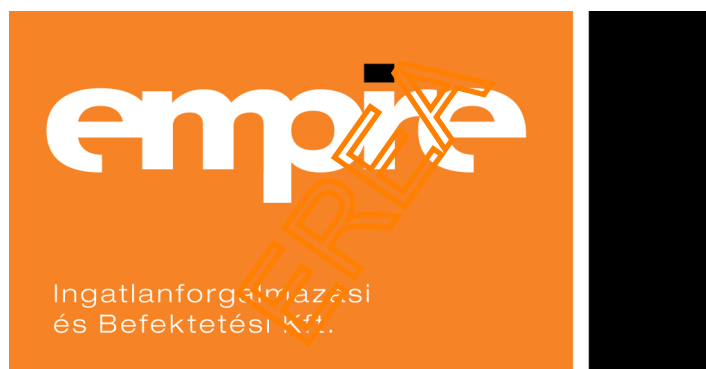


# Ingatlanpiaci elemzés 2010 július



**Készítette: Molnár Tamás**  
[molnar.tamas@empireingatlan.hu](mailto:molnar.tamas@empireingatlan.hu)

## Tartalomjegyzék

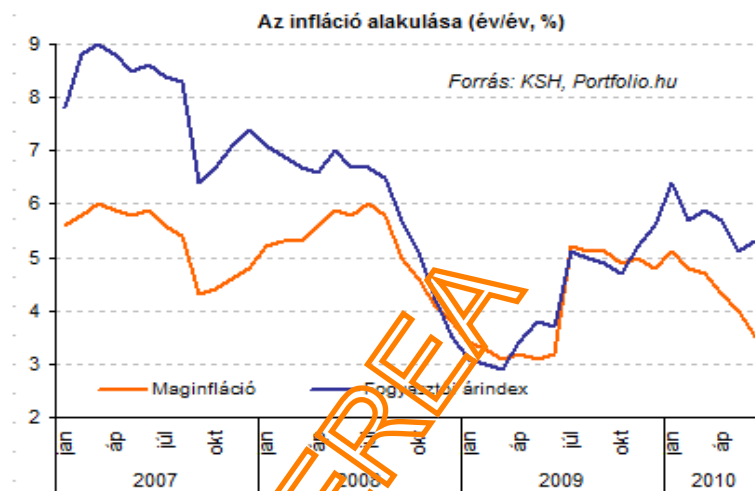
Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei.....	3
Infláció.....	3
Árfolyamok.....	4
Reálkeresetek.....	4
Jegybanki alapkamat.....	6
Államháztartási hiány.....	7
Munkanélküliség.....	9
Magyarország ingatlanpiaci elemzése.....	11
Bács-Kiskun megye.....	11
Csongrád megye.....	12
Budapest és Pest megye.....	13
Békés megye.....	14
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	15
Tolna megye.....	16
Budapesti telekpiac.....	17
Budapesti ingatlanpiac.....	18
Budapesti albérletpiac.....	21
Érdi ingatlanpiac.....	23
Magyarországi irodapiac.....	25
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-re.....	27
2. számú melléklet: Források.....	28

EREA

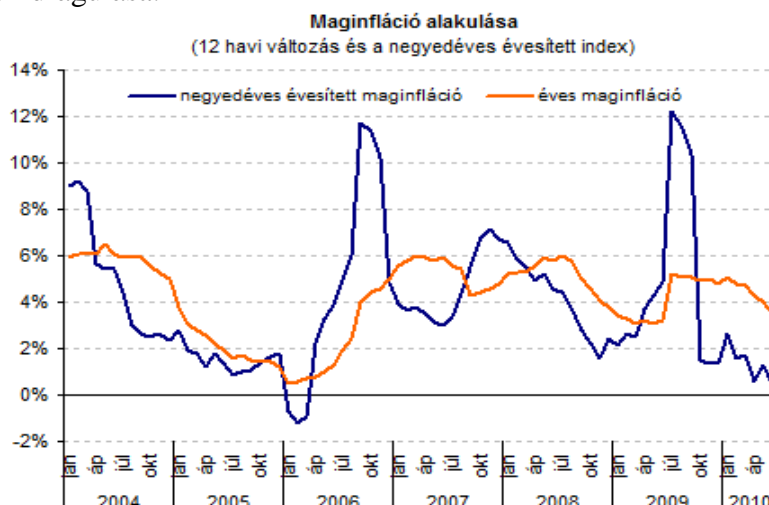
## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

### Infláció

2010. júniusban az egyhavi átlagos fogyasztóiár-emelkedés 0,2% volt, 2009. júniushoz viszonyítva az árak 5,3%-kal növekedtek. A friss adat kissé magasabb a várakozásoknál, és ugyanennyivel (0,2%ponttal) magasabb az előző havi értéknél. Az infláció kis mértékű megugrását az idényáras élelmiszerek drágulása okozta, ezen felül árfelhajtó hatása volt a gázártámogatás csökkentésének is - ebből a hatásból már csak egy kevés maradt júniusra. Mindkét tényezőre igaz, hogy nem szerepel a tartós árfelhajtó erők között, ezért a maginflációs mutató nem is tartalmazza. Ez magyarázza, hogy miközben a fogyasztói árindex emelkedett, addig a maginfláció jelentősen csökkent, 4 százalékról 3,5 százalékra.



Az alacsony általános árnyomásra még inkább rávilágít a rövid bázisú mutató alakulása. Amennyiben az utolsó három hónap áralakulását figyeljük (szezónálisan igazított maginflációs mutató), akkor az egy év alatt bekövetkező drágulás csak 0,5 százalékos lenne. Mindez arra is rávilágít, hogy a magas magyar inflációt alapvetően egyszeri sokkok alakítják: a tavalyi áfa-emelés, a hatósági árképzés változásai, illetve az olyan nem tartós piaci ármozgások, mint az idényáras élelmiszerek hirtelen drágulása.

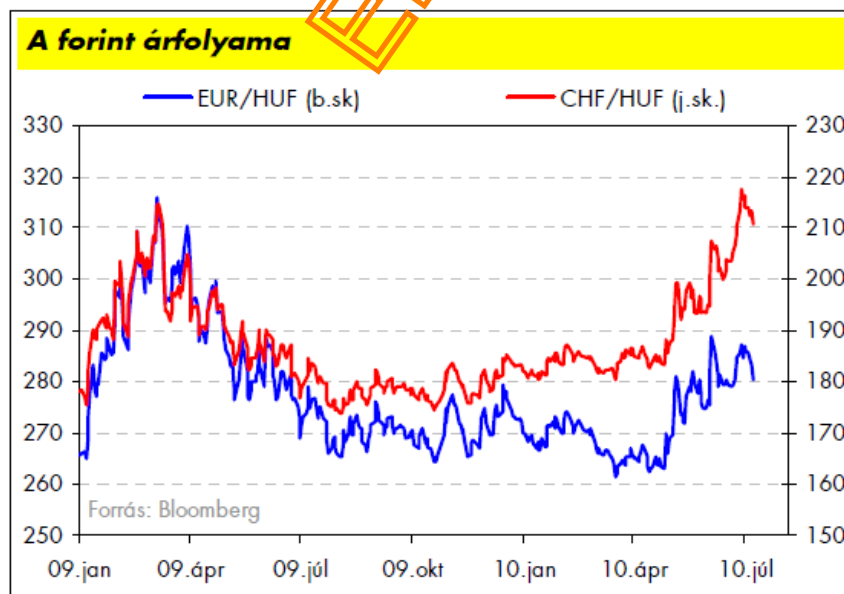


Forrás: KSH

Mindez azonban nem feltétlenül jó hír, hiszen az a tény, hogy a hivatalos inflációs adat trendszerűen, vagy legalábbis hosszú ideig eltérhet a piaci alapú inflációtól arra utal, hogy folyamatosan jelen van egy olyan árnyomás, ami a monetáris politika (amúgy sem túl hatékony) eszközeivel nem kezelhető. Ezt jelezte tulajdonképpen a jegybank is a legutóbbi jelentésében, amikor arra a megállapításra jutott, hogy az infláció később száll majd le a 3 százalékos cél közelébe annál, mint ami a lanyha konjunktúrához amúgy kötődő lanyha árnyomásból következne. Azt pedig már évek óta tudjuk, hogy Magyarország mindig két évre van az árstabilitástól.

## Árfolyamok

A forint közel olyan szintre erősödött az elmúlt napokban az euróval szemben, mint az IMF/EU tárgyalódelegáció távozását megelőzően tartózkodott. Történt mindez annak ellenére, hogy a hazai kockázatok tovább emelkedtek az előző hét során. Az IMF delegáció távozását követően a kormányfő jelezte, hogy nem szükséges új szerződést kötni a Valutaalappal, pedig az IMF elővigyázatossági hitelkerete a befektetők bizalmát erősítő tényezőt jelent, hiszen a pénz- és tőkepiaci zavarok esetén is biztosítja az ország fizetőképességét. A kormányfő továbbá jelezte, hogy a jövő évre tervezett 3%-os deficitcél "felpuhítására" törekcszenek az EU-val folytatott tárgyalások során. Később a hitelminősítő intézetek is léptek: a Moody's leminősítési felülvizsgálat alá helyezte Magyarországot, az S&P pedig stabilról negatívra rontotta hazánk adósság besorolásának kilátását. Az S&P döntése azért is fontos, mert ennél a hitelminősítőnél mindössze egy kategória választ el minket a befektetésre nem ajánlott "bóvli" besorolástól, ezért az esetleges leminősítés jelentős eladási hullámokat indíthatna el a hazai eszközökben. A fent jelzett kockázatok növelik a forint sérülékenységét, ezért a nemzetközi befektetői hangulat elromlása esetén újabb gyengülési hullámokra számíthatunk. A külföldi bankházak részéről (Societe Generale, Danske) pedig ismét találkozhattunk a 300-as EUR/HUF előrejelzésekkel is. A jó hangulat azonban egyelőre kitart, ez pedig támogatja a forintot, mint ahogy a zloty jó teljesítménye is a régióban, amely több, mint 2 havi csúcsra erősödött az euróval szemben.

