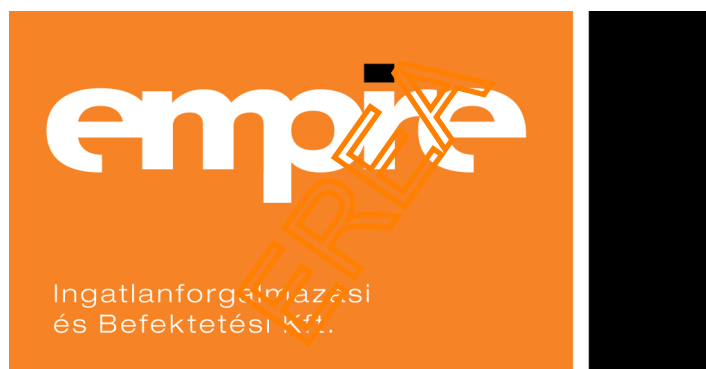


Ingatlanpiaci elemzés 2010 március



Készítette: Molnár Tamás
molnar.tamas@empireingatlan.hu

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei	3
Magyarország gazdasága	3
Infláció	4
Árfolyamok	5
Reálkeresetek	6
Jegybanki alapkamat	8
Fizetési mérleg	9
Munkanélküliség	10
Hitelpiac	11
Magyarország ingatlanpiaci elemzése	15
Bács-Kiskun megye	15
Csongrád megye	16
Budapest és Pest megye	17
Békés megye	19
Jász-Nagykun Szolnok megye	20
Tolna megye	21
Lakásépítések Budapesten és Pest megyében	22
Magyarországi garázspiac	23
Budapesti agglomeráció ingatlanpiaca	24
Budapesti irodapiac	25
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re	27
2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok várható ár változásai	28
3. számú melléklet: Források	29

ERŐVÁ

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország gazdasága

A magyar gazdaságban 2010-ben véget ér a recesszió. A külső egyensúlyban ismét aktívum keletkezik, s kormányzati akarat esetén elérhető az országgyűlés által elfogadott költségvetési hiány.

2010 közepétől a magyar gazdaság iránti nemzetközi bizalom jelentősen javul. Miközben a jegybanki alapkamat 9,5%-ról 5,75% csökkent, az árfolyam nagyobb kilengések nélkül 270 forint/euró körül ingadozik. Nincs szükség az IMF-hitelkeret teljes lehívására, sikeres volt a magyar euró- és dollárkötvény-kibocsátás, s a görög válság sem hatott negatívan a magyar gazdaság megítélésre. Sőt a magyar kiigazítást a sokan példaként állítják a nagy hiánnyal most szembesülő országok elé. A recesszió azonban már hét negyedéve tart, s az Európai Unióhoz viszonyítva két negyedévvvel később, csak 2010. I. negyedévében ér véget Magyarországon. Éves átlagban azonban még 2010 egészében is csak stagnálás várható. A fogyasztás még tovább csökken (kb. 1%-kal), s a beruházások is csak szerényen, kb. 3%-kal emelkednek (főleg az EU által támogatott infrastrukturális fejlesztések).

Bár az EU-ban már 2009 III. negyedévében emelkedett a GDP a II. negyedévhez képest, a IV. negyedévi, mindössze 0,1%-os emelkedés a növekedés törekenységét jelzi. Arra utal, hogy az eddigi európai növekedés részben készlet-feltöltés, részben a költségvetési kiadásokkal folytatott élénkítés (pl. roncsprémium) eredménye volt, s még bizonytalan, hogy mindezek hatására mennyire indultak be öngerjesztő folyamatok. Mindezen kételyek ellenére az európai konjunktúra javulása tény, s ennek megfelelően a magyar export 2009 decemberében már 9%-kal meghaladta az egy évvel korábbi, igaz nagyon alacsony szintet.



A legfrissebb elemzések szerint Magyarországon vége a recesszióknak és talán kezd éledezni a gazdaság.

Az idei I. negyedévben az ipar és az építőipar teljesítménye már várhatóan kissé meg fogja haladni az egy évvel korábbit. A munkanélküliség azonban még emelkedni fog, számos, tartalékait tavaly felélő cég ugyanis további leépítésre, netán megszűnésre kényszerül. A foglalkoztatottak száma 2009 végén 98 ezerrel maradt el az egy évvel, 126 ezerrel a két évvel korábbitól. A munkanélküliségben 2010-ben a II. negyedévtől várható – kezdetben szezonális okokból – némi javulás, de éves átlagban folytatódik a romlás. Biztató, hogy az iparban és a kereskedelemben már alig több a létszámcsökkenést, mint a létszámnövelést tervező cégek száma.

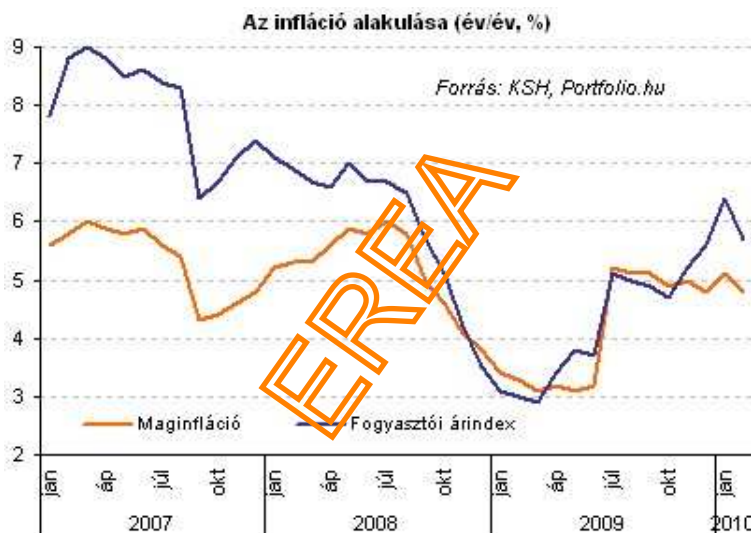
A jelenlegi és a következő kormány 2010-ben szigorú fiskális és jövedelempolitikát kényszerül folytatni, ami lazuló monetáris politikára ad esélyt. A 2010-es költségvetési törvény 3,8%-os államháztartás hiánnyal számol. Ez – kormányzati akarat és nagyon fegyelmezett költségvetési politika, esetleg kisebb korrekció esetén – a nemzetközi szervezetek szerint is elérhető. E szervezetek feltehetőleg csak akkor tolerálnának egy 5% körüli idei hiányt, ha az egyszeri

konszolidációs kiadásoknak lenne a következménye, s garanciákat látnának ezek újratermelődésének megakadályozására.

2009-ben a magyar gazdaság külső egyensúlya látványosan javult. Ez a belső felhasználás (fogyasztás, beruházás) csökkenése miatt visszaeső importtal, és az EU források némileg gyorsuló beáramlásával magyarázható. A folyó fizetési és tökemérleg a 2008. évi 6,6 milliárd eurós deficit után 2009-ben és 2010-ben is 2,8 milliárd euró körüli aktívummal zár. Az ország külföldi adósságállománya jelentősen csökken.

Infláció

Miután januárban jócskán a piaci konszenzus felett alakult az éves fogyasztói infláció Magyarországon, a februári adat elmaradt a várttól. A Központi Statisztikai Hivatal ugyanis februárra havi alapon 0.3%-os, éves szinten 5.7%-os árdrágulási ütemet mért. Januárban még 6.4%-os volt az éves infláció, azaz az év eleji áremelések után februárban már jelentősen lassult a pénzromlás üteme. A maginfláció is 5.1%-ról 4.8%-ra mérséklődött a második hónapban.



