

# Ingatlanpiaci elemzés 2010 február



**Készítette: Molnár Tamás**  
**molnar.tamas@empireingatlan.hu**

## Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei.....	3
Gazdasági növekedés.....	3
Infláció.....	4
Árfolyamok.....	6
Reálkeresetek.....	6
Jegybanki alapkamat.....	8
Államháztartási hiány.....	9
Munkanélküliség.....	10
Magyarország ingatlanpiaci elemzése.....	12
Bács-Kiskun megye.....	12
Csongrád megye.....	13
Budapest és Pest megye.....	14
Békés megye.....	16
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	17
Tolna megye.....	18
Irodapiac, bevásárlóközpontok, ipari ingatlanpiac 2009-ben.....	19
Budapesti ingatlanpiac (a hátrányosabb helyzetű kerületek).....	20
Magyarországi ingatlanpiac 2009-ben.....	22
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re.....	25
2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok várható változásai.....	26
3. számú melléklet: Építési engedélyek 2009-ben.....	27
4. számú melléklet: Épített lakások átlagos nagysága.....	28
5. számú melléklet: Források.....	29

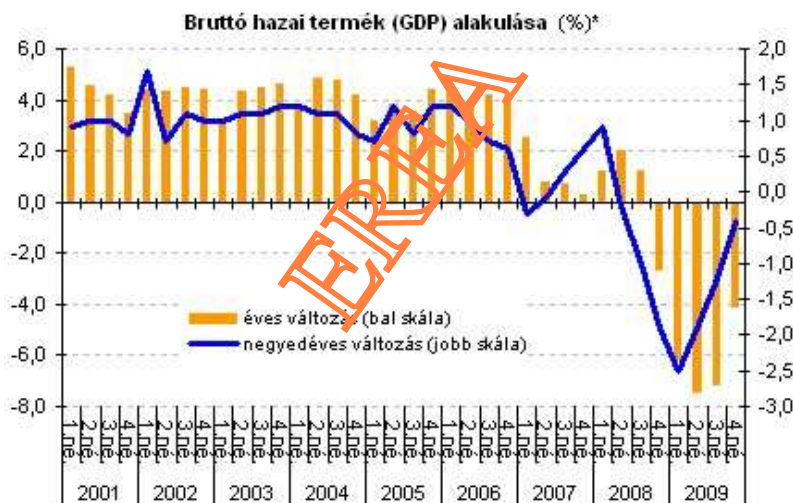
ERŐLTET

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

### Gazdasági növekedés

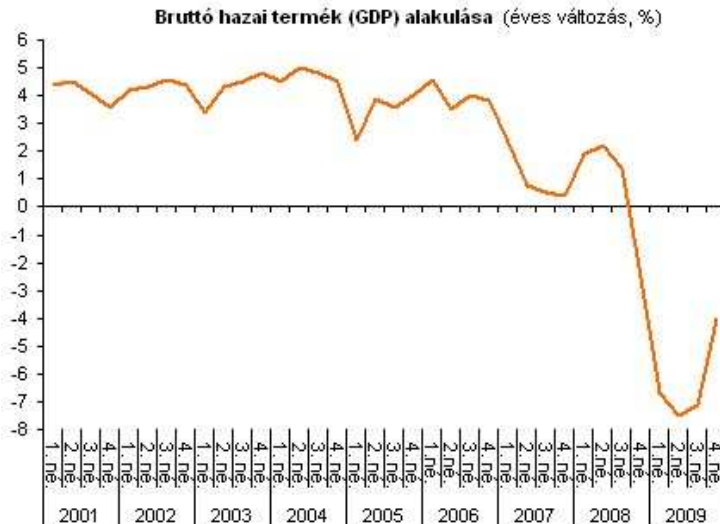
Az első ránézésre kedvezőtlen adatot ellensúlyozhatja ugyanakkor, hogy a konszenzusunkban adódott 4.8%-kal szemben "csak" 4.1%-kal csökkent a naptárhatással kiigazított GDP a tavalyi negyedik negyedévben a harmadik negyedévi 7.1%-os hanyatlás után.

A KSH és az Ecostat közös gyorsbecslése alapján (amelynek hibahatára +/- 0.2%-pont) Magyarország bruttó hazai terméke 4.0%-kal, a naptári hatás kiszűrésével 4.1%-kal csökkent tavaly október-decemberben éves alapon. Ez jobb, mint az elemzői konszenzusban adódott, de fontos látni, hogy az előrejelzési nehézségek (pl. készletváltozás és annak hatása) miatt széles sávban, -3.9% és -6.1% között szóródtak a becslések. Negyedéves alapon (a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint) 0.4%-kal csökkent a bruttó hazai termék, azaz már a hetedik egymást követő negyedévben zsugorodott a magyar gazdaság teljesítménye.



Forrás: KSH

Lényeges, hogy a tavalyi harmadik negyedévre vonatkozó negyedéves alapú GDP-visszaesést 1.8%-ról 1.2%-ra módosította most a statisztikai hivatal. Eközben viszont az éves alapú visszaesés mértéke 7.1% maradt. A nemrég közzétett magyar negyedik negyedéves GDP-adat alapján elmondható, hogy 2009 átlagában a gazdaság teljesítménye 6.3%-kal, a naptári hatás kiszűrésével 6.2%-kal esett vissza szemben a hivatalos kormányzati előrejelzésben, illetve a nemzetközi hitelcsomaggal összefüggő dokumentumokban szereplő 6.7%-kal. Ez növeli annak esélyét, hogy az ötödik hitelfelülvizsgálatot lezáró jövő hétfői sajtótájékoztatón változik a Nemzetközi Valutaalappal, illetve az Európai Bizottsággal egyeztetett magyar makrogazdasági pálya ahhoz képest, mint ami a legutóbbi előrejelzés volt (január végén benyújtott konvergenciaprogram).



Forrás: KSH

## Infláció

Az üzemanyagok drágulása és a hatósági áremelések miatt idén januárban váratlan mértékben ugrott meg Magyarországon az infláció. A elemzői konszenzusban adódott 5.7%-kal szemben 6.4%-ra ugrott januárban az éves alapú árdrágulás üteme. Decemberben még 5.6%-os volt az infláció.

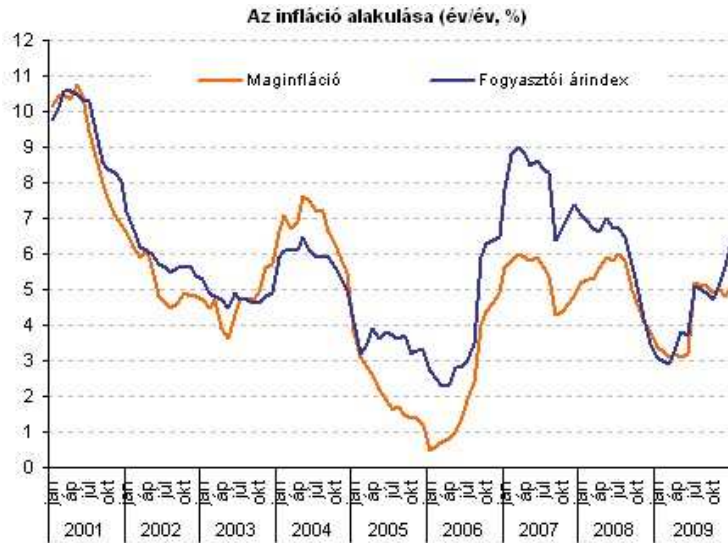
Az elemzői konszenzusunkban adódott 5.7%-kal szemben átlagosan 6.4%-kal emelkedtek januárban a fogyasztói árak Magyarországon. Az év elejére esett többek között a jövedéki adó újabb emelése, de nemcsak emiatt, hanem az olajárak nemzetközi drágulása miatt is csúcsokat döntött az üzemanyagok ára Magyarországon. Szintén év elejére esett számos hatósági áremelés (pl. víz-, csatorna, szemétszállítás, stb.), ugyanakkor a hónap közepétől már 5%-os kulcs alá esett a távhő áfája.



Forrás: KSH

Egyelőre kérdéses, hogy ezen árváltozások mekkora részét tudta már a januári inflációs statisztikában figyelembe venni a KSH. Mindenesetre az inflációs meglepetés mértéke alapján jó

eséllyel nagy részét elszámolhatta már ezeknek az intézmény. Emiatt arra van kilátás, hogy a következő hónapokban mérsékelten lassul az éves áremelkedés üteme, majd júliustól (amikor kiesik az árindexből az áfa-emelés hatása), meredeken zuhanni fog 2.5% környékére.