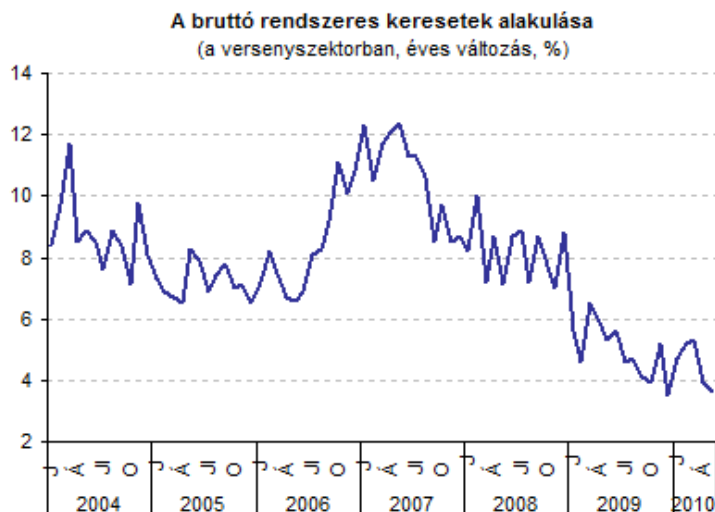


Forrás: MNB

## Reálkeresetek

Egyre bizonyosabb, hogy munkaerőpiacon megindult fordulat tartós tendencia, a foglalkoztatottság közelíti a válság előtti szintet, az év első öt hónapjában - még a szezonális hatásokat leszámítva is - legalább 20 ezer ember talált munkát a versenyszektorban a legalább öt főt foglalkoztató cégeknél.

A munkaerőpiaci fejlemények természetesen törékenyek, hiszen a fejlett világ adósságproblémái miatt folyamatosan jelen lévő aggodalom az újabb visszaesés, illetve a magyar gazdaságpolitika szándékait és mozgásterét illetően is nagy a bizonytalanság. Ugyanakkor úgy tűnik, a fenntarthatóság esélyeit növeli, hogy a vállalati szektor érezhetően egyre óvatosabb a bérezési politikájában, a rendszeres keresetek indexe és a bruttó bérek éves változása is nagyon alacsonyra süllyedt májusban.

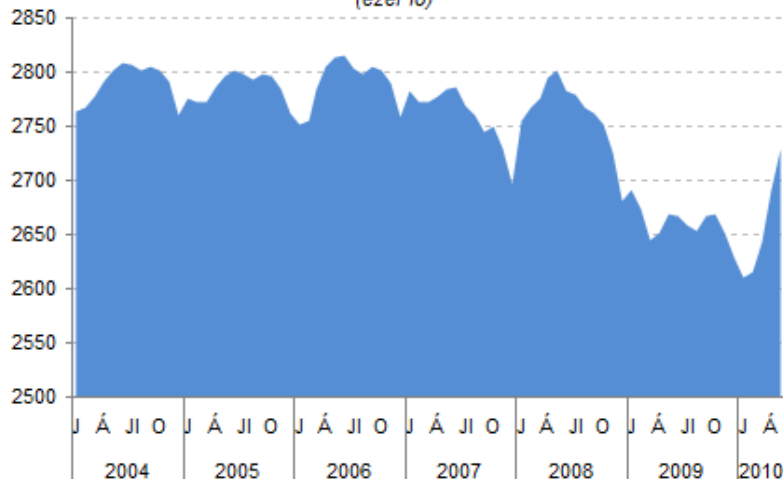


Forrás: KSH

Mindez azt jelenti, hogy a költségvetési szektorban a bérstop hatására a bérek minden hónapban 2-3 százalékkal kevesebbet érnek, mint egy évvel korábban. Igaz, az év eleji két keresetkiegészítéssel együtt számolva az idén valószínűleg jobban kereshetnek az állami alkalmazottak, mint tavaly. A versenyszférában az év eddig megfigyelt időszakában a reálbérek 4 százalék körüli mértékben növekednek - ennek fedezete nagyrészt az szja-csökkentés, hiszen a bruttó bérek visszafogottan emelkednek csak. Ez összességében egy szerencsés kombináció, hiszen a bérköltségek kordában tartása versenyképességi szempontból jót tesz a gazdaságnak - ám ez a modell is csak akkor fenntartható, ha a kormányzat az adócsökkentések fedezetét a másik oldalról megteremti. Összességében az idén a szigorú állami bérgazdálkodás miatt a reálkeresetek 2-3 százalékkal emelkedhetnek, a jövőt pedig alapvetően a kormányzat egykulcsos adó-elképzelései határozzák meg.

Az idén májusban 2,73 millió ember állt teljes munkaidős alkalmazásban a legalább öt fős vállalatoknál, illetve a költségvetési szektorban. A tavalyi év végi mélypont óta folyamatosan növekszik ez a szám, a bővülés megközelíti a 100 ezer főt. Ebből legfeljebb 40 ezer főt magyarázhatnak az állami közmunkaprogramok, illetve nagyjából ugyanekkora lehet az éven belüli természetes ingadozás (szezonális) hatása. A többit - mintegy 20-30 ezer fős bővülést - a versenyszektor rakta össze.

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók száma  
(ezer fő)

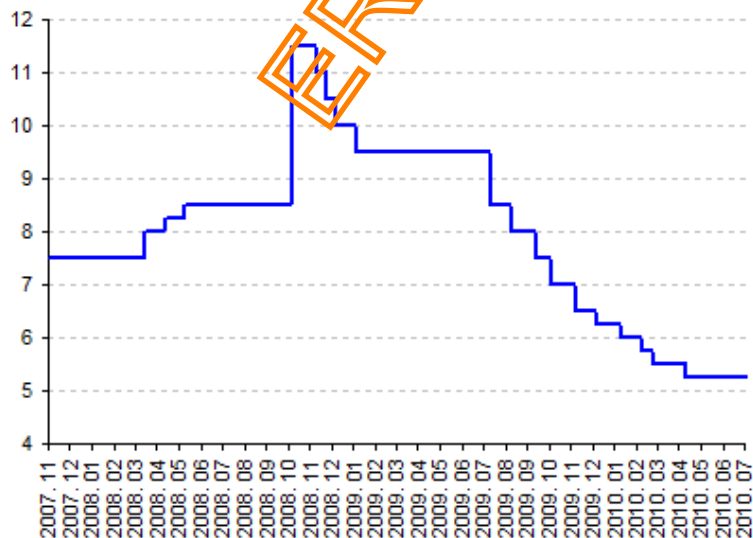


Forrás: KSH

## Jegybanki alapkamat

A monetáris tanács a konszenzusos piaci várakozásnak megfelelően a kamat szinten tartásáról döntött, így maradt a történelmi mélypontot jelentő 5,25%-on a ráta. Szinte biztosra vehető, hogy a további kamatcsökkentés lehetőségét nem emlegeti majd a tanács a kamatdöntés után kiadott közleményében. Sőt, valószínű, hogy a pénzügyi stabilitás szempontok hangsúlyozása mellett lesz utalás arra is, hogy szükség esetén hajlandó szigorítani a jegybank.

A magyar jegybanki irányadó kamat (%)



Forrás: MNB

A költségvetési konszolidáció folytatódását segíti, hogy újra elindult a gazdaság növekedése. A Monetáris Tanács továbbra is úgy látja, hogy a hazai konjunktúrát a külső és belső kereslet ellentétes tendenciái formálják. A legfrissebb ipari termelés és külkereskedelmi adatok megerősítik azt a képet, hogy a növekedés motorja az élénkülő külpiaci konjunktúra. Az export fellendülését azonban a belföldi kereslet csak késve követi, és várhatóan csak 2011-től járul hozzá érdemben a gazdaság növekedéséhez. Az inflációs kilátásokat is az élénkülő külső konjunktúra és a tovább csökkenő fogyasztási kereslet kettőssége határozza meg. Az elmúlt hónapok inflációs adatai

továbbra is azt valószínűsítik, hogy a gyenge belső kereslet az előttünk álló időszakban is számottevő árleszorító hatást fejthet ki, miközben a hosszabb ideje gyengébb árfolyam előretekinve inflációs nyomást eredményezhet. A 2012-ben a cél teljesülése szempontjából további kockázatot jelent, ha a tartósan cél feletti infláció miatt nem horgonyoztak a várakozások.

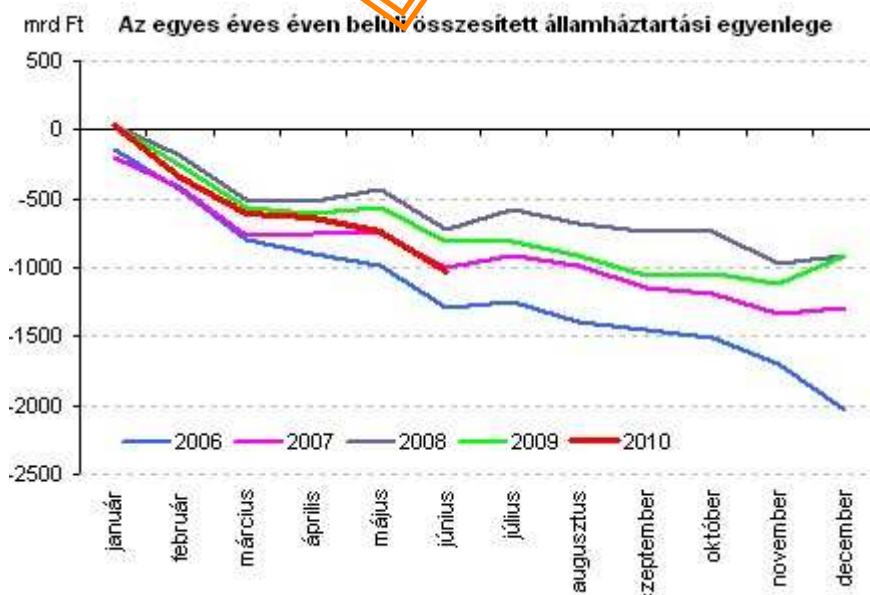
A kedvezőtlen nemzetközi környezetben a hazai pénzügyi eszközök kockázati felára továbbra is magas és ingadozó, amelyhez hozzájárulnak a hazai fiskális pályával kapcsolatos aggodalmak is. A Monetáris Tanács törekedni fog arra, hogy az előttünk álló időszakban a forint árfolyamának túlzott ingadozását megakadályozza. Ezért úgy határozott, hogy folytatja az EU források piacra vezetésének gyakorlatát. A kockázati felárok tartós megemelkedése az irányadó kamat emelését teheti szükségessé.

