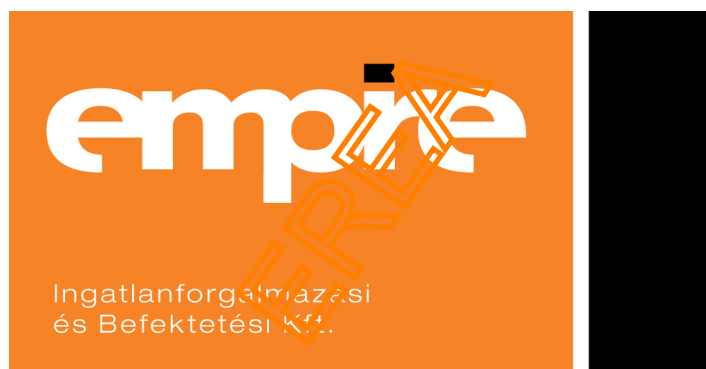


Ingatlanpiaci elemzés 2010 szeptember



Készítette: Molnár Tamás
molnar.tamas@empireingatlan.hu

Tartalomjegyzék

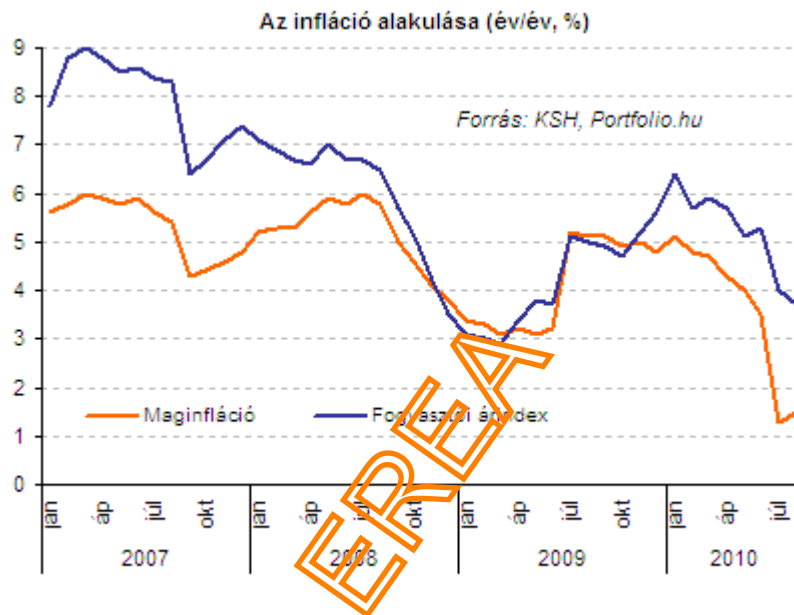
Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei.....	3
Infláció.....	3
GDP.....	4
Árfolyamok.....	5
Reálkeresetek.....	6
Jegybanki alapkamat.....	7
Munkanélküliség.....	8
Magyarország ingatlanpiaci elemzése.....	10
Bács-Kiskun megye.....	10
Csongrád megye.....	11
Békés megye.....	12
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	13
Tolna megye.....	14
Magyarországi lakáspiac.....	15
Budapesti irodapiac.....	17
Budapesti kiskereskedelmi piac.....	18
Erzsébetváros ingatlanpiaca.....	20
Naphegy ingatlanpiaca.....	22
Gellért-hegyi ingatlanpiac.....	25
Paksi ingatlanpiac.....	26
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-re.....	27
2. számú melléklet: Az ingatlanárak várható alakulása.....	28
3. számú melléklet: Források.....	29

ERŐ

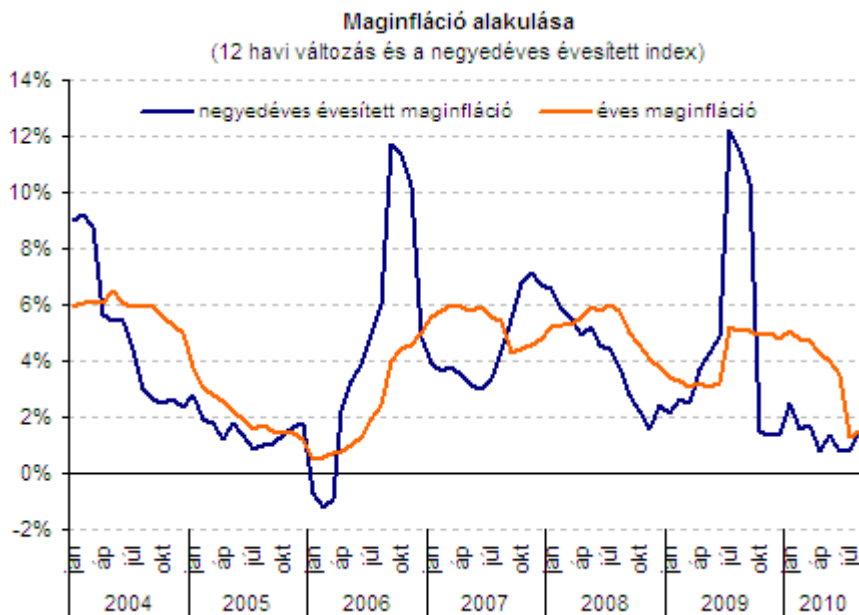
Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Infláció

Augusztusban 3,7 százalék volt az egy évre visszatekintő drágulás üteme. Az előzetesen a piac 4,2 százalékos várta, a júliusi infláció 4 százalékos volt. Az infláció a júliusi, technikai okokra visszavezethető nagy esés után is csökkenni tudott. Ebben valószínűleg szerepet játszott még némi áfa-hatás: a tavaly júliusi áfaemelés egy kis része vélhetően augusztusban jelent meg az árakban, így a bázis tovább emelkedhetett.



Az infláció szerkezetében nincs nagy meglepetés. Az élelmiszerek szezonális jellegű áresése kisebb volt a tavalyinál, aminek a gyengébb terméseredmény lehetett az oka. A várakozásoknak megfelelően látszik az árakon a szezonvégi ruházati kiárusítás is, az viszont öröndetes, hogy éves szinten defláció van a termékkörben - ez azt látszik igazolni, hogy a gyenge árfolyam helyett a szűk belső kereslet hat inkább a pénzromlás ütemére. Ugyanez mondható el a tartós fogyasztási cikkek esetében is. Az inflációt ideiglenes ársokkók tartják magasan, ehhez képest most épp a tartós elemekben mutatkozott némi árnyomás, a kevésbé tartós tényezők pedig lefelé húzták az indexet. Igaz, a maginfláció még így is alacsony, és bár a rövidebb bázisú mutató is emelkedett, az a kép továbbra sem változott, hogy az árnyomás egyelőre alacsony a gazdaságban.

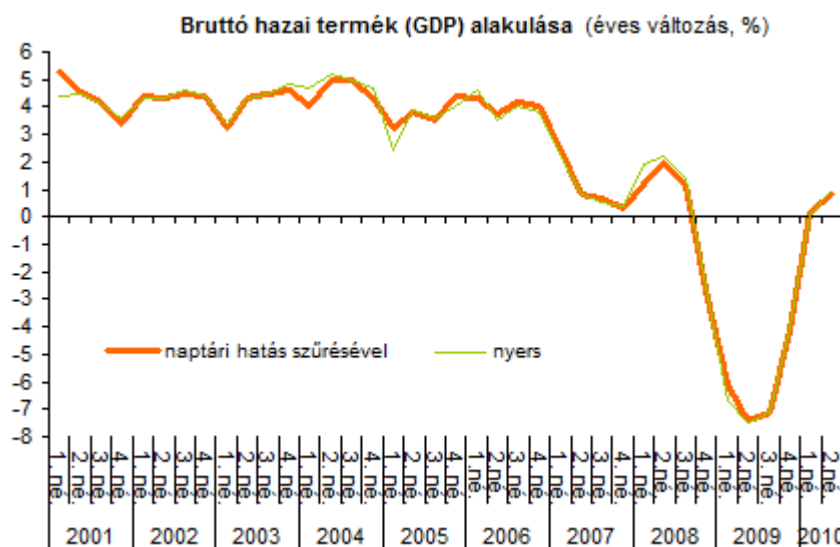


Forrás: KSH

A jegybank a legutóbbi inflációs jelentésében nem volt túl derűlátó az inflációs kilátásokat illetően, hiszen csak 2011 végére jelezte, hogy az árindex a 3 százalékos cél közelébe csökken. A mostani adat talán nagyobb derűlátásra ad majd okot, igaz, a nyersanyagok oldaláról érkező árnövekedés a termelői árakban már tetten érhető.

GDP

Magyarország bruttó hazai terméke 2010 II. negyedévében a naptárhatás kiszűrésével 0,8%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A szezonálisan kiigazított adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző negyedévhez képest stagnált. Az adatok megegyeznek az előzetesen közölt számokkal. A részletes adatokból kitűnik, hogy a gazdasági lendületvesztés a mezőgazdaság és az építőipar teljesítménycsökkenéséből következik. Eközben az ipar robusztusan tudott bővülni, a szolgáltatási szegmens stagnálás közeli állapotban van.