Forrás: KSH

Mindenesetre az első ránézésre jelentős negatív meglepetést jelentő januári inflációugrás mellett két, inkább nyugtató hatású tényét is érdemes kiemelni: az éves alapú maginflációs mutató 4.8%-ról "csak" 5.1%-ra gyorsult és a negyedéves szintű évesített (szезonálisan kiigazított) maginfláció 1.5%-ról mindössze 2.6%-ra emelkedett. Utóbbi adat azt jelenti, hogy ha ugyanolyan ütemben folytatódna az áremelkedések éves szinten, mint az elmúlt egy negyedévben, akkor is a 3%-os, közép távú jegybanki inflációs cél alatti pénzügyi ütem adódna. Ez tehát azt jelenti, hogy a mai inflációs adat monetáris politikai szempontból továbbra sem indokolja a kamatsökkentési sorozat leállítását. A bizonytalan nemzetközi piaci környezet tehát továbbra is a döntő fontosságú ebben a kérdésben.



Forrás: KSH

## Árfolyamok

A jegybanki alapkamat újabb 25 bázispontos csökkentésére kedvezően, mérsékelt erősődéssel reagált a forint, így bő egy hét elteltével ismét 270 alá került az EUR/HUF árfolyama. A forint enyhe felértékelődése azonban inkább a kedvező régiós hátszélnek köszönhető. Az EUR/HUF szűk kereskedési sávjából való kitörés még várat magára, érdemi iránymutatás egyelőre nem érkezik a forint számára a külföldi piacokról.



Középtávon viszont a forint gyengülésére számítanak az elemzők a költségvetés oldaláról jelentkező problémák miatt. A kormány által előrejelzett és az IMF hitel feltételeként vállalt 3,8%-os idei államháztartási hiánycél várakozások szerint az állami vállalatok

konzolidációja nélkül is nagyjából 5% körül alakul majd. Ennek okai 1.) a 2009-es költségvetés kozmetikázása miatt jelentkező többlet (0,2%pont) 2.) a kincstári optimizmus, tehát a tervezettől elmaradó bevételek és alulbecsült kiadások (0,3%pont) 3.) a vagyonadó eltörlése (0,2%pont) 4.) az önkormányzatok adósságrendezése (0,5%pont). A történelmi mélypontra, 5,75%-ra süllyedő hazai alapkamat további mérséklésére már nem számítanak - bár a nemzetközi befektetői hangulat további javulása és a görög, illetve dél-európai államok költségvetési problémáinak háttérben maradása esetén nem zárható ki még egy 25 bázispontos kamatvágás a tavaszi hónapok során.

*A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. február)*

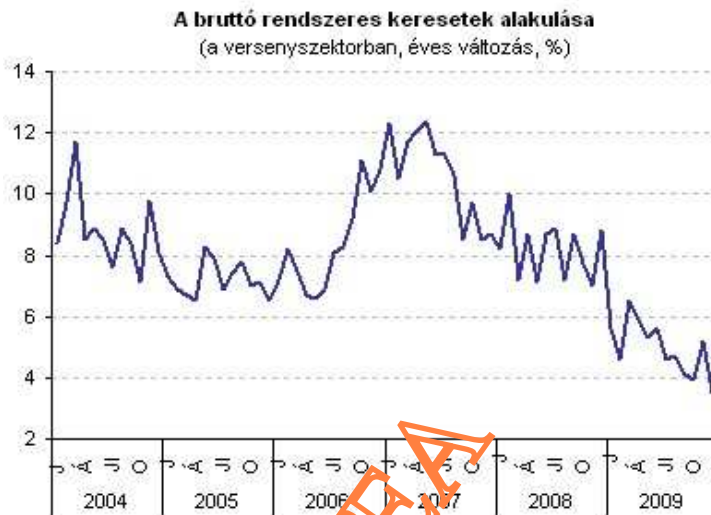


*Forrás: MNB*

## Reálkeresetek

Az elmúlt évek legalacsonyabb éves bérnövekedését mérte decemberben az egyszeri kifizetésektől tisztítva a versenyszektorban a Központi Statisztikai Hivatal. Ez, amellet, hogy teret ad a Magyar Nemzeti Banknak a kamatcsökkentésekre az inflációs veszélyek korlátozottsága miatt, rávilágít arra, hogy a kiskereskedelmi forgalom idén az első félévben is "gyászos" kilátásokkal bír. A KSH adatai szerint a tavaly őszi tartó létszámhízás után az utóbbi hónapokban ismét fogyókúrán van a költségvetési szektor. A versenyszektorban még mindig tartanak az elbocsátások.

A novemberi 5.2% után tavaly decemberben mindössze 3.5%-kal növekedtek a versenyszektorban a bruttó rendszeres keresetek (azaz bónusz-, prémium- és jutalomkifizetésektől mentes) keresetek a KSH adatai szerint, amely az elmúlt évek messze leglassabb éves bérnövekedését jelenti. A válság, illetve a kormányzati megszorítások nagyon megnehezítették a vállalatok gazdálkodási körülményeit, amely sokak nominális bérében, illetve munkaidejében is tetten érhető. A rendszeres keretekre lefelé irányuló nyomás emiatt már egy éve jól látszik az alábbi ábrán is. Ezt a mutatót a Magyar Nemzeti Bank is kiemelten figyeli a kamatdöntéseinél és a friss adat is megerősíti, hogy az inflációs veszélyek továbbra is igen korlátozottak a kereslethiányos gazdaságban, azaz van tere a további kamatcsökkentéseknek. A decemberi bérstatistika alapján nem meglepő, hogy idén januárban nagyon gyenge volt a kiskereskedelmi szezon az akciók mellett is.



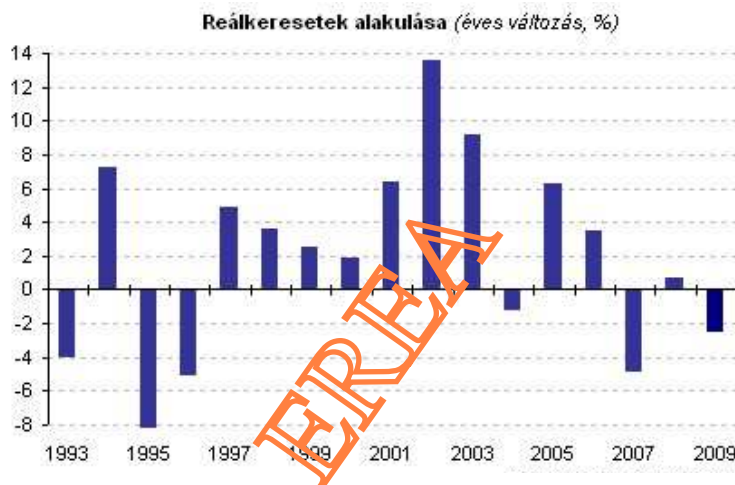
Forrás: KSH

A tavaly novemberi éves szinten 3%-os bruttó bércsökkenés a nemzetgazdaságban decemberben stagnálásra váltott. Ez úgy adódott, hogy míg a versenyszférában a novemberi 3.7%-os növekedés 1.4%-osra lassult, addig a költségvetési szektorban a novemberi 16.5%-os zuhanás 2.4%-os csökkenésre szelídült. Utóbbi komoly mozgás mögött az áll, hogy míg 2008-ban novemberben, addig tavaly decemberben fizették ki a jutalmakat a közszférában. 2009 átlagában a nemzetgazdaságban a bruttó keresetek fél százalékkal emelkedtek, ami nettó értelemben 1.7%-os növekedést jelentett az adóváltozások miatt. 2009-ben éves átlagban a versenyszférában 4.3%-os volt a bruttó béremelkedés, míg a költségvetési szektorban 7.9%-os visszaesést regisztrált a KSH a 13. havi juttatás eltörlése miatt.

Tavaly decemberben az éves reálbér-csökkenés a nemzetgazdaságban a novemberi 4.8%-ról 3%-ra mérséklődött decemberben. Ennek alapján az év egészében a reálkereset (a fogyasztóiár-index 4.2%-os növekedése mellett) 2.4%-kal maradt el az előző évitől. A versenyszférában 0.2%-kal emelkedett; a költségvetési szférában (döntően a 13-ik havi juttatás kifizetési szabályainak változása miatt) 8.3%-kal csökkent a reálkereset az előző évihez viszonyítva.



