



# **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

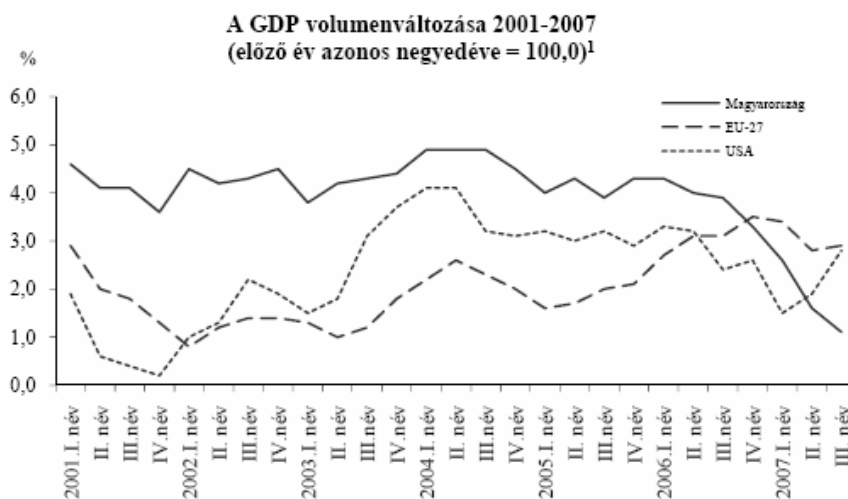
Proof

## 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

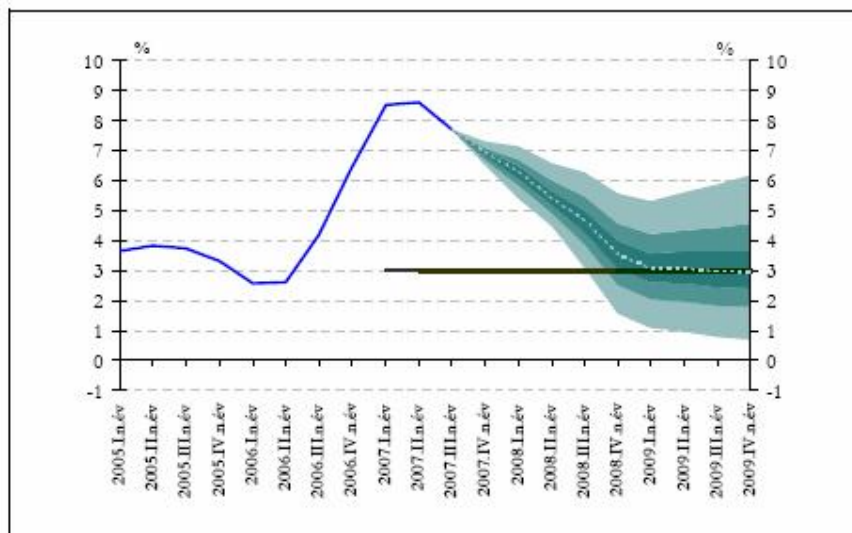
A BNP Paribas által a négy térségi EU-gazdaságról összeállított 2008-as prognózis magyarországi fejezete szerint a feszes pénzügy- és költségvetési politikai elegy miatt lassan kel csak életre a fogyasztás és a beruházási tevékenység. A keresleti nyomás hiánya ellenére ugyanakkor magas maradt, sőt a 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