## Államháztartási hiány

Idén júniusban négy éve a legnagyobb, 297.4 milliárd forintos államháztartási hiány alakult ki, ezzel kezdte meg működését a második Orbán. Ez azt jelenti, hogy Matolcsy György tárcavezető jelzésével összhangban az éves államháztartási hiánycél közel 119%-a teljesült. A júniusi elfutó államháztartási egyenlegért a most közölt adatok alapján a központi költségvetés a felelős, azon belül is a bevételek elmaradása a fő ok.

A tárca közleménye szerint a júniusi, helyi önkormányzatok nélküli, államháztartási hiány (ami a 2006-os választási év júniusi egyenlege óta a legnagyobb júniusi deficitet jelenti) mögött a központi költségvetés 293.3 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai 7.4 milliárd forintos deficitje felelősek, miközben az elkülönített állami pénzalapok 3.3 milliárd forintos többlettel zártak.

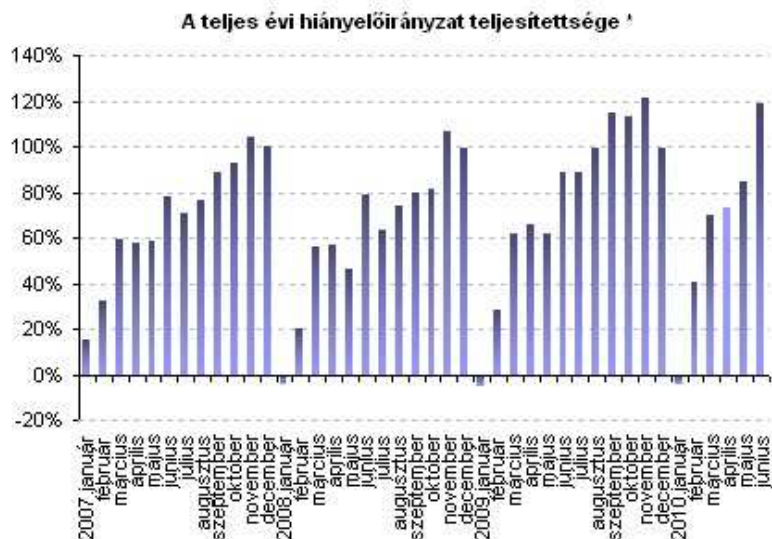
Amint az alábbi ábrán látszik, az év első hat hónapjának összesített hiánya (1033.6 milliárd forint) a 2007-es államháztartási hiány éven belüli lefutására hasonlít nominálisan.



Forrás: Pm

Az idei évi pénzforgalmi államháztartási hiánycélnak (870.3 mrd Ft) a 118.8%-át teszi ki az első félévi összesített hiány. A tárca közleménye emlékeztet, hogy tavaly júniusban az államháztartás

hiánya az egész éves előirányzat 87.9%-át tette ki. A központi költségvetés hiánya a 2009. június végi 96.8%-os arányhoz képest most az egész évre tervezett költségvetési hiány 122.2%-át teszi ki.



Forrás: Pm

A központi költségvetés romló egyenlege mögött a tárca a részletes adatokat még nem tette közzé, a gyorsjelentésben annyit közölt, hogy a bevételek a tavaly júniusához képest 72 milliárd forinttal alacsonyabb összegben alakultak, a kiadásai pedig kismértékben, mintegy 5 milliárd forinttal magasabb összegben teljesültek. Idén a központi költségvetés júniusi kiadásai (840 milliárd forint) csaknem teljes egészében megegyeznek a tavaly júniusi kiadásokkal, míg a bevételek jelentősen elmaradnak attól (a tavalyi 619 milliárd forint helyett 547 milliárd forintnyi teljesült). Ennek részletes okait még nem közölte a tárca, de feltehetően folytatódott az a tendencia, ami az elmúlt hónapokban kirajzolódott (gyenge szja és tb-járulék bevételek, illetve a társasági adó és regisztrációs adóbevételek is gyengébben folynak be).

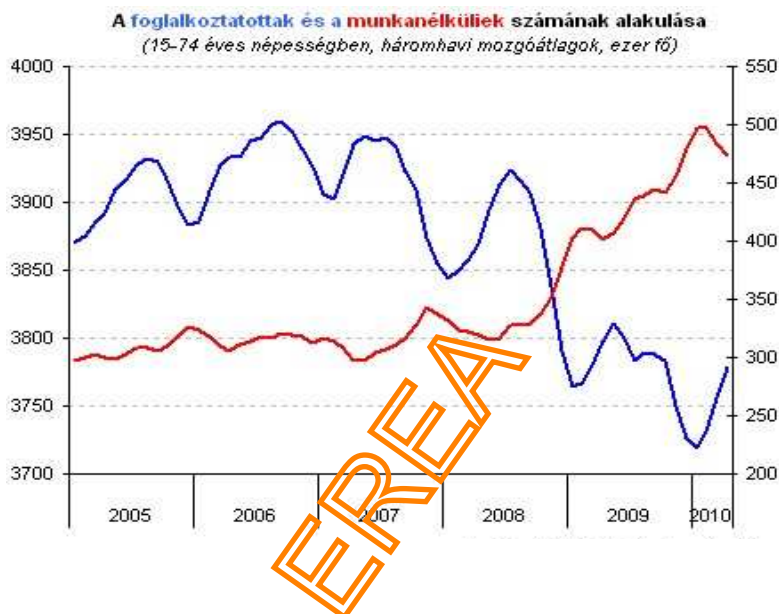
A kormány által júniusban bejelentett gazdasági akcióterv (amelynek törvénycsomagját múlt pénteken nyújtotta be a parlamentnek) a ma közzétett júniust is tartalmazó államháztartási folyamatok alapján még inkább szükséges ahhoz, hogy az egész éves államháztartási hiánycél (eredményszemléletben 3.8% a GDP arányában) tartható lehessen. Az OTP Bank elemzési központja szerint a törvénycsomag megvalósításával az idei hiánycél teljesíthető, de a jövő évi célhoz még jelentős további egyenlegjavítást kell elérnie a kormánynak.



Forrás: Pm



Fél éves csúcson a foglalkoztatottság, illetve öt hónapos mélyponton a munkanélküliek állománya, a gazdaságilag aktívaké pedig 2 éves csúcsra emelkedett idén az április-júniusi időszakban a 15-74 éves korcsoportban. A munkanélküliségi ráta 11,1%-ra csökkent. A jó hírek mellett azért érdemes azt is megjegyezni, hogy a foglalkoztatottak száma még mindig nem érte el az egy évvel ezelőtti szintet sem, miközben a munkanélküliek tábora még most is 18%-kal több az egy évvel ezelőttnél. A KSH adatai szerint 2010 II. negyedévében a 15-74 éves foglalkoztatottak létszáma 3 millió 779 ezer fő volt, ami bár a tavaly október-decemberi időszak óta a legmagasabb, de fél százalékkal, 18 ezer fővel még mindig kevesebb az egy évvel ezelőttnél. A növekvő foglalkoztatottsággal párhuzamosan mérséklődik a munkanélküliek tábora: az idei második negyedév átlagában 473 ezer fő volt, 10 ezer fővel kevesebb, mint az első negyedév átlagában, de 72 ezer fővel még mindig több, mint egy éve.

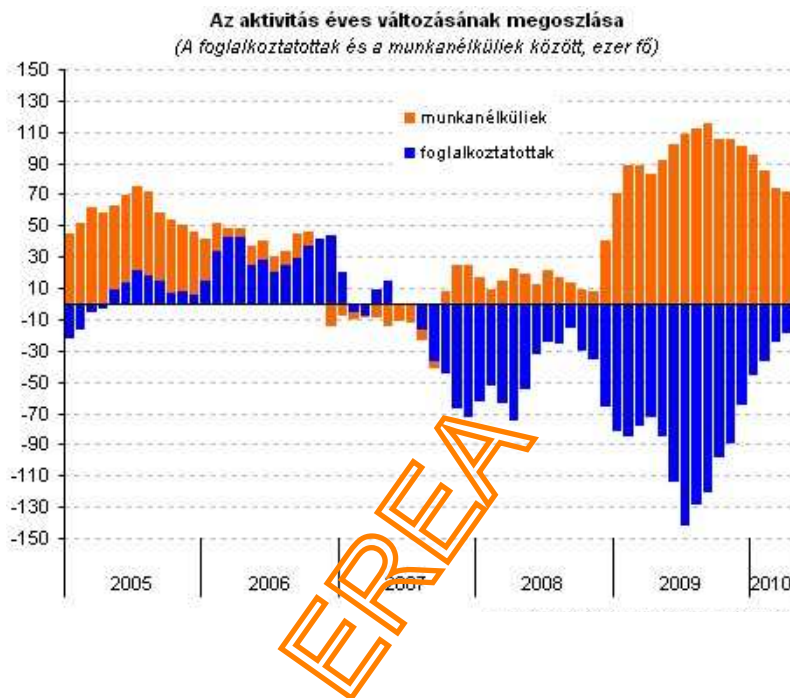


Forrás: KSH

A munkanélküliségi ráta az állomány csökkenésével párhuzamosan természetesen mérséklődött, 2010. április-június átlagában 11,1%-os volt az első negyedévi 11,8% után, és 0,7%-ponttal alacsonyabb, mint a téli hónapokban mért mintegy 16 éves csúcs. Egy éve 9,6%-os volt a munkanélküliségi ráta, és a férfiak rátája 1,8%-ponttal, a nőké 1,3%-ponttal volt alacsonyabb a mostaninál.