Forrás: KSH



Forrás: KSH

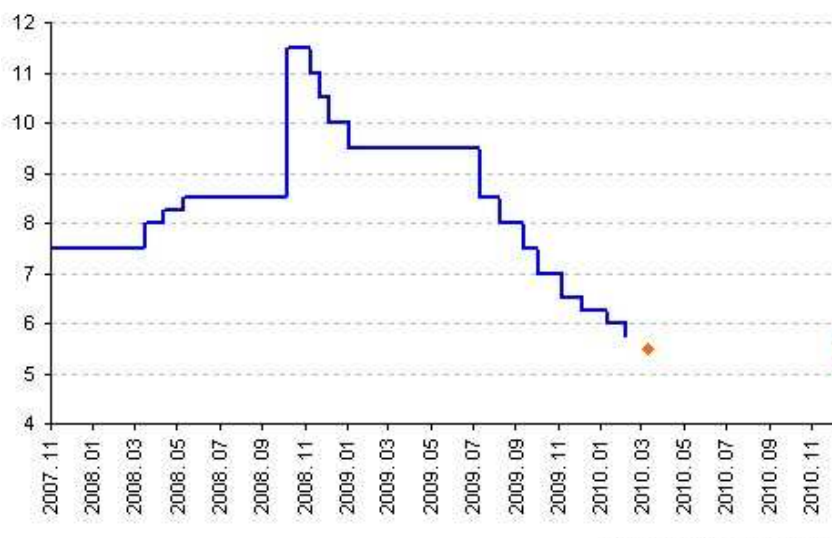
## Jegybanki alapkamat

Amint az várható volt, legutóbbi ülésén 25 bázisponttal minden eddiginél alacsonyabb szintre, 5.75%-ra csökkentette a Magyar Nemzeti Bank irányadó kamatlábát a monetáris tanács. A tavaly július óta sorozatban már nyolcadik egymást követő kamatsökkentést a kedvező inflációs kilátások lehetővé tették, miközben a bizonytalanabb nemzetközi befektetői környezet, illetve a magasabb szintre emelkedett magyar országgokozati felár óvatosságra inthette a jegybankárokat. A kamatdöntési közleményből az derül ki, hogy a monetáris tanács megítélése szerint a nemzetközi pénzügyi környezet megnövekedett bizonytalansága miatt szűkült a kamatpolitika mozgásteret. A testület jelzése a korábbi jelzésekkel összhangban van, amely szerint az inflációs és reálgazdasági kilátások alapján indokolt további kamatsökkentésre akkor kerülhet sor, ha azt az ország kockázati megítélése lehetővé teszi.

Összhangban a csaknem egyöntetű elemzői várakozásokkal és a piaci árazásokkal, 25 bázispontos kamatsökkentést hajtott végre ma is a magyar jegybank kamatdöntő testülete, amely a korábbi hónapokban "megszokott" 50 bázispontos tempó helyett a 25-ös lépésközt tavaly december óta tartja.



A magyar jegybanki irányadó kamat és várható alakulása (%)



Forrás: MNB

Tavaly év végén került a figyelem középpontjába a dubaji, illetve a görög állammal kapcsolatos csődkockázat, továbbá a gazdasági fellendülésbe vetett hit gyengülése, amelyek egyéb tényezőkkel együtt óvatosságra intették a magyar jegybankárokat is a végrehajtható kamatcsökkentések mértékében. A forint azonban a bizonytalanabb környezetben is meglehetősen stabil maradt a 270-275-ös tartományban az euróval szemben.

A kamatdöntés indoklásában a monetáris tanács úgy értékelte, hogy a magyar gazdaság a 2009-es mély recessziót követően 2010 közepétől állhat ismét növekedési pályára. Az adók és szabályozott árak emelése miatt átmenetileg magas infláció az év második felében már határozottan mérséklődni fog, és 2011-re várhatóan az MNB célja alá csökken. A nemzetközi pénzügyi piaci folyamatok jövőbeli alakulását továbbra is jelentős bizonytalanság övezi.

2009 negyedik negyedében folytatódott a GDP csökkenése. A visszaesés mértéke ugyanakkor számottevően lassult, ami az élénkülő külső kereslet nyomán fellendülő exportnak köszönhető. A belső kereslet azonban tovább zsugorodik, amelynek következtében a magyar gazdaság kilábalása csak késve követheti a fejlett országok és a régió gazdaságait. A külföldi és a belföldi keresleti folyamatok ellentétes tendenciái nyomán a külső egyensúlyi pozíció tovább javult, a folyó fizetési mérleg egyenlege 2009 közepe óta jelentős többletet mutat. Ez a kettősség középtávon is fennmaradhat, így a következő években a magyar gazdaság várhatóan nem szorul külső finanszírozásra.

A nemzetközi befektetői hangulat bizonytalanabbá vált az elmúlt hónapban, az államadósság pályájának fenntarthatóságával kapcsolatos befektetői aggodalmak több fejlett ország esetében is előtérbe kerültek. A hazai pénzügyi eszközök megítélése ugyanakkor nem változott érdemben. A gazdaság egyensúlyi pozícióinak jelentős javulása mérsékelte Magyarország sérülékenységét, a magas adósságállományok és a gyenge konjunkturális mutatók azonban továbbra is kockázatot jelentenek. A külső sokkokkal szembeni sebezhetőség mérséklése érdekében különösen fontos a hosszútávon fenntartható, fegyelmezett költségvetési politika.

### Államháztartási hiány

Sem az idei első negyedévre (651.3 mrd Ft), sem az egész évre (879 mrd Ft) egy hónapja jóslott hiánycélokot nem változtatta meg a legutóbbi államháztartási sajtótájékoztatója keretében kiosztott

anyagokban a Pénzügyminisztérium. Több elemzői becsléssel összhangban lefelé módosult például az áfa- és a társasági adóbevételekre vonatkozó előrejelzés úgy, hogy a közelmúltban 0.6%-ra 0.3%-ra enyhítette az idei évi várható recesszióra vonatkozó előrejelzést a tárca. A GDP-előrejelzés javítása az exportkilátások javulásával függ össze, amelynek áfa-bevételi hatása minimális. Emellett most tudták pontosan figyelembe venni a 2009-es tényadatokon nyugvó adóbevételeket, mint adóbázist, továbbá az Alkotmánybíróság vagyoadóval kapcsolatos döntését.

Az államháztartás bevételei szempontjából most jó hír például a magánnyugdíjpénztárból az állami rendszerbe visszalépők tömege.

A fenti fejleményeket figyelembe véve az alábbi módosításokat hajtotta végre a tárca:

- kisebb társasági, személyi jövedelemadóval, illetve áfa-bevétellel számol,

- ugyanakkor az új kamatpálya alapján a várható kamatkidadásokat is visszavette,

-emellett az is segíti a hiánycélok változatlanul maradását a PM szerint, hogy a decemberi 26 milliárd után januárban 32 milliárd forintot jelentett bevételként az államháztartás számára a magánnyugdíjpénztárakból visszalépők által visszahozott tagdíj,

-a vagyoadóval kapcsolatos AB-döntés miatt kieső közel 50 milliárd forintos tételt "zárolják" a stabilitási tartalékból (ez új döntés, eddig nem lehetett erről tudni; a "zárolást" úgy kell érteni, hogy ilyen mértékű bevétel elmaradást állítanak szembe ezzel a tartalékkal és így a hiányszámot ez a döntés még nem befolyásolja).

A legutóbbi előrejelzésekhez képest jelentősen változtak a költségvetési szervek kiadásai és bevételei, de indoklása szerint emögött alapvetően halmazódás, nem pedig valamilyen speciális ügy áll. A 300 milliárd forintos nagyságrendű ugrás mögött olyan tényezők dominálnak, hogy egyik költségvetési szerv egy másikat bíz meg egy adott feladat ellátásával és ehhez pénzt is ad. Furcsa ugyanakkor, hogy a két tétel nem egyforma mértékben változik (nettó értelemben 80 milliárd forintos a bevételi hatás), miközben az éves hiánycél továbbra is merev.

## **Munkanélküliség**

A november-januári időszakban 10,8 százalékos volt a munkanélküliségi ráta Magyarországon. Egy hónappal korábban 10,5, három hónapja 10,4 százalékon állt a mutató, vagyis folytatódik a növekvő trend. Az aktivitás terén viszont kedvező folyamatokat láthatunk.

A munkanélküliségi ráta emelkedése nem meglepetés, a szakértők inkább csak az év közepére várják a mutató megállapodását. A foglalkoztatottság jelenleg a 10 évvel ezelőtti szinten áll, 3,75 millió ember dolgozik ma Magyarországon.