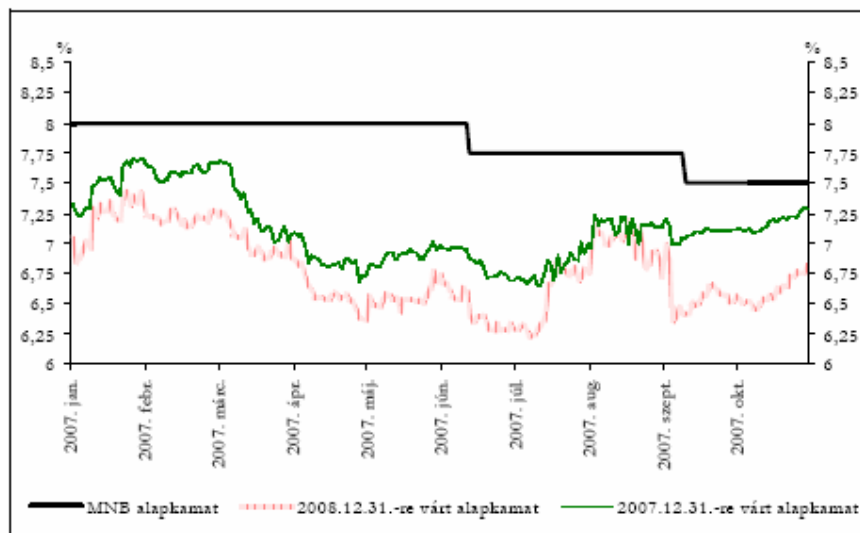


Forrás: MNB

A cég fenntartja azt az prognózisát, 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 szolgáltatáspaletta, 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 egycsőes fűtési rendszerek kétszővesé 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.

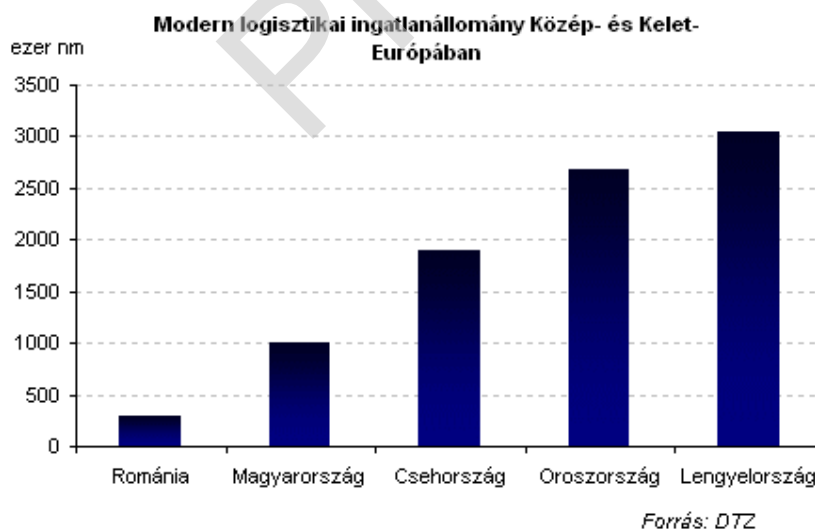
Az egyik variáció szerint a beruházás elején opciós jogot vásárolnak, előszerződést kötnek és a befejezéskor élnek a vevőkijelölés jogával, így akár százszázalékos haszonnal túladhathatnak a még a tulajdonukba sem került lakáson. Azok, akik arra spekulálva vették meg az új lakásokat, hogy egy-két évesen, 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