Forrás: KSH

A szolgáltatások bruttó hozzáadott értéke 0,2%-kal csökkent, így 0,1 százalékponttal mérsékelte a GDP változását. Az előző negyedévhez hasonlóan mérsékeltebb teljesítménycsökkenés mutatkozott a kereskedelem, szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás (-3,8%) területén, összhangban a belső kereslet, azaz a háztartások fogyasztási kiadásainak mérsékeltebb visszaesésével, mely részben az alacsony bázis hatása. A szállítás, raktározás, posta és távközlés együttes hozzáadott értéke 3,5%-kal emelkedett, melyben tükröződik a tovább növekvő exportforgalom. A közigazgatás, oktatás, egészségügy együttes teljesítménye 0,7%-kal mérséklődött. Ezt elsősorban az államháztartásból finanszírozott egészségügyi ellátás visszaesése okozta. A pénzügy, ingatlanügyletek és gazdasági szolgáltatások területén 0,5%-os emelkedés mutatkozott. Az ágazatcsoporton belül az ingatlanügyletek teljesítménye - az építőipari termelés utóbbi ne-gyedévekben bekövetkezett visszaesésével összefüggésben - csökkent.

Árfolyamok

Az előző három hét során mintegy 4%-kal értékelődött fel a forint az euróval szemben, így bő egyhavi csúcsot ért el az árfolyam. A hazai fizetőeszköz ezzel messze a világ legjobban teljesítő devizája volt az elmúlt hónapban. A kormányzati kommunikációs fordulat - azaz a jövő évi 3%-os hiánycél melletti elkötelezettség - tehát jelentős támogató erővel bírt. A befektetők hisznek a politikusok ígéretének, annak ellenére, hogy egyelőre ködbe burkolózik a deficit további csökkentésének mikéntje. A hétvégén esedékes önkormányzati választásokat követő hetekben azonban már fokozatosan kibontakozik előttünk a jövő évi költségvetés. A kormánynak ezt követően már nem kell "két irányba" kommunikálni, tehát a választói füleknek kedves és a piac által elvárt hangnem között lavírozva, hanem inkább az utóbbi felé mozdulhat el a mérleg nyelve. Amennyiben a kormány a 3%-os hiánycél mögé bízható költségvetési tervvel áll elő, az további forint erősödéshez vezethet az előttünk álló hónapban. Ehhez azonban a nemzetközi hangulat támogatására is szükség lenne. Az év utolsó negyedévében változatlanul arra számítanak az elemzők, hogy a nemzetközi hangulat ismét beborul, a makrogazdasági adatok kevésbé gyors ütemű növekedésről számolnak majd be, mint az év első felében, és az európai adósságproblémák is újra felszínre kerülnek. Ebben a környezetben pedig a forint gyengülésére számítanak középtávon, és várakozások szerint ismét a 280-290 közötti árfolyam-tartomány lesz jellemző az év utolsó hónapjaiban.

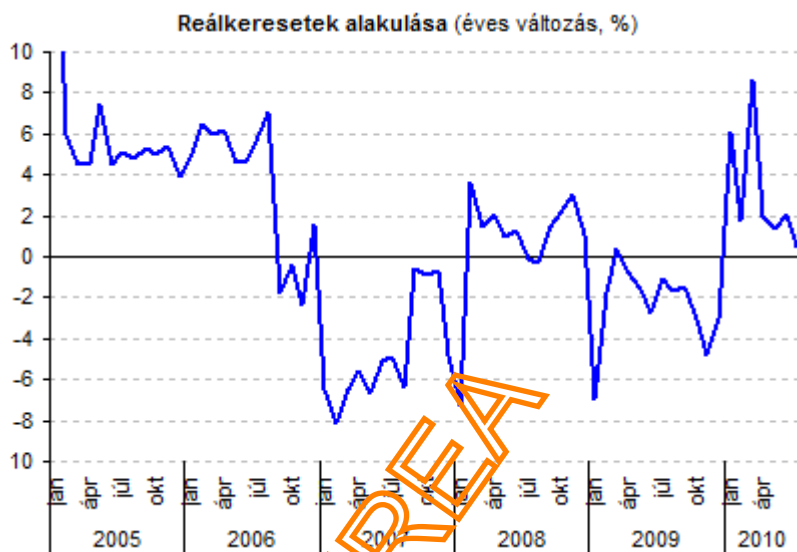
A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. szeptember)



Forrás: MNB

Júliusban valamelyest emelkedett a foglalkoztatottság a magánszektorban, és az átlagos kereset is kissé többet ért, mint egy évvel ezelőtt. A költségvetési szektor esetében viszont az alkalmazotti létszám csökkenéséről és a reálbérek eséséről számoltak be az elemzők.

Júliusban a nemzetgazdasági átlagkereset (az inflációt is figyelembe véve) mindössze fél százalékkal volt magasabb, mint egy évvel korábban. Az alacsony növekedésért az állami szektor bérstopja a felelős, a versenyszférában hónapról hónapra 2-3 százalékkal emelkednek a reálbérek. Ennek oka egyébként az év eleji adócsökkentés, anélkül mindkét szektorban jócskán kisebbek lennének a reálkeresetek az egy évvel korábbihoz képest.



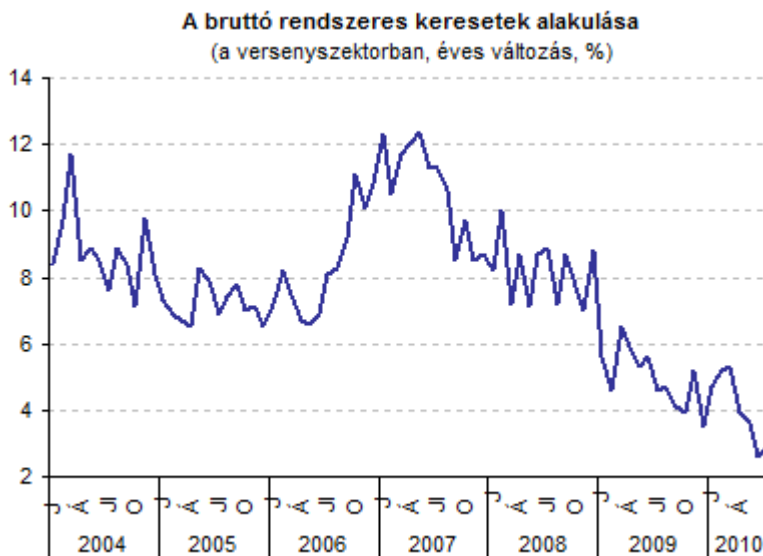
Forrás: KSH

Az év egészében 3,5 százalékos reálbér-emelkedésre számíthatunk, a költségvetési szegmensben az év eleji egyszeri juttatások ellenére kevesebbre, a versenyszektorban valamivel többre. Összességében az a kép rajzolódik ki előttünk, hogy a szigorú állami bérgazdálkodás hatásait jelentősen enyhíti az adócsökkentés és az év elején adott kétszeri bónusz. A versenyszektorban - az eltérő bérskála miatt - kisebb a hatása az adócsökkentésnek, de a bruttó bérdinamika magasabbá, így a reálkeresetek is gyorsabban tudnak emelkedni.



Forrás: KSH

A friss adat alapot szolgáltat arra is, hogy a jegybank továbbra se emelje irányadó kamatát, hiszen a versenyszférában a rendszeres bruttó keresetek növekedési üteme továbbra is igen alacsony, ami a várakozások horgonyozottságára utal. Igaz, ez ügyben az igazi mérce majd a munkapiaci konjunktúra beindulásakor mutatott bérreakció lesz.



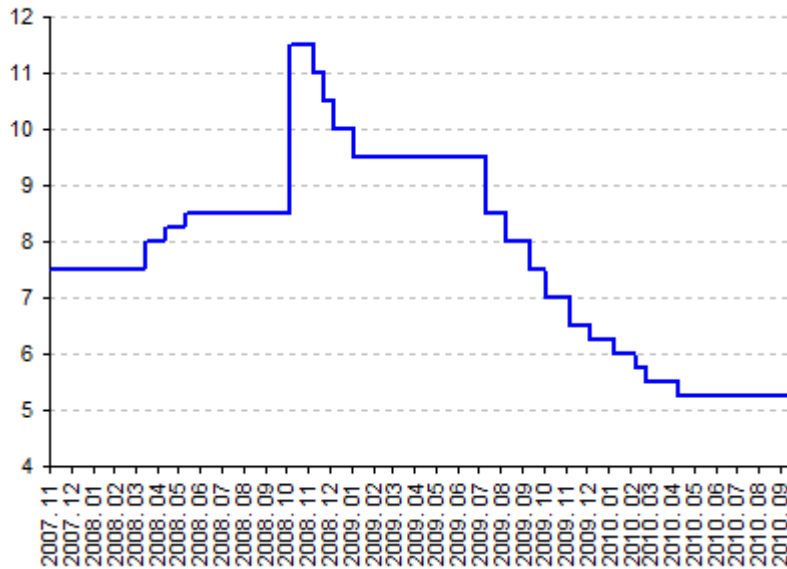
Forrás: KSH

Jegybanki alapkamat

A legutóbbi kamatdöntő ülésén 5,25 százalékon hagyta az irányadó rátát a monetáris tanács. A lépés nem jelent meglepetést, a szakértők előzetesen is egyöntetűen azt gondolták, hogy a jegybanknak ebben a hónapban kisebb oka lenne változtatni a kamatokon, mint egy hónapja, amikor szoros szavazati arányok mellett maradt alul a szigorítást szorgalmazók tábor.

Az alapkamaton áprilisban vágott utoljára a jegybank, aztán a nemzetközi hangulat az európai adósságválság, illetve a globális gazdasági visszaeséstől való félelem miatt kedvezőtlenebbre fordult, így legutoljára már inkább az volt a kérdés, hogy megúszható-e a kamatemelés. Ha akkor mégsem vágott a tanács, akkor most aligha lett volna következetes, ha mégis a szigorítás útjára lépett volna. A befektetői hangulat nyugodtabb, a forintárfolyam erősödő trendben van (és kissé erősebb is, mint egy hónapja), az inflációs és kereseti statisztikák az optimistábbak világgépét erősítették. Ezen felül fontos újdonság, hogy a kormányzat enyhített a gazdaságpolitika körüli bizonytalanságon, amikor az EU és a piac szorításában (igaz, konkrétumok nélkül) elkötelezte magát a jövő évi 3 százalékos alatti költségvetési hiány mellett.