A februári inflációs adat tehát megerősítette azt a várakozást, hogy a januári árindex volt idén a legmagasabb, innentől a következő hónapokban még inkább lassú dezinfláció várható, majd júliustól, a tavaly nyári áfa- és jövedéki adóemelés hatásának bázisból való kiesése miatt már lendületesebb inflációlassulás várható.

Amint azonban kedden közzétett elemzői körképünkben már rámutattunk, vannak már olyan elemzők a piacon, akik arra számítanak, hogy év végére 4% fölé visszaemelkedik az éves infláció üteme, azaz a 3% +/-1%-pontos jegybanki inflációs célsávon kívülre kerül a pénzromlás üteme. A februári szezonálisan igazított, évesített maginflációs mutató alapján (ami azt mutatja meg, hogy milyen éves infláció adódna, ha az elmúlt 3 hónap árfolyamatait kivetítjük) azonban egyelőre nincs különösebb oka aggódnni a jegybanknak, a mutató 2.6%-ról 1.7%-ra süllyedt vissza.



Forrás: KSH

Árfolyamok

A kedvező befektetői hangulat ellenére fokozatosan gyengül a forint: a másfél héttel ezelőtti, 15 havi csúcsához képest már közel 2%-os leértékelődésnek lehettünk tanúi. A hazai gazdaság állapotáról ezen a héten megérkezett az újabb kiábrándító makrostatistika: a munkanélküliségi ráta a téli hónapok során 11.4%-ra ugrott (10.8%-ról). Árfolyamhatást azonban ez az adat nem okozott, mint ahogyan a Magyar Nemzeti Bank hétfői 25 bázispontos kamatvágása sem. Ezúttal régiós hatásról sem beszélhetünk, mivel a térségben a lengyel zloty, a cseh korona és a román lej árfolyama sem változott érdemben. Véleményünk szerint egyelőre az előző hónap intenzív forint-erősödésének korrekciója zajlik. A feltörekvő piacok és Magyarország eközben továbbra is kedvelt befektetési célpont, a térségbe hétről hétre friss tőke áramlik, az optimizmus tehát egyelőre töretlen. A fejlett piaci többlet-likviditás kiszívása a piacokról azonban a következő hónapok során elindulhat, a rendelkezésre álló pénz egy részét pedig a megnövekedett államadósság-ráták miatti kötvény-kibocsátások is felszívják majd. Mindez együttesen a feltörekvő piaci eszközök korrekciójához vezethet, éppen ezért hosszabb távon változatlanul a forint gyengülését várják az elemzők (júniusi és szeptemberi célárfolyam 275).

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. március)



Forrás: MNB

A fontosabb devizák elmúlt negyedévi teljesítménye (2010. Q1.)



Forrás: MNB

Reálkeresetek

Az idei év első hónapjában 6.5%-kal növekedtek a bruttó átlagkeresetek, miközben a nettó átlagkeresetek 12,9%-kal voltak magasabbak az egy évvel ezelőtti szinteknél. A reálkeresetek 6.1%-kal növekedtek januárban, a költségvetési szférában - az idei keresetkiegészítés első felének kiutalása miatt - 8.3%-kal emelkedtek.

2010. januárjában a költségvetési szférában 734 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 782 ezren dolgoztak. Ez a megfigyelt körben a foglalkoztatottak létszámának 3,0%-os csökkenését jelentette. A költségvetési szférában döntően a közfoglalkoztatás bővülése miatt 3,8%-kal nőtt a létszám, e nélkül számolva 0,6%-os a csökkenés. A versenyszférában 6,1%-os létszámcsökkenés következett be. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 206 900 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 197 200 Ft-ot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 233 900 Ft-ot ért el.



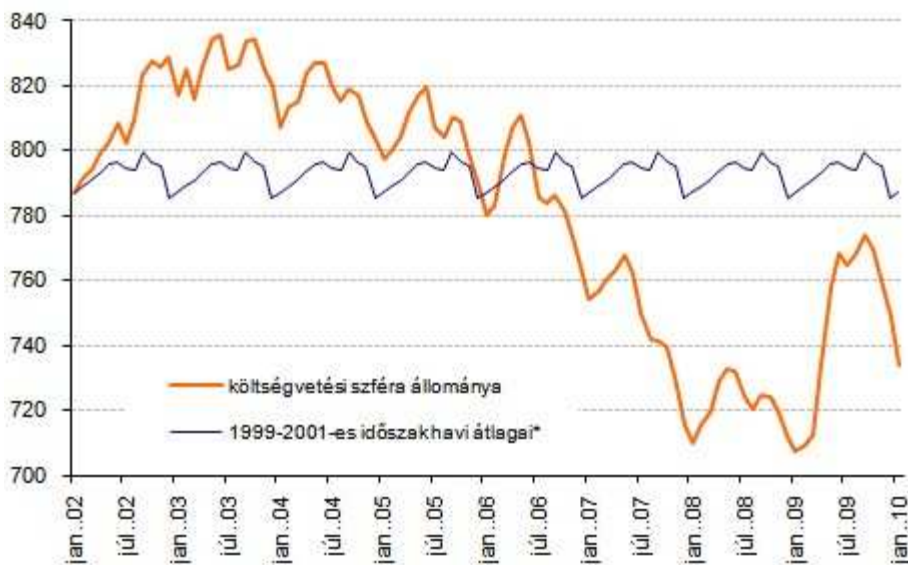
A versenyszektor létszámának alakulása* (ezer fő)



Forrás: KSH

Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 6,5%-kal haladták meg az előző évit. Ezen belül a versenyszférában 5,2%-kal, a költségvetés területén pedig 8,9%-kal növekedtek az átlagkeresetek az előző év azonos időszakához képest. Utóbbi területen januárban került sor a 2010. évi eseti kereset-kiegészítés első részének (49 000 Ft/fő) kifizetésére. A versenyszféra átlagát meghaladó mértékben emelkedtek a keresetek a kereskedelem, gépjárműjavítás (6,9%), valamint a szálláshelyszolgáltatás, vendéglátás (5,9%) nemzetgazdasági ágakban. A rendszeres (prémium, jutalom, egyhavi különjuttatás nélküli) kereset az év első hónapjában átlagosan 2,9%-kal nőtt, a versenyszférában dolgozók alapbére 4,7%-kal haladta meg az előző év januárját. A költségvetési szféra alkalmazottainak alapilletménye az előző évitől 1,2%-kal maradt el, közfoglalkoztatottak nélkül számolva pedig az úgynevezett illetmény automatizmusnak köszönhetően 1,1%-os az emelkedés.

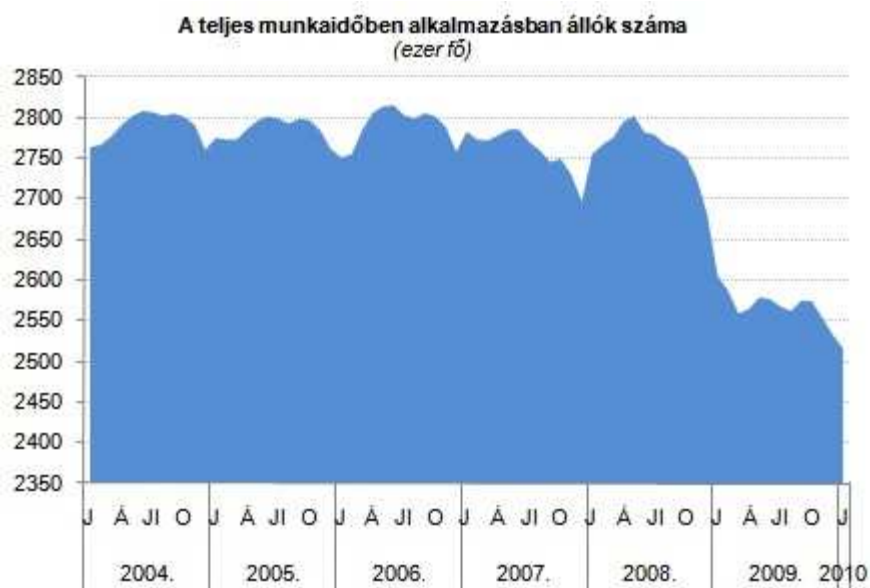
A költségvetési szféra létszámállománya (ezer fő)
(a három évi átlagos állományi létszámmal összehasonlítva)



