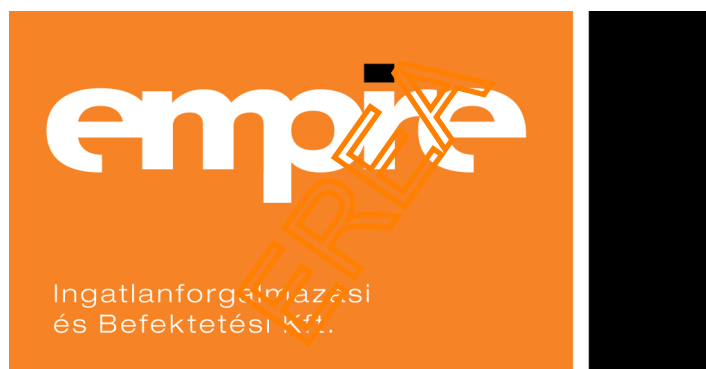


Ingatlanpiaci elemzés 2010 április



Készítette: Molnár Tamás
molnar.tamas@empireingatlan.hu

Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei.....	3
Magyarország gazdasága.....	3
Infláció.....	3
Árfolyamok.....	4
Reálkeresetek.....	5
Jegybanki alapkamat.....	7
Államháztartási hiány.....	8
Munkanélküliség.....	9
Hitelpiac.....	10
Magyarország ingatlanpiaci elemzése.....	14
Bács-Kiskun megye.....	14
Csongrád megye.....	15
Budapest és Pest megye.....	16
Békés megye.....	18
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	19
Tolna megye.....	20
Lakásépítések Budapesten és Pest megyében.....	21
Magyarországi ingatlanpiac.....	22
Magyarországi irodapiac.....	23
Magyarországi ipari ingatlanpiac.....	24
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re.....	26
2. számú melléklet: Források.....	27

ERÉV

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Magyarország gazdasága

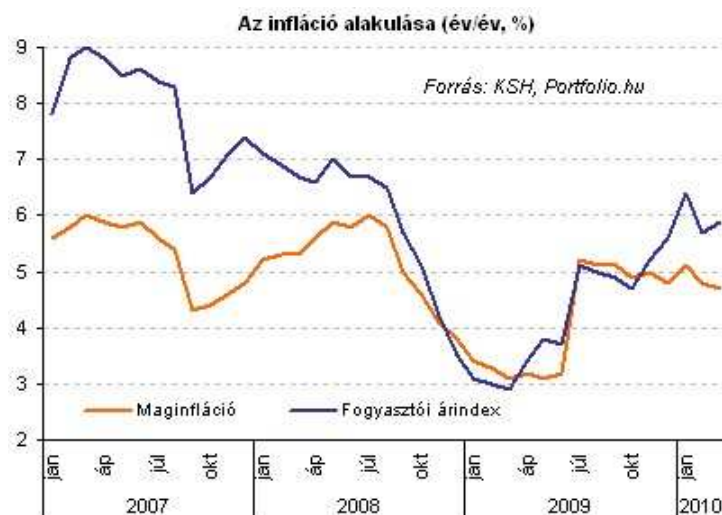
A monetáris tanács megítélése szerint a hazai gazdaság a tavalyi mély recessziót követően idén állhat ismét növekedési pályára. A visszafogott kereslet következtében az infláció jövőre várhatóan az MNB célja alá csökken. A nemzetközi pénzügyi piaci folyamatok jövőbeli alakulását továbbra is számottevő bizonytalanság övezi.

A magyar gazdaságra továbbra is jellemző maradhat az előző évben megfigyelt szerkezeti kettősség. Az export várható fellendülésével ellentétben a belföldi kereslet idén nem fog érdemben növekedni. A magyar gazdaság kilábalása emiatt csak késve követi a globális és régiós gazdasági folyamatokat.

A középtávú inflációs kilátások szempontjából meghatározó termékcsoportok áralakulása továbbra is a gyenge kereslet árleszorító hatását mutatja. A piaci szolgáltatások inflációja folyamatosan mérséklődik. Az iparcikkek árindexe február után márciusban is csökkent. Mindezek fényében a monetáris tanács továbbra is úgy ítéli meg, hogy az infláció az idei év közepétől a cél közelébe, a jövő évben pedig a cél alá süllyedhet.

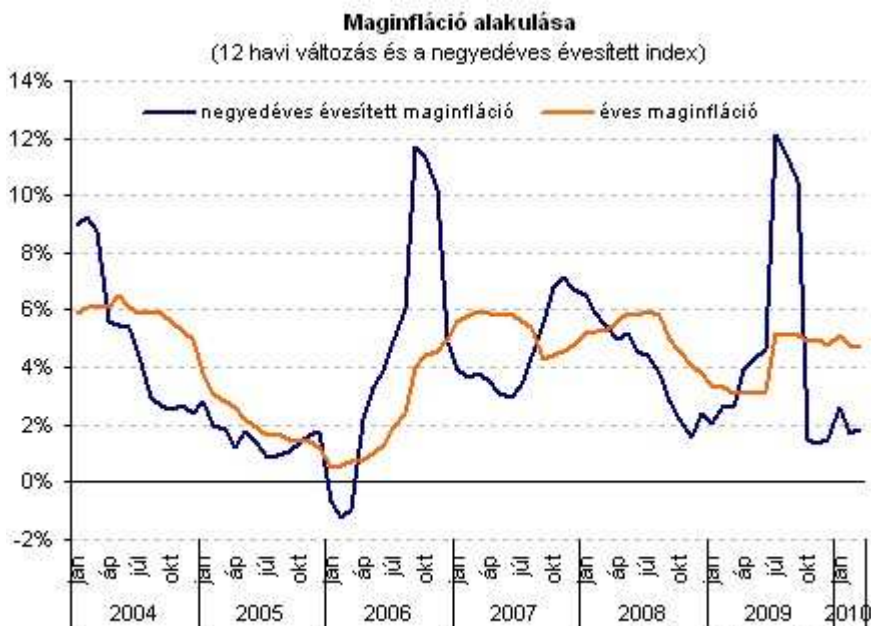
Infláció

Márciusban az egyhavi átlagos fogyasztóiár-emelkedés szokatlanul gyors, 0.7% volt, így éves alapon az árak 5.9%-kal növekedtek. Miközben tehát a főindex 5.7%-ról 5.9%-ra visszaemelkedett, aközben a volatilisabb termékköröktől megiszított maginflációs mutató 4.8%-ról 4.7%-ra mérséklődött.



Szintén nem ad okot különösebb aggodalomra a várt feletti inflációs mutató abból a szempontból sem, hogy a negyedéves évesített (szezonálisan kiigazított) maginflációs mutató továbbra is a 3%-os jegybanki inflációs céltól jóval alacsonyabb szinten, 1.8%-on állt márciusban a februári 1.7% után. Ez a mutató azt jelzi, hogy az elmúlt háromhavi árdinamikákat kivetítve továbbra is rendkívül alacsony az inflációs nyomás a gazdaságban. Ez továbbra is teret ad a Magyar Nemzeti Banknak a

kamatcsökkentési sorozata folytatásához, igaz a fokozott éberség továbbra is indokolt (ld. alább az okokat).



