymatermelés terén az országos termelés felét a megye tájkörzetei (Makó, Szeged) adják.

Csongrád megyében 2008. első negyedévében összesen 441 db új lakásépítési engedélyt és 345 db használatbavételi engedélyt adtak ki. Az előbbi 86 db-al azaz 24%-al felülmúlja az egy évvel korábbi értéket, míg a második 13 db-al azaz 3,6%-al elmarad a 2007. első negyedévi értéktől. 2008. első negyedévében összesen 3710 db lakóépület kapott használatbavételi engedélyt, ehhez Csongrád megye 158 db-al járult hozzá. Az építési engedélyt kapott nem lakóépületek száma a megyében 102 db, ami 21%-al elmarad az egy évvel korábbi értéktől. A megye jelentősebb városaiban az alábbiak szerint alakultak a lakások és építési telkek árai:

Csongrád megye	Panellakások nm ² árai (ezer Ft)	Társasházak nm ² árai (ezer Ft)	Családi házak nm ² árai (ezer Ft)	Építési telkek nm ² árai
Szeged	110-220	200-290	107-343	4 500 - 35 000
Szentes	85-155	180-230	91-196	2 500 - 11 000
Hódmezővásárhely	98-175	180-240	100-200	3 000 - 18 500
Makó	90-158	180-240	80-225	2 900 - 13 000

1. számú melléklet: Összefoglaló táblázat a magasépítési költségekről

Sor- szám	Funkció főcsoport / magasépítés	Funkció alcsoport	1998. évi fajlagos átlagköltség:	1999. évi fajlagos átlagköltség:	2000. évi fajlagos átlagköltség:	2001. évi fajlagos átlagköltség:	2002. évi fajlagos átlagköltség:	2003. évi fajlagos átlagköltség:	2004. évi fajlagos átlagköltség:	2005. évi fajlagos átlagköltség:	2006. évi fajlagos átlagköltség:	2007. évi fajlagos átlagköltség:
I..1	Szállásjellegű épületek	Társasházak	102,668	121,885	127,567	134,869	140,066	144,166	144,899	164,660	168,038	167,809
I..2	Szállásjellegű épületek	Családi ház	94,402	99,708	125,703	144,646	151,826	166,180	180,938	212,580	216,071	199,452
I..3	Szállásjellegű épületek	Kollégiumok, szállók	105,538	112,600	123,695	131,923	155,934	146,459	164,487	171,340	176,828	165,307
I..4	Szállásjellegű épületek	Szállodák, hotelek	138,613	175,740	190,708	227,272	235,743	262,076	265,826	254,167	278,196	284,268
II..1	Kereskedelmi épületek	Bevásárlóközpontok	144,954	186,100	196,646	225,000	225,488	243,037	237,552	228,866	237,195	267,683
II..2	Kereskedelmi épületek	Vegyes üzletek	114,830	120,054	128,472	140,555	149,044	164,356	159,890	165,148	194,335	181,358
III..1	Szociális és egészségügyi épületek	Kórház és rendelőintézet	176,450	180,745	188,440	213,652	236,578	216,883	222,282	236,341	238,557	215,081
III..2	Szociális és egészségügyi épületek	Házi rendelők	114,621	120,798	116,277	132,989	141,233	141,503	167,173	172,578	185,663	159,441
III..3	Szociális és egészségügyi épületek	Szociális otthon, ápolókórház	103,522	118,376	137,224	153,597	156,971	148,418	163,983	169,124	179,105	195,250
IV..1	Művelődési és oktatási épületek	Alapfokú iskola, óvoda	108,239	121,566	132,711	146,974	153,721	134,191	160,049	161,650	163,670	185,939
IV..2	Művelődési és oktatási épületek	Középfokú iskola	112,381	131,396	128,708	142,193	159,802	143,841	164,343	173,184	179,914	171,530
IV..3	Művelődési és oktatási épületek	Sportlétesítmények	114,754	118,031	134,877	155,346	199,012	208,963	209,289	204,846	206,514	219,114
IV..4	Művelődési és oktatási épületek	Művelődési létesítmények	137,263	150,419	155,640	187,256	216,385	220,922	206,626	225,686	217,955	231,954
V..1	Egyházi épületek	Templom, közösségi ház	76,665	95,561	100,264	123,312	157,130	129,024	187,574	155,097	158,013	152,931
VI..1	Igazgatási épületek	Irodaházak	169,440	181,042	199,026	222,603	231,147	246,072	247,301	268,385	274,330	265,402
VI..2	Igazgatási épületek	Hivatalok	131,637	150,091	157,851	172,287	190,376	182,517	198,901	203,478	196,148	187,938
VII..1	Ipari épületek	Ipari raktárak	62,235	70,357	78,849	88,704	110,146	126,302	131,783	141,306	140,416	138,261
VII..2	Ipari épületek	Általános csarnokok	76,989	94,397	107,438	125,772	138,322	154,165	159,153	171,091	184,246	192,105
VII..3	Ipari épületek	Gépgyártás, szerelés	84,444	104,908	127,601	143,093	162,596	192,947	200,100	223,596	223,691	252,381
VII..4	Ipari épületek	Könnyűipari szerelés, szolgáltatás	92,365	99,515	123,851	145,714	159,354	170,833	196,224	220,772	217,367	226,691
VIII..1	Mezőgazdasági épületek	Mezőgazdasági raktárak	38,330	40,946	35,978	40,588	38,810	38,810	39,828	54,365	54,365	45,828
VIII..2	Mezőgazdasági épületek	Hűtőházak	44,321	45,690	51,243	63,663	68,275	100,000	115,860	115,860	137,631	130,203
VIII..3	Mezőgazdasági épületek	Álattartási épület, növényház	36,504	39,894	38,605	38,605	48,952	54,079	61,654	61,654	65,687	71,308
IX..1	Egyéb épületek, építmények	Hulladékkezelők (köbméterár!)	1,431	1,727	1,716	1,810	1,943	2,092	2,193	2,116	1,960	1,740