Forrás: KSH

Nemzetgazdasági szinten az átlagos nettó kereset 135 200 Ft; (ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 97 500 Ft, a szellemi foglalkozásúaké 173 200 Ft) volt. A nettó kereset így átlagosan 12,9%-kal volt

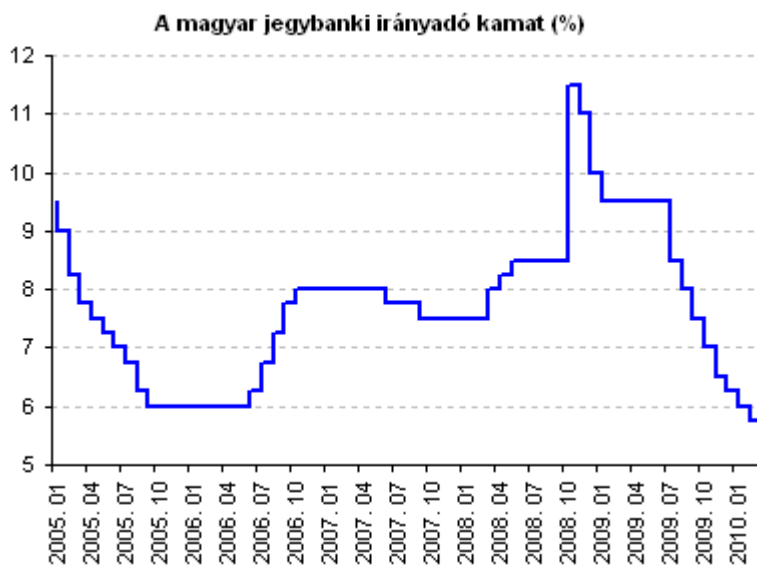
magasabb az előző évinél. A versenyszférában 10,4%-os, a költségvetési szervezeteknél pedig 18,0%-os növekedés jelentkezett. A 216 300 Ft-os nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 5,4%-kal haladta meg az előző év januárit. A munkajövedelemen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 4,3%-nak felelt meg.



Forrás: KSH

Jegybanki alapkamat

Legutóbbi ülésén a kamatok 25 bázispontos csökkentéséről döntött a monetáris tanács, csakúgy mint a megelőző három alkalommal. A holtáptól kialakuló 5,5 százalékos kamatszintre a rendszerváltás óta még nem volt példa. A 25 bázispontos kamatvágás megegyezik a piaci várakozásokkal, a szakértők előzetesen úgy gondolták, hogy a jegybank nem látja majd okát, hogy változtasson a kamatcsökkentési tempón. Pedig ürügy végül is lett volna rá. Egyrészt a múltkori ülésen már jelzésértékű volt Király Júlia MNB-alelnök szavazata a kamatcsökkentés leállítására, mintegy jelezve, hogy a lazító ciklus lassan véget érhet.



Forrás: KSH

A másik oldalról viszont rövid távon akár erősödhetnek is a nagyobb kamatcsökkentést szorgalmazók érvei, hiszen a forint az utóbbi egy hónapban erősödött, a külföldi pénzügyi szereplők érdeklődése növekedett, az inflációs kilátások nem változtak, és a gazdaság fellendülésére utaló jelek sem voltak még meggyőzőek. A piaci elemzők minderre úgy reagáltak az előrejelzéseikben, hogy az év hátralévő hónapjainak kamatcsökkentési esélyeit növelték, ám a kiszámíthatóságot sugalló 25-ös tempóhoz nem nyúltak. Ezzel nem is fogtak mellé, hiszen a tanácstagok többsége ezúttal is következetes maradt ahhoz a korábbi álláspontjához, hogy a kamatcsökkentés ütemének változtatásával nem zavarja össze a piacot.



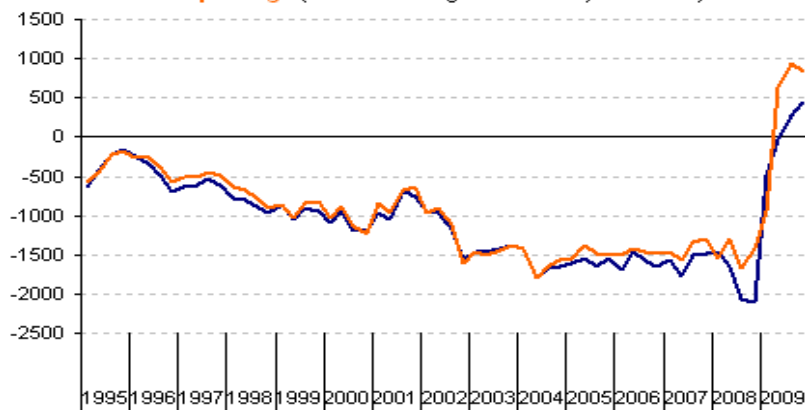
Egy hónapja még azt gondolták a szakértők, hogy a kamatcsökkentések március után megállnak, ám ma már egyáltalán nem olyan biztosak ebben. Vannak, akik áprilisban is várnak kamatvágást, mások kis szünet után az év második felére várják folytatást. Abban mindenesetre egyetértés van, hogy a kamatcsökkentések fő mozgatórugója továbbra is a globális tőkepiaci hangulat, amíg ez viszonylag kedvező marad, addig a lazítási ciklus kitarthat. A vérmesebbek akár 5 százalékos alatti kamatot is el tudnak képzelni decemberre, igaz, ehhez egy meglehetősen vékony mezsgyén kell mozognia a világgazdaságnak: nagy élénkülés nem indulhat el, mert akkor a fejlett országok kamatciklusa megfordul, a W-alakú válság forgatókönyve esetén pedig a világ tőkepiacainak kisebb-nagyobb elbizonytalanodásai vethetnek véget a végásoknak.

Fizetési mérleg

2009 negyedik negyedévében a külfölddel szemben fennálló finanszírozási képesség (a folyó fizetési mérleg és a tőkemérleg együttes egyenlege) 655 millió euro volt - jelentette a Magyar Nemzeti Bank. A szezonális hatások kiszűrésevel a finanszírozási képesség a GDP 3,6 %-a, 2008. év végéhez képest ez 9, az előző negyedéves szinthez képest 0,3 százalékpont javulást jelentett a GDP százalékában. Ezen belül a folyó fizetési mérleg 455,7 millió eurós többlettel zárt, ami a magyar gazdaság erőteljes alkalmazkodási folyamataihoz képest is nagy számnak mondható: a piac 200 millió eurós szufficitre számított.

A reálgazdasági mérleg többlete a negyedik negyedévben is magasabb volt, mint a jövedelemmérleg hiánya. Az utolsó két negyedévben, az áruforgalomban az importkiadások és az exportbevételek meghaladták az előző negyedéves szintet. A folyó és tőkeáttörésként elszámolt EU-val kapcsolatos tranzakciók a negyedik negyedévben 1,1 milliárd euróval járultak hozzá a finanszírozási képesség alakulásához.