Forrás: KSH

12 hónap alatt, azaz 2009. márciusához viszonyítva, az élelmiszerek árai az átlagosnál kisebb mértékben, 2.3%-kal emelkedtek. Ezen belül jelentősen drágult a kávé 11.6, a tojás 10.4, a párizsi, kolbász 7.5, valamint a házon kívüli étkezés 6.5 százalékkal. Árcsökkenés következett be az étolaj (8.4%), a cukor (8.0%), a liszt (7.3%), a tej (6.0%) és a sertéshús (5.1%) esetében. Az átlaghoz képest nagyobb mértékben, 11.6%-kal növekedtek az egyéb cikkek árai, ezen belül a járműüzemanyagok ára 25.5%-kal, a gyógyszer, gyógyárú 8.7%-kal drágult. Szintén átlag felett, 11.0%-kal nőttek (jórészt a jövedéki adóemelések miatt) a szeszes italok, dohányárú árai. A szolgáltatások átlagával (5.9%) megegyező áremelkedésen belül a hatósági termékkörös tételeknél átlag feletti drágulást mért a KSH: a szemétszállítás 11.6, a csatornadíj 7.5, a vízdíj 6.8%-kal drágult. A hatósági árak terén a Fidesz-vezette kormány feltehetően az inflációt fékező gazdaságpolitikát tervez majd megvalósítani.

Árfolyamok

Jelentősen, több mint két százalékkal gyengült kedden a forint, ezzel az árfolyam bő kétheti mélypontot ütött meg az euróval szemben. A forint leértékelődése alapvetően a görögországi eseményekhez köthető: a görög csőd kockázat újabb és újabb csúcsokat üt meg, illetve a görög kötvényhozamok is rakétaként lőttek ki, miután a hellén adósság átstrukturálásának lehetőségéről beszéltek a piacon. A görög feszültség ezúttal más országokra is áttért, a portugál és a spanyol eszközökön túlmenően a régió is érintett volt. Ahogy azt már megszokhattunk, a térség fizetőeszközei közül a legsérülékenyebbnek tekintett forint szenvedte el a legnagyobb veszteségeket, de az EUR/HUF árfolyama továbbra is az elmúlt két hónap ingadozási sávján (262-268) belül tartózkodik.

A Fidesz kétharmados támogatottsága ezúttal nem járt számottevő forint-erősődéssel, és az MNB 25 bp-os kamatcsökkentése sem okozott árfolyam-hatást. Az MNB elnöke a sajtótájékoztató során jelezte, hogy a túlzott forint-felértékelődés esetén nem zárják ki a devizapiaci intervenció

lehetőségét sem. Várakozások szerint a május 19-én esedékes kötvény-lejárat miatt a görögök a következő hetekben megkapják a nemzetközi segítséget, a forint pedig rövid távon megmarad a 265-ös szint körüli ingadozási sávján belül. Középtávon a hazai kockázatok felerősödése miatt (magasabb hiánycél bejelentése, kormány-jegybank közötti feszültségek stb.) korábbi előrejelzésekkel megegyezően forint-gyengülést várnak az elemzők, júniusi és szeptemberi EUR/HUF célárfolyam 275.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítményei (2010. április)



Forrás: MNB

Reálkeresetek

A bruttó keresetek emelkedését lényegesen meghaladó nettó bérnövekedést mutatott ki január után februárra is a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) a legutóbb közzétett adatokban, amely a januártól életbe lépett adócsökkentések nettó bérekre kedvező hatásával magyarázható. A közsféra dolgozói a januárban megkapott kereset-kiegészítés után februárban szűkebb "borítékot" vihettek haza, ugyanakkor az adatok szerint négyhavi jelentős csökkenés után februárban 11 ezer fővel hízott a közsféra létszáma. A versenyszektorban ugyanennyivel tovább olvadt a foglalkoztatottak száma.

A személyi jövedelemadózásban januárban bekövetkezett változások hatására éves összevetésben a nettó keresetek lényegesen gyorsabban emelkedtek, mint a bruttó keresetek - derül ki a nem meglepő fejlemény a KSH adataiból is. A januári nemzetgazdasági bruttó átlagkeresetek 6.5%-os emelkedése mellett a nettó keresetek 12.9%-kal bővültek, februárban a 0.7%-os bruttó emelkedéssel párhuzamosan 7.7%-os nettó keresetemelkedést mutatott ki a KSH. Az éves bérdinamika lassulása mögött az áll, hogy januárban az éves indexeket jelentősen "megdobta" a közsféra a havi egyszeri kereset-kiegészítése.



Mint ismert, januárban a superbruttónak nevezett, 27%-kal megnövelt adóalapra az addigi 18% helyett már csak 17%-os adókulcs vonatkozott, ennek adóterhet növelő hatását a kormányzat az adójóváírás fokozásával, illetve az szja sávhatárának 1.9 millióról 5 millió forintra emelésével kompenzálta. A változtatások az átlagos keresetűeknek kedveztek a leginkább. A KSH adatai

alapján, illetve a februári inflációs adat tükrében februárban 1.9%-ra mérséklődött a januári 6.1%-ról az éves nettó reálbér-emelkedés.



Forrás: KSH

Január-február átlagában 4%-os volt a reálbér-emelkedés, ami úgy adódik, hogy a versenyszférában 3.5%-kal, a költségvetési szférában 4.9%-kal nőtt a reálbér.



Forrás: KSH

A Magyar Nemzeti Bank a bérinflációs kockázatok szempontjából kiemelten figyeli a rendszeres bruttó versenyszféra bérek éves indexét, amelynek két évig tartó trendszerű mérséklődése az utóbbi hónapokban megállni látszik. Önmagában ezen index azonban nem indokolja még a kamatsökkentési sorozat megállítását, hiszen az emelkedő munkanélküliség, a cégek nehéz gazdálkodási körülményei továbbra is fékezik a béremelésekre vonatkozó elvárásokat.

A bruttó rendszeres keresetek alakulása
(a versenyszektorban, éves változás, %)



Forrás: KSH

Amint az alábbi ábrán látszik, idén februárban is folytatódott a versenyszektorban foglalkoztatottak létszámának lemorzsolódása (10 ezer fővel 1 millió 772 ezer főre), így itt egy év alatt 106 ezer fős leépítést mért a KSH. A versenyszférában idén év elején 5.9%-kal dolgoztak kevesebben mint az előző év azonos időszakában.



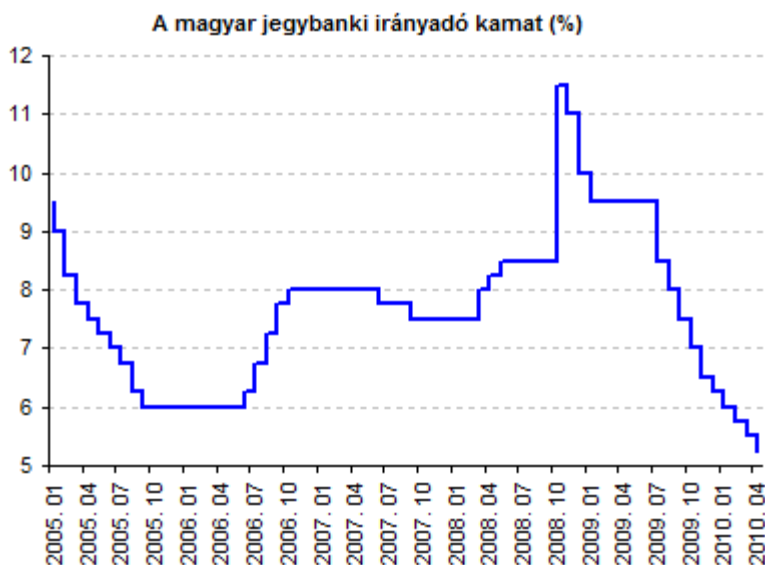
Forrás: KSH

Jegybanki alapkamat

Újra negyed százalékponttal mérséklődött az irányadó ráta, a 5,25 százalékos szint történelmi mélypontnak számít. A monetáris tanács kamatdöntéséről kiadott közleménye úgy fogalmaz: Az inflációs és reálgazdasági kilátások alapján indokolt további kamatcsökkentésre akkor kerülhet sor, ha azt az ország kockázati megítélése lehetővé teszi.