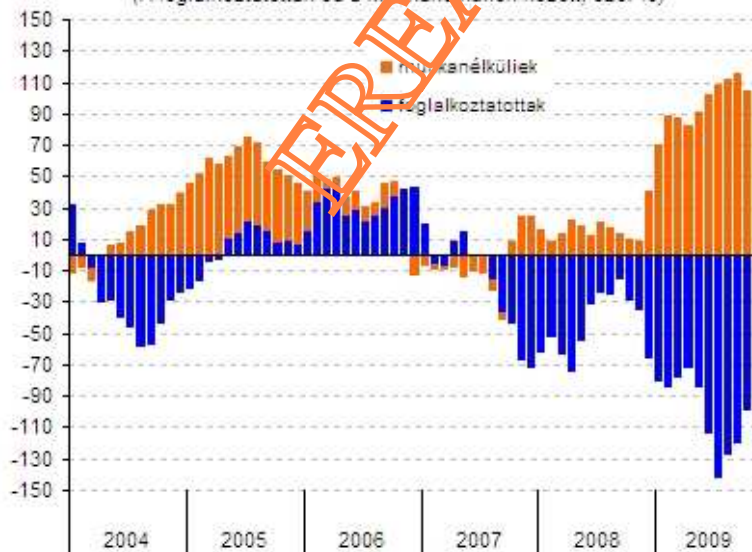
A munkanélküliségi ráta alakulása  
(háromhavi átlagok, %)



Forrás: KSH

Kitart viszont az a kedvező tendencia, hogy az állásukat elvesztők nem kerülnek ki a munkaerőpiacról, hanem a munkapiacon maradvá várják az új lehetőséget. A foglalkoztatottak számának csökkenése szorosan együtt mozog a munkanélküliek számának emelkedésével, a korábbi években ez nem mindig volt így.

Az aktivitás éves változásának megoszlása  
(A foglalkoztatottak és a munkanélküliek között, ezer fő)



Forrás: KSH

## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Bács-Kiskun megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 300-450 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 260-310 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. Vannak olyan társasházfejlesztések ahol, a magas négyzetméterár mellé hozzáadják a konyhabútort. Családi házak tekintetében a fajlagos nm ár 141 ezer Ft.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok tekintetében Kecskeméten elég széles sávban mozognak az ingatlanok árai. Panellakások nm-ét 65-220 ezer Ft-ért, téglalapítványú lakásokat 115-340 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-430 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az ingatlanforgalomban élénkülés tapasztalható. Az ingatlanok árai mindig alkuképesek. A vételárból leggyakrabban 5%-ot engednek el de nem ritka a 10% is. A januári hónapban igen kimagasló forgalomról számolhatunk be. A jobbminőségű téglalakások árai pedig már emelkedésnek indultak.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 ezer forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosnak mondható a 15-35 ezer Ft/nm. Kadafalva, Helvécia és Ballószög telkeit 5-10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint.
Fejlesztések:	1,2 milliárd forintos beruházással egy ötezer négyzetmétert meghaladó nagyságú üzemsarnokot épít a Phoenix Mecano Kecskeméten. Befejeződött a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat fenntartásában működő hat kecskeméti lakóotthon felújítása, korszerűsítése, valamint infrastruktúrájának fejlesztése.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. 2009-ben Bács-Kiskun megyében összesen 924 db új ingatlanra adtak ki építési engedélyt, így 8%-ot csökkent a tendencia a 2008-as évhez képest. A Dél-Alföldön a legkisebbet csökkenést ez a megye mutatta.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítványú lakásokat 90-240 ezer Ft/nm áron, a családi házakat 42-200 ezer Ft/nm áron kínálják az irodák. A kisebb városokban egyre több üzlethelyiség kiadó vagy eladó. A nagyobb városokban a használt ingatlanokat is csak 180-360 nap között lehet értékesíteni.
Telkek:	A szigorúan vett városközpontokban nagyon kevés eladásra kínált telkek vannak az ingatlanközvetítői adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 35-63 ezer Ft/nm. Átlagos telek nm árak 12-35 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják. A megyében a vasúti szárnyvonalak megszűnése után a telkek árai várhatóan emelkedni fognak.
Fejlesztések:	560 millió forintot nyert pályázaton a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza. A pénzből a sürgősségi ellátórendszert fejlesztik, amely így egységes és magasabb minőségű lesz.

2 havonta frissülő táblázat

## Csongrád megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 270-330 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készült el. Ingatlanközvetítői adatbázisokat elemezve körülbelül 150-200 ilyen lakást kínálnak a közvetítők. A legtöbb lakóparkban a társasházi lakásokat 230-270 ezer Ft/nm-en kínálják.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 100-220 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 110-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. A válság alatt az ingatlanárak Szegeden nem csökkentek, inkább a stagnálás a jellemző a város ingatlanjaira. Szeged környékén az ipari ingatlanok nm-ét 4,5-6 €-ért lehet kiadni. Egy átlagos belvárosi 50 nm-es társasházi lakást 60 ezer Ft lehet kiadni.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 45-79 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. Kerestek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városába és faluiba.
Fejlesztések:	Szegeden a volt Heavytex területén az úgynevezett dél-újszegedi Tisza Park tervmódosítása értelmében egy 76 méter magas toronyházat is felhúzhat majd a beruházó. Csatorna, hulladékkezelés uniós pénzből. Iskolafelújítás, színház-rekonstrukció, lakásépítés állami támogatással. Élmenyfürdő lízingre, villamosnálya a városi büdzséből. Idén számos látványos beruházás zajlik Szegeden.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 89-150 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 110-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. Az ingatlanok értékesíthetősége megközelíti már a 180 napot is. Csak a nagyon jó helyen lévő és kiemelkedő tulajdonságokkal bíró ingatlanokat tudják csak nagyon gyorsan értékesíteni a közvetítő cégek. Az alku mértéke elérheti a 10-15%-ot.
Telkek:	A nagyobb városokban az összközműves telkek nm 4-20 ezer Ft között mozognak, azonban a belvárosokban nem ritka a 25-50 ezer Ft/nm sem. A nem összközműves telkek nm-ét 800 és 2 500 Ft között árulják az ingatlanközvetítő irodák. Ebből is nagyon sok van az adatbázisokban. Főleg szántóként és tanyaként szerepelnek.
Fejlesztések:	Csongrád szívében több mint 1 milliárd forint értékű beruházást hajtanak végre. A művelődési központnál és a mozinál már megkezdődtek a felújítási munkák, és a református templom renoválásába is belefogtak, de tavasszal vesz majd igazán lendületet a beruházás. Szentesen a Kossuth térbe torkolló Ady Endre és Petőfi Sándor utca átépítése, vagy a Fehér Ház földszinti és első emeleti homlokzatának felújítása, környezetének rendezése is szerepel a fejlesztési könyvbe. Összesen 46 fejlesztést foglal magába az akcióterületi terv, ebből 35-öt a közszéfera valósítana meg, 11-et pedig a magánszéfera.

2 havonta frissülő táblázat

## Budapest és Pest megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	<p>Újépítésű ingatlanok árainak tekintetében az alábbi városrészekben lehet lassú emelkedésre számítani: Pesti belváros, Budai és Pesti zöldövezeti ingatlanok. Ezek árainak emelkedése elérheti az 5-10%-ot is, azonban a többi városrészben a stagnálás lesz a jellemző az üzlethelyiségekre, logisztikai ingatlanokra és az irodákra. A legfrisebb adatok szerint a budapesti piacon 256 darab lakásprojekt van, mely 22.409 lakást jelent. A legtöbb projekt az 11. (46 db) és a 14. (47 db) kerületekben található, míg a harmadik helyen végzett 13. kerületben "csak" 27 projekt, ám a legtöbb lakás mégis Angyalföldön épül. Az összes új lakásból, mintegy 5,854 vár még értékesítésre, és ennek a 63%-a az ami már megépült és költözhető. A maradék 37%-ot a folyamatban lévő fejlesztések adják. A legmagasabb készletek a 3. és a 10. kerületekben találhatók.</p>
Használt ingatlanok:	<p>A panellakások átlagos négyzetméterára a fővárosban 201 ezer forint. Budán a legdrágább panel nm ára 441 ezer Ft, a legolcsóbb 82 ezer Ft/nm. Pesten a legdrágább 534 ezer Ft/nm a legolcsóbb 67 ezer Ft/nm. Téglalakások esetében az átlagos nm ár Budapesten 350 ezer Ft. Családi házak tekintetében Budán 430 ezer Ft/nm Pesten 372 ezer Ft/nm.</p>
Telkek:	<p>Budapest építési telekpiaca viszonylag nagy eltéréseket mutat. Buda luxusövezeteiben a telek nm 120-200 ezer Ft között mozog. A Nagykörút környéki telekpiacon 60-110 ezer Ft/nm-ig találunk építésre és ingatlanfejlesztésre alkalmas telkeket. Pest legnagyobb részén pedig 10-70 ezer Ft/nm a telkek árai. A fejlesztési telkek piacán néhol 30%-os árcsökkenés is tapasztalható Budapest egyes részein.</p>
Fejlesztések:	<p>Nettó 700 millió forintból, Uniós támogatással, a Construm Beruházó és Kivitelező Kft. újíthatja fel a Kós Károly tervezte Wekerle telepet. A Kós Károly tér új burkolatot kap, megújul a park, és épül két játszótér egyebek között. 2011 januárjára készülhet meg a XII. kerületi Gesztenyés kert, a MOM Művelődési Ház és a Sirály utca. A beruházás 4 milliárd forintból valósul meg, az Európai Unió és az állam mintegy 900 millió forintot fizet. A fennmaradó részt az önkormányzat finanszírozza. A K&amp;H Csoport új, campus-jellegű székháza a Millennium Városcsopont területén, mintegy 76.000 négyzetméteren épül fel háromszintes mélygarázzsal. Az 54.000 négyzetméteres "K" épületet a K&amp;H megvásárolja, míg a 22.000 négyzetméteres "H" épületet, amelyből cca. 9.500 négyzetméter az irodaterület, bérbe veszi.</p>

Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A 50-150 lakásos lakóparkok helyett eltörtérbe kerülnek a kisebb 15-30 lakásos társasházak. Ezek nm-ét Pest megyében 210-310 ezer Ft-ért kínálják. Több ilyen fejlesztés is van Budapest vonzáskörzetében főleg Törökbálinton, Érden. Épülnek a társasházakban luxus penthouse lakások is amelyek után főleg a külföldiek érdeklődnek és ők mutatkoznak potenciális vevőknek. A lakóingatlanok, raktárak, és ipari ingatlanok árszínvonalának tekintetében stagnálás várható.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítói adatbázisokat vizsgálva Pest megyében egyre több lakást kínálnak eladásra. A nagyobb városokban lévő panellakások négyzetméterét 130-200 ezer Ft-ért, a téglalakásokat 160-390 ezer Ft/nm-ért kínálják. A zöldövezeti családi házak nm-ét 127-410 ezer Ft találhatjuk meg az adatbázisokban. A legkeresettebb családi házak Törökbálint, Érd és Budapest vonzáskörzetében találhatóak meg.
Telkek:	A telekárak többnyire jól mutatják egy-egy környék fejlettségét, és a keleti agglomeráció egyelőre alaposan elmarad a nyugati szektor árszínvonalától. A keleti szektorban az építési összközműves telkek árai 15-45 ezer Ft/nm között alakulnak, míg a nyugati részben 21-75 ezer Ft/nm között árazzák a telkeket.
Fejlesztések:	Az "Integrált településfejlesztés" című konstrukcióban 16 városnak összesen 12 milliárd forint vissza nem térítendő támogatást ítéltek meg. A támogatásban részesülő települések a nagyobb lélekszámú agglomerációs városok és a kistérségi központok közül kerültek ki. A Közép-Magyarországi Operatív Program (KMOP) keretében felújították az Isaszeget-Gödöllővel összekötő utat, valamint a Sződ-bekötő utat, összesen 10,4 kilométeren hosszon. A beavatkozásokra az Európai Unió biztosította a forrást, összesen 413 millió forintot.

2 havonta frissülő táblázat

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 300 lakásos társasházat, ahol a lakások nm-ét 230-280 ezer Ft-ért értékesítették kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.
Használt ingatlanok:	A belvárosi lakásárak inkább évek óta enyhén emelkednek, vélhetően a belváros erőteljes fejlesztésének és az optimális helyen lévő bevásárlóközpont, a Csaba Center megépítésének köszönhetően is. Hozzávetőleg 10 százalékos emelkedés mutatható ki. Az itt található két-két és fél, háromszobás lakásokért állapotuktól függően 9-13 millió forintot kérnek. A használt lakóingatlanok ára lezserítő hatással volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.
Telkek:	Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.
Fejlesztések:	Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt terület érintik. Csaknem 260 millió forintból korszerűsíti a békéscsabai önkormányzat az Árpád-fürdőt, melyet nemrég vett át Békés Megyei Vízművek Zrt.-től. Békéscsabán a következő 2 évben 500 millió forintot fordít a csatornák felújításra. Ebből a pénzből 23 kilométer hosszúságban cserélik ki az enyvit vezetéseket és több mint 2300 helyen a rákötéseket is.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az árak tekintetében is csökkenés tapasztalható. A fejlesztők tartanak a korábbi árszínvonalat viszont nagyobb mértékű kedvezményekre és engedményekre kényszerülnek. Ajándék konyhabútorral és kocsibeállókával ajándékozzák meg a vevőket. Békés megyében 261 újlakásra adtak ki építési engedélyt, ami 49%-os csökkenést jelent előző évhez képest.
Használt ingatlanok:	Az újlakások nm árai 200-235 ezer Ft között mozognak. A használt lakások árai 100-150 ezer Ft között, a családi házak nm árai 60-230 ezer Ft között cserélnek gazdát. A megyében az ingatlanárak 10-40 %-al estek a korábbi évekhez képest. 2009-ben a használatba vett lakások száma 349 db ami 47%-os csökkenést jelent 2008-hoz viszonyítva.
Telkek:	A Békés megyei telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Kisebb városokban a telkeket 1 000 Ft/nm kínálják. Az összközműves telkek nm 1500-4000 Ft, a nagyobb városokban pedig 20-30%-al magasabbak az árak. A városközpontokban pedig 15-30 ezer Ft/nm egy építési telek. Viszont ezekből nagyon kevés van, és csak úgy lehet hozzájuk jutni, hogy a régi bérházakat lebontják és helyére új társasházakat húznak fel.
Fejlesztések:	2,5 milliárd forintos beruházással családi élményfürdő épül a Gyulai Várfürdőben, 900 négyzetméternyi vízfelülettel. 1,25 milliárd forintot az unió és a központi költségvetés biztosít.



## Jász-Nagykun Szolnok megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnokon a szigorúan vett belvárosban viszonylag drágának mondhatóak a lakások. A társasházakban a lakások nm-ét 270-320 ezer Ft-ért kínálják. Azonban a jellemző ár 220-250 ezer Ft/nm közötti ársávban mozog. A legtöbb társasházi lakást kulcsrakészen adják át a vevők részére.
Használt ingatlanok:	Szolnokon a használt társasházi lakások nm-ét 120-220-ezer Ft-ért kínálják. A lakások többsége felújításra szorul, gyenge állapotuk miatt. A panellakások árai 110-210 ezer Ft/nm között mozognak. A családi házak jellemző nm árai 85-243 ezer Ft. Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy az árak gyakran nem a valóságot tükrözik. Jóval magasabb áron kínálnak egy-egy ingatlant, mint amennyit az valójában ér.
Telkek:	Szolnokon az építésre szánt telkek kereslete igen változó. A belvárosban a telkek nm-ért 41-67 ezer Ft-ot kell kifizetni. Ezek a telkek a legjobb utcákban helyezkednek el és általában társasházakat építenek rajtuk, így emelve a városkép színvonalát. A külvárosi részekben összközműves telkeket 10-31 ezer Ft/nm-ért lehet találni az ingatlanközvetítői adatbázisokban. De akad ennél jóval olcsóbb is. Nem összközműves telkek nm-ét már pár ezer Ft-ért lehet találni.
Fejlesztések:	Jelenleg is folyamatban van a gyógyfürdő vizesblokkjának felújítása, a fedett gyógymedence tetőszerkezetének, illetve a külső gyógymedence túlfolyójának a javítása. Sikerral pályázott Szolnok városa egy új összművészeti centrum, az Agóra terminál létesítésére. A Szigligeti Színház szobaszínháza közel 120 millió forintos beruházás keretében létrejövő SzínMűHely modern, európai felső és külsőt kap, valamint további funkciókkal is bővül.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítői adatbázis vizsgálva elmondható, hogy a megye nagyobb városaiban az újépítésű ingatlanokat 190-245 ezer Ft/nm áron kínálják. A kisebb városokban ettől az ártól körülbelül 15-20%-al alacsonyabban kínálják az ingatlanokat. Ebben az évben az eddig kiadott új lakásépítési engedélyek száma előző évhez képest 42,5%-ot estek. Az újépítésű ingatlanok alapterülete is csökkent, a városokban 96 nm-ről 94-re, a községekben viszont 114 nm-ről 118-ra növekedett. Viszont a megye községeiben összesen 5 újlakás épült, tehát nehéz így statisztikát felállítani.
Használt ingatlanok:	A lakások árai 5-15%-ot estek, a családi házak árai 10-30%-ot, a telkek árai 7-20%-ot. A legnagyobb áraóesést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. A kisebb városokban az elmúlt hónapokban nem is történtek adás-vételek. Viszont már látszódik az alagút vége és a téglalapítású lakásokban és frekvenciáltabb helyen lévő családi házak árában már a növekedés látszódik.
Telkek:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a kínált telkek többsége 500-2 000 nm között van, összközműves, és vízparti. Ezeknek az ingatlanoknak az ára 3-32 ezer Ft/nm között mozognak. A belvárosi telkek ritkábbak és általában lebontandó épülettel együtt kínálják. Ezek nm árai alig haladják meg a 40 ezer Ft-ot.
Fejlesztések:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az építkezések, társasházi fejlesztések leálltak a finanszírozási hiányok miatt. Jóllehet pár fejlesztés zajlik a nagyobb városokban, azonban számuk elhanyagolható. A fejlesztések java részét a téli fagy miatt keletkezett kátyúk kijavítása teszik ki.