A folyó fizetési mérleg egyenlege és a finanszírozási képesség* (szezonálisan igazított adatok, millió euró)



Forrás: KSH

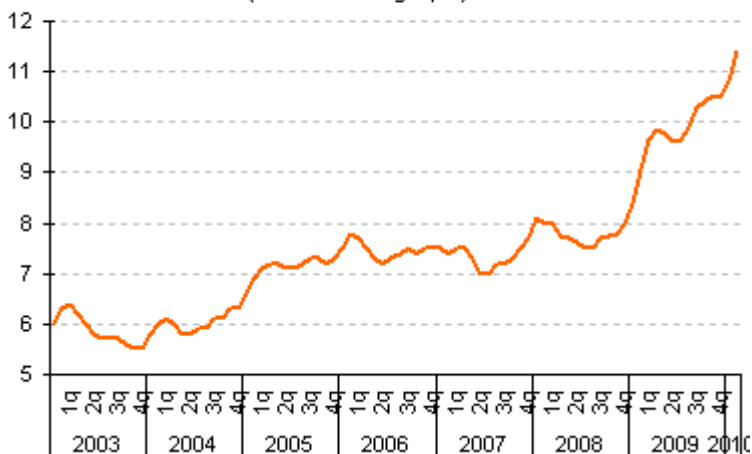
A külső egyensúlyban megfigyelhető alkalmazkodás alapvetően a reálgazdasági tranzakciókban érhető tetten. A belső kereslet drasztikus szűkülése, illetve a külső finanszírozási források elapadása azt eredményezte, hogy az áruimport drasztikusan visszaesett. A globális válság miatt ugyan az export is jelentősen csökkent, de ennek mértéke még így is kisebb volt, ezért a 2007-2008-ban jellemző nullszaldó helyett 4 milliárd eurós többlet alakult ki az árumérlegben.

Erre segített rá az is, hogy a hagyományosan jól teljesítő szolgáltatásegyenleg most még a szokásosnál is kissé nagyobb többletet mutat. Jelentős javulást okozott az is, hogy 2009-ben a kiáramló jövedelmek 2 milliárd euróval mérséklődtek. Ennek oka egyrészt az lehet, hogy a külföldiek kötvényeladásai miatt csökkent a külföldiek fizetendő kamat, másrészt közrejátszhatott az IMF-hitel piacinál kedvezőbb kondíciója. Ezen felül fontos megjegyezni, hogy a negyedik negyedévben 1066 millió euro bevételi többlet került EU-transzferként elszámolásra a fizetési mérlegben a felhasznált források és kifizetések egyenlegeként.

Munkanélküliség

A december-februári időszakban a ráta 11,4 százalékos volt, az őszi hónapokhoz képest csaknem egy százalékponttal magasabb. A Központi Statisztikai Hivatal jelentése szerint 11,4 százalékra ugrott a munkanélküliségi ráta Magyarországon. A háromhavi átlag (december-február) jelentősen meghaladja az egy hónappal korábbi (novemberi-januári) eredményt, amikor még "csak" 10,8 százalékon állt a mutató.

A munkanélküliségi ráta alakulása
(háromhavi átlagok, %)



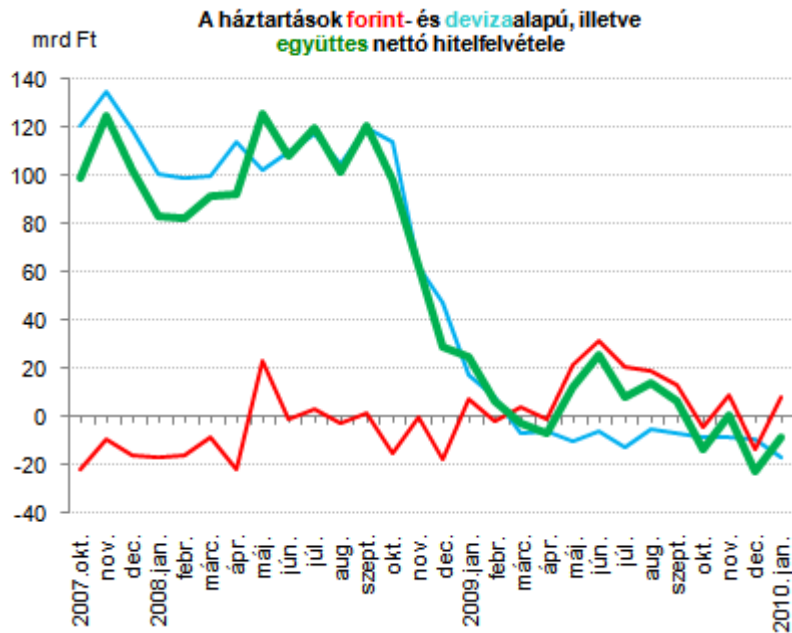
Forrás: KSH

A háromhavi mozgóátlag egyetlen hónap alatt ilyen jelentős mértékben nagyon ritkán ugrik meg, de érdekes módon tavaly is ugyanebben az időszakban volt jelentős az emelkedés. Akkor is hasonló okok mozgathatták a rátát: egyrészt a tél végén szezonális tényezőkre visszavezethetően 0,2-0,3 százalékpontos emelkedés hagyományosan "benne van a pakliban", másrészt a globális válság tartósan nyomást gyakorol a munkaerőpiacra.

Ennél pontosabban nem is nagyon tudhatunk a ráta megugrásának okairól, a KSH gyorstájékoztatójának hagyományos egyenszövege ugyanis nem tér ki arra, milyen tényezők felelnek azért, hogy a munkanélküliség a rendszerváltás korabeli szintre ugrott. Mindenesetre annyi látható, hogy hiába indult erősen az év az ígert számára, a gyenge belső kereslet mellett még várni kell arra, hogy a munkapiacra is beinduljanak a kedvező folyamatok. Az elmúlt két évben 130-140 ezer ember veszítette el a munkáját Magyarországon. Továbbra is kitart az a kedvező tendencia, hogy a munkájukat elveszítők nem vonulnak inaktivitásba, hanem a munkapiacra várják a kedvező lehetőséget. Ez annyit tesz, hogy az elmúlt egy évben még kissé emelkedett is az aktivitási ráta Magyarországon. A tél folyamán a 15-74 éves, 7,7 milliós népességből 3,7 millióan dolgoztak, 480 ezren munkanélküliek voltak 3,5 millióan pedig inaktívak voltak.

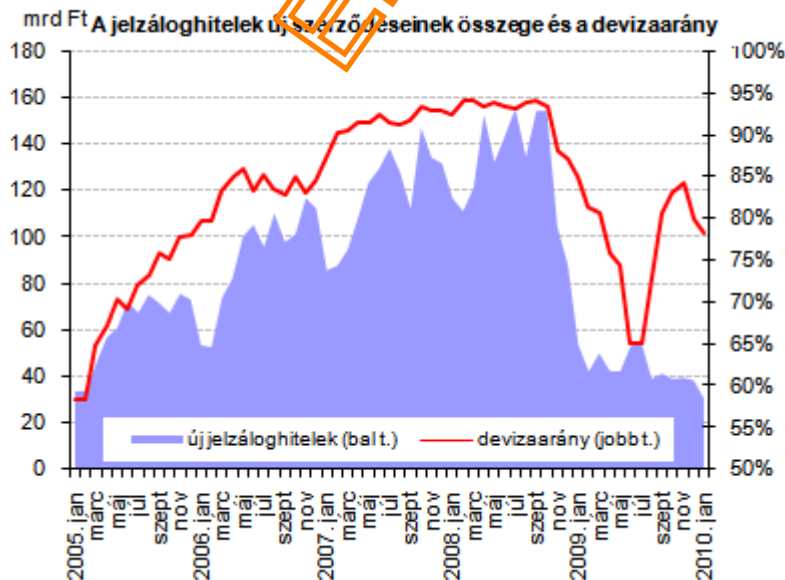
Hitelpiac

Soha nem volt még ilyen nagy a különbség a lakosság által törlesztett és felvett devizahitelek között az előbbi javára: januárban 16.4 milliárd forinttal többet törlesztett a lakosság, mint amennyi hitelt felvett. A forintbitelek körében ennek az ellenkezője igaz, bár az összeg épp fele a fentinek: 8.2 milliárd forinttal több forinthitelt vettek fel a háztartások, mint amennyit törlesztettek.