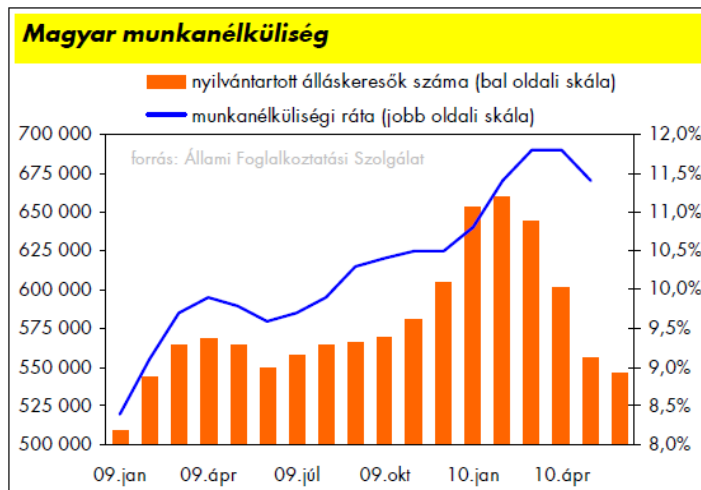


A foglalkoztatottak és a munkát keresők együttesen 4 millió 252 ezer főt tettek ki, (ezt nevezi a statisztika a gazdaságilag aktívak táborának), ami közel 2 éve, azaz a válság magyarországi begyűrűzését megelőző időszak óta a legmagasabb. Amint arra már több alkalommal felhívtuk a figyelmet, a válság alatt az elbocsátott emberek a korábbi "gyakorlattal" ellentétben nem feltétlenül váltak inaktív részévé a társadalomnak, hanem a munkát keresők táborába kerültek (ld. alábbi ábra). Ez abból a szempontból kedvező, hogy a gazdasági növekedés beindulásával a szaporodó munkahelyekre könnyebben, gyorsabban találhatnak munkaerőt a vállalatok, ami támogathatja a gazdasági fellendülést. Érdeemes azt is kiemelni, hogy a munkapiaci statisztikákban különösen figyelt aktivitási ráta (ami a gazdaságilag aktívak arányát vizsgálja a teljes 15-74 éves korosztályhoz képest) 55,3%-ra emelkedett, amelyre utoljára 2006 őszén volt példa.



Forrás: KSH

A KSH adatai szerint a munkanélküliek 16,5%-a a munkaerőpiacon csak kis létszámban jelenlévő 15-24 éves korosztályból került ki, az erre a korcsoportra számított 26,7%-os munkanélküliségi ráta 1,6 százalékponttal meghaladta az egy évvel ezelőtét. A 25-54 évesek, azaz az ún. legjobb munkavállalási korúak munkanélküliségi rátája 10,4% volt, 1,6 százalékponttal magasabb, mint 2009. április-júniusban. A munkanélküliek 51,1%-a egy éve vagy annál régebben keresett állást. A munkanélküliség átlagos időtartama 18 hónap, 1,4 hónappal hosszabb az egy évvel korábinál.



## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Bács-Kiskun megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 300-450 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 260-310 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. Vannak olyan társasházfejlesztések ahol, a magas négyzetméterár mellé hozzáadják a konyhabútort. Családi házak tekintetében a fajlagos nm ár 141 ezer Ft.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok tekintetében Kecskeméten elég széles sávban mozognak az ingatlanok árai. Panellakások nm-ét 65-220 ezer Ft-ért, téglalapítású 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 általánosan 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 piaccsarnok, melyben szinte mindent felújítottak vagy kicseréltek. Műgyanta bevonatot kapott a korábbi aszfalt burkolat, teljes világítás és nyílászáró cserét végzett a kivitelező, új kandallóbereket helyeztek ki, ivóutak és vízutak szolgálják a vásárlók kényelmét, és az emeleti szociális helyiségeket is felújították.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. 2009-ben Bács-Kiskun megyében összesen 924 db új ingatlanra adtak ki építési engedélyt, így 8%-ot csökkent a tendencia a 2008-as évhez képest. A Dél-Alföldön a legkisebbet csökkenést ez a megye mutatta.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítású lakásokat 90-240 ezer Ft/nm áron, a családi házakat 42-200 ezer Ft/nm áron kínálják az irodák. A kisebb városokban egyre több üzlethelyiség kiadó vagy eladó. A nagyobb városokban a használt ingatlanokat is csak 180-360 nap között lehet értékesíteni.
Telkek:	A szigorúan vett városközpontokban nagyon kevés eladásra kínált telkek vannak az ingatlanközvetítői adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 35-63 ezer Ft/nm. Átlagos telek nm árak 12-35 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják. A megyében a vasúti szárnyvonalak megszűnése után a telkek árai várhatóan emelkedni fognak.
Fejlesztések:	560 millió forintot nyert pályázaton a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza. A pénzből a sürgősségi ellátórendszert fejlesztik, amely így egységes és magasabb minőségű lesz.

2 havonta frissülő táblázat

## Csongrád megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 270-330 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készült el. Ingatlanközvetítői adatbázisokat elemezve körülbelül 150-200 ilyen lakást kínálnak a közvetítők. A legtöbb lakóparkban a társasházi lakásokat 230-270 ezer Ft/nm-en kínálják.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 100-220 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 110-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. A válság alatt az ingatlanárak Szegeden nem csökkentek, inkább a stagnálás a jellemző a város ingatlanjaira. Szeged környékén az ipari ingatlanok nm-ét 4,5-6 €-ért lehet kiadni. Egy átlagos belvárosi 50 nm-es társasházi lakást 60 ezer Ft lehet kiadni.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 45-79 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. 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. Élményfürdő lízingre, villamospálya a városi büdzből. Idén számos látványos beruházás zajlik Szegeden.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 89-150 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 110-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. Az ingatlanok értékesíthetősége megközelíti már a 180 napot is. Csak a nagyon jó helyen lévő és kiemelkedő tulajdonságokkal bíró ingatlanokat tudják csak nagyon gyorsan értékesíteni a közvetítő cégek. Az alku mértéke elérheti a 10-15%-ot.
Telkek:	A nagyobb városokban az összközműves telkek nm 4-20 ezer Ft között mozognak, azonban a belvárosokban nem ritka a 25-50 ezer Ft/nm sem. A nem összközműves telkek nm-ét 800 és 2 500 Ft között árulják az ingatlanközvetítő irodák. Ebből is nagyon sok van az adatbázisokban. Főleg szántóként és tanyaként szerepelnek.
Fejlesztések:	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

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	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. kerületben találhatók.
Használt ingatlanok:	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.
Telkek:	A keresett telkek ára a Pesti oldalon 15-30 millió forint között mozog, s az ingatlanközvetítők szerint érdemes most is vásárolni. Főleg annak érdemes aki társasházprojektet tervez az üres telekre. A budai oldalon az értékesebb, 100 millió forint feletti telkek piacát sem kímélte a válság: 20 százalékos árcsökkenésről számoltak be a szakértők. A keresettebb telkek 70 millió Ft körül mozognak.
Fejlesztések:	A Wing Zrt. építi be a Lágymányos híd déli oldalán a Duna és a Ráckevei Duna ág által határolt 15 hektáros területet. A hídhöz közelebbi részen 135 ezer négyzetméter iroda épül, de 87 ezer négyzetméteren ezer lakás is helyet kap. Az egykori Hűvösvölgyi laktanya területén álló Kadétiskola épületének felújításával és átépítésével megkezdődött az SCD Group Zrt. pasaréti Akadémia Parkja kereszttelt megaprojektje.
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. 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:	Budapest agglomerációjában a telekpiac stagnál. Négyzetméterenként 15-25 ezer Ft az átlagár. Ennél magasabb árakat már a piac nem honorál. Az alkupozíció viszont nagyon magas! Akár 10-20%-ot is lehet alkudni az árakból.
Fejlesztések:	Összesen több mint 1,1 milliárd forintból, közel 730 millió forintos uniós támogatással újulhat meg Nagykőrös városközpontja. A fejlesztés keretében a közterületek felújítása mellett, a Tímárház, a református templom és a római katolikus templom bizonyos részeinek felújítására is sor kerül.

2 havonta frissülő táblázat

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 300 lakásos társasházat, ahol a lakások nm-ét 230-280 ezer Ft-ért értékesítették kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.
Használt ingatlanok:	A belvárosi lakásárak inkább évek óta enyhén emelkednek, vélhetően a belváros erőteljes fejlesztésének és az optimális helyen lévő bevásárlóközpont, a Csaba Center megépítésének köszönhetően is. Hozzávetőleg 10 százalékos emelkedés mutatható ki. Az itt található két-két és fél, háromszobás lakásokért állapotuktól függően 9-13 millió forintot kérnek. A használt lakóingatlanok ára leszorító hatással volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.
Telkek:	Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.
Fejlesztések:	Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt 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 vezetékeket és több mint 2300 helyen a rákötéseket is.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az árak tekintetében is csökkenés tapasztalható. A fejlesztők tartanak a korábbi árszínvonalat viszont nagyobb mértékű kedvezményekre és engedményekre kényszerülnek. Ajándék konyhabútorral és kocsibeállókka 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.