A piaci várakozásoknak megfelelő kamatlépés mögött bizonyára ugyanaz az egyszerű viselkedési szabály áll, mint az elmúlt hónapokban: amíg a nemzetközi tőkepiaci környezet teret ad (ld. alábbi második ábra) a monetáris lazításra, a jegybank él a lehetőséggel. Bár a tanácstagok az utóbbi

hetekben már többször céloztak rá, hogy nem kívánják a fundamentumok által nem indokolható kamatszintet elérni, úgy tűnik, hogy az újabb és újabb lehetőségeket az erős forint mellett nem kívánják kihagyni.



Forrás: MNB

A fentiek alapján a monetáris tanács az alapkamat 25 bázispontos csökkentése mellett döntött. Az inflációs és reálgazdasági kilátások alapján indokolt további kamatcsökkentésre akkor kerülhet sor, ha azt az ország kockázati megítélése lehetővé teszi. Mindez azt jelenti, hogy további kamatcsökkentést a monetáris tanács tagjai is kiutálhatónak tartanak, de a tényleges lépés(ek) a nemzetközi befektetői hangulat függvényében.

Államháztartási hiány

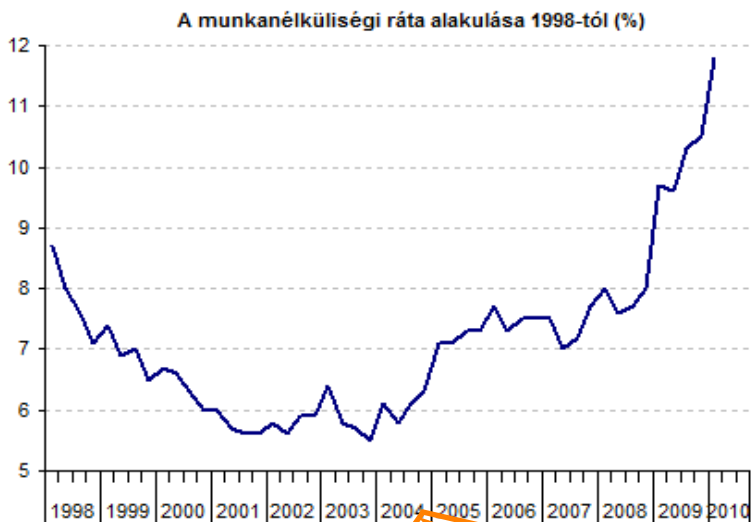
Az elmúlt napokban a kormány újabb majd 1,5 milliárd forintot vett ki az általános tartalékból. Az első félévben elkölthető keret így 5,6 milliárd forintra csökkent. A költségvetés általános tartalékát 57,2 milliárd forinttal fogadta el a parlament. Az államháztartási törvény szerint az első félévben ennek csak a 40 százalékát lehet elkölteni, ami 22,9 milliárd forint. A kormány eddig összesen 17,3 milliárdot költött ebből, ami az időarányosnál jóval gyorsabb.

A kabinet közvetlenül a választást megelőző napokban mintegy 500 millió forinttal, tegnapi határozatában pedig további 930 millió forinttal apasztotta a tartalékot: a múlt héten 400 millió forintot kapott a Nyugdíjbiztosítási Alap méltányossági nyugdíjmelésekre, míg a szociális tárca krízisalapját százmillióval növelték.

A kormány legutóbbi határozata további 930 millió forintot vont ki a tartalékból árvízvédelmi kiadásokra. Ennek nagyobb részét, 573,3 millió forintot dologi kiadásokra költhetik a vízügyi igazgatóságok, míg a fennmaradó részt személyi kiadásokra fordíthatják. A kormány az idén már az ár- és belvízi védekezés címén másodszor segíti ki a vízügyi tárcát, eddig összesen kétmilliárdot költöttek erre a célra. A mostani döntéssel a félév végéig a felhasználható tartalék 5,6 milliárd forintra rúg, ráadásul ez már a következő kormány mozgásterét is érintheti, hisz a kormányváltás június első felére várható.

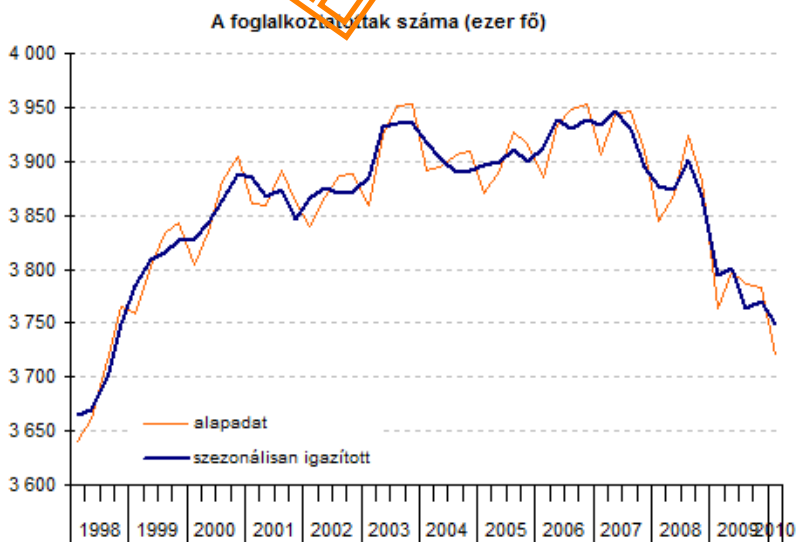
Munkanélküliség

Tovább folytatódott a munkanélküliség emelkedése és a foglalkoztatottság csökkenése 2010 első negyedében. A munkanélküliségi ráta 11,8 százalékra ugrott, utoljára a rendszerváltozás sokkja idején járt ilyen magasan a mutató. Az első negyedév 11,8 százalékos munkanélküliségi rátája 1,3 százalékponttal magasabb a előző negyedévi szintjénél, és ez még akkor is óriási ugrás, ha tudjuk, hogy szezonális tényezők akár 0,4 százalékpontot is magyaráznak.



Forrás: KSH

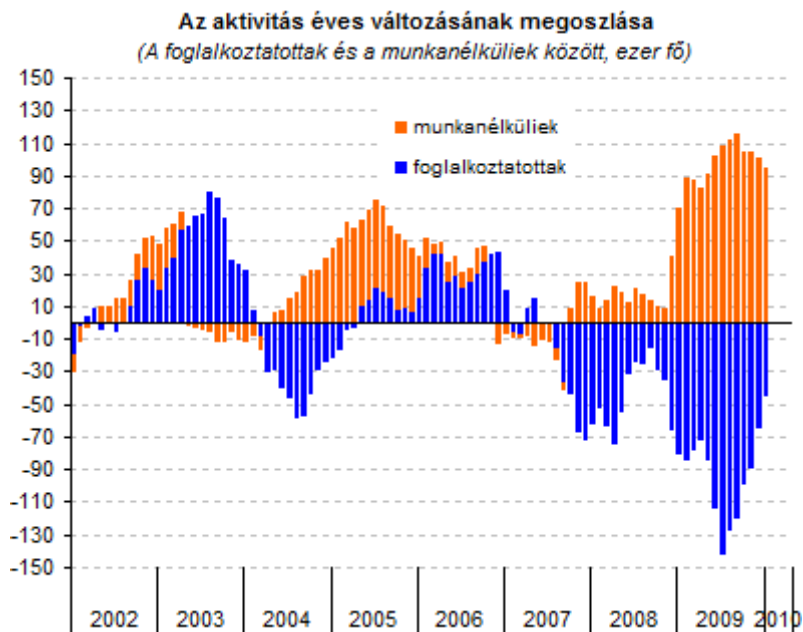
A foglalkoztatásban természetesen ellentétes irányú tendenciák folytatódtak: az első negyedévben már csak 3,72 millió ember dolgozott, a három évvel ezelőttihez képest csaknem 200 ezerrel kevesebben. A foglalkoztatottság jelenleg az 1998-as szinten áll.