A magyar jegybanki irányadó kamat (%)



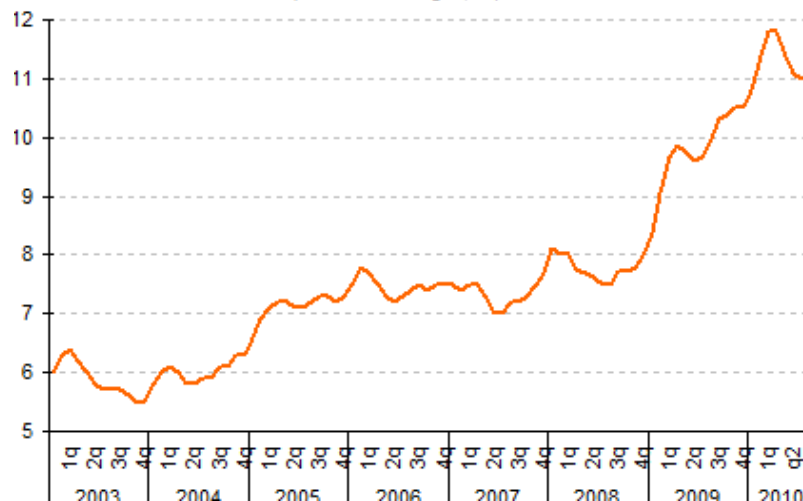
Forrás: MNB

Munkanélküliség

A nyári hónapokban átlagosan 11 százalékos volt a munkanélküliségi ráta Magyarországon. Ez valamivel kisebb, mint a tavaszi hónapokban regisztrált, 11,4 százalékos szint, így továbbra is az a képünk, hogy megindult a munkanélküliségi helyzet lassú javulása. A 15-74 éves népesség körében az aktivitási arány 55,6 százalékos, ez a KSH jelentése szerint történelmi csúcshoz számított.

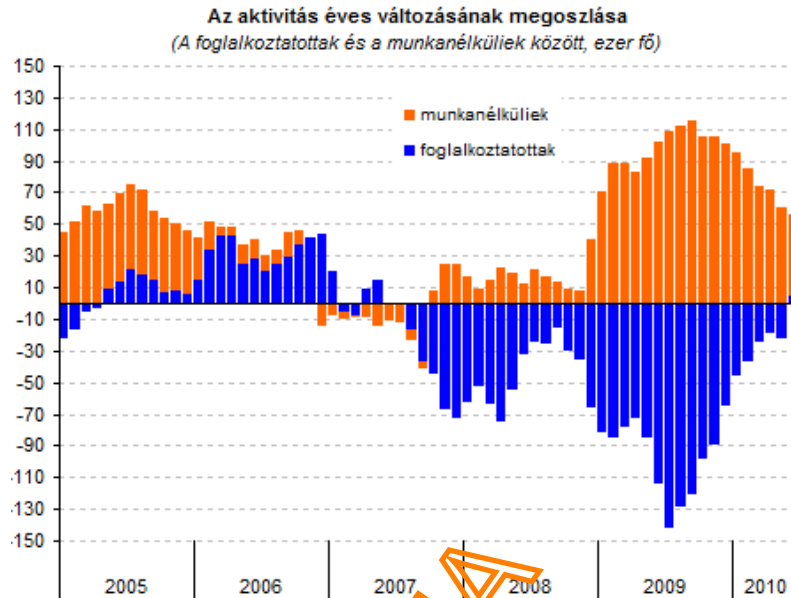
A június-augusztusi időszakban 11 százalékos volt a munkanélküliség Magyarországon, ugyanennyi volt a május-júliusi időszak átlagos értéke is. A csúcshoz kissé lefelé mozdult el a mutató, és bár a folyamat nem túl intenzív, mégis azt sugallja, hogy a munkapiac elkezdett kimászni a gödörből. Egyelőre a munkanélküliség csökkenéséből nem érdemes merész kijelentéseket tenni a recesszióból való kikapaszkodás sebességéről, erről majd az őszi hónapok adatainak ismeretében tudhatunk valamivel biztosabban.

A munkanélküliségi ráta alakulása
(háromhavi átlagok, %)



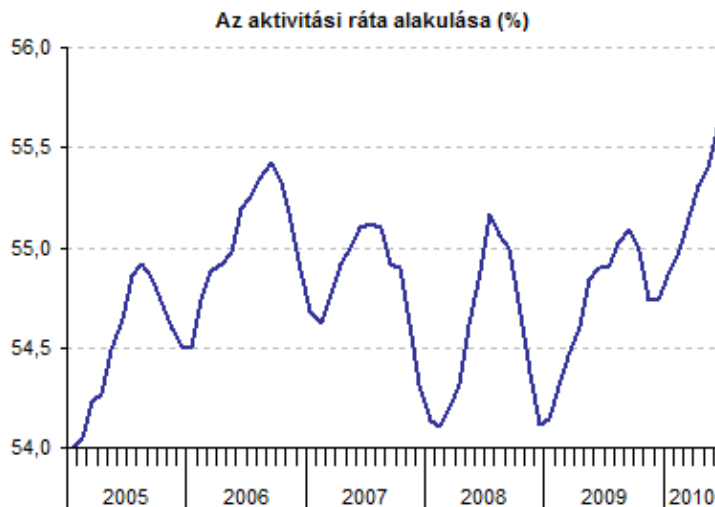
Forrás: KSH

Az éves változásokat figyelő indexekben is találunk új jelenséget. A foglalkoztatottak száma 2007 vége óta most először haladja meg az egy évvel korábbi - igaz, meglehetősen alacsony - szintet. Így viszont az aktív munkapiaci szegmens mindkét csoportja, a dolgozók és a munkanélküliek száma is meghaladja az egy évvel korábbit, amiből viszont egyenesen következik a munkapiactól távol maradók (inaktívok, mint pl. a nyugdíjasok, feketén foglalkoztatottak, kismamák stb.) arányának visszaesése.



Forrás: KSH

A 15-74 éves korosztály körében az aktivitási ráta 55,6 százalék, ilyen magasan a 2000-es években még nem állt az a mutató, és - amennyire ezt a rendelkezésre álló adatforrásokban meg lehet állapítani - nagyon valószínű, hogy a rendszer váltás sokja óta nem láthattunk magasabb számot. Ebben nem is annyira az az örvendetes, hogy a mutató meghaladja néhány tizeddel a korábbi rekordokat, hanem az, hogy ezt a válságból kifelé teszi meg, vagyis a krízis - a korábbi kedvezőtlen tapasztalatokkal ellentétben - nem apasztotta a dolgozni vágyók számát. Ez arra utal, hogy az elmúlt időszak intézkedései (nyugdíjkorhatár-emelés és az inaktivitásba vonulás egyéb szabályainak szigorítása) sikeresen "keményítették meg a munkapiac kilépési korlátait.



Forrás: KSH

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 280-400 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 250-300 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. A magas négyzetméterár ellenére magas az alkuprozíció. Új lakásoknál 10-15% alku is elképzelhető. Néha még az ingatlanhoz udvari parkolót is adnak, csak vegyék meg a lakást.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok tekintetében Kecskeméten elég széles sávban mozognak az ingatlanok árai. Panellakások nm-ét 80-220 ezer Ft-ért, téglalapítású lakásokat 115-300 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-400 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az ingatlanforgalomban élénkülés tapasztalható. Az ingatlanok árai mindig alukuképesek. A vételárból leggyakrabban 5%-ot engednek el de nem ritka a 10% is. A legerősebb forgalmat a nyáron bonyolítottuk. Itt közrejátszik a magas albérletforgalom is.
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:	A Nagykőrösi utcán a vízvezetékét újították fel a nyáron. Folyamatosan halad a Daimler gyár fejlesztése. Több családi ház is épül a Domb lakóparkba. A fürdőfejlesztés halad és ez mellé terveztek egy 100 szobás Hilton hotel. Azonban a tágasságfejlesztések pangának. Amit már a korábbi években elkezdtek, azokat még befejezik, de újabb projektekre nem kezdenek be. A beruházás keretében Kecskemét északi oldalán 13,6 kilométer hosszón két építési ütemben, új nyomvonalon épül meg az elkerülő út az M5 autópályától, az 5. számú főúton keresztül a 441. számú (ceglédi) főúton át a 44. számú főútig.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 180-240 ezer Ft. 2010 első félévében 297 ingatlanra adtak építési engedélyt és 312 ingatlanra használatbavételi engedélyt. Az előző 45%-os csökkenést míg az utolsó 8%-os emelkedést mutat!
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítói adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 85-170 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 ingatlanközvetítói adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 32-59 ezer Ft/nm. Átlagos telkek nm árai 10-30 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják.
Fejlesztések:	Félmilliárd forintból felújítják a hajósi kastélyt. Felújítják a Kiskunmajsa-Kiskunfélegyháza közötti útvonalat. A pénzt uniós forrásból teremtik elő. A megye több városában zajlik könyvtárfelújítás, bölcsődeépítés, iskolafelújítás és egyéb kisebb fejlesztések, azonban a legnagyobb fejlesztés a Mercedes gyár fejlesztése. Baja főterén több mint 620 millió forint összköltségű projekt keretében európai színvonalú, multifunkcionális kulturális központot alakítanak ki, melyben mozi, koncertterem, előadóterem, konferenciaterem és kiállítóterem is lesz.