2. számú melléklet: Fajlagos építési költségszintek megyénként (Ft/nm)

Megye	Minimum	Maximum	Átlag
Jász-Nagykun-Szolnok	126 310	210 517	168 413
Szabolcs-Szatmár-Bereg	128 419	214 031	171 225
Tolna	135 283	225 472	180 377
Somogy	140 712	234 519	187 615
Nógrád	141 280	235 466	188 373
Veszprém	143 433	239 056	191 245
Komárom-Esztergom	143 658	239 430	191 544
Békés	143 747	239 579	191 663
Vas	144 047	240 078	192 062
Heves	144 391	240 651	192 521
Csongrád	146 858	244 764	195 811
Borsod-Abaúj-Zemplén	147 875	246 458	197 167
Bács-Kiskun	148 069	246 782	197 426
Győr-Moson-Sopron	149 146	248 577	198 862
Zala	149 610	249 350	199 480
Pest megye	151 046	251 743	201 394
Fejér	152 197	253 662	202 929
Baranya	154 216	257 027	205 621
Hajdú-Bihar	159 181	265 302	212 241
Budapest	167 915	279 858	223 886
Országos átlag	145 870	243 116	194 493

3. számú melléklet: Építési és használatbavételi engedélyek 2007 Q1 - 2008 Q1-ben

	2007 Q1-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2008 Q1-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2007 Q1-ben használatba vett lakások száma (db)	2008 Q1-ben használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	263	194	-69	106	140	34
Békés megye	83	86	3	74	140	66
Csongrád megye	355	441	86	358	345	-13
Jász-Nagykun-Szolnok megye	300	213	-87	209	290	81
Pest megye	2133	2409	276	703	877	174
Tolna megye	92	61	-31	54	25	-29
Osszesen	3226	3404	178	1504	1817	313

Forrás: KSH

Az épített lakások átlagos nagysága

Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m ² <i>average floor space, sqm</i>		60 m ² alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m ² feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
	részaránya, % / share					
	I st quarter of					
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
I. negyedévében / year						
Budapest	61,6	69,2	68,0	59,7	10,2	14,8
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	78,3	87,8	47,8	31,6	23,6	31,1
Többi város / <i>Other towns</i>	94,4	96,9	20,7	22,8	34,9	36,9
Község / <i>Village</i>	112,6	114,9	10,3	10,4	53,6	54,6
Összesen / Total	84,4	91,2	39,3	32,0	28,5	33,4

Forrás: KSH