*2 havonta frissülő táblázat*

## Jász-Nagykun Szolnok megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnokon a szigorúan vett belvárosban viszonylag drágának mondhatóak a lakások. A társasházakban a lakások nm-ét 270-320 ezer Ft-ért kínálják. Azonban a jellemző ár 220-250 ezer Ft/nm közötti ársávban mozog. A legtöbb társasházi lakást kulcsrakészen adják át a vevők részére.
Használt ingatlanok:	Szolnokon a használt társasházi lakások nm-ét 120-220-ezer Ft-ért kínálják. A lakások többsége felújításra szorul, gyenge állapotuk miatt. A panellakások árai 110-210 ezer Ft/nm között mozognak. A családi házak jellemző nm árai 85-243 ezer Ft. Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy az árak gyakran nem a valóságot tükrözik. Jóval magasabb áron kínálnak egy-egy ingatlant, mint amennyit az valójában ér.
Telkek:	Szolnokon az építésre szánt telkek kereslete igen változó. A belvárosban a telkek nm-ért 41-67 ezer Ft-ot kell kifizetni. Ezek a telkek a legjobb utcákban helyezkednek el és általában társasházakat építenek rajtuk, így emelve a városkép színvonalát. A külvárosi 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.
<b>Városok:</b>	
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 az 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

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	félszobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai csökkentek és most 180-230 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért.
Használt ingatlanok:	A használt lakások eladása terén is némi élénkület 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 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, mintegy 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 melletti futballpálya helyén – számolt be a teol.hu. 6 medencét alakítanak ki, ezek között lesz termál- és élménymedence is, vízfelületük pedig eléri a 815 négyzetmétert. Felépítenek egy csúszdaparkot, illetve strand kézi- és röplabda pályát is.
<b>Városok:</b>	
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 készültégségi szintje gyakorlatilag száz százalékos.

2 havonta frissülő táblázat



## Budapesti telekpiac

Beszédes adat, hogy 2010 első negyedében országosan 30 százalékkal csökkent a kiadott lakásépítési engedélyek száma 2009 első három hónapjához képest. Az építési kedv további csökkenése nyomán a telkek piaca is megmerevedett. Kisebb az érdeklődés a családi házak építésére alkalmas parcellák iránt. A magas budai telekárakat a tulajdonosok idén nem vagy csak kismértékben csökkentették: az itteni eladói kör ugyanis nincs értékesítési kényszerhelyzetben, és sokan inkább a telekben hagyják a pénzt. Az I., II. és XII. kerületi telekárakat emellett az üres területek hiánya is magasan tartja. Budapest legmagasabb pontjain gyakorlatilag már nincs üres hely, az itteni régi házak értéke már sokkal alacsonyabb, mint az alattuk levő teleké, így piacra kerülésükkor inkább bontandónak minősítik ezeket a házakat. Persze ez nem sokat von le az árból, hiszen például a II. kerületi rózsadombi házhelyeket - a bontandó házakkal együtt is - 140-170 ezer forintért kínálják négyzetméterenként. Legtöbbjük ezer négyzetméter körüli, általában 15 százalékos beépíthetőséggel. A szintén drága XII. kerületi hegyvidéken a szabályozási tervek miatt inkább csak 2 ezer négyzetméter körüli házhelyek találhatók a kínálatban, 10 százalékos beépíthetőséggel, ezért a négyzetméterárak alacsonyabbak: fekvéstől, alaktól függően 80-120 ezer forint között változnak.

A II., III., XI. kerületi dombokon (Máriaremete, Testvérhegy, Madárhegy, Sasad stb.) az átlagos méret 700-1000 négyzetméter, a négyzetméterár 40-80 ezer forint. Ezek iránt idén nőtt az érdeklődés és el is kelt néhány. Ugyanezen kerületek sík részein (Pesthidegkút, Csillaghegy, Albertfalva) még ennél is alacsonyabbak az árak, már 30-40 ezer forintos négyzetméteráron hozzá lehet jutni egy-egy jó fekvésű összközműves építési parcellához. A belső városrészekről távolodva csökkennek az árak. Budapest külső gyűrűjében Békásmegyér, Budatétény, Csepel, Rákoshegy, Árpádföld, Cinkota - már jóval szélesebb a kínálat és az árak is barátságosabbak - Kaláné szerint - 20-50 ezer forint között szóródnak, a környezettől és a közművesítés fokától függően. A válságkorszaki lakóingatlanok építésére alkalmas telkekre korábban külföldi és magyar beruházók pályáztak, ez napjainkra megváltozott: a külföldi beruházók már nem akarnak fejleszteni Budapesten, teljesen eltűntek a piacról. A magyar beruházók viszont érdeklődnek, főként a külföldi cégek tulajdonában álló telkek iránt, amelyeket most viszonylag alacsony áron lehet megvenni, különösen a végelszámolásra készülő fejlesztőktől. A nyugati agglomeráció kiemelt településein - Budaörsön, Törökbálinton és Budakeszin - a fővárosihoz hasonló a helyzet. Budaörsön a kereslet szinte leállt, a kínálat viszont óriásira, többszörösére duzzadt. A tulajdonosok azonban nem vitték lejjebb az árat, azok 2008 ősze, a válság kitörése óta azonos szinten maradtak.



A családi házas beépítésű volt MÁVAG-telepen például 50 ezer forint körüli az ezer négyzetméteres házhelyek átlag négyzetméterára, míg a szintén kiemelt Törökugraton - fekvéstől, mérettől, tájolástól függően - többnyire 35 ezer forint körül mozog. Hasonló árszinten kínálják a 600-1600 négyzetméteres parcellákat Kamaraerdőn és a ma már teljesen közművesített, lakóövezeti besorolású Hegyalja út alsó környezetében is. Az út északi részén - mint például az Odvas-hegyen - is sok telek került az elmúlt néhány évben eladósorba, ám ezek belterületbe vont üdülőtellek. A közművesített négyzetméteréhez 20-25 ezer, míg a közmű nélküliekéhez 7-8 ezer forintért lehet hozzájutni.

Gazdasági, fejlesztési területekből szintén bőséges a kínálat, árak helytől, mérettől függően négyzetméterenként 50 és 100 ezer forint között szóródik. Budakeszin különösen a belső részen fogyóban vannak a házhelyek, így az árak itt is magasak, de a budaörsit nem érik el, mint ahogy Törökbálinton sem, sőt ez utóbbi frekventált részén, a Tükörhegyen még kissé estek is: egy-egy ezer négyzetméteres építési parcellát 35 ezer forintos négyzetméteráron lehet megvásárolni, a belterületi üdülőövezeti Anna-hegyen 12-15 ezer s a szintén kiemelt kerekdombi részen és a József-hegyen 25-30 ezer forintos négyzetméterárral kell a vevőknek kalkulálniuk.

## Budapesti ingatlanpiac

Sem a drága polgári, sem az új építésű lakásokat, sem pedig a paneleket nem keresik most a **XIII. kerületben**. nincs túl nagy mozgás sem. Az ingatlanpiac jó ideje nem mozog, s nem is látszanak olyan jelek, melyek arra utalnának, hogy közeledik a válság vége. Az embereknek továbbra sincs pénze, hitelhez nem lehet jutni. Az ingatlanközvetítők szerint az újlipótvárosi lakástulajdonosok magasan tartják az árakat, mivel nem sürgős nekik a lakáseladás. Kivárnak a jobb ajánlat reményében, s ezt megtehetik azért is, mert gyakran tehetős emberekről van szó, esetleg olyan idős házaspárokról, akiket nem nyomaszt semmilyen hitel súlya.

Az árak tehát nem csökkennek. Legalábbis drasztikusan nem. Az ingatlanközvetítők szavaiból kiderült, hogy némi áresésre azért sor került. Ez azonban még nem akkora, hogy megmozgassa akár a készpénzes vevőket, akár azokat, akik képesek lennének a jelenlegi helyzetben is hitelt felvenni. A korábbi 300-400 ezer forintos négyzetméterárak a 300 ezres szint alá csúsztak, de még 250 ezer forintos négyzetméteráron is ki lehet fogni lakást Újlipótvárosban. Az áresés mértéke tehát olyan 20-25 százalék is lehet. Készpénzes vevő ennek ellenére kevés van - s akik jó befektetésre vadásznak, olyan alacsony áron akarnak venni, amennyiért semmit nem kapnak -, a korábban jellemző külföldi befektetők szinte teljesen eltűntek. Jószerével az újlipótvárosi ingatlanpiacra csak azok az idős tulajdonosok hoznak némi mozgást, akik nagyobb lakásukat egy kisebbre cserélnék.

Persze befektetési szempontból nem is jó üzlet most a lakásvásárlás, hiszen kiadni nem nagyon lehet az ingatlant, legalábbis olyan áron, ami jobb hozamot biztosítana, mint akár egy banki betét. A potenciális bérlők ugyan a tanév kezdete előtt érezhetően aktívabban keresgélnek, fizetni azonban nem tudnak. A panellakások piaca ugyancsak az árak miatt mozdulatlan, mivel a kerületben az a néhány rész, ahol panelek találhatóak, viszonylag felkapottnak számít, akár a Vizafogó, akár a Béke tér környékére gondolunk. Az új fejlesztések tartják magasan az árakat, melyek így alulról közelítik a 200 ezer forintos négyzetméterárát. Aki olcsó panelre vágyik, az inkább Újpesten keresgél, nem véletlenül mozog ott jobban a piac.