Forrás: KSH

A munkanélküliség emelkedése valamivel még a várakozásoknál is gyorsabb. Ha igaz, ami a szakemberek mondanak, hogy a munkapiaci szempontból a mélypont a 2-3. negyedévben jöhet, akkor a 12 százalékot is jócskán meghaladhatja majd a mutató. Ami jó hír, hogy továbbra is jellemző a munkapiac kilépési korlátainak "keménysége". A válság ideje alatt a munkanélküliek

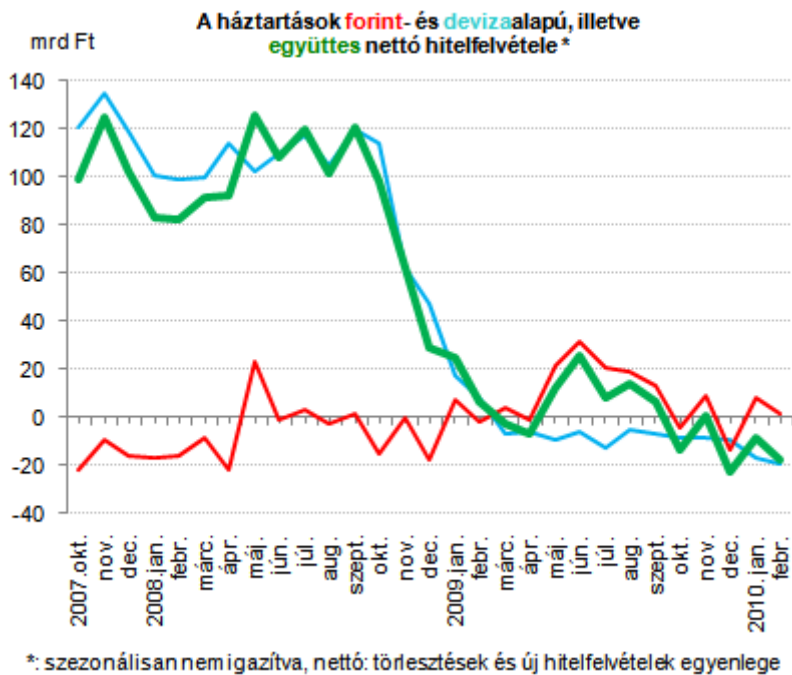
száma még gyorsabban is emelkedett, mint ahogy a foglalkoztatottak száma csökkent, összességében pedig az aktivitási arány még kissé emelkedett is.



Forrás: KSH

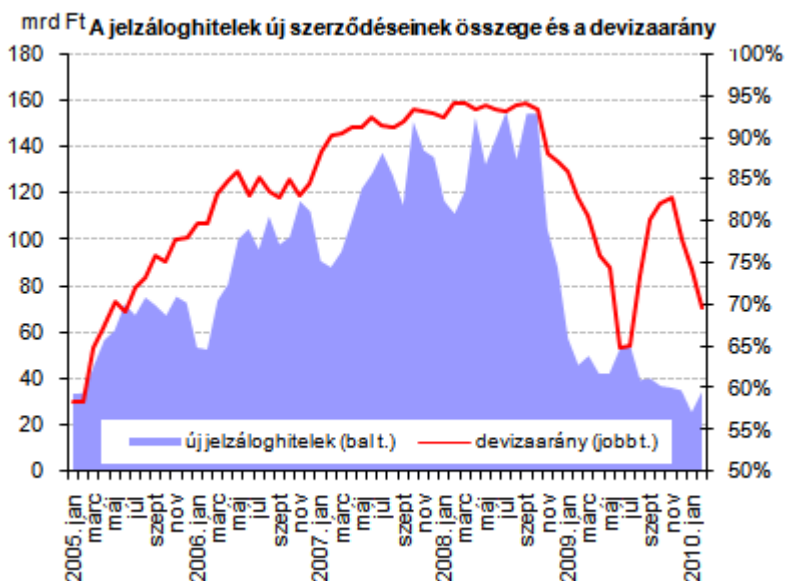
Hitelpiac

Míg az utóbbi időben a hitelbiztosítéki értékek jellemzően 70%-áig adtak a bankok lakáshitelt, mára ez megváltozott: a forinthiteleknél 75, az euróhiteleknél 60, a svájci frankban denominált hiteleknél 45%-nál húzta meg a plafont a március 1-jén hatályba lépett, körültekintő lakossági hitelezésről szóló kormányrendelet. Bár a pótfedezet bevonásával ezek a korlátok kiküszöbölhetők, június 11-től a jövedelemhez mért banki hitelezhetőségi limit kötelezővé tételével ez csak az ügyfelek töredéke számára lesz járható út. Nem marad más, mint a magas önrész, ami a jelenleg is alacsony lakossági megtakarítási szint (a GDP mindössze 3-4%-a körül mozgó finanszírozási képesség) mellett nem kecsegtet a hitelezés látványos fellendülésével. Februárban 19 milliárd forinttal több devizahitelt törlesztett a lakosság, mint amennyit felvett, a fentiek miatt aligha billen vissza a mérleg a hitelfelvétel javára.



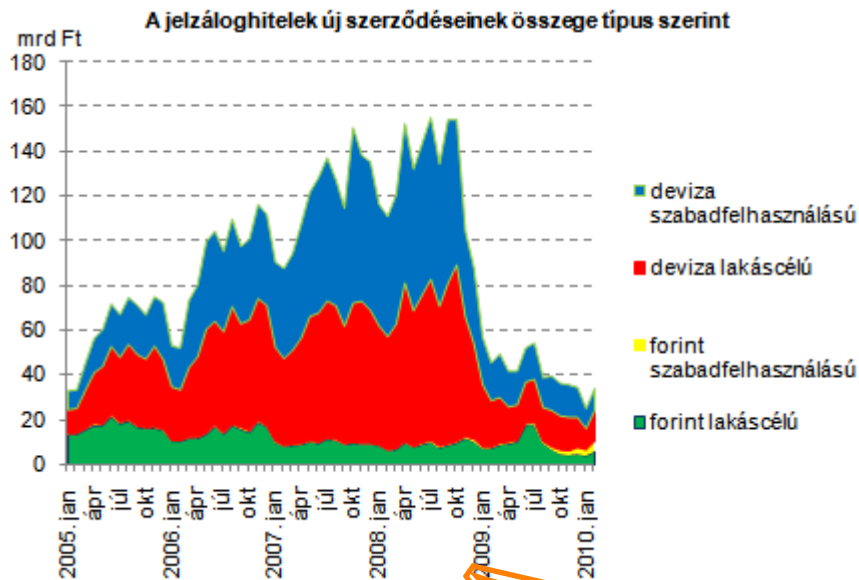
Forrás: MNB

Elviekben a forinthitelnek állna a zászló, ám tíz új jelzáloghitelből hetet még most is devizában folyósítanak a bankok, s a jelzáloghitelek 60%-át kitevő lakáshitelekre is ez az arány a jellemző. A múltra visszatekintve elmondható: a válságot megelőzően fokozatosan nőtt a devizafinanszírozás aránya, azóta azonban alábbhagyott. A tavalyi nyári "forinthitel-renszenz" mégis csak egy egyszeri eseménynek volt köszönhető: júliusban megszüntette a kormány a forinthitel-támogatási rendszert, így akik élni akartak a kedvezményvel, ezt megelőzően kapkodtak hitel után. Idén az első félévben ismét egy egyszeri hatás szemtanúi lehetünk: vélhetően sokan kihasználják, hogy március 1-jét illetve június 11-ét megelőzően kevésbé szigorú feltételek mellett jutottak, jutnak hitelhez, különösen devizahitelhez.