2 havonta frissülő táblázat

Csongrád megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 270-330 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készült el. Ingatlanközvetítői adatbázisokat elemezve körülbelül 150-200 ilyen lakást kínálnak a közvetítők. A legtöbb lakóparkban a társasházi lakásokat 230-270 ezer Ft/nm-en kínálják.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 90-200 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. Szegeden az árak kis mértékben csökkentek, azonban manapság már a stagnálás a jellemző. Bútorozatlan lakásokat 1000-1200 Ft/nm lehet kiadni, a bútorozottakat 1500-1700 Ft/nm áron. Az árszínvonal egy kicsit alacsonyabb mint Kecskeméten.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 40-70 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. Kerestek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városába és faluiba.
Fejlesztések:	Nemzetközi építészeti tervpályázaton keresne új funkciót a Kossuth Lajos sugárúti egykori Démász-telepnek a szegedi önkormányzat. A több mint 26 ezer négyzetméteres gázgyárból lehet kiállítható hely, lakóház vagy üzlet is. Átadták az új, 4500 négyzetméteres Mars téri nagycsarnokot. A beruházás folytatásaként most hozzáfognak a 13 ezer négyzetméteres, 300 autót befogadó parkoló építéséhez. Tovább építik az U pavilon előtti rendezvényteret és pihenőparkot, valamint az SZTE mérnöki kara előtti díszteret is szinten, 41 ezer bérelhető négyzetméteren 130 ülőhely, éttermeket, kávézókat alakítanak ki a most épülő szegedi Arkádban, mely a dél-alföldi régió legnagyobb bevásárlóközpontja lesz.
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. Az első félévben kiadott újlakás építési engedélyek száma 61%-ot zuhant az előző évhez képest.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 80-1370 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 100-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. 2010. első félévében a használatba vett lakások száma előző évhez képest 69%-ot csökkent. A legnagyobb arányú csökkenést szenvedte el a régióban.
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. A hobbik és gyümölcsösök kereslete nagyon visszaesett.
Fejlesztések:	Leállhat a makói fürdő építése, és az uniós támogatás kifizetése is, mert a város kamatmentes kölcsönt adott a Makói Fürdőfejlesztő Kft.-nek. Folyamatosan építik Makón az új buszpályaudvart. A fejlesztés jó ütemben zajlik. Átéptik Hódmezővásárhely belvárosát: közel 9 milliárdos rekonstrukció európai uniós, állami, önkormányzati és jelentős mértékben magánbefektetői forrásból valósul meg.

2 havonta frissülő táblázat

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 46 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 lakások 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 lecsökkentéssel 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 utca - Szabadság tér által határolt területet érintik. Csaknem 260 millió forintból korszerűsíti a békéscsabai önkormányzat az Árpád-fürdőt, melyet nemrég vett át Békés Megyei Vízművek Zrt.-től. Békéscsabán a következő 2 évben 500 millió forintot fordít a csatornák felújításra. Ebből a pénzből 23 kilométer hosszúságban cserélik ki az elavult vezetéseket és több mint 2300 helyen a rákötéseket is.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az árak tekintetében is csökkenés tapasztalható. A fejlesztők tartanak a korábbi árszínvonalat viszont nagyobb mértékű kedvezményekre és engedményekre kényszerülnek. A megyében nagyon kevés az újépítésű ingatlan. 2010. első félévében 44%-ot csökkent a kiadott építési engedélyek száma. Hatalmas visszaesés. A válság miatt a fejlesztések szünetelnek.
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. 2010-ben a használatba vett lakások száma 99 db ami 41%-os csökkenést jelent 2009. ugyanazon időszakához 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 uniós és a központi költségvetés biztosít.

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnokon a szigorúan vett belvárosban viszonylag drágának mondhatóak a lakások. A társasházakban a lakások nm-ét 270-320 ezer Ft-ért kínálják. Azonban a jellemző ár 220-250 ezer Ft/nm közötti ársávban mozog. A legtöbb társasházi lakást kulcsrakészen adják át a vevők részére.
Használt ingatlanok:	Szolnokon a használt társasházi lakások nm-ét 120-220-ezer Ft-ért kínálják. A lakások többsége felújításra szorul, gyenge állapotuk miatt. A panellakások árai 110-210 ezer Ft/nm között mozognak. A családi házak jellemző nm árai 85-243 ezer Ft. Ingatlanközvetítói 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 ingatlanközvetítói 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 ingatlanközvetítő 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. 2010. év első félévében kiadott új építési engedélyek száma 70%-ot csökkent. A régió legnagyobb esését szenvedte el a megye.
Használt ingatlanok:	A lakások árai 5-15%-ot estek, a családi házak árai 10-30%-ot, a telkek árai 7-20%-ot. A legnagyobb áraesést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. Az év első felében a kiadott használatbavételi engedélyek száma a megyében 62%-ot csökkent. Ezen felül még további visszaesés várható az év hátralévő részében.
Telkek:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az ingatlanközvetítói 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.

2 havonta frissülő táblázat

Tolna megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Az új lakások tekintetében Szekszárdon a legkelendőbbek az 1+2 fészobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai csökkentek és most 180-230 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért. Viszont nagyon kevés újépítésű társasház van.
Használt ingatlanok:	A használt lakások eladása terén is némi élénkülést tapasztalható. Viszonylag gyorsan el lehet adni, az egy legalább 50 négyzetméteres lakás, viszonylag jó helyen, és egyedi fűtéssel. Ezért körülbelül 6,6 és 7,2 millió forint körüli összeget lehet elkérni. Általánosságba elmondható hogy 130-150 ezer Ft körül mozognak a használt lakások nm árai. A családi házak helyett inkább a lakásokat keresik jobban. Szekszárd főutcáján nagyon sok kiadó vagy eladó üzlethelységet találunk meg.
Telkek:	Szekszárdon lévő jobb és nagyobb telkeket már elkapkodták. A belvárosban már csak úgy lehet telkeket találni, ha régi bérházakat lebontják. Ezeknek azonban 50-60 e Ft a négyzetmétere. A város peremrészein lévő telkeknek 20-35 e Ft a négyzetmétere. Külvárosi telkek négyzetméterét pedig 3-12 e Ft-ig adják, attól függően, hogy van rajta közmű vagy sem.
Fejlesztések:	Szekszárdon élményfürdő épül. A fejlesztés első ütemében strand és nyári élményfürdő épül a hozzá tartozó központi fogadóépülettel és öltözőkkel a városi sportcsarnok melletti futballpálya helyén. 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. Társasházfejlesztés nagyon kevés van. Jóformán csak 4-5 helyen.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	Az első félévben az újépítésű ingatlanokra kiadott engedélyek száma 73%-ot csökkent előző évhez képest Tolna megyében. Új lakásokat és családi házakat jóformán csak Pakson és Szekszárdon találunk. A megye többi részében pang az építkezés. A megyéből egyre többen költöznek el a nagy munkanélküliség miatt.
Használt ingatlanok:	Az első félévben a használatba vett ingatlanok száma közel 8%-ot csökkent. 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. Nagyon nagy alkupozíció van a megye ingatlanpiacán is. Van amikor 10-20%-ot is engednek az árból, csak kelje el az ingatlan.
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:	Az autópálya átadásra került a megyében. Az Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében, több mint 521 millió forint uniós támogatással kerül sor a Tolna megyei Balassa János Sürgősségi Osztályának fejlesztésére.

2 havonta frissülő táblázat

Magyarországi lakáspiac

Jó pár éve forog már a magyar lakáspolitikai közbeszédben, hogy Magyarországon évente negyvenezer lakásnak kellene épülnie. Azonban az alábbi diagramon jól látható, hogy ezt az értéket az elmúlt 20 évben 3 alkalommal lépi át. Valamint az utolsó 6 évben látható, hogy folyamatos csökkenést mutat az épített lakások száma.



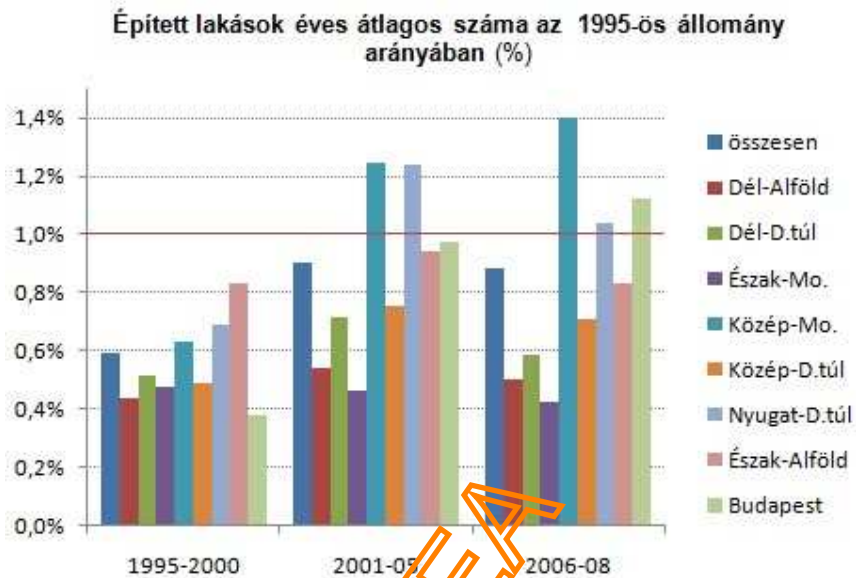
Forrás: KSH

A negyvenezeres szám indoklásaként azt a hüvelykujj-szabályt szokták emlegetni, hogy Magyarországon négymillió lakás van, aminek évszázadonként kellene megújulnia, ezt pedig az évente egy százalékos megújulás biztosítja. Az évi negyvenezer új lakást tehát évszázados távlatból szokták levezetni. A hozzáférhető adatok "csak" fél évszázadosak, de fejtörésre adnak okot. A hatvanas évektől a kilencvenes évek végéig a hüvelykujj-szabályunknál jóval nagyobb volt a teljesítmény. Nem lehet-e, hogy a rendszerváltáskor túl sok lakás volt a fejlettségünkhöz képest, és az állomány mennyiségét tekintve még most is jól állunk?