Jelentős számban kerülnek átadásra most is új ingatlanok errefelé. A kereslet persze mérsékelt, lassan kelnek el ezek a lakások is, sok maradt a fejlesztők nyakán. Az árak általában 300-380 ezer forint között alakulnak négyzetméterenként, de olykor akad 270 ezer forintos ajánlat is. Újépítésű ingatlanokkal találkozhatunk többek között a Reitter Ferenc, vagy a Jász utcában. Újszerű lakásokból hatalmas a kínálat, de ezekről is elmondható, hogy tulajdonosaik nehezen engednek az árakból. Előfordul olyan, hogy akár még egy megszorult hiteles is visszamondja a lakáseladást, mert nem talál az általa elképzelt áron vevőt az ingatlanra, s így egyszerűen nincs értelme eladnia. Úgy látja, hogy az eladók a mostani nyomott árakon csak végszükség esetén szabadulnak meg lakásaiktól.

Három fő részre tagolható az **újpesti ingatlanpiac**: a lakótelepekre, a metrómegálló környékeire és a családi házas övezetre. Újpesten az ingatlanpiac legnagyobb szegmense a panelházaké, ezen belül is Káposztásmegyér kínálata a legjelentősebb, annál is inkább, mivel itt most rendkívül sok lakást

próbálnak eladni tulajdonosaik. Jellemző az alku ezen lakások esetében, s az árak mérsékeltek. Például egy 68 négyzetméteres 2,5 szobás panellakás, amelyet 11,3 milliós kínálati áron nem vesznek meg. Reális ára ennek 10,5 millió forint lenne, ezért talán vevő is akadna rá.

7-8 millió forintért már lehet átlagos méretű és minőségű panellakást venni Káposztásmegyeren. A lakótelep egyik vonzereje a közeli erdő, ugyanakkor komoly hátrány jelent a rossz közlekedés. Az árak igen széles skálán mozognak a lakás adottságaitól függően. Egy tökéletesen felújított, 82 négyzetméteres panellakást például 15 millió forintért adtak el, vagyis 183 ezres négyzetméteráron, míg egy 68 négyzetméterest 8,6 millióért, vagyis 128 ezres négyzetméteráron. Az árkülönbséget az is indokolja, hogy az előbbi 4, míg utóbbi 10 emeletes épületben volt. A kettő között általában egy 10 százalékos árkülönbségről beszélhetünk, melynek egyik oka az, hogy egy kisebb házban jóval könnyebb egy lakóközösségnek meghoznia egy döntést. A „zöldövezetibb” lakótelepeken természetesen magasabbak az árak, így az úgynevezett Izzó lakótelepen egy 2 szobás 50-55 négyzetméter alapterületű ingatlanért 10,5 millió forintot kérnek. Főként akkor kínálhatják jó áron a lakást, ha – mint az előbb említett otthon esetében – egyéni gázfűtés működik a házban, azaz a távfűtés horribilis költsége helyett havonta mindössze 12 ezer forintot kell fizetnie a tulajdonosnak a fűtésért. Természetesen Újpesten is nagyon sokat jelent a vevők számára az, hogy egy ház szigetelt, vagy korszerű nyílászárókkal van felszerelve. Akadnak vevők, akik kimondottan úgy keresnek ingatlant, hogy az már vagy átesett a panelprogramon, vagy legalább szerződés van arról, hogy hamarosan felújításra kerül sor. Az ilyen lakások sokkal hamarabb kelnek el, hiszen a rezsiköltség a program révén jelentős mértékben csökken.

A IV. kerületi ingatlanpiac egy másik népszerű része a Városcsúcs és az Újpest városközpont metrómegálló környéke. Az itt található utcák a metró közelségével hódítanak. Nagyon sokat számít egyes vevők számára, hogy egy ingatlan milyen közel van a metróvonalhoz. Ezt ugyan egy belvárosi lakás megvásárlásával is elérhetnék, azonban Újpesten a belvárossal ellentétben van tér. Míg a belvárosban csak egy régi, sötét, megkopott bérházban kap általában lakást az ember, ugyanennyiért vagy még olcsóbban Újpesten egy újszerű ingatlanba is beköltözhet, amely sokkal modernebb, s mint mondta: trendibb. Ez a terület ugyanis rehabilitálódott az elmúlt évek során, sok új épületet húztak fel. További vonzerőt jelenthet, hogy mivel nincs parkolási díj, így a lakástulajdonosoknak több kocsija is ingyen állhat az utcán. Ugyanakkor ezek a részek nagyjából 15 százalékkal biztosan drágábbak, mint a kerület távolabbi részein fekvő ingatlanok. A környéken van jó néhány olyan utca, amely elriasztja a lakásvásárlókat. Ezek azonban igen hosszú utcák, így vannak olyan részeik is, melyek kifejezetten vonzóak. A kedveltebb utcák közé tartozik viszont a Liszt Ferenc utca, a Berzeviczy Gergely vagy a Károlyi István utca. Ezekben egy újszerű téglalakás négyzetméterára eléri a 300 ezer forintot. De például egy Árpád útra néző ingatlannak már a kínálati ára is csak a 220 ezret közelíti, melynek oka a nagy zaj.

Az újpesti ingatlanpiac harmadik szegmensét jelenti az a családi házas övezet, amely az előbb említett Attila utca másik vége felé található. Ennek a résznek olyan a hangulata, mintha csak a II. kerületben járnánk. Ide tartozik többek között a Vécsey Károly utca, a Hárfa utca, Munkácsy utca és a Mikszáth utca. Ezen a területen felbukkannak a régi házak között újépítésű családi házak is, amelyek a lebontott ingatlanok helyén épültek fel. Építési telekből viszont most már csak elvétve akad egy-egy ezen a környéken, s árak igen magasak. Egyedi áron kelnek el, mert a vevők egymásra licitálnak. A fő vonzerőt a terület millióje jelenti: az ősfás, árnyékos utcák, a lakók összetétele és a hangulat.

Szintén magas árakkal találkozhatunk a Homoktövis lakópark és környéke esetében, mely egy érdekes színfoltja a kerületnek. Itt is találhatóak családi házak, de mellettük ikerházak, társasházak is. Mivel igen jó adottságokkal rendelkezik a környék, nincs túl nagy forgalom az ingatlanpiacán. Vonzerejét tovább fokozza, hogy szemben vele épült fel az Aquaworld, a Ramada szállodával, mely

által még kiépítettebbé vált a környék, miközben a forgalom növekedése, s az ezzel járó zaj nem zavaró. Elmondása szerint a négyzetméterárak 280 ezer forint környékén változnak. Ezen az áron adtak már el egy 200 négyzetméteres családi házat, vagyis 56 millióért. Az árat nemcsak a környék, hanem a minőségi kivitelezés is indokolta.

**Ferencváros belső és középső része** (a Kálvin tértől a Könyves Kálmán körútig) az elmúlt 10 év fejlesztései révén vált vonzóvá. Mind lakásvásárlás, mind pedig bérbeadás szempontjából Budapest legkedveltebb városrészei közé tartozik mára a kerület. A IX. kerület – legalábbis belső részeinek - kedveltté válása egyrészt az egyetemek közelségének, másrészt a terület sikeres rehabilitációjának köszönhető. Ferencváros az utóbbi évtizedben óriási fejlődést mutatott be a rehabilitációs tervek megvalósításának és a hatalmas beruházásoknak köszönhetően. Sok önkormányzati tulajdonú lakóházat felújították, az infrastruktúrát folyamatosan fejlesztették, parkokat alakítottak ki, illetve újítottak meg, valamint a befektetők rendkívül sok új lakó, kereskedelmi és kulturális létesítményt húztak fel. A lendület persze a válság hatására erősen lecsökkent. Elég nehéz az újépítésű lakásokat most értékesíteni, de visszaesés jellemzi az egész piacot, ami természetesen az árakra is kihat.

A Várház körút és a Nagykörút közötti területek árai most már nagyjából azonos szinten mozognak a VIII. kerület Palotanegyedével, a VI. kerületben a Nagymező utca körüli részekkel, valamint a VII. kerületben szintén a Károly körút és a Nagykörút közötti részével. A Ráday utca környékének ingatlanpiaca és árai némi visszaesést mutattak az elmúlt időszakban, melynek az az oka, hogy sokan rájöttek: a terület túl forgalmas és túl zajos. Sokan akarnak túladni tehát az itt található otthonaikon, vevő viszont kevés van. A nagyobb lakások esetében zuhant a kereslet. Míg a garzonok elég jól fogynak, de az 1,5-2 szobás lakásokra is megveszik, addig az ennél nagyobb, 3 szobás, 90 négyzetméter feletti lakásokat nem lehet eladni. Az utóbbi két évben a gazdasági válság hatására a kerületben erősen lecsökkent a kereslet, ami elsősorban a használt, nagy alapterületű lakásokat érinti. Ezeket még a korábbi években megszokottnál jóval alacsonyabb négyzetméteráron is nagyon nehéz értékesíteni. Piacuk szinte teljesen leállt, s a tulajdonosok is inkább kivárnak, minthogy még tovább csökkentsék az árat.

Az új építésű, valamint az újszerű lakásoknál is szinte csak a kis alapterületű lakások iránt mutatkozik kereslet. Ennél a szegmensnél árcsökkenésről ugyanakkor nem lehet beszélni. Habár találni a piacon nagyon kedvező áron kínált új építésű lakást, de ilyenkor általában kiderül, hogy vagy a nagyon rossz alaprajz, vagy a kedvezőtlen elhelyezkedés miatt van évek óta a piacon. Itt ugyanúgy jelentkezik a kereslet csökkenése, s habár továbbra is lehet látni a kerületben bontásokat és építkezéseket, a fejlesztések lendülete megtört. A IX. kerületben a panellakások piacának egy jelentős részét a Könyves Kálmán körúton túl, az Üllői út mellett található a József Attila lakótelep teszi ki. Viszonylag vonzó lakótelepnek számít egyrészt elhelyezkedése miatt, másrészt mert megfelelően karbantartják. Az árak azonban itt is estek, csakúgy mint az ország valamennyi panellakása esetében.