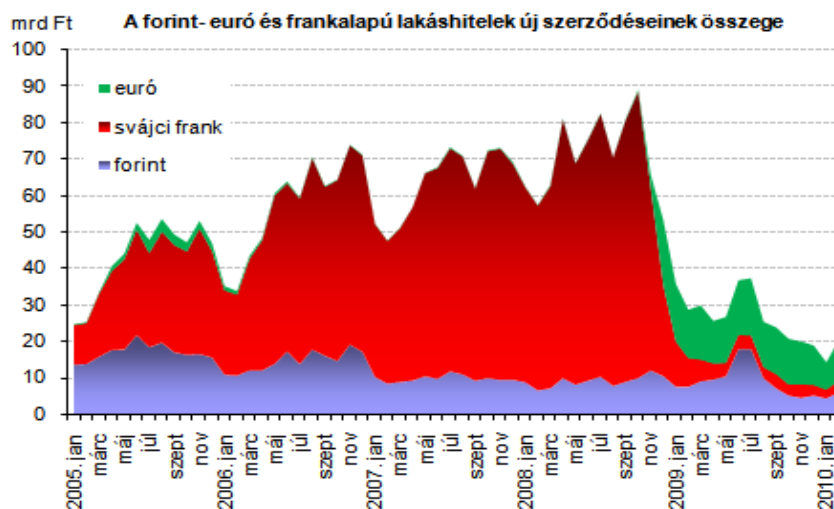


Forrás: MNB

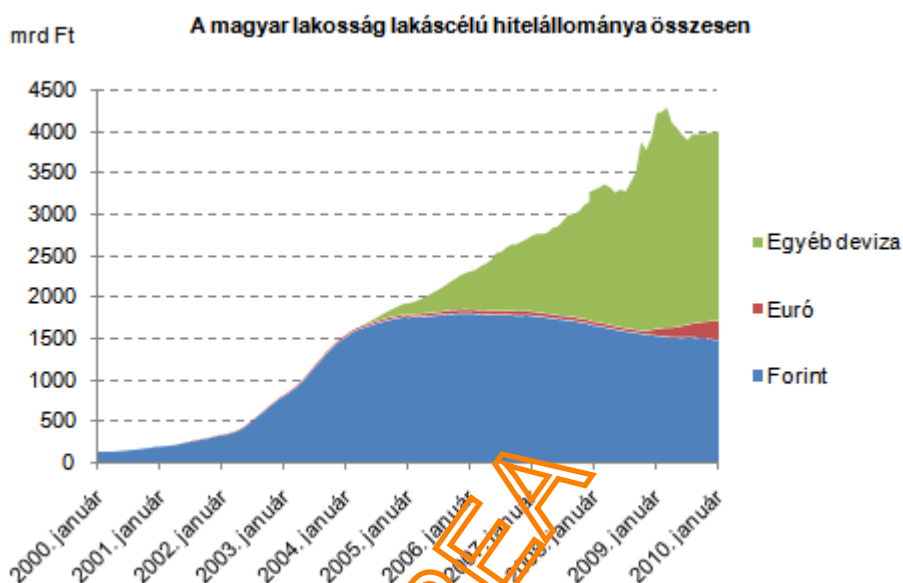
Az elmúlt években február hónap mélypontot jelentett a lakáshitelezés szempontjából, ami a lakáspiac szezonálisát figyelembe véve nem meglepő. Az idei év azonban kivételnek számít: a januári 14.4 milliárd forinttal szemben februárban 20.3 milliárd forintnyi lakáshitelt vett fel a magyar lakosság. Ez egyelőre említett egyszeri hatás miatt nem ad okot bizakodásra, de azért sem, mert a tavaly februáritól is jelentősen elmaradó, az őszi hónapokra jellemző összegről van szó.



Ami a lakáshitelek devizanemenkénti megoszlását illeti, a válság hatására feltámadt euróhitelezés továbbra is viszi a prímet, a lakáshitelek több mint felét euróban vette fel a lakosság. A mindössze két hitelintézetnél elérhető svájci frank alapú hitelek már lassan egy éve csak 3-4 milliárd forintnyi új kihelyezéssel kell beérnie, szemben a válság előtt nem ritka 60-70 milliárd forintos kihelyezéssel. Ami a forinthitelt illeti, érdekes - bár érthető - módon akkor élte fénypontját, amikor "kivezették": a tavaly június-júliusi 17.8 milliárd forinttal szemben még mindig csak 5.9 milliárdnyit vettek fel az ügyfelek forintban. Kérdéses még, az MNB közelmúltban útjára indított jelzáloglevél-vásárlási programja ad-e lendületet a forinthitelezésnek, egyelőre egy biztos: kis volumenű forintforrást érintő, kezdeti lépésről van szó.

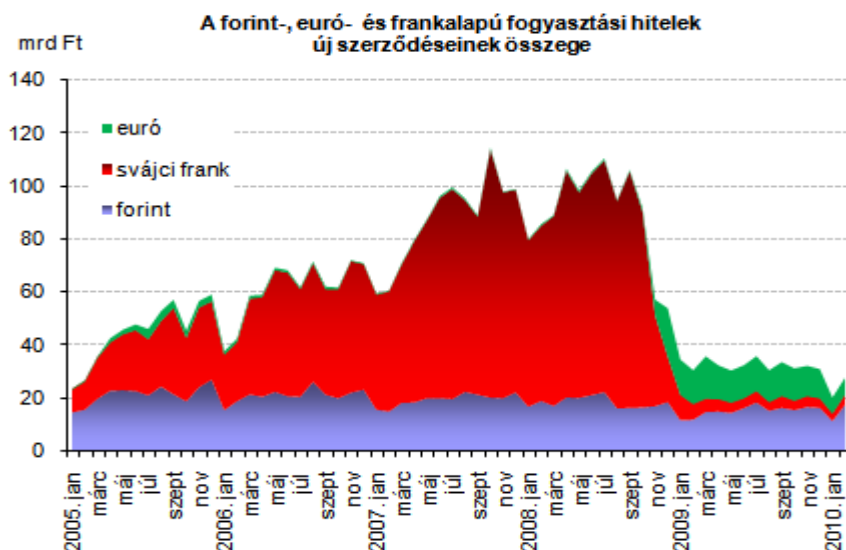


Az alábbi ábrán jól látható a magyar lakáshitel-piac elmúlt években végbement növekedése és e növekedés megtorpanása, de az is, hogy az euróhitel csak az elmúlt egy esztendőben lett slágertermék. Korábban egyéb devizában, túlnyomórészt svájci frankban adósodott el a magyar lakosság, a forint alapú lakáshitelek állománya pedig a hat évvel ezelőtti szinten áll. A forinthitelekkel szembeni eddig legnagyobb érv, a túl magas kamatszint ugyanakkor már egyre gyengébb lábakon áll: az MNB legutóbb történelmi mélypontra, 5.5%-ra csökkentette az alapkamatot, így a bankközi forintforrások a korábbiaknál olcsóbban állnak a bankok rendelkezésére. Ezért is gondolhatta úgy a PSZÁF, hogy vizsgálatot indít a bankoknál annak kiderítésére, megfelelően érvényesítették-e ezt a trendet forinthitelek kamatában.



Forrás: MNB

A fogyasztási hitelek a lakáshitelekhez hasonlóan nagyobb népszerűségnek örvendtek februárban, mint az előző hónapban, ám a 28 milliárd forintos kihelyezéssel ez a hónap 2009. hónapjainak sorában még így is a legrosszabb lett volna. Miközben a svájci frank - s újabban az euró - itt is háttérbe szorult, a forinthitelek viszonylagos stabilitást mutatnak.