2 havonta frissülő táblázat

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	félszobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai csökkentek és most 180-230 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért.
Használt ingatlanok:	A használt lakások eladása terén is némi élénkülést tapasztalható. Viszonylag gyorsan el lehet adni, az egy legalább 50 négyzetméteres lakás, viszonylag jó helyen, és egyedi fűtéssel. Ezért körülbelül 6,6 és 7,2 millió forint körüli összeget lehet elkérni. Általánosságba elmondható hogy 130-150 ezer Ft körül mozognak a használt lakások nm árai. A családi házak helyett inkább a lakásokat keresik jobban. Szekszárd főutcáján nagyon sok kiadó vagy eladó üzlethelységet találunk meg.
Telkek:	Szekszárd külterületén lévő telkeket és szántókat 400-2000 Ft-os nm áron kínálják. Összközműves telkeket 2400-6000 Ft-os nm áron kínálják az ingatlanirodák. Szekszárd belvárosában kevés fejlesztésre alkalmas telek van. Keresletük alacsony a válság és a gazdasági helyzet miatt. Azonban találunk néhányat az adatbázisokban amelyeket 6-58 ezer Ft/nm hirdetnek meg az ügynökségek.
Fejlesztések:	A Fecskeház építése kapcsán felerősödött az igény a bérlakások, vagy szociális bérlakások iránt. Új épületek építésére telekkel rendelkezik az Önkormányzat az Alkotmány utcában a Fecskeház mellett. Az önkormányzat eddig 54 társasház 4154 lakásának korszerűsítéséhez adott támogatást. A város célja, hogy növekedjen a környezetbarát kerékpáros közlekedés aránya Szekszárdon, ezért fontosnak tartja a kerékpárút-hálózat fejlesztését, bővítését.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokból nagyon kevés van a megyében. Az építkezési kedv pang. Csak a nagyobb városokban található néhány társasházfejlesztést. A megyében 2009-ben összesen 254 db új ingatlanra adtak ki építési engedélyt, ami 36%-os csökkenést mutat előző évhez képest. Használatba vett lakások száma 239 ami 40%-os csökkenést jelent.
Használt ingatlanok:	Családi házak nm-ét átlagosan 135 ezer Ft-ért kínálják, lakások nm-ét átlagosan 154 ezer Ft-ért, panellakások nm-ét 111 ezer Ft-ért kínálják. Az árak 10-15%-ot csökkentek a korábbi évekhez viszonyítva. Építési engedélyt kapott lakóépületek száma 123 db.
Telkek:	Az emberek az olcsó városi telkeket keresik. Már ha ilyen akad. Ha akad akkor az biztosan a város peremkerületeiben található. Itt az összközműves telkek 1000-4500 Ft körül mozognak négyzetmétereit. Kisebb városi és községi telkek négyzetmétereit már lehet kapni 400-900 Ft-t is.
Fejlesztések:	Információk szerint március 31-én, a kormányfő jelenlétében adják át a forgalomnak a Pécs-et a fővárossal összekötő M6/M60-as autópálya baranyai, és tolnai szakaszait. A sztráda készültségi szintje gyakorlatilag száz százalékos.

## Irodapiac, bevásárlóközpontok, ipari ingatlanpiac 2009-ben

Meglepő tény, hogy a budapesti irodapiac rekord mértékben bővült 2009-ben: 333 506 négyzetméternyi új irodát adtak át. Ez azonban még a válság előtt vagy annak bevezető szakaszában megkezdett fejlesztések eredménye: 2010-ben már csak 239 100, 2011-ben pedig mindössze 47 200 négyzetméternyi új iroda átadása várható, miközben jelentős fejlesztéseket leállítottak. Ehhez a területhez kötődnek az év jelentős tranzakciói is: megvásárolta saját központi irodaházát a Magyar Villamos Művek és a K&H Bank, és született három nagy alapterületű bérlemény is: a Budapest Bank a GTC Metro irodaházban, az OEP a Globe 13-ban, valamint a Raiffeisen Bank az Akadémia Centerben.

A jövő év új irodaterületeinek magas számát leginkább az magyarázza, hogy több projekt átadását elhalasztották. Ezzel együtt tovább nő majd a kihasználatlansági mutató, amely az elemzők szerint elérheti a 20%-ot. A bérleti díjak továbbra is alacsonyan, átlagosan 10-14 euró/négyzetméter körül alakulnak.

Az ezredfordulótól zajló bevásárlóközpont-dömping mostanra alábbhagyott. A tavaly novemberben nyitott, 47 ezer négyzetméteres újbudai Allee minden üzletét sikerült kiadni, és működése a kereskedők visszajelzései alapján sikeres. Idén egyetlen nagyobb bevásárlóközpont átadása várható, az ugyancsak húzott-halasztott, 34 ezer négyzetméteres Corvin Átriumé, 2011 őszére pedig elkészül az 56 ezer négyzetméteres KÖKI Terminál.

A legnagyobb kereskedelmi láncok többsége leállította a terjeszkedést, de megszenvedte a válságot a kiskereskedők többsége is. Az alacsonyabb kereslet hatására azonban olyan nemzetközi márkák is megjelennek a piacon, amelyek korábban nehézségekbe ütköztek. Mindemelllett 2010-ben nem várható sok javulás ezen a téren – állítja a tanulmány.

A magyarországi ipari ingatlanpiacon 2009-ben mind keresleti, mind kínálati szempontból szerény aktivitás volt jellemző. A visszaesés különösen feltűnő volt a 2008-as év után, mely során rekord mennyiségű raktárterület került bérbeadásra, és számos új projektet adtak át. A globális gazdasági válság hatására gyengült az ipari kibocsátás, és a logisztikai szektor megrendelése - többek közt az autópár gyengülése miatt - visszaestek.

Ezért az ipari ingatlanpiacon 2009 során lecsökkent az új, illetve előbérleti szerződéskötések aránya, így a tavalyi év egyértelműen a szerződés hosszabbításokról illetve újratárgyalásokról. Első pillantásra a kereslet 18%-os visszaesése nem tűnik soknak az ipar látványos zuhanásának fényében. Míg azonban 2008-ban a szerződés hosszabbítások aránya elhanyagolható volt, tavaly a bruttó kereslet több mint felét tette ki, vagyis a keresletet egyértelműen olyan tranzakciók generálták, amelyek nem jártak költözéssel. Az új területigény erősen lecsökkent a 2008-as szinthez képest, összesen 124.000 m<sup>2</sup> nettó bérbeadás történt, ami a 2008. évi érték kevesebb, mint fele.

A tavalyi évben a trend egyértelmű javulást mutatott. Ahogy vártuk, az ingatlanpiaci szektorok közül legelőször a logisztikai és ipari ingatlanok piaca kezdett magára találni. Az utolsó negyedév



A gazdasági válság mélypontján vagyunk, innen már csak felfelé vezet az út. A gazdaság szinte minden területén enyhe növekedést, vagy legalábbis stagnálást predesztinálnak, kivéve a pénzügyi szektort, amelyre 2010-ben is visszaesés vár. Látszik a reménysugár Magyarország felett

során megszületett a magyar piac eddigi legnagyobb bérleti tranzakciója is: a ProLogis százhalombattai parkjában 38.700 m<sup>2</sup>-re szerződött új bérlő. Bizakodásra adhat okot, hogy a negyedik negyedéves új bérbeadás szintje egyáltalán nem volt gyenge, és noha 2008-ban sikeresebb hónapokat zártunk, a december tavaly is jól alakult.