A bérbeadásoknál ugyanakkor nem tapasztalható nagy változás: a kerületben az egyetemek közelsége miatt július és október között szinte minden – nem luxus kategóriájú - lakást ki lehet adni minimum 1 éves szerződéssel. Általában a legkeresettebbek a 70 ezer Ft /hó bérleti díj alatt kínált 2 (különnyíló) szobás lakások, amelyek a magyar és külföldi diákok körében egyaránt népszerűek. Az ingatlanközvetítő kínálatából ugyanakkor idén nyáron a 40-50 ezer forintos bérleti díjért kínált garzonok találtak bérlőre leghamarabb.

## Budapesti albérletpiac

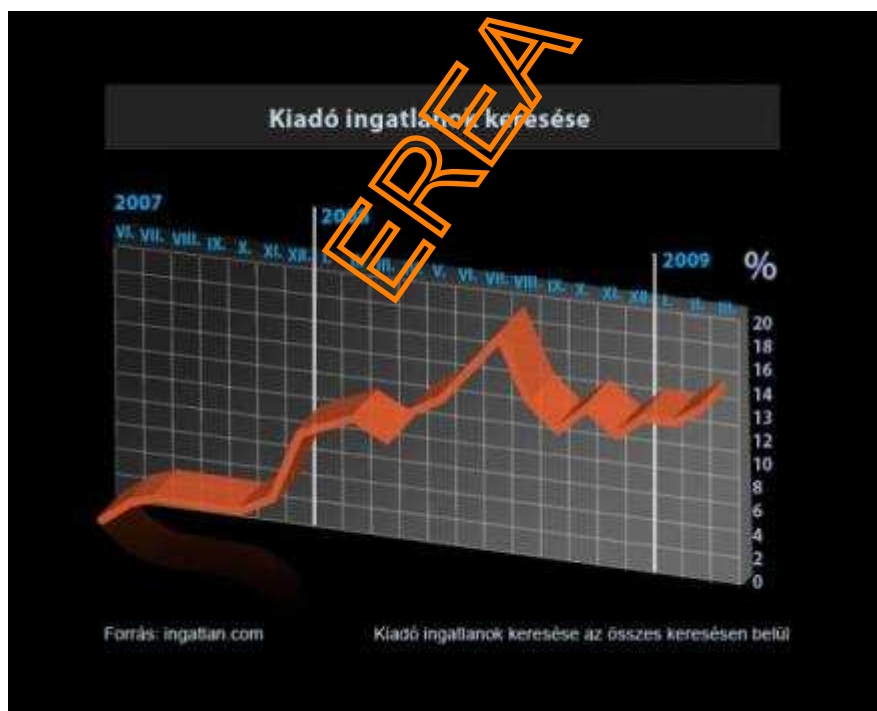
A gazdasági válság óta a lakásbérleti díjak kisebb-nagyobb mértékben csökkentek, a kínálat jelentősen megugrott, a kereslet csökkent. A kínálatnövekedés egyik oka, hogy a devizahitelesek egy része rokonokhoz vagy vidékre költözik, és a bérleti díjból próbálja fedezni a hitel megnövekedett törlesztő részletét.



A statisztikák szerint viszont a bérlakás-keresések száma 2010-ben eddig a korábbi évek csúcshoz képest csökkent. Vagyis úgy tűnik, hogy a válság hatására az emberek elmozdultak a bérlmények irányába. Bár alapvetően jobb a bérlők alkupozíciója, a júliusi-augusztusi időszakban, a főiskolai-egyetemi szezon előtt ők is versenyeznek a jó lakásokért, ezért ez az időszak jó lehetőség a hirdető tulajdonosoknak a nyomott árak után. A válság hatására átlagosan 5-10 %-os csökkenés érzékelhető a piacon, de ennél jelentősebb változás is tapasztalható némely lakástípusnál. Amíg a válság előtt egy 2 szobás, újjépítésű lakás 100 ezer forintba került havonta, most csupán 70 ezer forintba. Júliusban megélnék a lakásbérlet-piac, hiszen a diákok ekkor kezdik el nézegetni az ingatlanokat.



Általában augusztusban veszik ki, és alapesetben egy évre bérlik, de ha „szimpatikusnak” találják az ingatlant, akár több évig is maradhatnak. A másik fő célcsoportot jelenleg a fővárosba érkező vidékiek képviselik, akik itt dolgoznak, netán az egyetem elvégzése után itt maradtak.



Általában az olcsóbb árkategóriájú lakásokat keresik 1 évre, vagyis 50-70 ezer forintért a 2 (ritkán 3) szobás lakásokat a VI.-VII.-VIII.-IX. kerületben a Nagykörút környékén, a 4-6-os villamos vonzókörzetében, vagy Budán, a XI. kerületben a Móricz Zsigmond körtérig, illetve a Műgyetem környezetében. A diákok bútorozottan veszik ki a lakásokat, viszont e tekintetben nincsenek extra igényeik, megfelel számukra a „retróbútor” is. A lényeg, hogy alacsony legyen a rezszi, ami ilyen árfekvésben és lakásméretben többnyire gázkonvektoros vagy Héra-fűtésű lakásokat jelent, ritkábban cirkósat. Szintén kedvelt lakástípus az újépítésű, hiszen például a IX. kerületben 60-70 ezer forintért már 1,5-2 szobás lakást bérelhetünk, míg egy belvárosi használt, 2 szobás lakás 80

ezerbe is kerülhet. Az újépítésű sokszor rendelkezik teremgarázs-lehetőséggel, új bútorok vannak, modern és jó a belső elrendezés, fitnessz és wellness van a házban, alacsony a rezszi, jó a szigetelés, de alacsony a belmagasság.



40-80 ezer forint között könnyű kiadni a lakásokat a pesti oldalon az V-VI-VII-IX-XIII-XIV., míg a budai oldalon a II-XI-XII. kerületben pörög a piac. A fő célcsoport a 20-35 év közötti fiatal, keresőképes réteg. Az egyszobás lakások ára 40-45 ezer, míg az 1+2 szobás ingatlanok ára 80 ezer forint körül mozog.

A nehezen kiadható kategóriába tartoznak a 120 ezer forintos havi bérleti díjú belvárosi használtlakások, ugyanígy a luxuslakásokra is nehéz bérlőt találni. A nagy alapterületű belvárosi lakásoknál ugyanis bár drága a bérlet, de nincs teremgarázs, viszont az utcán sem lehet parkolni, mert a bérbe adók többnyire nem engedik, hogy bejelentkezzen a bérlő, így nem kaphat kerületi várakozási matricát. A külvárosi ingatlanokat szintén nem preferálják a bérlők, de egy II. kerületi villaház lakása vagy házrész is 120 ezer forint felett kezdődik, amit nem sokan tudnak és akarnak megfizetni. 80-85 ezer forintnál húzza meg a határt, e fölött már sokkal nehezebb bérlőt találni. Viszont egyre több ingatlanközvetítőtől hallani, hogy ismét divatba jön a szobakiadás: míg pár éve ez a klasszikus albérleti típus visszaszorult, a válság ismét előtérbe helyezi. A tulajdonosok sokszor azért adják ki 2 szobás lakásaikat egymástól független bérlőknek, mert ha az egyik el is megy, a másik díjából legalább a rezsiköltség ki van fizetve. A krízis volumenét jelzi, hogy egy hónap bérleti díj kiesés is mennyire jelentős érvágás a bérbe adóknak. Az ingatlan.com adatbázisában nagyjából 15-30 ezer forint értékhatár között bérelhetünk szobát, sokszor azonban, nyilván az olcsóbbaknál, szobatársat is kapunk. Emellett értendő még a rezszi, ami panellakásnál több, régi téglaingatlannál kevesebb. A kis garzonok árai pedig 35 ezer forintnál kezdődnek.

## Érdi ingatlanpiac

Jó adottságai miatt Érd továbbra is keresett terület, bár tény, a piac itt is alaposan átalakult: a panelek, az új ingatlanok és a luxusházak a kutyának sem kellenek, a jó árban lévő használt családi

házak viszont kapósak. Újdonság, hogy aki teheti, inkább felújít, és az is, hogy vásárláskor a tömegközlekedési adottságok nagyobb súllyal esnek a latba, mint eddig bármikor.

Érd előnye továbbra is az, hogy rendkívül sok úton megközelíthető, közel van Budapesthez és a Velencei-tóhoz, és ha úgy vesszük, a Balatonhoz is. Hátránya, hogy továbbra sem megoldott a csatornázás, bár tény, hogy a csatornázási társulások már megalakultak, és elvileg 2012-re lesz csatorna minden utcában. Ettől függetlenül sok olyan érdeklődőnk fordult vissza, aki tőlünk tudta meg, hogy egyelőre nincs csatorna a városban. Előny ugyanakkor, hogy épült egy gyönyörű sportcentrum uszodával, ami viszont elszámolási problémák miatt még nincs megnyitva – emiatt az érdekek vagy a Kossuth Lajos utcai tanuszodát használják, vagy átmennek Százhalombattára.