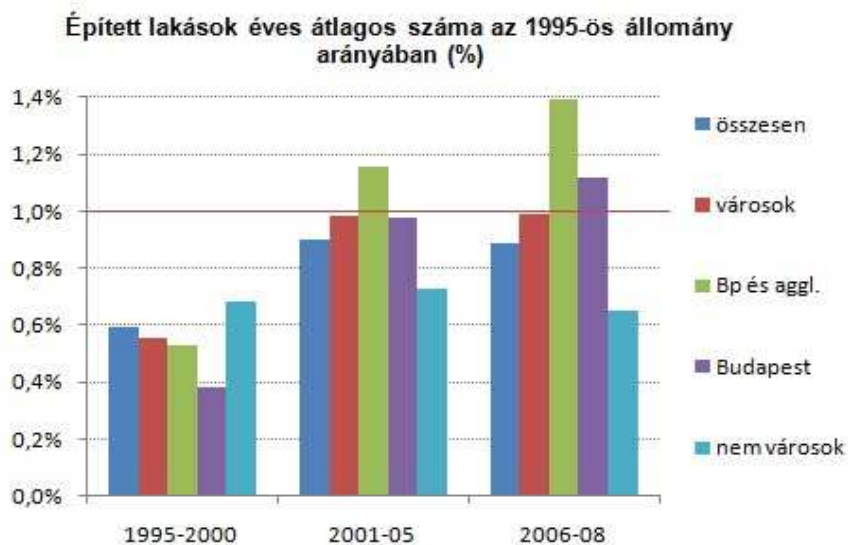
Forrás: KSH

Ha az emlegetett érvelést használjuk, akkor a megújulási ütemnek hasonlóan kell lennie az egyes részpiacokon is. Márpedig úgy találták a szakemberek, hogy olyan eltérések vannak, amelyek nem tulajdoníthatók csak a véletlen játéknak. Érdekes szerintünk, hogy a régiók közül több is átugorja a léceket. A nyugat-dunántúli és a közép-magyarországi régióban jóval magasabb ütemben újult meg a lakásállomány, mint a többiben. A leszakadó régiók csoportját is nézve, úgy tűnik, mintha a lakásépítések száma kapcsolatban lenne a régió fejlettségével. Vajon a negyvenezret emlegetők szerint a fejlettebb részeknek kellene még jobban behúzniuk, vagy a lassabban fejlődő részekben élőknek kellene többet foglalkozniuk a lakásépítéssel?



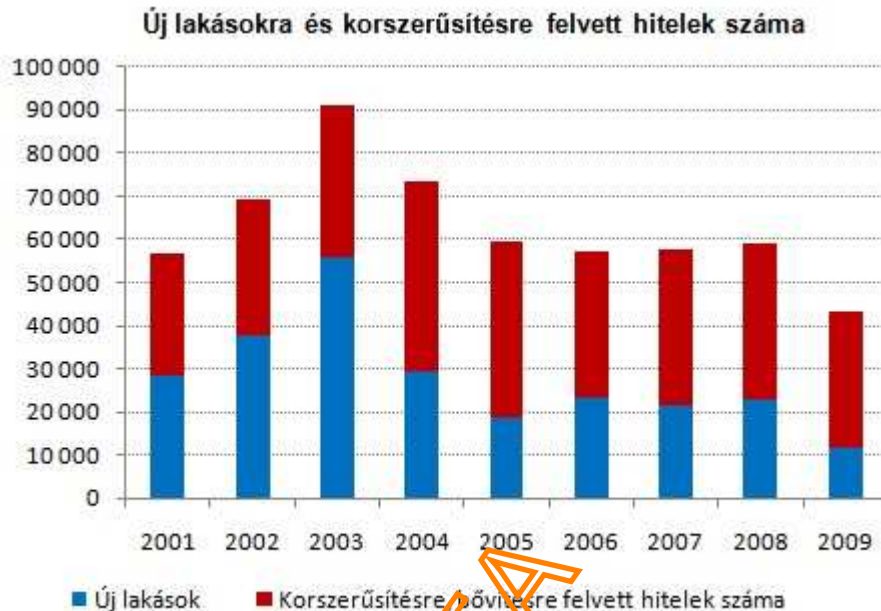
Forrás: KSH

Hasonlóan érdekes a lakásépítések megoszlása a település jellege szerint. A gyorsan fejlődő budapesti körzetben nagy ütemben nőttek ki új lakóházak a földből. Sőt, igazából az derül ki, hogy az utóbbi években míg a városok teljesítenek, addig az országos átlagot csak a nem városi rangú települések lakásépítési kedve viszi az egy százalékos megújulási ráta alá. Aki negyvenezret mond, az úgy gondolja, hogy a falvakban kellene gyorsabban újjáépülnie a házaknak, vagy a városok átfurmálódása fog még tovább gyorsulni.



Forrás: KSH

Arról is van egy kérdésünk, hogy mit is jelent tulajdonképpen az a megújulás. Valóban kevesebb lakás épül negyvenezernél, de baj-e ez, ha közben nagy ütemben korszerűsödnek, bővülnek a régiék. Nincsenek pontos adatok arról, hogy hány lakást újítottak fel az utóbbi években, de a KSH közlése szerint, hány hitelt vettek fel ilyen céllal. Ha ezeket hozzáadjuk az új lakások számához - azaz alulról becsüljük a teljesen új vagy felújított lakhelyek számát - akkor még a válsággal sújtott 2009-es évben is átlépte az ország a negyvenezres határt.



Forrás: KSH

A kormány pedig ezen a területen is súlyos számokat emleget: 100 ezer lakás komplex felújításával megkezdődik a nemzeti épületkorszerűsítési program, mely néhány év után évi 150-200 ezer lakásra bővül. Maradva a kérdő formánál: ha ilyen ütemben korszerűsödnek műszakilag stabil állapotú lakások, akkor is cél a negyvenezres, vagy akkor kevesebb teljesen új lakás is elég a lakásállomány kívánatos ütemű ápolásához.

Budapesti irodapiac

Az irodapiac 2006 óta tartó periódusának mélypontjára kerül az idén, az átadások a tavalyi év felére estek vissza. Az idei év második felében várhatóan még mintegy 30 ezer négyzetméterrel bővül az irodapiac, ez közel 80 százalékkal marad el a 2009 második félévi átadásoktól (146 ezer négyzetméter). Így ebben az évben összesen 142,1 ezer négyzetméterrel nő a budapesti irodaállomány, amely az irodapiac 2006 óta tartó szakaszának eddigi legalacsonyabb értékét jelenti. A 2009-es rekord évhez képest ez 53 százalékos csökkenés.

Az első két negyedév 50,5 négyzetmétere és 61,6 ezer négyzetmétere után ugyanis a harmadik negyedévben ennek alig fele, mindössze 30 ezer négyzetméter átadása várható, a negyedik negyedévben pedig előreláthatólag nem adnak át új irodaházat.

A harmadik negyedévben várhatóan inkább a kisebb, 10 ezer négyzetméter alatti épületek lépnek a piacra, mint ahogy a korábbi években tapasztalható volt, a népszerű lokációkban. A Váci úti irodafolyosó a DC Offices épületével bővül, a dél-pesti régió pedig a Downtown IX irodaházzal gazdagodik. A sikeres előbérleti szerződéssel rendelkező MO Mentum Offices a bel-budai részt

hivatott felpozícionálni, míg a központi üzleti negyedben található Szabadság tér 14-ben már korábban befejeződtek a felújítási munkálatok.