Mivel a 2008 során megkezdett építkezéseket nem állították le, 2009-ben tetemes mennyiségű új raktárterületet adtak át összesen 170.000 m<sup>2</sup>-en. Az alacsony kereslet és a viszonylag erős új kínálat következtében a kihasználatlansági ráta 24% fölé emelkedett nyáron, viszont az év második felében az apadó új kínálat és erősödő kereslet hatására újra csökkenésnek indult. December végén a ráta az irodai kihasználatlansággal egyező 22%-os szinten állt. Számítások szerint 2010 első felében továbbra is alacsony lesz az új kínálat szintje, és az év második felére sem várják nagyobb volumenű spekulatív projektek indítását. A kihasználatlansági ráta így az év második felére 15-17 százalékos értékre csökkenhet. Amennyiben a fejlesztők kívánnak a nagyobb spekulatív csarnokok építésével, a kihasználatlanság a 2008 év végi szintre csökkenhet. Bár ez még mindig magas szint, a bérleti díjak csökkenésének már gátat vethetne.



### Budapesti ingatlanpiac (a hátrányosabb helyzetű kerületek)

A kevésbé keresett fővárosi kerületekben élő ingatlanulajdonosok sokáig reménykedtek benne, hogy a megváltozott hitelezési piac és a vevői oldal fizetőképességének jelentős csökkenése az általuk viszonylag olcsón kínált, de nem éppen a legjobb helyeken lévő ingatlanok irányába tereli a keresletet. Egyes városrészek csakugyan szalonképesebbek lettek, de a korábbi lokációs trendek sziklaszilárdan tartják magukat. Noha a korábban leginkább jellemző keresési ársávhoz - a 15-25 millió Ft-hoz - képest mind az alsó, mind a felső határ legalább 5 millió Ft-tal csökkent, a piaci tapasztalatok szerint a divatos és az egyáltalán nem keresett városrészek és ingatlantípusok listáján szinte alig történt átrendeződés. A rossz hírű utcákat és kerületrészeket még a gyakorlatilag padlón lévő kínálati árak ellenére sem igen választják a vásárlók, hanem inkább beérik kisebb ingatlannal, jobb kerületben.

A budapesti ingatlanpiacon évek óta tisztán elkülöníthetőek a trendi, az átlagos és a kevésbé jó hírű kerületek. Az évek óta divatos, menő városrészek számító XIII., XIV. és XI. kerület szerencséje nemcsak az volt, hogy az uniós csatlakozás idején tömegesen indultak be az ingatlanfejlesztések,

hanem az is, hogy a belvárosinál sokkal alacsonyabb volt a kínálati árszint, a jó közlekedési kapcsolatoknak hála nem volt "periféria" érzése a vásárlóknak, és különösebben rossz hírű környékek sem voltak ezeken a területeken. Talán ennek is köszönhető, hogy a fenti helyszíneken még mindig vannak beruházók, akik fantáziát látnak az építkezésben; jelenleg is több projekt előkészítése folyik - nem minden esetben a válságról tudomást vevő árakon -, és a piaci forgalom sem esett olyan mértékben, mint máshol a városban vagy az országban.

Nem sok hasznot húznak azonban a válságból és a vele járó, a vevőket az olcsóbb lakások felé terelő trendből azok, akik klasszikusan kevésbé keresett környéken próbálnak lakást eladni. Közvetítők tapasztalatai szerint például már a VIII. kerület egyes belső utcáinak pusztá neve is a minimumra csökkentette az érdeklődő telefonhívások időtartamát, nem beszélve a személyes megtekintésről, amikor előfordul, hogy a vevőjelölt fel sem akar - vagy mer - menni az adott ingatlanba.

Pedig a lakásárak ezeken a területeken már aligha lehetnének alacsonyabbak: sok 45-50 négyzetméteres ingatlant akár 5 millió Ft körüli áron is meg lehet venni - ami még egy vidéki panel árát sem mindig éri el. A vevők közül azonban leginkább a nagyon kispénzüeket, a környékhez valamilyen okból ragaszkodókat, egyes befektetőket, valamint időnként a tökéletesen tájékozatlan, más településről érkező vásárlókat lehet megfogni - bár őket sem mindig.



Az utóbbi évek városfejlesztési törekvéseinek köszönhetően hosszú, szívós munka után növekedésnek fordult egyes, korábban rossz hírű környékek presztízse. Ezt a jelenséget az árak - a túlkínálat miatt - nem azonos ütemben követték; a válság miatt vékonyabb pénztárcájú vásárlók tehát leginkább itt tudnak előnyös üzletet kötni, és ezek a területek lehetnek a középtávban gondolkodó befektetők terepei is. Ilyennek számít például a IX. kerület. Itt szinte teljes utcák újultak meg, így ma már egészen más kép fogadja a vevőket, mint négy-öt évvel ezelőtt - nem is igen merül fel a környék neve a kerülendő városrészek listáján. Az utóbbi évek grandiózus fejlesztéseinek köszönhetően már a sokat szidott VIII. kerület bizonyos részei - különösen a belváros felé eső utcák - is szinte teljesen szalonképesek lettek. Itt ma viszonylag jutányos - akár 190-210 ezer Ft-os négyzetméterenkénti - áron lehet minden szempontból elfogadható ingatlant vásárolni.

A fenti területet jól ismerő ingatlanosok szerint a fejlődésben lévő városrészekben az értékesítés szempontjából a házszám is döntő lehet, mert sok olyan utca van, amelyeknek egyik fele teljesen elfogadható, míg a másik fele inkább a kerülendő kategóriába tartozik, ami - esetenként háromszáz méteres távolságon belül - akár 30-50%-os négyzetméterár-különbséget is okozhat. A folyamatba beleillik - bár a változás ott sokkal lassabban ment végbe - több fővárosi lakótelep is: a kilencvenes évek elején nem túl magasra értékelt Békásmegyeren, Újpesten vagy Kőbányán az olcsóbb ingatlanok hamar vevőre találhatnak, különösen a kis önerővel rendelkezők körében.

Gazdasági válság ide, túlkínálat és jelentősen csökkenő piaci forgalom oda: a budapesti kerületek kínálati ársorrendje alig-alig változott. A felállás szinte ugyanaz, mint két-három évvel ezelőtt: elől a belváros és a budai hegyvidék, hátul a kevésbé preferált pesti kerületek. Mindez ingatlanszakértők szerint jól jelzi, hogy a sok éves status quo-t még egy világgazdasági válság léptékű külső környezeti változás sem tudja megtörni, vagyis az ingatlanpiac markáns változásai ellenére sem alakult át jelentősen annak szerkezete. Ebben egybehangzó vélemények szerint szerepet játszott az is, hogy - sokak várakozásaival szemben - Szlovákiával, Romániával vagy éppen Spanyolországgal ellentétben Magyarországon nem durrant ki az ingatlanpiaci lufi, mégpedig azért nem, mivel az csak szűk részpiacokon fúvódott fel.

Már csak ezért sem érdemes abban reménykedni, hogy a válság miatt a népszerűtlen városrészek hirtelen kapósak lesznek; legalábbis az érdeklődés tömeges növekedése nem valószínű. Mind a vásárlói, mind pedig a befektetői döntés helyes meghozatalához szükséges látni az adott terület középtávú fejlődési lehetőségét, amely - legalábbis a tervek szintjén - Budapest egyre több rossz hírű környékén ölt biztató képet.