Forrás: MNB

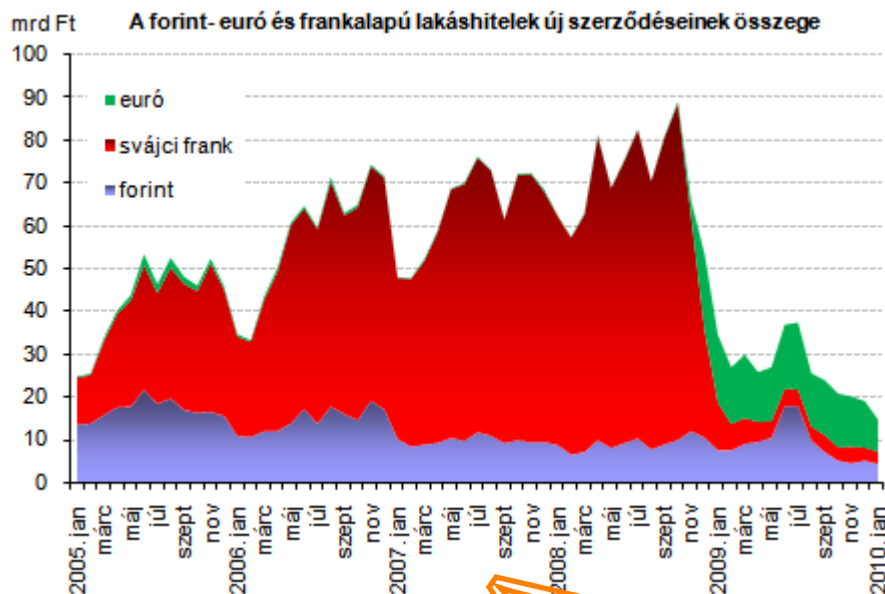
A fentiek alapján azt hihetnénk, hogy a forinthitelnek áll a zászló, s talán így is lesz idén, azonban a januári adatokon ez még nem látszódik. Bár tovább csökkent - mégpedig 78.3%-ra - a jelzáloghitel körében a devizaarány, az elmúlt öt évre visszatekintve egyedül tavaly novemberben vett fel kevesebb forint jelzáloghitelt a magyar lakosság, mint januárban. A teljes jelzáloghitelzés a válság előtti közel 150 milliárd forintos csúcstól havi 30 milliárd forintra olvadt, ami az elmúlt öt évre visszatekintve negatív rekord.



Forrás: MNB

Az utóbbi hónapokban mind a maximális futamidő, a hitelfolyósításért felszámított díjak, a kamatmarzsok, a minimális önrész, a maximális hitel / hitelbiztosítéki arány (loan-to-value, LTV-mutató) tekintetében lazítottak a bankok hitelezésükön. Szigorították ugyanakkor hitelképességi

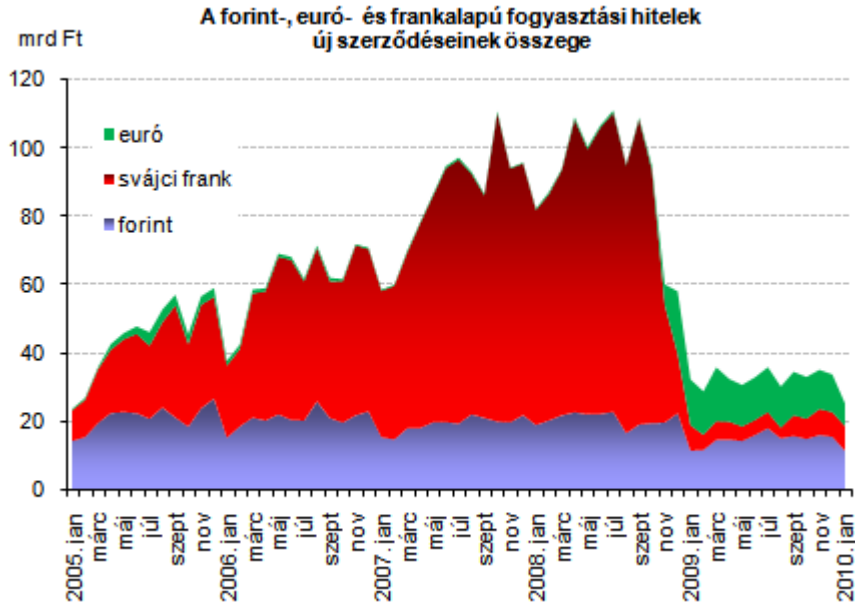
bírálatokat, s a kockázatosabb hitelek esetében magasabb felárat alkalmaztak. Általában elmondható, hogy az ár jellegű kondíciókban enyhülés következett be, az önrészt és az LTV-mutatót leszámítva viszont fokozódott a bankok kockázatkerülése. Mintha mindez mit sem számított volna a lakáshitelezés szempontjából: mióta a Portfolio.hu hasonló statisztikákat vezet, soha nem vett fel ilyen kevés, 14.7 milliárd forintnyi lakáshitelt a magyar lakosság.



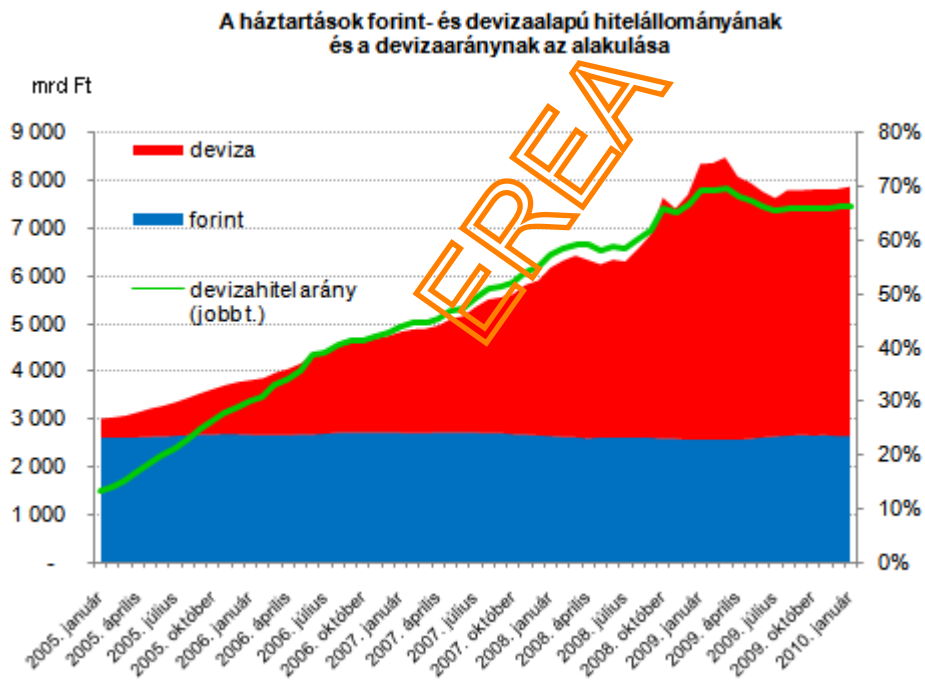
Forrás: MNB

Szintén örömteli hír a forinthitelezés szempontjából, hogy az MNB idén hazai kibocsátású forint jelzáloglevelek vásárlását kezdi meg előbb a másodlagos, majd az elsődleges piacon, összesen legfeljebb 100 milliárd forint névértékben. A lépés amellet, hogy megkönnyíti egyes bankok forráshoz jutását, a keresletteremtésen keresztül csökkenti forrásköltségeiket is, lehetővé téve, hogy kisebb kamatozással kínálják forinthiteleiket. Bár még nem ismerni a további részleteket, jelezték azt is, hogy "a forint jelzáloghitel- és jelzáloglevél-piac fejlődését támogató program keretében az MNB az év során további lépéseket kezdeményez a forint jelzáloghitelezés fejlesztése érdekében. Ezek, a jelzáloghitel-termékek átláthatóbbá tételét és a jelzáloglevél-kibocsátásra jogosultak körének szélesítését célozzák."