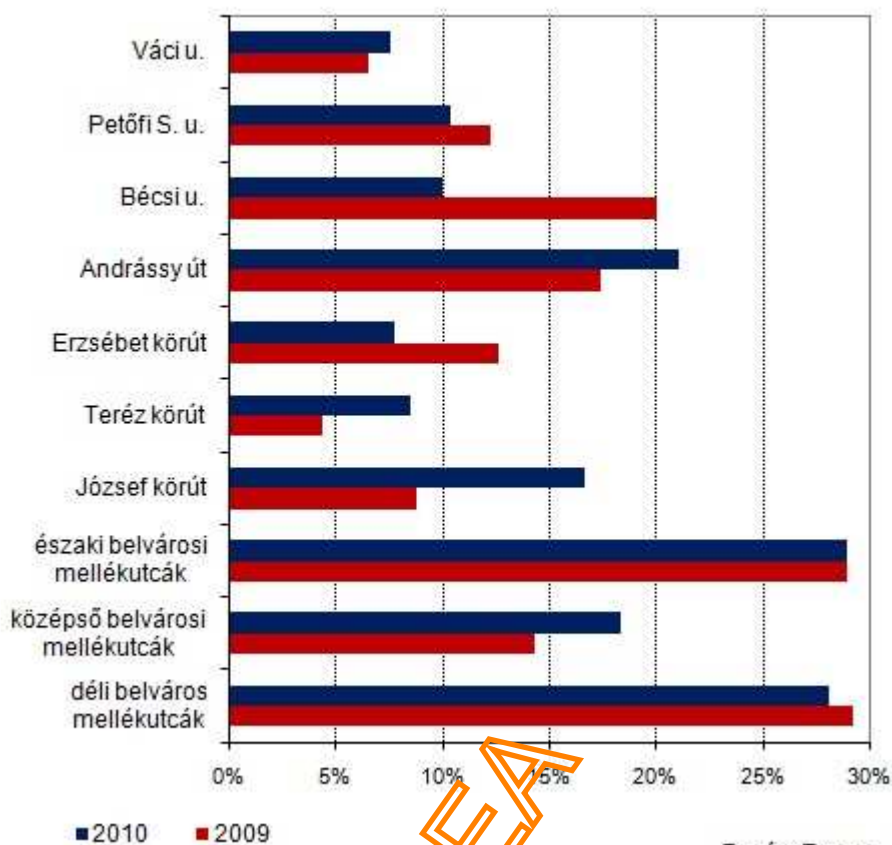
Az elkövetkező egy-másfél év átadásra váró épületei már aktívan megjelentek a kínálati oldalon, a kereslet előbérleti szerződések formájában testesülhet meg. Azonban a harmadik negyedév nem bővelkedett ilyen szerződéskötésekben a korábbihoz hasonlóan, így az új épületek piacra kerülése előreláthatólag nem csökkenti az üresedési rátát. A tervezőasztalon létező projektek, egy vagy több nagyobb bérlő megjelenésével juthatnak el az építési fázisba. A már a válság előtt megkezdett, esetleg szerkezetkész fejlesztések továbbra is komolyabb előbérleti szerződésekre várnak. Nagy valószínűséggel ezek az előrehaladott készülségű irodaházak fogják a gazdasági - és az azt követő irodapiaci - fellendülés első hullámának megnövekedett keresletét kielégíteni, mivel rövid időn belül átadhatóak, akár a bérlő speciális igényei szerinti kialakítással is.

Budapesti kiskereskedelmi piac

Erős szegmentálódási folyamat tapasztalható a belvárosi kiskereskedelmi ingatlanpiacon Budapesten. Kisebb mozgások figyelhetők meg egyes kiemelt kiskereskedelmi helyszíneken, a Váci utcában több nemzetközi lánchoz tartozó üzlet cserélt gazdát, az üresedés a Váci utca déli részén nőtt, mintegy 6-ról 12%-ra, a központi részen nem változott a 4%-os arány. A Nagykörúton változó irányú mozgások mentek végbe. A Teréz körúton stagnált az üres helyiségek 8%-os aránya, az Erzsébet körúton azonban jelentősen javult a tavalyi 16%-ról idén 8%-ra csökkent ez a mutató. Az egyébként hullámozó teljesítményt mutató József körút Blaha Lujza térhez közeli részén 14-ről 17%-ra romlott az üres üzletek aránya.

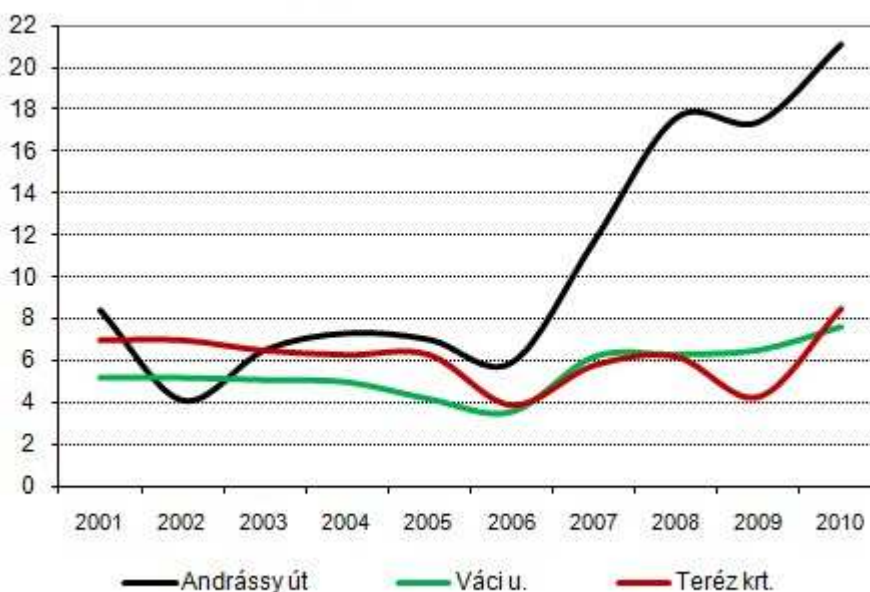
Az úgynevezett másodlagos bevásárló utcák általában is kevésbé népszerűek a bérlők között, így az üresedési ráta is természetesen magasabb ezeken a helyszíneken. A belváros északi részén 2009-hez képest az üres üzletek aránya nem változott jelentősen, jelenleg is 30%-hoz közeli értéket mutat. A Váci utca mellékutcáiban legrosszabbul a Hars köz teljesít 32%-al, illetve a Millennium Center emeleti része 43%-al, míg a legnépszerűbb szakaszok továbbra is a Deák Ferenc utca (Fashion Street), a Régi Posta utca és az említett Millennium Center felszíni része 4-10%-os kihasználatlansággal.

Kiskereskedelmi egységek üresedési rátája Budapesten (%)



Míg március óta a főutca déli szakaszán, a Keckeméti és Károlyi Mihály utcákban nem változott az üres helyiségek aránya (28-32%), addig a Képző és a Papnövelde utcákban jelentősen nőtt a kiadási ráta. Bár ez a mutató csak néhány üzlet beüresülését jelenti. Összességében ez a szakasz a tavalyi felméréshez képest 1 százalékpontot javított a kihasználtság területén (29,2%-ról 28,1%-ra). Ezzel egyidőben azonban igen kedvezőtlen folyamatok indultak el a főváros kiemelt sugárútján, az Andrásy úton. Míg a Nagykörúton vagy a Váci utcában - az éppen uralkodó konjunktúrától függően - az üresedési arányok jellemzően 5-10%-osak voltak, addig az Andrásy úton 2006-ot követően a kihasználtság fokozatosan nőtt és 2010 augusztusára meghaladta a 21%-ot.

Kiskereskedelmi egységek üresedési rátája Budapest kiemelt helyszínein 2001 és 2010 között (%)



Forrás: Ecorys

Az Andrassy úton az elmúlt évben 12 üzlet zárt be, 3 üzlet kisebb egységbe költözött, és 3 új üzlethelység nyílt a Párizsi Nagy Áruháznak köszönhetően. A bezárt üzletek között számos vendéglátóhely is található, míg az új beköltözők az elmúlt évben legnagyobb részben magas presztízsű ruhaüzletek voltak. Az emelkedő üresedési ráta mögött strukturális változások is megfigyelhetők, melyek azonban egészséges piaci viszonyok között nem okoznak 10-15%-nál jelentősebb arányt. Kettős folyamatot lehet megfigyelni, mely egyrészt a világ luxusmárkáinak megjelenésével jár, és azt eredményezi, hogy egymás után nyílnak meg a világszínvonalú üzletek a sugárúton. A folyamat másik részeként az üzlettulajdonosok megemelik a bérleti díjakat, melyet a régi hagyományos bérlők már nem tudnak megfizetni és kiköltöznek, illetve az üzletek gazdát cserélnek és az új tulajdonos luxus bérlők megjelenésére vár. A kereslet azonban messze nem követi az üzlethelyiség kínálatot, így a következő időszakban is tartósan magas üresedésre számíthatunk az Andrassy úton. Az előrejelzések szerint a kiskereskedelmi forgalom 2011-ben már növekedésnek indulhat, így a kiskereskedelmi ingatlanok piaca a belvárosban erősödni fog, míg az Andrassy úton a kedvező változásokra még várni kell.

Erzsébetváros ingatlanpiaca

A VII. kerület sem tartozik Budapest legvonzóbb kerületei közé, habár megítélése valamivel jobb, mint a szomszédos Józsefvárosé. Különösen a középső és a külső részek esetében óvatosak a vevők. Akad azonban néhány felkapott, s ennek megfelelően elég drága része is a kerületnek. A VII. kerület, vagyis Erzsébetváros Budapest legkisebb kerülete, miközben itt a legnagyobb a népsűrűség. Nyugatról a Károly körút határolja, délről a Rákóczi és a Thököly út, keletről a Dózsa György út és a Városliget, míg északról a Király utca és folytatása, a Városligeti fasor. Az ingatlanosok 3 részre osztják: a Károly körút és az Erzsébet körút közti terület a Belső-Erzsébetváros, a Nagykörúton túl a Rottenbiller utcáig a Középső-Erzsébetváros, míg ezen túl a Városligetig a Külső-Erzsébetváros.

A legkeresettebb VII. kerületi rész a Nagykörúton belüli terület, főként az V. kerülethez, a Károly körúthoz közeli utcák. Ugyanakkor VII. kerület Nagykörúton belüli része olcsóbb, mint akár a VIII. kerület Palotanegyede, mely a Rákóczi út másik oldalán helyezkedik el. Ellentétben a

Palotanegyeddel, ez a környék soha nem volt gazdag, és a házak, az utcák állapota most sem indokol magas árakat. Míg a Palotanegyedben sok utcát felújítanak, Erzsébetváros belső részében erre csak elvétve kerül sor. Számos riasztó állapotú utcával találkozhatunk itt: a Kazinczy utca, vagy a Síp utca néhány háza szinte romokban hever, új építésű ház pedig kevés akad bennük. Habár a Belvároshoz közel lévő utcákról beszélünk, 200 ezer forintos négyzetméterár alatt is találunk lakásokat. Kiemelkedik ugyanakkor a zsinagóga környéke, mely jelentős vonzerővel bír a zsidó vallású vevőkör számára. Errefelé magasabbak az árak: 300-350 ezer forintos négyzetméterárakkal is találkozhatunk. Ráadásul akad néhány újépítésű ház is errefelé, ahol ennél is feljebb kapaszkodnak az árak. Ahonnan viszont menekülnek ezen a környéken az emberek, az a romkocsmák környéke. Ezek mellett, felett lakva ugyanis nem nagyon beszélhetünk nyugodt éjszakákról.