Ami a válság miatti keresletcsökkenést illeti, Az érdi piac visszaesését nagyjából 70 százalékosra teszik, a visszaesés a drágább részeken is érződik, főleg az új építésű ingatlanoknál. A válság óta



előtérbe kerültek a használt lakások, ezekre most nagyobb az igény. Ennek megfelelően az új építésű családi házak, amelyek korábban 30–35 millió forint körüli áron találtak gazdára, ma 25-28 millió forintért kelnek el. A keresletcsökkenés miatt a beruházók is áttértek az olyan ingatlanok építésére, amelyek jobban eladhatók: eddig tipikusan 130 négyzetméter körüli, kétszintes, garázsos, nappali plusz három szobás ingatlanokat építettek, most pedig 100 négyzetméteres, egyszintes, garázs nélküli, nappali plusz két szobás házakat húznak föl. Egyszóval a 35 milliós

árkategóriából áttevődött a hangsúly a 25 millióra. A beruházók az árcsökkenést tipikusan a méret rovására próbálják biztosítani, de ez nem minden esetben sikerül: előfordulnak minőségi megszorítások is, például hogy normál vakolás helyett csak gipszkartonoznak, és azt festik be, de azért nem ez a jellemző.

Az új vagy újabb ingatlanokat egyáltalán nem keresik az érdeklődők. Helyettük inkább 70-es, 80-as években épült, stabil állapotú ingatlanokat veszik: ezeket 8 millió forinttal olcsóbban megkapják, mint mondjuk a 2000-es építésűeket, és sokkal kevesebb pénzből leszigetelik őket, kicserélik a nyílászáróikat. Mint megtudtuk, jelen pillanatban Érden sokkal többen újítanak föl használt ingatlant, mint amennyien újat vesznek: Az új ingatlanok ár-érték arányban nem versenyképesek a régebbi épületekkel, van köztük olyan, amelyik két éve áll a piacon. A beruházók persze akcióznak folyamatosan: van, amelyik 10 százalék kedvezményt, van, amelyik a foglaló összegét állja, de ez sem segíti elő az értékesítést.

Jelenleg Érden a használt családi házak iránt érdeklődők döntő többsége – részben a hitellehetőségek beszűkülése miatt – 25 millió forint alatt keres ingatlant: Aki ma ingatlant vásárol, az vagy valamilyen úton-módon kedvező hitelhez jut, vagy készpénzes vevő. Most nagyon jó áron kínálják a felújított vagy jó állapotú ingatlanokat, szinte azonos árban a felújítandókkal. Ez utóbbiak ára egyelőre még nem ment lejjebb, pedig a vállalkozók keresnek őket. Az áruk miatt viszont egyelőre még kívárnak.

Újdonság az is, hogy a vevők most sokkal körültekintőbbek, mindent többször megnéznak, válogatnak, és ha kedvezőbb áron kínálják az ingatlant, létre is jön az üzlet. Van tehát mozgás. Jelenleg más szegmenst keresnek, jobban megnézik, mit vesznek meg és mennyiért. Másrészt most már senki nem nyújtózkodik túl a takaróján, inkább mindenki megmarad a realitás talaján, és azt az ingatlant veszi meg, amelyet a válság ellenére fönt tud tartani. Keresett árkatagóriát sem tud megnevezni, 10 és 50 milliós ingatlant egyaránt értékesítenek. Viszont aki eddig 20 millió forintos



ingatlant vásárolt 15 millió forintnyi hitellel, az most inkább 15 millió forintos ingatlant vesz 10 milliós hitellel.

Korábban a Budapestről kiköltözők inkább Felső-Parkvárost kedvelték, de mára ez változott. A telekárak miatt az építetők ott sem tudják olcsóbban kihozni a házakat, mint máshol, így mára nagyjából mindegy, hol állnak az épületek. Korábban volt egyébként egy olyan hullám is, amikor minél olcsóbb telekre igyekeztek házat építeni, majd azt eladni. Ugyanakkor előfordult, hogy az ilyen ingatlanok több évig is a piacon álltak a Fundoklia-völgy környékén. Ekkor hozták beljebb az új projekteket Vincellérré, Érdligetre és a Postástelepre, de a vásárlóerő ott sem lett erősebb. Ezért most kezdenek átállni arra a beruházók, hogy a projekthitelből épült ingatlanokat kiadják: az érdeklődőkkel így gyakorlatilag a bérbe adott ingatlanokat tekintjük meg. Az utóbbi két évben a közösségi közlekedés szerepe is felértékelődött: Egyre fontosabbá válik a tömegközlekedés, a vásárlók egyre inkább szem előtt tartják, milyen távolságra van az ingatlan a vasútállomástól, hogyan tudják azt megközelíteni, illetve milyen gyakran jár a busz. Az autós bejárás mértéke csökkent, bár ezt reggelente az autópályán nem lehet észrevenni. Az viszont tény, hogy a vevőink döntő többsége azért választott ki egy-egy konkrét ingatlant, mert az közel volt a vasúthoz, vagy buszmegállóhoz.

A válság nagy vesztesei az új projektek mellett egyértelműen a panelek; ezek ára iszonyatosan lement, legalább 10, de inkább 15 százalékos volt az esés: régebben 10 millió forint fölötti összegért is elkelték ezek a központban lévő, 50–55 négyzetméteres lakások, ma viszont már erősen 10 millió forint alatt, 9 millió forint körül alakul az árak. Ráadásul a magas, télen-nyáron havi 45–55 ezer forintos fenntartási költség miatt nem is keresik ezt az ingatlantípust. Hasonlóképp nincs kereslet Érdliget luxusingatlanjaira, de nem azért, mert ezek ár-érték arányban drágák, hanem azért, mert az emberek rájöttek arra, hogy az 5 ezer forintos bérlet miatt nem ér 50 millió forinttal többet a ház. A drágább ingatlanban gondolkozók többsége ma már inkább megvesz egy 40 millió forintos épületet, és azt alakítja át saját ízlése szerint. Emiatt a nagyon drága házak állnak a piacon. Különösen igaz ez az Érddel összenőtt Diósdra, ahol van olyan 70 milliós ház is, amely csak azért kerül annyiba, mert már Diósdon van, nem pedig Érden. Az épület ugyanakkor egy egyszerű 50 millió forintos ingatlan lenne – az ilyesmire a válság miatt nagyon figyelnek a vevők, ma már senkinek nem ér 20 millió forinttal többet az egyutcányi különbség.

## Magyarországi irodapiac

Az egyensúly felé közeledik az irodapiac, az első két negyedévi 112 ezer négyzetméter új átadás mellett a bérleti szerződések a 111 ezer négyzetmétert tették ki. A nettó felszívás még csak 57 százalék, így az üres területek nagysága tovább nő. A második negyedévben közel 62 ezer négyzetméterrel gyarapodott az irodaállomány, ez 22 százalékkal több, mint az előző negyedévben. Az első félévben összesen 112 ezer négyzetméterrel bővült a budapesti állomány, amely 2009 azonos időszakához viszonyítva 28 százalékos növekedést jelent.

Az átadott irodaházak közül a Skanska által fejlesztett Népliget Center II. fázisa már 60 százalékban, a GTC Metro, a Budapest Bank új székháza pedig 100 százalékban megtelt, ami a jelenlegi piacon kiemelkedő eredmény. A Váci úti irodafolyosó ebben a negyedévben 31 ezer négyzetméterrel bővült, ami az összes átadás felét tette ki.

Az átlagos kihasználatlansági ráta 26,1 százalék, ez további lassú növekedést mutat az előző negyedévhez képest, azonban a következő félében már stagnálásra számítanak. A legkedveltebb alpiacon, a Váci úti irodafolyosón nem változott érdemben a kihasználatlanság, azaz továbbra is 20 százalék alatt maradt (19,3 százalék), javarészt a GTC Metro sikeres bérbeadásának köszönhetően.

Az agglomerációt leszámítva az üresedés kismértékű emelkedése figyelhető meg minden egyes alpiacon, azonban ennek 40,5 százalékos értéke továbbra is itt a legmagasabb az összes közül.

A második negyedéves adatgyűjtés során megismert bérbeadási szerződések nagysága meghaladta az 57 ezer négyzetmétert. Az alpiacok közül Észak-Budát emelik ki 12,5 ezer négyzetméterrel, ami a legmagasabb értéket és az összes bérleti tranzakció 21,8 százalékát jelentette. Egyre élénkül a bérlői aktivitás, melyet legfőképpen az új szerződések egyre növekvő aránya (56,5 százaléka) mutat. Az új tranzakciók átlagos mérete 400-500 négyzetméter körül alakult, a teljes tranzakciós volumen több, mint 70 százalékát a 400 négyzetméter alatti területekre kötött szerződések tették ki. Emellett továbbra is jelentős mértékű a szerződés hosszabbítások, szerződés megújítások mennyisége, mely egyre több esetben területcsökkentéssel is jár. A negyedév legnagyobb új bérleti szerződését az Ericsson Magyarország kötötte, a cég a következő év elején foglalja el új irodáját a Népliget Center második fázisában (6,3 ezer négyzetméteren). A negyedév legnépszerűbb irodaházának a Capital Square bizonyult, melyet 5 új bérlő választott székhelyéül.

A nettó piaci felszívás az irodapiac alapvető mutatója, ami az új irodaterületek iránti keresletet méri. Alapja az összes spekulatív irodaterület (meglévő és fejlesztés alatt álló épületek egyaránt), mely a negyedév kezdetekor üresen állt, és a negyedév végéig bérlőre talált, kivéve azokat az irodaterületeket, amikor a bérlő a nyilvántartott állományon belül másik, nem nagyobb méretű irodaterületre költözött.

EREA

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

	2008.	2009.	2010. IV. hó	2010. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	93,7	100,1*	101
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	82,3	105,7	106
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	91,4	93,6	101
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	95,7	88,0	97
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	94,8	95,3	98
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	81,1	118,0	112
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	75,3	114,1	112,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	4,0	1,8	4,2
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,5	1,4	0,8*	2,4
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	280,6	269,5**	273
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	918,6	736,2**	930
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	100,5	104,5	103
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,2	105,8**	104,8
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,6	105,1**	104
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,5	11,4***	11,0

\* 2010. I. negyedév

\*\* 2010. I-V. hó

\*\*\* 2010. III.-V. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

*Forrás: GKI*

## 2. számú melléklet: Források

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