Forrás: MNB

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

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:	Bruttó 108 millió forintból megépült a kecskeméti piacsnak, melyben szinte mindent felújítottak vagy kicseréltek. Műgyanta bevonatot kapott a korábbi aszfalt burkolat, teljes világítás és nyílászáró cserét végzett a kivitelező, új kandallókat helyeztek ki, ivókutak és vízkutak szolgálják a vásárlók kényelmét és az emeleti szociális helyiségeket is felújították.
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 telkek nm árai 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

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. Keresettek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városaiiba 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, utatospálya a városi büdzséből. Idén számos látványos beruházás zajlik Szegeden.
Városok:	
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:	Komplex gyógy-és egészségturisztikai szolgáltatásokat nyújtó, korszerű, nagy fedett kapacitású fürdő, és önmagában is turisztikai vonzerőt jelentő, kiemelkedő építészeti megoldásokkal bíró fürdőépület jön létre Makón, több mint 1,5 milliárd forintos uniós támogatás révén.

2 havonta frissülő táblázat

Budapest és Pest megye

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 található.</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 újulhat 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&H Csoport új, campus-jellegű székháza a Millennium Városközpont 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>

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. A keresett új társas- vagy sorházi lakások zömében a 15-16 milliós árkategóriába tartoznak.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői 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:	Vác és Érd városa, valamint Rákosmente részesül ez úttal a regionális programok forrásaiból. Az Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében 2007-2013 között 270 milliárd forint támogatás áll rendelkezésre a települések fejlesztésére. Budapest keleti agglomerációjában - Gyömrőn, Maglódon, Pécelen, Vecsésen és Újón - ahol sorra épültek az új társasházi és sorlakások, az elmúlt évhez hasonlóan idén is pang az újlakás-piac.

2 havonta frissülő táblázat

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.	
	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.	
	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.	
	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 területet érintik. Csaknem 260 millió forintból korszerűsíti a békéscsabai önkormányzat az Árpád-fordót, 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

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 részeken 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:	A város szandaszőlősi városrészében például decentrumot hoznak létre 630 milliós költséggel. Ennek során felújítják a településrész központját, burkolják a csatlakozó utakat, teret alakítanak ki az iskola előtt, valamint felújítják a művelődési központot.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítőt 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 frekventáltabb 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

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. Általánosságban 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 Pécs Európa Kulturális Fővárosa 2010 programhoz kapcsolódóan újulnak meg Szekszárd és a Dél-Dunántúl további hét településének - Dombóvár, Komló, Marcali, Mohács, Sellye, Siklós, Szigetvár - köztéri és kulturális intézményei, melyre 2,4 milliárd forint uniós támogatással. A fejlesztés első ütemében strand és nyári élményfürdő épül a hozzá tartozó központi fogadóépülettel és öltözőkkel a városi sportcsarnok mellett a futballpálya helyén – számolt be a teol.hu. 6 medencét alakítanak ki, ezek között lesz termál- és élménymedence is, vízfelületük pedig elérheti a 815 négyzetmétert. Felépítenek egy csúszdaparkot, illetve strand kézi- és röplabda pályát is.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokból nagyon kevés van a megyében. Az építkezési kedv pang. Csak a nagyobb városokban találhatunk 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 négyzetméterei. 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 Pécsset a fővárossal összekötő M6/M60-as autópálya baranyai, és tolnai szakaszait. A sztráda készültségi szintje gyakorlatilag száz százalékos.

2 havonta frissülő táblázat

Lakásépítések Budapesten és Pest megyében

A főváros nyugati agglomerációs települései közül Budaörs mellett Budakeszi és Törökbálint továbbra is a keresettek közé tartozik, de néhány éve Biatorbágyot és Herceghalmot is felfedezték a csendre és zöldre vágyók. Törökbálinton - a kevés szabad terület és a helyi építési szabályok miatt - nem épülnek új társasházi lakások, s Budakeszin is csak kisszámú új lakást hoztak tető alá. Ez utóbbi divatos településen a szép környezetben fekvő Mandula kislakópark, ahol néhány lakás még vevőre vár. A négyzetméterár a helyhez és a minőséghez igazodva magas: mérettől, fekvéstől függően 480-500 ezer forint között mozog.

Olcsóbb ajánlatokat keresve Biatorbágyon érdemes körülnézni, ahol a néhány éve átadott lakóparki otthonok közül másodkézből is több piacra került, de az újakból is jóval nagyobb a kínálat, az árak pedig 300-350 ezer forint között szóródnak. Mindemellett az eladók is rugalmasabbak, mint a válság előtt voltak. A fejlődő Biatorbágyon kevésbé jó a tömegközlekedés, mint a szomszédos településeken. A vevőkört itt elsősorban a környékeliek és a zsúfolt fővárosból kiköltöző



gyermekes, fiatal családok alkotják. Akár vonattal, akár busszal is könnyen elérhető viszont Herceghalom, ahol a Zsámbéki-medencét érintő "Talentis tudásalapú térségfejlesztési koncepció" keretében nagyszabású fejlesztések zajlanak. Az elmúlt év végén adták át egy négyhektáros parkerdő szomszédtságában a 157 lakásos Vitalis lakóparkot. A saját használatú kerttel, erkéllyel vagy terasszal rendelkező lakások négyzetméterára 300-320 ezer forint között mozog. Telki szintén keresett a főváros környékén otthonot teremtők - elsősorban menedzserek, üzletemberek és értelmiségiek - körében,

azonban a válság itt is visszavetette a vásárlásokat. A viszonylag drágán kínált épülő új társasházi lakásokból jelenleg is vannak eladósorban lévőek a piacon. Az egyik exkluzív fejlesztést megvalósító projekt helyszíne a magánokmány szomszédtsága: itt három ütemben három 12 lakásos épülettömbben, összesen 9000 négyzetméteren épülnek exkluzív lakások. Az épületek utcaszintjein szolgáltatóegységeket, közte bankfiókot, postahivatalt, cukrászdát és egyéb üzlethelyiségeket alakítanak ki. A négyzetméterár átlagosan 400 ezer forint. Valamivel olcsóbb a földszint, ahol egy 75 négyzetméteres lakóingatlan ára 30,5 millió forint, míg a különleges panorámájú tetőtérben az 52 négyzetméteresért 23,3 milliót kell a vevőknek letennie. Ennél akár 30-40 százalékkal olcsóbbak az új építésű társasházi lakások Pátyon, amely főleg a fiatal, gyermekes családok kitelepülőhelye". Az északi agglomeráció egyik legkeresettebb helysége Dunakeszi, ám amíg két-három éve dübörgött az itteni ingatlanpiac, közel két éve lecsendesült.

Az északi M0-s híd átadása nyomán többen érdeklődnek, ám a nyélbe ütött adásvételi szerződések száma kevesebb mint a felére csökkent a válság előtti időkhöz képest. Az elmúlt években több - például a Toldi, a Dombliget stb. - lakópark építését is megkezdték a fejlesztők, s most ezek befejezése folyik, az újabb projektek elindításával egyelőre várnak. Az árak is estek: amíg korábban zömmel négyzetméterenként 300-320 ezer forint között mozogtak, mára ugyanazokat a lakásokat 280-290 ezer forintos négyzetméteráron lehet megvenni.

Az érdeklődők köre bővült azokkal a budapestiekkel, akik a korábban felvett lakáshiteles otthonaiktól szeretnének megszabadulni, és rendbe tenni anyagi helyzetüket. Rendszerint nyomott árú, lakható ingatlanokat, jobbra 8-10 milliós, régi parasztházakat keresnek. Az új lakások árai a településen nem túl széles skálán mozognak. A Gyömrő-liget lakóparkban például egy-egy 28 négyzetméteres garzont 8,5, míg a 66 négyzetmétereseiket 18,7 milliós irányáron kínálják, a tetőtéri, 92 négyzetméteres, nagy teraszos, erkélyesekért pedig 28,5 millió forintot kér a beruházó. Egy-egy

70 négyzetméteres sorházi lakóingatlant éppúgy 15-16 millióért lehet megszerezni, mint a 60-70 négyzetméteres új ikerházakat.