Az év végi hajrá után a decemberi 33.9 milliárdról 25.3 milliárd forintra csökkent a magyar lakosság által felvett fogyasztási hitelek új szerződéses összege. A fogyasztási hitelek csaknem fele forintban denominált, ez nem jelent jelentősebb változást a válság előtti állapothoz képest.



Forrás: MNB



Forrás: MNB

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Megyei jogú város:	
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 infrastruktúrális fejlesztése.
Városok:	
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

Megyei jogú város:	
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, villamoskocsi a városi büdzséből. Idén számos látványos beruházás zajlik Szegeden.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások többsége Makon, 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

Megyei jogú város:	
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. kerületkben 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 januárja óta újulhat meg a XII. kerületi Gesztenyés kert, a MOM Művelődési Ház és a Sör 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&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&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 Sződly-bekötő utat, összesen 10,4 kilométeren hosszon. A beavatkozásokra az Európai Unió biztosította a forrást, összesen 413 millió forintot.

2 havonta frissülő táblázat

Megyei jogú város:	
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 fejlesztés a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt területet 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 elavult vezetéseket és több mint 2300 helyen a rákötéseket is.
Városok:	
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

Megyei jogú város:	
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 belsőt és külsőt kap, valamint további funkciókkal is bővül.
Városok:	
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 áraoesést 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

Tolna megye

Megyei jogú város:	
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 elkéri 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 84 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.
Városok:	
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.

Lakásépítések Budapesten és Pest megyében

Pest megyében - az előző évi magas bázishoz viszonyítva - csökkent az épített lakások száma. Az elmúlt évben 7300 új lakás épült, 13 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. Budapesten tavaly az építésügyi szakhatóságok 10 400 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt. Az országos csökkenés és a budapesti növekedés eredményeként a főváros szerepe tovább erősödött, az országban épített lakások közül minden harmadikat itt vették használatba a tulajdonosaik. Az építetői kört tekintve a vállalkozások az előző évinél 8,3 százalékkal, a természetes személyek 4 százalékkal több lakás építésére adtak megbízást.

Budapesten az új lakások nyolctizedét - az előző évihez hasonlóan - továbbra is értékesítés céljából építették, a kis súlyarányt képviselő bérbeadásra szánt lakások száma viszont az ötszörösére emelkedett. Pest megyében a lakások 55 százaléka természetes személyek, 44 százaléka pedig vállalkozások megbízásából létesült, előbbiek részesedése 1,3 százalékponttal nőtt, utóbbiaké ugyanennyivel csökkent. A lakások több mint fele saját használatra, 48 százaléka értékesítés céljából létesült, összetételük megegyezett a 2008. évivel.

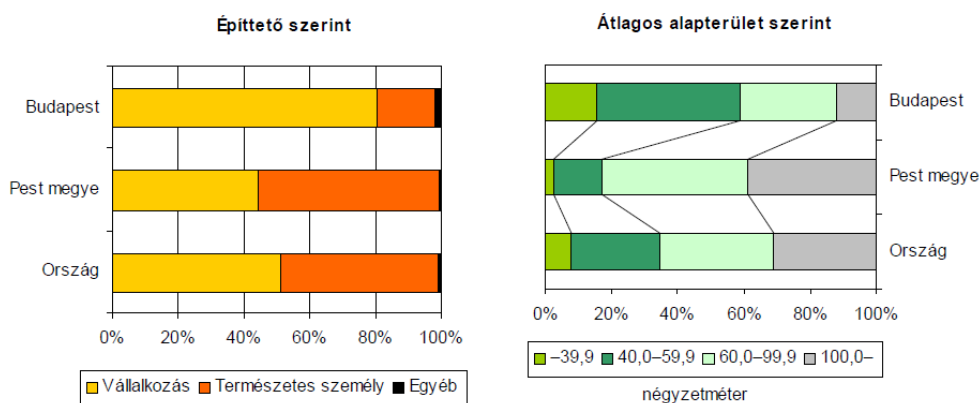
Az építési forma tekintetében lényeges változás nem történt Budapesten, az új lakások több mint kétharmada továbbra is többszintes többlakásos formában létesült. Pest megyében fordított az arány, az új lakások 63 százaléka továbbra is családi házas formában épült. A többszintes többlakásos lakások térvesztését jelzi, hogy az előző évi 25 százalékos részarányuk 16 százalékra mérséklődött, ugyanakkor a csoportházas formában létesülteké 11 százalékról 15 százalékra, a lakóparkiaké pedig 1,8 százalékról 5,9 százalékra emelkedett.

Az új építésű fővárosi lakások átlagos alapterülete 67 négyzetméter volt, ugyanannyi, mint egy évvel korábban. A lakások alapterület szerinti összetétele lényegében nem változott, az új építésű lakások hattizede továbbra is 60 négyzetméterrel kisebb. A megyében az átadott lakások átlagos alapterülete 103 négyzetméter volt, 3 négyzetméterrel nagyobb, mint egy évvel korábban.

A szobaszám szerinti összetétel némileg módosult Budapesten; az egy és két szobával épült lakások aránya kissé nőtt, míg a három és több szobával épülteké hasonló mértékben csökkent. Pest megyében szintén változás történt, a négy és több szobával épülteké kissé nőtt, míg a többi kategóriában enyhén csökkent.

A vizsgált időszakban az építésügyi szakhatóságok 7500 új lakás építésére adtak ki engedélyt Budapesten, 38 százalékkal kevesebbre, mint egy évvel korábban. Pest megyében 29 százalékos a visszaesés, ami 7400 engedélyt jelent.

Az épített lakások megoszlása, 2009



Forrás: KSH

Magyarországi garázspiac

A válság kitörése óta alig esett szó a garázsok piacáról, noha az esetenként több millió forintért kínált, néhány négyzetméteres ingatlanokból továbbra is bőségesen van kínálat a piacon, vevő viszont egyre kevesebb akad. Míg néhány évvel ezelőtt, az új építésű projektek aranykorában még az is megesett, hogy sorban álltak az új lakók a garázsokért.

Különösen nehéz helyzetben vannak azon társasházak beruházói, akik olyan területen építkeznek, ahol az utcai parkolás ingyenes (sokáig nem csak a külvárosi területek voltak ilyenek, hanem az újlakás vásárlás szempontjából máig népszerű Zugló, vagy a XIII. kerület egyes részei), avagy a közvetlen közelben olcsó havi díjjal üzemelő parkolóház működött. Egy Pesterzsébeten épült lakóparkban például az átadás után három évvel is a garázsok több, mint egyharmada áll üresen, de egy igen felkapott és népszerű zuglói projektben, mely 2006-ban került átadásra is akciózik még a beruházó, hátha valaki mégis rászánja magát a vásárlásra. A tulajdonosok között természetesen működött az információcsere, melybe sokszor a kelleténél bőbeszédűbb értékesítők is besegítettek - olykor bizony egy-egy elszólásból is felmérhette a potenciális vevő, hogy a garázsvásárlással nem feltétlenül kell sietni. A bérleti konstrukciók terjedésének köszönhetően pedig egyre többen kívárlják a végső, legkedvezőbb ajánlatot.