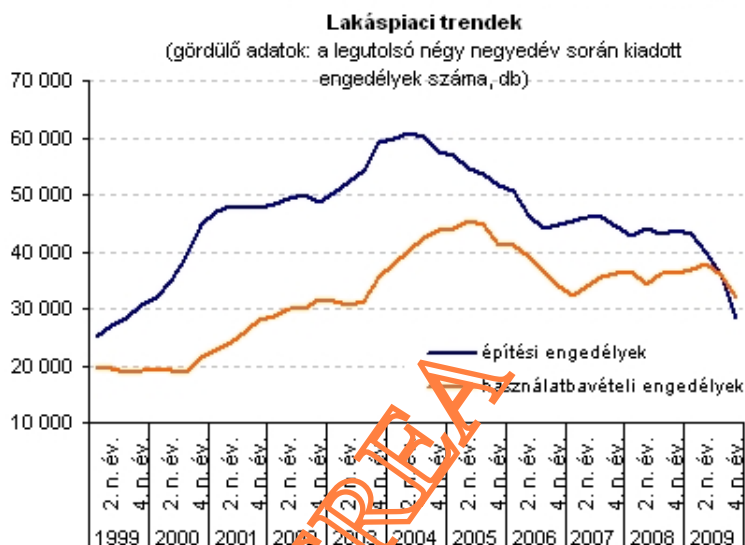
### Magyarországi ingatlanpiac 2009-ben

A használatba vett lakások száma 2008 azonos időszakához viszonyítva az első és második negyedévben 15–18%-kal nőtt, majd a következő negyedévekben 23–24%-kal csökkent. A visszaesés elsősorban a lakossági építkezések terén mutatkozott: egyötödével kevesebb lakás épült



természetes személyek megrendelésére, és hasonló arányban csökkent a saját használatra készült lakások száma is. A vállalkozói lakásépítés, valamint az eladásra szánt lakások száma kismértékben, 3%-kal csökkent. 2009-ben a legtöbb új lakást (az összes 51%-át) vállalkozások építették. Az önkormányzatok lakásépítési tevékenysége felülmúlta az előző évit, de még ez is kevesebb mint 200 lakást jelentett, szinte csak (94%-os arányban) Budapesten. Közel megduplázódott a bérbeadás céljából történő építés, az 580 új bérlakás létrejöttében mindhárom építetői csoport részt

vállalt. A kivitelezői körben a lakossági házilagos kivitelezés visszaszorulása a legszembetűnőbb: az előző évhez viszonyítva 38%-kal kevesebb, 4100 új lakás épült fel ilyen módon, így részaránya 13%-ra csökkent. Az új lakások átlagos nagysága 89 m<sup>2</sup>, a 2008-as átlaghoz viszonyítva csekély mértékben, 1 m<sup>2</sup>-rel csökkent. Az építkezések területi megoszlását tekintve tovább erősödött a főváros szerepe, egyharmadát adva az országos lakásépítésnek. Budapest mellett Baranya, Csongrád és Somogy megyében nőtt a használatba vett lakások száma, 5–16%-kal. Fejér, Komárom-Esztergom és Győr-Moson-Sopron megyében az átlagosnál kisebb mértékű csökkenést mutatnak az adatok, míg az ország többi megyéjében átlag feletti visszaesés következett be.



Forrás: KSH

A lakásépítésre kiadott új engedélyek száma minden településtípusban és minden megyében csökkent, bár különböző mértékben. Fejér és Heves megyében fele annyi új engedélyt sem adtak ki, mint az előző évben, míg az ezen a téren is meghatározó fővárosban 38%-kal, a legkisebb visszaesést mutató Bács-Kiskun megyében pedig 8%-kal kevesebbet. Az építési szándék visszaesése folytán az elmúlt 11 évet tekintve 2009-ben volt a legalacsonyabb a lakásépítési engedélyek száma. A negyedéves adatok tanúsága szerint a visszaesés fokozatosan következett be: az év során, az első negyedévben 12, a negyedikben 54%-kal kevesebb új engedélyt adtak ki, mint 2008 azonos időszakában. Az új engedélyek év közbeni alakulásában példa nélküli, hogy többségét az év első felében adták ki, míg a második félévben csupán ezek 28%-át.

A befejezett üdülőépítések száma már negyedik éve csökken, de a legerőteljesebben 2009-ben. 508 új üdülőegységet vettek használatba, 29%-kal kevesebbet, mint 2008-ban. Az új üdülők a korábbinál nagyobb, 82 m<sup>2</sup>-es átlagos alapterülettel épültek. Az üdülőépítési szándék is visszaesett, 610 üdülőépületben 1060 új üdülőegység építésére kértek engedélyt, ami 21%-kal elmarad a 2008. évitől.

2009-ben 4140 lakás szűnt meg, 10%-kal több, mint az azt megelőző évben. Budapesten másfélszeres volt a növekedés, elsősorban avulás és településrendezés miatt. A megszűnt lakások 29%-a, a fővárosiak esetében több mint a fele önkormányzati tulajdonban volt. Országosan tekintve, a korábbinál kisebb méretű lakások szűntek meg, átlagos alapterületük 64 m<sup>2</sup> volt.



Forrás: KSH

A kiadott új építési engedélyek szerint több mint 2 millió 750 ezer m<sup>2</sup> lakóépület és 3 millió 360 ezer m<sup>2</sup> nem lakóépület építését tervezik. Az előbbieket esetében ez 31, az utóbbiakat illetően 26%-os csökkenést jelent 2008-hoz viszonyítva. A lakóépületek kategóriájában legnagyobb arányú visszaesés a 3 és több lakásos házak körében történt, 37%-kal kisebb területet terveznek beépíteni, mint a 2008-as szándékok szerint. Az új engedélyek alapján így a beépítendő terület felét egylakásos házként tervezik, a 3 és több lakásos épületek 38%-os részarányt képviselnek. A nem lakóépületek közül a tervezett mezőgazdasági épületek összes hasznos alapterülete több mint 40%-kal, az ipari épületeké közel 40%-kal kevesebb, mint az elmúlt időszakban volt, míg a hivatali épületeké több mint 10%-kal több.

ERREA



## 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2009-2010. évi folyamatairól

	2008.	2009. I-XI. hó	2009. (becslés)	2010. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	92,9*	93,5	100
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	80,9	84	103,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	92,9	94	105
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	96,0	96,5	106
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	95,0	95	100
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	79,6	82	104
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	73,2	75	106
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	4,2	4,8	3,7
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,6	1,7*	2,8	2,8
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	280,6**		265
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	918,6**		870
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	100,5	100,5	101
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,2**		103,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,6**		103
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,5***		10,5

\* 2009. I-III. negyedév

\*\* Éves tény

\*\*\* 2009. IV. negyedév, tény

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

## 2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok várható árváltozásai

**Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások**

*(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)*

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

Zárójelben az előző - 2009. októberi - felmérés adatai

**A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások**

*(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)*

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

Zárójelben az előző - 2009. októberi - felmérés adatai

### 3. számú melléklet: Építési engedélyek 2009-ben

	2008. Q1-Q4-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2009. Q1-Q4-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2008. Q1-Q4-ben használatba vett lakások száma (db)	2009. Q1-Q4-ben használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	1 006	924	- 82	950	630	- 320
Békés megye	510	261	- 249	649	349	- 300
Csongrád megye	1 524	989	- 535	1 262	1 462	200
<b>Összesen</b>	<b>3 040</b>	<b>2 174</b>	<b>- 866</b>	<b>2 861</b>	<b>2 441</b>	<b>- 420</b>
	2008. Q1-Q4-ben építési engedélyt kapott lakóépületek száma (db)	2009. Q1-Q4-ben építési engedélyt kapott lakóépületek száma (db)	Eltérés (db)	2008. Q1-Q4-ben építési engedélyt kapott nem lakóépületek száma (db)	2009. Q1-Q4-ben építési engedélyt kapott nem lakóépületek száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	705	612	- 93	636	391	- 245
Békés megye	302	187	- 115	377	234	- 143
Csongrád megye	582	422	- 160	470	320	- 150
<b>Összesen</b>	<b>1 589</b>	<b>1 221</b>	<b>- 368</b>	<b>1 483</b>	<b>945</b>	<b>- 538</b>

Forrás: KSH

#### 4. számú melléklet: Épített lakások átlagos nagysága

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>share</i>			
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Budapest	66,8	67,0	59,9	58,7	12,3	12,3
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	90,1	88,3	30,4	33,1	31,5	30,3
Többi város / <i>Other towns</i>	93,3	95,9	27,2	23,7	34,0	35,7
Község / <i>Village</i>	113,7	115,0	11,8	11,1	54,2	54,9
<b>Összesen / <i>Total</i></b>	<b>90,0</b>	<b>86,8</b>	<b>33,2</b>	<b>34,4</b>	<b>32,1</b>	<b>30,9</b>

Forrás: KSH

## 5. számú melléklet: Források

- [www.erea.hu](http://www.erea.hu)
- [www.empireingatlan.hu](http://www.empireingatlan.hu)
- [www.portfolio.hu](http://www.portfolio.hu)
- [www.vilaggazdasag.hu](http://www.vilaggazdasag.hu)
- [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
- [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- [www.penzcentrum.hu](http://www.penzcentrum.hu)
- [www.gki.hu](http://www.gki.hu)
- [www.index.hu](http://www.index.hu)
- [www.ingatlanmagazin.hu](http://www.ingatlanmagazin.hu)
- [www.ingatlanhirek.hu](http://www.ingatlanhirek.hu)
- [www.napi.hu](http://www.napi.hu)
- [www.magyarokepiac.hu](http://www.magyarokepiac.hu)
- [www.origo.hu](http://www.origo.hu)
- HVG 2010. február
- 2010. Figyelő február
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések



EREA