A három dombra épült Pécelen - ahol a nagyszabású fejlesztések még csak néhány éve indultak be - szintén bő a kínálat új lakásokból, de új családi és ikerházakból is akad a piacon bőven, míg Maglódon kevesebb új lakóingatlan épült. Pécelen Csatári dűlőt és a Levendulást emelhető ki, ahol az új társasházi lakások ára 11-12 millióról indul, míg az új sorháziaké 14 millió körül alakul. A 57 négyzetmétereseket 16,5 millióért, a 87 négyzetméteres sorháziakat pedig akár már 17 millióért is meg lehet vásárolni.

Maglódon, amely közelebb van a fővároshoz, ugyancsak találhatnak az érdeklődők új sor- és ikerházakat, bár itt kevesebb az új fejlesztés. A kínálatban 70 négyzetméteres új sorházi lakásokat találni 17 millióért, 78 négyzetmétereseiket 20 millió forintért. Ikerházak 24-25 millióért kerültek eladósorba, amiből a komoly érdeklődők jócskán lefaraghatnak. Vecsésen is leült a kereslet, noha a tavaly átadott új társasházi lakásokat 2008-as árakon hirdetik, emellett egyéb kedvezményeket, például ingyenes gépkocsiparkolót ajánlanak a vásárlóknak.

A fejlesztők főleg azokat a helyeket választották beruházásaik helyszínéül, amelyekre nem ér el a repülőgépek zaja, s amelyek ugyanakkor jól megközelíthetők, a közelben bevásárló- és egyéb szolgáltató központtal. A kínálati paletta igen széles, a többlakásos épületek 45-75 négyzetméteres lakásait 11,6-19,3 millió forint között árulják, a kertvárosias beépítésű, magasabb minőségűek közül például egy 31 négyzetméteres lakás irányára 9,9 millió forint. Üllön - melynek ugyan jó a tömegközlekedése, de nagy hátránya a felette húzóerő zajos légifolyosó - a lakóparki társasházi lakások ára 11 millió forintnál kezdődik, egy-egy 60 négyzetméteresért pedig 15 millió forintot kell fizetni.

Magyarországi ingatlanpiac

Az év első három hónapjában csaknem 4900 lakás kapott használatbavételi engedélyt, és közel 5600 új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 26, az új engedélyké 30 százalékkal alacsonyabb, mint 2009. első negyedévében volt. A lakásépítéseknek továbbra is több mint fele koncentrálódik a Közép-Magyarországi régióban.

A befejezett építkezések száma 2010 első negyedévében csaknem azonos mértékben csökkent mind a vállalkozói, mind a saját használatra történő lakásépítés terén. A vállalkozások közel 22 százalékkal kevesebb lakást építettek, mint az előző év azonos időszakában. A vizsgált periódusban önkormányzati lakásépítés gyakorlatilag nem történt (14 lakás készült el ilyen forrásból), az építetők körét a lakosság és a vállalkozások alkották, megközelítőleg fele-fele arányban. Bár az építőipari vállalkozások 23 százalékkal kevesebb lakást építettek fel, részesedésük a tevékenységi kör egészéből 86 százalékra emelkedett, míg a házilagos kivitelezésé 11 százalékra csökkent. Az új lakások átlagos alapterülete 91 négyzetméter, ami csaknem megegyezik az előző évivel. Az új lakóparki épületben épített lakások száma nőtt, a többszintes, többlakásos építkezések számának csökkenése viszont átlag feletti volt.

Minden településtípusban összességében kevesebb lakást vettek használatba, mint az előző év első negyedében, és az új engedélyek száma is csak a fővárosban növekedett (ebben közrejátszik, hogy néhány soklakásos épület engedélyezése 2009-ről erre az évre húzódott át). A fővárosban ugyanakkor kétszer annyi új lakás épült, mint az ország községeiben együttvéve. Az engedélyezett lakásépítések száma a városokban az előző évinek kevesebb, mint a felére esett vissza. A használatba vett lakások és az új engedélyek száma csaknem minden megyében csökkent. A régiók

közül az új engedélyek terén a Nyugat- és Közép-Dunántúlon a legnagyobb a visszaesés, a befejezett építkezéseket tekintve pedig az alföldi régiókban és a Dél-Dunántúlon.

Az üdülőépítési tevékenység a vizsgált időszakban bővült. 229 üdülőegységet vettek használatba, és 114 üdülőépületben 132 új üdülőegység építésére kértek engedélyt. A használatba vett egységek száma két és félszeresen haladja meg a tavalyit, az engedélyezetteké azonban a 2009. évinek egyharmadára esett vissza. A vizsgált időszakban mindössze 504 lakás szűnt meg, 41 százalékkal kevesebb, mint a múlt év első negyedében. A leggyakoribb ok - 46 százalékos arányt képviselve - az avulás volt, további 30 százalékot tett ki a településrendezés, illetve a lakásépítés.

A kiadott új építési engedélyek alapján 516 ezer négyzetméter lakóépület és 740 ezer négyzetméter nem lakóépület beépítését tervezik, 28, illetve 15 százalékkal kevesebbet, mint 2009 első negyedében. A lakóépületek esetében a legnagyobb arányban az egylakásos házak tervezett építése esett vissza. A nem lakóépületek körében több mezőgazdasági, viszont kevesebb ipari és kereskedelmi épületet terveznek megvalósítani, mint az előző év azonos időszakában.

Magyarországi irodapiac

A budapesti irodapiac növekedése felgyorsult 2006 és 2009 között, mivel ekkor jelentős mennyiségű új irodaterület került a piacra. 2005-ben még csak 71 ezer nm irodaterületet adtak át, de már 2006-ban az átadások szintje elérte a 182 ezer nm-t, és ez 2009-re fokozatosan 300 ezer nm-re emelkedett. A gazdasági folyamatok hatására a fejlesztés növekedési üteme 2009-ben lassulni kezdett. Ennek következményeként 2010 első negyedében az újonnan alakult szervezet adatai szerint 50,500 nm-nyi modern irodaterület került átadásra, mely a korábbi előrejelzések szerint a 2009-es évre volt ütemezve. Ennek mintegy kétharmadát, 33,015 nm-t Bel-Budán adták át, mely jelentősen felülmúlta az elmúlt 3 évben tapasztalt aktivitást.

Az üresedési ráta az egyébként is kedvelt Váci úti irodafolyosón továbbra is 20% alatt maradt (18.2%), míg a Belváros (központi üzleti negyed, CBD) üresedési mutatója 23.5%-ra szökkent, amely az új irodaterületek átadásának köszönhető. A várakozásoknak megfelelően az úgynevezett peremterületeken tapasztalható a legmagasabb érték, 40.5%. A piac egészére vetített átlagos üresedési mutató 24.9%, mely az előző negyedévhez képest további növekedést mutat.

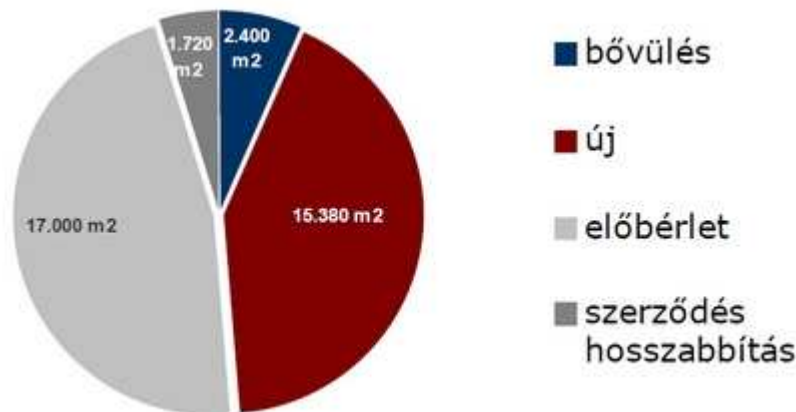


Az ismert piaci alapú bérbeadási szerződések nagysága meghaladta az 54 ezer négyzetmétert. Legaktívabb a Váci úti irodafolyosó volt, ahol a teljes negyedéves kereslet több, mint harmada (37.6%) jelent meg, a második a Bel-Buda alpiac (20%) és azt követi Dél-Buda (16.5%), a többi alpiac egyszámjegyű piaci részesedéssel bír a teljes keresletből.