Az árak belülről kifelé haladva fokozatosan csökkennek az Erzsébetvárosban, habár ez a hirdetések alapján nem feltétlenül nyilvánvaló. A középső részen így némileg olcsóbban juthatunk már ingatlanokhoz, mint a Károly körút közelében. Itt akár 150 ezres négyzetméteráron is vásárolhatunk lakást, habár az árak átlagosan 180-250 ezer forint között mozognak. Ez a rész meglehetősen szürke, nem igazán felkapott. Vannak ugyanakkor biztató, új fejlesztések a Rózsák tere környékén lévő néhány utcában. Ezeknek az újépítésű lakásoknak az ára 280-320 ezer forint között mozog négyzetméterenként, s különösen a tetőteraszos lakások kedveltek. Ugyanakkor a Dob utca környéke kevésbé fejlődik.

A másik kiemelt része a kerületnek a körúton kívül található: a Városliget felé eső néhány utca. A vonzóbbak közé tartozik itt a Dembinszky, a Péterfy, a Damjanich, különösen pedig a kerület szélén lévő Városligeti fasor. Az utcák mindegyike a Dózsa György útba torkollik, de utóbbinak komoly hátránya, hogy bár közvetlenül a Városliget mellett halad el, a 6 sávú utat a forgalom és a zaj miatt sokan nem bírák. Az előbb említett Városligeti fasorban igen kevés, 30-40 lakóingatlan van, s mivel diplomatanegyedről, egy tágas, fás utcáról van szó, ahol az egyes házak zöld kertekkel vannak övezve, s nem tapadnak egymáshoz, az árak ennek megfelelően magasak: 500 ezer forintos négyzetméterárakkal is találkozhatunk, ha itt keresünk lakást.



A többi, Dózsa György úthoz közeli, de még jónak számító utcában már fele áron, 200-300 ezer forint között tudunk lakást vásárolni. A már korábban említett utcákat keresztező Nefelejcs, vagy a Hernád utcának inkább csak a Damjanich felé eső részei kedveltek, a Keleti Pályaudvar felé haladva ugyanis egyre nagyobb gondot okoz a „lakók társadalmi összetétele”. Emiatt az árak itt már 150 ezer forint alá csúsznak. Hasonlóan alacsony árakkal találkozhatunk a Garay és a Péterfy Sándor utcák környékén is. Ezekben az utcákban a maximumárat jelenti a 150 ezres négyzetméterár, s akár 100 ezer forintos négyzetméterárért is találunk lakást. Ide azok költöznek, akiknek kevés a pénzüik, illetve akadnak köztük olyanok is, akik kiadás miatt vesznek lakást, mivel például a kínaiak gyakran bérelnek errefelé ingatlant. Itt azonban olyan állapotokkal lehet még találkozni, hogy a vécé például a folyosó végén van.

Lakásokat jellemzően 9,5 millió forintos értékhatárig keresnek errefelé az emberek. Ez persze nagyon alacsony összegnek tűnik, de a szakember szerint egy kisebb, 1,5 szobás lakást már lehet kapni érte, mely vagy átlagos, de akár felújított is lehet. A 15-16 milliós lakásokat már elég nehéz eladni, mégis sok a 20 millió forintnál is drágábban hirdetett, nagyobb alapterületű lakás is.

Az árak mellett problémát okoz ezeknél a nagy polgári lakásoknál a szobák elrendezése is. A Damjanich utca korábban kedvelt utca volt, most már azonban nem keresett annyira, aminek az az oka, hogy az itt található házak általában két udvarosak, nagyon sok lakás ablaka pedig ezekre az udvarokra néz. Emellett a szobák egymásba nyílnak, nem egy központi térből közelíthetők meg. Ezek ingatlanok ugyan jellemzőek a pesti belvárosban máshol is, azonban tulajdonosaik nagyon sokszor találékonyan megoldják a jobb elrendezést új ajtókkal, falak bontásával és beépítésével. Vannak lakások, melyekkel azonban nem lehet semmit sem kezdeni. Ennek ellenére maradnak a 20 millió fölötti árak, aminek az az oka, hogy nagyon sok ingatlanon hitel van, méghozzá a mostani, reális értéküknél nagyobb összegű.

Naphegy ingatlanpiaca

Nem túl kiterjed a Naphegy ingatlanpiaca, hiszen alig pár utcából áll, ugyanakkor felkapott résznek számít. Az árak ennek megfelelően magasak, még budai viszonylatban is. A Naphegyen a miliót, a hangulatot, és persze egyes lakások esetében a kilátást kell megfizetniük a vevőknek. A Mészáros utca, Hegyalja út, Gellérthegy utca és a Tabán határolja a Naphegyet, újépítésű lakások, régi polgári lakások és villák egyaránt találhatóak rajta. Az árak alig valamivel alacsonyabbak, mint a Gellérthegyen. (Kivételt képeznek persze a Gellérthegyen is kiemelkedően drágának számító Orom és Bérc utcák). Lényeges, hogy megközelíthetősége, tömegközlekedése kiváló, miközben szinte zöldövezeti részről van szó, hiszen a házak ugyan nagyok, de jellemzően fás, bokros kertekben állnak. A kereslet a kínálathoz mérten jelentősnek mondható. Az árak és a sajátos hangulat miatt egy szűk réteg kifejezetten ezt a krisztinavárosi részt célozza meg kereséskor.

Kevés az eladó lakás, mert aki a Naphegyen lakik, nem szeret onnan elköltözni. Van egy réteg, mely azért akar itt lakást venni, mert valamilyen kapcsolata már volt a hegygel, például itt lakott, vagy ismerőse javasolta neki. A Naphegynek egyébként a neve jól cseng a vevők körében, így aztán olyanok is vásárolnak itt, akik csak általánosságban a bel-budai részen keresnek lakást, viszont van pénzüik. Az alsó részek, illetve a Déli Pályaudvarra vezető sínekre néző lakások persze számukra



kevésbé vonzóak a zaj és a forgalom miatt, ugyanakkor fent már ligetesebb, parkosabb részek találhatóak játszótérrel, szép kilátással. A hegyre vezető egyirányú utcák a kedveltebbek. Az itt található régi, polgári lakásokat azért is szeretik, mert csak 3-4 szintesek, így kis lakóközösségeik vannak.

Az árak széles skálán mozognak: akár már 180 ezer forintos négyzetméteráron vehetünk lakást egy régi ház földszintjén, míg a legdrágább, panorámás ingatlanok ára eléri a 800 ezer forintot. Az árak attól is függenek, hogy az adott lakás forgalmasabb út mellett, vagy egy csendes mellékutcában helyezkedik el. Alapvetően azt lehet mondani, hogy úgy emelkednek az árak, ahogy haladunk a hegy teteje felé. Naphegy utcában található rész, ahol az utca egyik fele nincs beépítve, így gyönyörű kilátás nyílik a Budai Várra, mely különösen este káprázatos a díszkivilágítás miatt. Az árak persze ennek megfelelően magasak: 600 ezer forintos szintre kúsztak már négyzetméterenként, sőt e fölött is találni ajánlatokat. Az elemzők szerint a Mészáros utca vagy a Hegyalja út mentén található lakások egész más kategóriába tartoznak, mint a hegy tetején, vagy épp az előbb említett, Naphegy utca ezen részén lévők.

Az átlagárát a 400 ezer forintos szint környéke jelenti. Ennek megfelelően 20 millió forintért itt egy 1,5 szobás lakást vehetünk csak. Az 1-2 gyermekes családok azonban már a 3 szobás (1 nappali, 2 szoba elrendezésű) ingatlanokat keresik, ők 30 milliós árakra számíthatnak inkább. Szerinte itt nem jellemző az, hogy a vevők csak egy bizonyos értékhatárig keresnek lakásokat. Úgy látja, hogy jól tájékozottak az árakat illetően, s a reálisnak számító, 400 ezres négyzetméterárakat képesek és hajlandóak is megfizetni.

Az elemzők tájékoztatása szerint ezért az árért már elfogadható, napos, átlagos állapotú, emeleti lakást kaphatunk egy régi, polgári társasházban. Ez ugyanakkor csak induló ár a Zsolt utcai újjépítésű lakások esetében, melyekkel nagyjából azonos árszinten, de nem azonos minőségben kaphatók villalásokok. Az 500 ezer forintos négyzetméterárért ugyanis csak egy közepes állapotú villalást kapunk, míg ugyanennyibe került a Zsolt Udvarban egy jó minőségű, újszerű lakás, mely 10 éve épült. Igaz, most már ezekre is ráfér a felújítás ennyi idő után. Utóbbiaknak viszont előnye még, hogy liftesek, valamint parkolók is tartoznak a lakásokhoz, ami a régi polgári házakról nem mondható el, ráadásul a Naphegy esetében fizető övezetről van szó. A bérleményekhez négyzetméterenként 2 ezer forint körüli áron lehet hozzájutni, de ezek esetében is problémát jelenthet a parkolók hiánya.