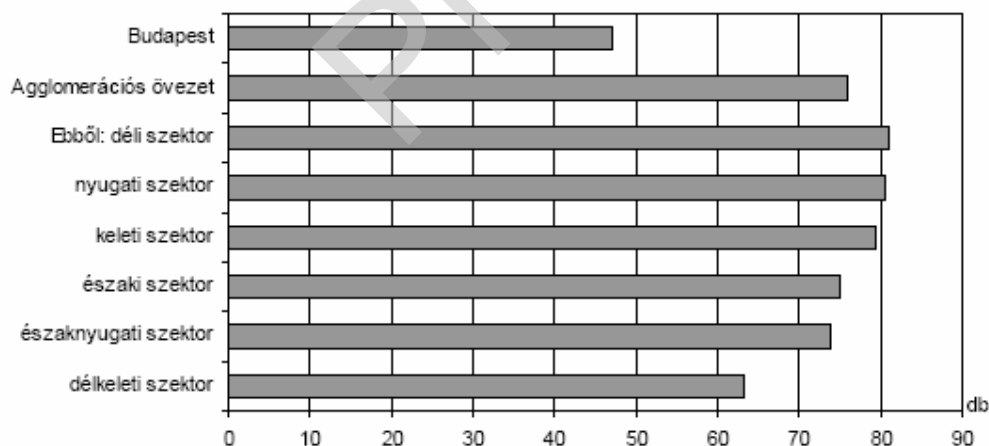
### Lakásállomány, lakásépítés

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



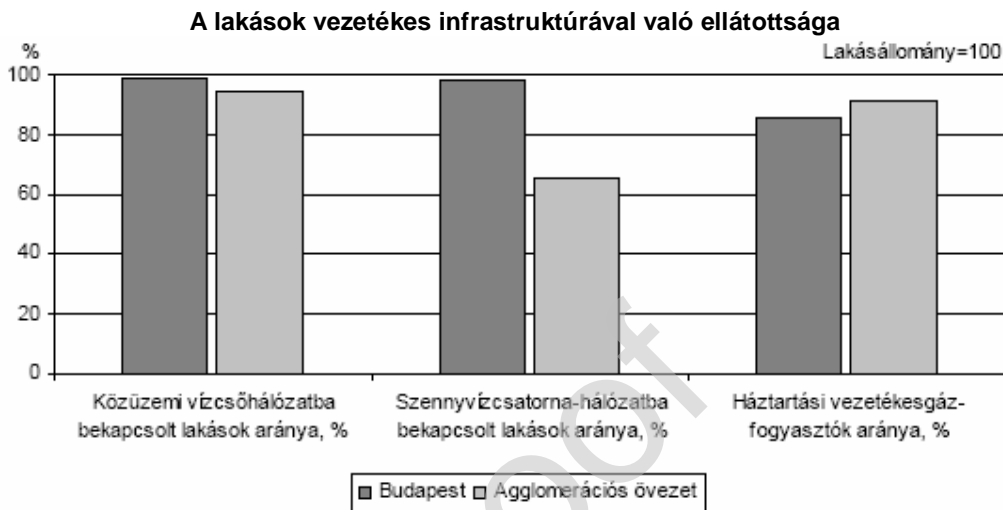
Forrás: KSH

Az elmúlt években a lakásépítési piac fokozatosan átrendeződött, 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.



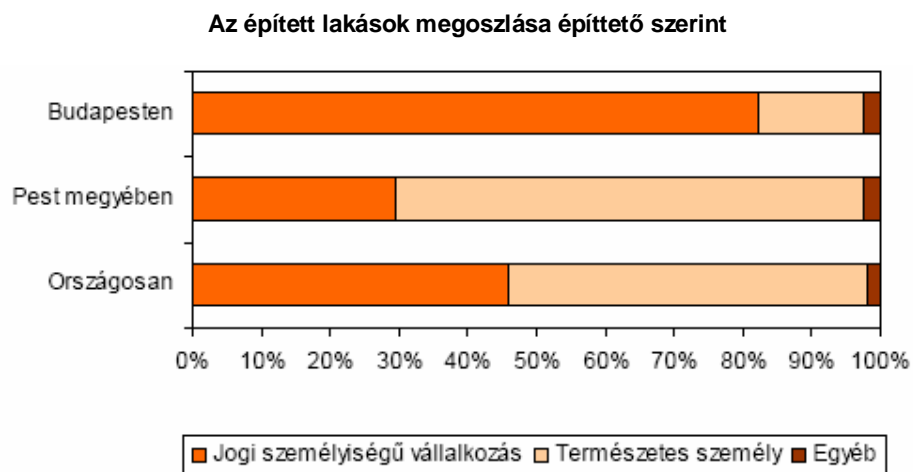
Forrás: KSH

Az agglomeráción belül ez utóbbi mutató tekintetében tapasztalható nagyobb különbség. A fővárosban a lakások 98%-a, az övezetben 65%-a volt bekötve a szennyvízcsatorna-hálózatba. 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 csatornahálózatba. 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 közműolló. Az övezet települései közül 21-ben elérte vagy meghaladta a csatornahálózat hossza az ivóvízhálózatét, ugyanakkor Érden, Erdőkertesen 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