A keresleti oldal gyengeségét jól jellemzi, hogy a negyedévben tapasztalt új irodabérleti szerződéskötések rendre 2,000 nm alatt maradtak. Ezzel szemben a bérleti szerződések hosszabbításánál nem volt ritka az 5,000 nm körüli területnagyság sem, mint például az Ernst & Young újrakötése a WestEnd Business Centerben. Ezek a tények mutatják, hogy a nagy alapterület-igényű bérlők 2010 első negyedévben lezárult szerződéskötéseiknél is az újratárgyalás mellett döntöttek. Az adatgyűjtés során számos irodaház esetében volt példa úgynevezett terület-visszaadásra, amikor a bérlő csökkentette irodaterületét.

Magyarországi ipari ingatlanpiac

2010 első negyedévében a teljes budapesti ipari ingatlanpiaci állomány -a saját tulajdonban álló ingatlanokon kívül- elérte a 1.774.020 m²-t. Az ipari ingatlanokat a BRF elhelyezkedésük illetve technikai paraméterek alapján két kategóriába sorolja, és úgynevezett "big box" típusú nagyraktárakat illetve "városi logisztika" típusú kisebb raktárakat különböztet meg.



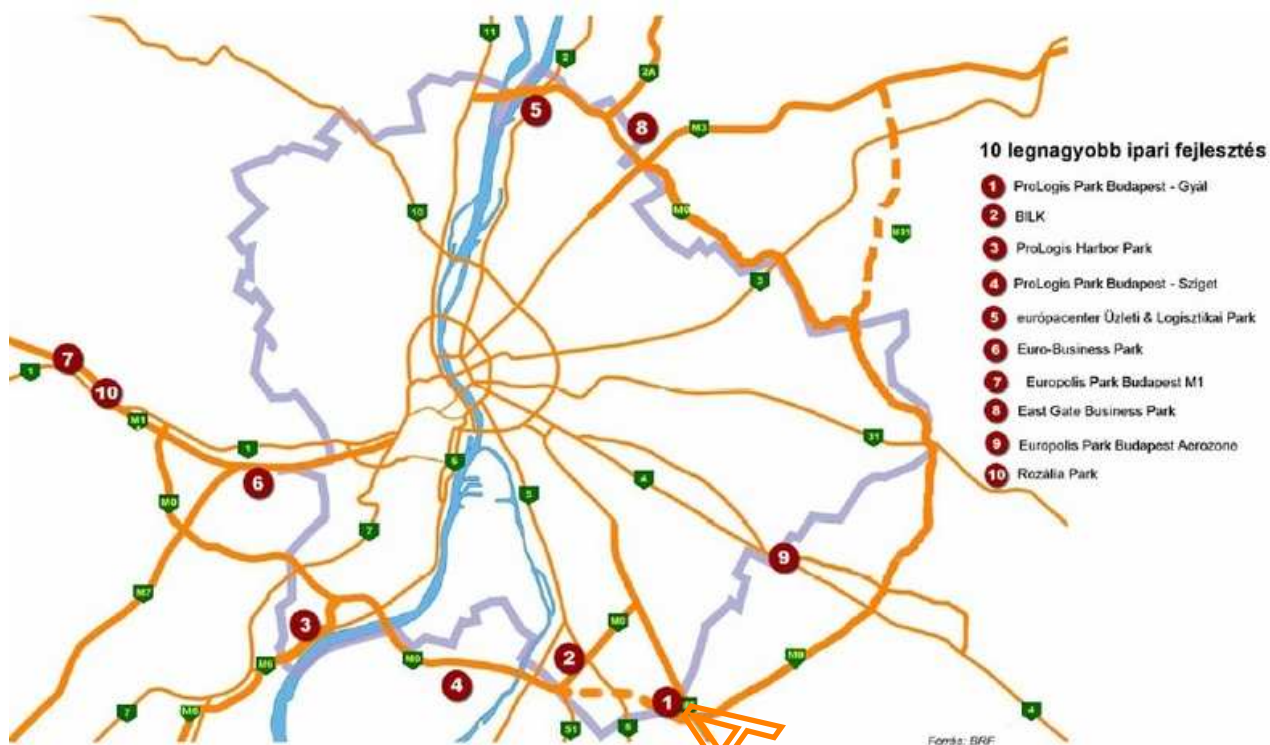
Forrás: BRF

A big box típusú ingatlanok jellemzően Budapest közigazgatási határán túl az autópályák közvetlen közelében helyezkednek el. A legalább 5.000 m² nagyságú épületek összterülete eléri az 1.604.600 m²-t. A városi logisztikai épületek között a BRF azokat tartja számon, amelyek területe eléri a minimum 2.000 m²-t. Ennek az állománynak az összterülete 169.440 m², vagyis a teljes ipari ingatlanállomány bő 9 százaléka a főváros területén helyezkedik el. A piacra kerülő új ipari ingatlan kínálat alacsony volt 2010 első negyedévében. Csupán két új modern ingatlant adtak át összesen 21.800 m²-en. Míg az Európa Center új épülete városi-logisztika típusú ingatlan, addig a Dunakeszi Ipari Parkban található új raktárépület big box jellegű. Az alacsony új kínálat következtében az átlagos kihasználatlansági ráta 19,4 százalékon áll. Míg a big box típusú raktárakban az üresedés 17,7 százalék, addig a városi-logisztika típusú ingatlanoknál közel a duplája, elérve a 35,1 százalékot.

2010. I. né.	Big-box raktározás	Városi logisztika	Összesen
Új átadás	15.890	5.870	21.760
Állomány	1.604.580	169.440	1.774.020
Üres állomány	284.050	57.877	341.924
Kihasználatlanság (%)	17,7%	35,1%	19,4%
Bérbeadás	33.250	3.240	36.500

A kereslet első negyedévben 36.500 m²-t volt. Többségében új szerződéseket kötöttek, a szerződés-hosszabbítások aránya 4 százalék volt. A legnagyobb bérleti tranzakció az Oriflame számára egyéni igények alapján épülő csarnokra aláírt szerződés volt 17.000 m²-en az Üllő Airport Logistics Centre-ben. Ennek köszönhetően az előbérlet részesedése a bruttó bérbeadáson belül megközelítette a 47 százalékot. További nagyobb bérbeadások történtek a WestLog DC-ben, ahol a Retz Bútor bérelt ki 5.400 m²-t illetve a Rozália Parkban, ahol a Prista Oil kötött szerződést 2.750 m²-re. A kereslet 9,4 százaléka városi logisztikai épületekben jelentkezett, 90,6 százaléka pedig big

box típusú raktárakban, parkokban. Ez az arány megegyezik az ingatlan típusok részesedési arányával a teljes állományon belül.



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

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

	2008.	2009.	2010. január	2010. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	93,7	-	100
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	82,3	103,4	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	86,5	103
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	94,8	94,0	98
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	81,1	114,6	105
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	75,3	102,7	107
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	4,0	0,3	3
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,5	1,4	-	1,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	280,6	270,5*	265
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	918,6	351*	880
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	100,5	106,5	102
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,2	106,1*	104,3
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,6	105,7*	103,3
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,5	11,4**	10,5

* 2010. I-II. hó

** 2009. XII.-2010.II. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI

2. 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. április
- 2010. Figyelő április
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