A legjobb helyzetben máig a belső, belvárosi projektek vannak, ahol a garázsvásárlás ösztönzéséhez szükséges mindegyik feltétel teljesül: az utcán drága és időkorlátos a parkolás, általában nem szokott parkolóhely lenni, és az egymás hegyén-hátán parkoló járművek miatt az átlagember nem szívesen hagyja az utcán többmilliós autóját. Ezeknél a beruházásoknál akár 2.5-3 millió forintot is elkérnek egy-egy parkolóhelyért, jóval nagyobb sikerrel téve ezt, mint Budapest szellősebb területein. Hasonló képet mutat a vidéki piac is - a közhiedelemmel ellentétben - sok megyei jogú nagyvárosban a garázshelyek egy fillérrel sem olcsóbbak, mint a főváros belső kerületeiben. Pécs belvárosában közel 3 millió forintot kérnek egy garázsért (némi alkudozás után tároló is járhat hozzá), Nyíregyházán, Miskolcon, Tatabányán vagy éppen Győrben 1.5-2 millió forint között lehet gondoskodni az autó biztonságos elhelyezéséről. A főváros kevésbé frekvenciált kerületeiben - mint például a VIII.-ban - 1.2 millió forintért kínálják a parkolóhelyeket, azonban tömött sorok szinte sehol sem állnak.

Ingatlanszakértők szerint az a piaci környezet, ami a 2004-2007-es időszakot jellemezte, a közeljövőben aligha fog visszatérni, ráadásul a vevők is sokkal jobban megnézik, mit vesznek. Míg korábban mindegy volt, csak legyen parkoló, ma már árban is erősen érződik a különbség a belső udvarra felfestett két festékcsíki, a fedett teremgarázshely, illetve a biztonsági személyzettel működő, fűtött garázshelyek között. Vélemények szerint sok helyen komoly probléma volt, hogy a garázsokban - azok őrizetlensége miatt - rendszeresek voltak a lopások és az autófeltörések, ami újabb kiadásokat tett szükségessé a tulajdonosok részéről.

Az új áraktól sokszor semmiben el nem maradó használt garázsok esetében - a főváros egyes elit kerületeiben az 5 millió forintos kínálati ár sem számít ritkáságnak - elsősorban a lakótelepi garázsokban van a legtöbb fantázia, melyek továbbra is nagy eszmei értékűnek számítanak, és kiválóan alkalmasak másfajta, vállalkozási célokra is - az ország számos lakótelepén üzemelnek garázsokból átalakított üzletek, jellemzően havi néhány tízezer forint bérleti díjjal. Garázst vásárolni ma sem feltétlenül rossz üzlet. Azon területeken, ahol a parkolási lehetőség igen szűkös, vagy éppen kevés a garázs (ilyen például Budán a Várnegyed környéke, vagy éppen az V-VII. kerület a pesti oldalon), középtávon az autóbeálló értéke még növekedhet is, szükség esetén pedig bevételt is termelhet. A központtól távolabb, ahol láthatóan nehezen fogynak a garázsok, első körben inkább a bérlet lehet jó megoldás.

Budapesti agglomeráció ingatlanpiaca

Az agglomerációs ingatlanpiacon mindenhol az 5-20%-os visszaesés a jellemző a lakások és telkek áraiban. Nem ritkaság az sem, hogy készpénzes vevőjelöltek egyszerre több, 30 millió forint körülire becsült ingatlanra 20-22 milliós ajánlatot tesznek, és annak a lakását veszik meg, aki először kényszerül elfogadni a nem túl kecses, olykor tisztességtelennek is tűnő árajánlatot. A lakásárakat az agglomeráció minden szegmensében, a hitelüket törleszteni képtelen, és emiatt lakásuktól mielőbb szabadulni vágyó tulajdonosok kínálati árai szorították a mélybe. A csökkenés azonban nem csak az ő ingatlanjaikra vonatkozik, hanem dominó hatásként végigsöpört az egész piacon.

A válság következtében, főként 2009 nyarától minimálisra csökkent a panellakás iránti kereslet, az árak kb. 10-15%-kal csökkentek. A helyzet idén sem változott, egyelőre. Az átlagos négyzetméter árak 160-190 ezer Ft körül alakulnak. Az egyedi fűtéses és téglalapítványú lakások iránt folyamatos az érdeklődés, ezek ára 240-310 ezer Ft/nm-en stagnált. Új építésű lakást már 285 ezer Ft/nm áron is lehet találni, bár ezek iránt a korábbi évekhez képest kisebb az érdeklődés. Örömmel az árak kicsit magasabbak, használt lakások ára: 280-350 ezer Ft/nm, míg az újak 360-390 ezer Ft/nm között mozognak.

A keleti agglomerációban sem vidámabb a helyzet. Az ottani lakásárak csökkenése inkább tartozik a felsőbb 15-20%-os kategóriába. A helyi piaci szereplők tapasztalata szerint, Gödöllőn megközelítőleg 10-15%-os a visszaesés, míg a környéki kisebb településeken a 20%-os árcsökkenés a jellemző. Az új építésű lakásokat, ikerházi fejlesztéseket egyáltalán nem keresik a vevők, a fejlesztők pedig ahol csak lehet leállítják projektjeiket, és kívárnak a további építésekkel. A környéken egy 100 nm körüli új építésű ikerházat akár 22 millió forintért is odaadnának, ha lenne rá egyáltalán vevő.

Alapvetően az agglomerációs piac jelenleg meglehetősen széttagolt, egészen más árak érvényesek a Budajenő-Telki-Páty "aranyháromszögben", mint mondjuk Szigetszentmiklóson és környékén, vagy éppen a kelet-budapesti területeken, melyek sokkal kevésbé népszerűek. A kereslet most már nagyjából visszatért a válság előtti mértékre, azonban gondot okoz, hogy ez sokszor nem találkozik a kínálattal, illetve nem sikerül finanszírozást szerezni az ügyletre. Alapvetően a 20-40 millió közötti kisebb-közepes családi házak után van a legélénkebb érdeklődés (ennél olcsóbban is lehet kapni, Szigetszentmiklóson pl. 17-18 millióért is), ugyanakkor a budai agglomerációban ennyiért nagyjából semmi hasznosat nem kínálnak.

Település	Kínálati négyzetméterárak Ft/nm	
	Lakás használt (tégla)	Ház (tégla)
Biatorbágy	319 332	254 138
Budakalász	376 531	257 757
Budakeszi	273 873	264 740
Budaörs	378 830	285 150
Csömör	307 407	214 926
Diósd	217 971	246 778
Dunakeszi	316 127	290 253
Érd	228 473	201 322
Halásztelek	212 462	227 217
Monor	219 767	192 401
Nagykovácsi	250 000	291 053
Pécel	223 883	190 881
Piliscsaba	305 637	225 866
Solymár	343 678	281 981
Szigetszentmiklós	218 600	206 930
Telki	309 381	319 576

Forrás: Portfolio

Látni kell, hogy az utóbbi években elindult egy visszaköltözési hullám is, mivel az agglomerációba költözés (elsősorban a befelé vezető dugók miatti idővesztés, a nem mindenhol rendelkezésre álló infrastruktúra miatt) nem mindenkinél váltotta be a hozzáfűzött reményeket. Továbbá számításba kell venni azt is, hogy nem mindenki tudja egy családi ház rezsiköltségét fizetni. Éppen ezért ma már a legdivatosabb településeken sem lehet azonnali sikerrel számolni egy-egy ingatlan meghirdetésekor. A hivatásos értékesítők véleménye szerint ez az állapot a következő 1-2 évben, még nem fog tudni látványosan javulni, és utána is csak lassabb kereslet növekedéssel számolnak a piacon.

Budapesti irodapiac

Épülnek is, meg nem is a legújabb irodaházak Budapesten. A 2006 óta tartó felívelés a végéhez ért, és az idén csak azért nem lesz rekordmértékben alacsony az újonnan befejezett irodaházak bérbé adható alapterülete, mert a válságnak köszönhetően néhány tavalyi átadásának tervezett projekt átcsúszik 2010-re. A rekordmennyiségű átadást - és egyben rekordüresedést - felmutató 2009 után a budapesti irodapiacon idén hatalmas visszaesésre számíthatunk. A tavalyi év közel 300 ezer négyzetméternyi új irodaterületével szemben a várakozások szerint idén alig több mint 120 ezer átadására kerülhet sor. Ez a szám azonban a régiós piacokat figyelembe véve még tekintélyesnek is tűnhet, hiszen a hírek szerint a jó összehasonlítási alapot jelentő prágai piacon az elemzők ennek a számnak a negyedével, azaz alig valamivel több, mint 33 ezer négyzetméterrel számolnak.

Meglepő információ azonban, hogy az eddig nagyrészt két-három kerületre összpontosuló irodafejlesztések után az erre az évre várható átadások közül - a XIII. kerület kivételével - mindegyik fejlesztés külön kerületben, illetve egy fővárosi piachoz szorosan kapcsolódó agglomerációs településen valósul meg. A hagyományosan sok projektet befogadó és a fejlesztők körében is igencsak népszerű, XIII. kerületi Váci úton az építészeti is az átlagosnál magasabban jegyzett, Fercom Kft. által fejlesztett DC Offices (6200 négyzetméter), és mintegy másfél éves csúszás után a GTC Magyarország Metro



irodaháza (14 860 négyzetméter), valamint a Madarász irodapark (17 000 négyzetméter) 2. fázisa kerül majd átadásra. A belvárosi piacot egy emeletráépítéssel fejlesztés, a Portus Buda Group Zrt., C.D.O. elnevezésű luxusiroda projektje (1700 négyzetméter) bővíti tovább tavasztól. Dél-Budán a GRT Group által fejlesztett, tervek szerint 2016-ig öt ütemben és 95 ezer négyzetméteren megvalósuló Office Garden irodaház második fázisával (17 ezer négyzetméter) bővül a kínálati oldal. Buda azonban idén felveszi a versenyt az irodapiac szempontjából mindig is erősebbnek számító pesti oldallal szemben, és az Office Garden mellett további két új fejlesztést, a II. kerületben a Residence 1-et és 2-t (18 800 négyzetméter), a XII. kerületben pedig a MOMentum Irodaházat (9400 négyzetméter) kínálják a leendő bérlőknek.

A még beláthatónak számító 2011-es év sem tűnik a fellendülés évének. Bár az előzetes becslések szerint közel 200 ezer négyzetméter új irodaházat adnak át, a tapasztalatokból kiindulva nem lenne meglepő, ha néhány tízezer négyzetméter átadása tovább csúszna, és csak a 2012-es statisztikákban jelenne majd meg. A jövő évre tolódtott projektek között szerepel az a viszonylag elszigetelt, agglomerációs részpiac, Törökbálinton fejlesztett TÓPARK beruházás, amely mintegy 75 ezer négyzetméter béroda átadásával növeli a piacot. A további, egyelőre biztos átadásúnak mondott projektek kizárólag a XIII. és a IX. kerületben találhatóak. A pesti oldal északi részén megvalósuló Promenade Gardens (29 455 négyzetméter) és Cornerstone Irodaház is (24 ezer négyzetméter) a Váci úti irodafolyosó kínálatát bővíti majd. Dél-Pesten pedig egyedül a Millenium Városcsopont további ütemeként, a TriGranit fejlesztésében valósul meg három irodatömb is, amelyek közül a Millenium Court Building "K" épületét már meg is vásárolta új irodaházának a K&H Bank.

A távolabbi jövő egyelőre, ha lehet, ennél is bizonytalanabbnak tűnik. Több fejlesztő is hosszabb távra halasztotta el vagy egyenesen befagyasztotta a már előkészített vagy akár már megkezdett projektjeit is, így szinte megbecsülni sem lehet az előtűnik álló három-öt év átadásait. Ha csak a már napvilágot látott fejlesztési tervek, bővítési elképzeléseket és további ütemek megvalósítását vesszük alapul, akkor már most megközelítőleg 1 millió négyzetméternyi új bérodaival számolhatunk. A még korántsem telített budapesti és hazai irodapiaccal kapcsolatban már több nagy ívű bővítési elképzelés is született, mind fogócskák, mind teljes városrehabilitációs projektek keretében. Az irodapiac egy időre most megduzzad, de vélhetően gyorsan és rugalmasan fog reagálni a már biztos fejlődési jeleket mutató gazdaságra, és a gazdasági növekedés hatására újra megélné a keresletre.

A nagyarányú visszaesés mellett ugyanakkor jól látszik, hogy szinte kizárólag jó elhelyezkedéssel, illetve különleges építészeti vagy műszaki megoldásokkal épülő projektek kerülnek a piacra. A budai és pesti presztízsterületeken elhelyezkedő irodák mellett csak olyan építészeti dizájnban és fenntartható technológiával kivitelezett projektek valósulnak meg, amelyek teljes körűen ki tudják elégíteni a legmodernebb piaci és bérlői igényeket. Eddig jellemző volt, hogy a szinte apadhatatlan keresletet bármilyen közepes elhelyezkedésű vagy műszakilag gyengébb kivitelezésű irodaépülettel csillapítani lehetett, de a válság határozottan rámutatott a keresletorientált piac hosszabb távú veszélyeire. A fejlesztők elkezdtek alkalmazkodni a megváltozott piachoz, és egyre több energiatakarékos és környezettudatos épületet adnak át, vagy a lehetséges határokon belül a meglévőket fejlesztik ebben az irányban.

A világszerte legtöbb projektje a BREEAM és a LEED minősítések megszerzésére törekszik, és ezek szempontrendszerét veszi alapul a kivitelezés során. Hazánkban jelenleg még csak a Vecsés határában lévő Quadrum irodaház rendelkezik BREEAM tanúsítvánnyal, de a rövidesen átadásra kerülő K3 Irodaház fejlesztője is megtette már a lépéseket a minősítés elnyeréséhez. A LEED értékelési rendszer teljesítését a Milleniumi Városcsopont legújabb projektje, a Millenium Court Building tűzte ki célul.

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

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

	2008.	2009.	2010. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	93,7	100
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	82,3	103,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	91,4	103
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	95,7	103
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	94,8	99
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	81,3	104
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	74,8	106
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	4,6	3,7
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,6	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	880
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	100,5	101
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,2	104,3
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,6	103,3
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,5	10,5

* GKI becslése

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)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
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)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
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: Források

- www.erea.hu
- www.empireingatlan.hu
- www.portfolio.hu
- www.vilaggazdasag.hu
- www.ksh.hu
- www.mnb.hu
- www.penzcentrum.hu
- www.gki.hu
- www.index.hu
- www.ingatlanmagazin.hu
- www.ingatlanhirek.hu
- www.napi.hu
- www.magyarokepiac.hu
- www.origo.hu
- HVG 2010. március
- 2010. Figyelő március
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