Csepel ingatlanpiaca

Az árak Csepelen is hasonlóak, mint a többi dél-pesti kerületben, s a közlekedés sem mondható rossznak, hiszen a Soroksári út viszonylag könnyen elérhető, onnan pedig már közel van a belváros, illetve Csepelt érinti a HÉV is. Ráadásul most már nemigen ad okot a rossz hírnévre, hiszen sokat fejlődött az elmúlt évek során, sokkal kulturáltabb, mint korábban volt. Az elmúlt hónapokban egyébként – más budapesti kerületekhez hasonlóan – Csepelen is megmozdult az ingatlanpiac a korábbi évek hanyatlása után, habár fellendülésről azért még nem beszélhetünk. Elmondások szerint ugyanakkor igen válogatósak lettek a vevők a 2008 előtti időszakhoz képest, s jellemzően a 20 millió forint alatti, egyedi gázfűtéses, téglalapítású lakásokat keresik. A panelek iránt nem lelkesednek túlzottan, bár Csepelen ezek száma nem kevés, de sokaknak persze nincs másra pénze.

A panelek piacán az árak az elmúlt években nagyot estek. Az a panellakás, melyet 1 éve még 8 millió forintért kínáltak, most már 6,8 millió forintért talál csak vevőre. Az árak ebben a szegmensben 6,5 millió forintnál indulnak, persze ezért az összegért csak egy 8. emeleti lakást kaphatunk, mely nincs is felújítva. Az árak most már egyre szélesebb sávban mozognak a panelfelújításoknak köszönhetően, így nem is igen beszélhetünk általánosságban panelárakról. Csepelen több lakótelep is található, közülük az egyik a Királymajor, ahol 10 emeletes házak állnak. Itt 34-35 négyzetméteres, valamint 58 négyzetméteres lakásokat vásárolhatunk. Az előbbiek ára 6,5-8 millió forint között alakul, míg utóbbiaké 7,2-9 millió forint között, a felújítás mértékétől függően, 10 millió forint fölött már nem nagyon lehet eladni panellakást Csepelen.

Van igény a nagyobb, akár 70 négyzetméter körüli, jó helyen lévő panelek iránt is. Ez elsősorban attól függ, hogy mekkora család akar költözni. A királymajorihoz hasonló árakkal találkozhatunk egyébként a Csepel központjában lévő lakótelep, és a Csillagtelep esetében is. Némileg magasabbak viszont az árak a lakótelepi részek közül a legkedveltebbnek tartott, úgynevezett sétányok környékén. Ezek az Erdősorra merőleges utcák, ahol csúsztatott zsalus házak állnak, melyeknek válaszfalait téglából húzták fel, ráadásul egyedi



gázfűtésesek, és az egész környék csendes, nyugodt. Ez egy igazán gyerekközpontú rész, ahol szépen kiépített sétányok, játszótérek találhatóak. Itt egy 49 négyzetméteres, 1,5 szobás lakás 9,5-10,5 millió forintért vásárolható meg, az 56 négyzetméteres ingatlanok, 1 plusz 2 félszobával 11,5-12,5 millió forint körül kaphatók. A 63 négyzetméteres (2 plusz 1 félszobás) otthonok ára szintén 12 millió forint környékén alakul, míg a legnagyobb, 70 négyzetméteres 2 plusz 2 félszobás lakásokhoz 12-13 millió forint körüli áron juthatunk. Annak ellenére, hogy utóbbiak már nem a kis lakások kategóriájába tartoznak, most is van rájuk kereslet. Az Erdősor utca másik oldalán, a Festő és Mázoló utcáknál ugyanakkor egy nem túl vonzó lakótelep áll. Ide néhány éve a IX. kerületi Dzsumbujból költöztettek át lakókat, ezzel pedig alá is írták a házak halálos ítéletét.

A legalacsonyabb lakótelepi árakkal az Ady Endre úti paneleknél találkozhatunk, de errefelé sok panelház együttes felújítására kerül sor, vagyis az összes ház új arculatot kap, egy új városkép alakul majd ki. Az itt lakók kellemesebben érezhetik majd magukat az új környezetben, habár az itteni ingatlanárak számottevő emelkedésére azért nem lehet számítani. Az itt lévő ingatlanok belülről már megújultak, a nyílászárókat műanyagra cserélték, s zajlanak a külső munkálatok is, miközben az épületek mögött sétányt alakítottak ki, valamint korszerű játszótérrel. Így egy igazán vonzó környék alakult itt ki. Az Ady Endre útra merőlegesen elhelyezkedő Árpád utcánál lévő 4 darab 10 emeletest jobb elkerülni.

Csepel legkedveltebb részét a kertvárosi övezetek jelentik, ahol általában klasszikus, körbejárható házak állnak. A régi kertvárosi részhez tartozik többek között a József Attila, a Széchenyi István és a Szebeni utca. A családi házak ára itt nagyjából 20 millió forintnál kezdődik. Néhány éve még ez volt talán a legnépszerűbb rész a kerületben, ez azonban már a múlté. Előnye az volt, hogy összközműves volt, s aszfalt volt az utakon, míg Csepel más részein ekkor még földutak voltak.

Az utóbbi időben kezd látványosan feltörni a Kistályerdő. Itt általában kisebb telkeken állnak a házak: a 200 négyzetméteres helyett 150-esek a telkek. Ennek ellenére az előbb említett résznél alacsonyabb árakkal találkozhatunk: keres 1,5-2 szobás családi házakhoz már 15-16 millió forintért juthatunk hozzá. Ugyanakkor az átlag itt is magasabb: a klasszikus, kéttalajos, 70-80-es években épült, általában 3 szobás kockaházak ára inkább 23-24 millió forint, persze ha fel vannak újítva. 15 millióért is lehet ugyanakkor házat venni a környéken – tette hozzá, megjegyezve: ez a rész jóval csendesebb, nyugodtabb mint a régi kertváros. Habár még mindig vannak olyan utak, melyek nincsenek aszfaltozva, azért a fejlesztések jó ütemben haladnak.

A kerületben jó állapotú, beköltözhető családi házat átlagosan 22-23 millió forintért bármikor lehet venni, s az átlagár valahol 23-27 millió forint között mozog. Az ennél drágább ingatlanok esetében viszont hirtelen beszűkül a kereslet. Emellett jól fogynak az üres telkek is, számos építkezés zajlik a kerületben. A vállalkozók által épített új lakások árai átlagosan 27-28 millió forint környékén alakulnak.

Habár Csepelt körbeveszi a Duna, ezt az előnyt nemigen használta ki a kerületi ingatlanpiac. A vízparton számos gyárépület áll (Csepel Művek, posztógyár), vagy pedig nem beépíthető területek helyezkednek el. Tervezték a vízpartra néhány éve nagy lakóparkokat, ezekből azonban nem lett semmi, az eladott területek egyelőre üresen állnak. Akad azonban néhány Dunához közeli kedvelt rész is, azok számára, akiket vonz a folyópart. Ezek közé tartozik például a Hollandi úti rész, ahol található néhány hatalmas, 2 szintes családi ház, melyek ára 50 millió forint körül alakul. A négyzetméterárak is valamivel magasabbak itt, mint a belső részeken, ugyanis a környéken lévő néhány utcából a Dunára láthatnak a lakók.

Gellért-hegyi ingatlanpiac

Elfelejtették a vevők a Gellért hegyi ingatlanpiacot. Kevés az értékesítés és mérsékelt a keresés is. Elemzők szerint ennek az az oka, hogy most az emberek annyival több pénzt nem hajlandóak kifizetni egy lakásért, mint amekkora különbség van egy Bartók Béla útról vagy egy Villányi útról nyíló mellékutcában található ingatlan és egy Gellért-hegyi között. A Gellért-hegy még mindig olcsóbb, mint a II. és XII. kerület zöldövezeti részei, miközben ez egy olyan zöldövezet, ami a város központjában fekszik. Az adottságai tehát rendkívüliek, s az itt található ingatlanok ugyanolyan jó színvonalúak, mint a Hegyvidéken vagy a Rózsadombon lévők.

Az árak magasak: egy kockaház esetében 400 ezer forintos négyzetméterárral számolhatunk, míg villáknál 500 ezer forint az eladási ár négyzetméterenként. Külön kategóriát képez azonban a Gellért-hegyen belül például az Orom és a Bérc utca ingatlanpiaca, ahol a panorámás lakásokért akár 1 millió forintot is kérnek négyzetméterenként. Egy Bartók Béla útról vagy egy Villányi útról nyíló mellékutcában található ingatlan és egy Gellért-hegyi között a különbség 7-8 millió forint is lehet: az előbb említett részeken található 2 szobás, 60 négyzetméteres lakást - mely nem a forgalmas főúton található - 20 millió alatt is meg lehet kapni, míg a Gellért-hegyen ugyanez 25 millióba kerülne.

Elsősorban a nagyobb értékű ingatlanok iránt csökkent a kereslet a Gellért-hegyen. (A 20 millió forint körüli árszinteknél tapasztalni némi érdeklődést, bár ezért az összegért a Gellért-hegyen nem



nagyon kapni lakást.) A válság tehát elsősorban abban mutatkozott meg, hogy nem mozognak a nagy értékű ingatlanok a piacon. Ezeknek eladói egyéni szinten az ingatlanközvetítő szerint ritkán kerülnek esőhelyzetbe, ezért nincs okuk nyomott áron értékesíteni otthonukat most. Az árak tehát tartják magukat. A drágább villák tulajdonosai most kívánnak az eladással, jelenleg ugyanis nem kapják meg azt a pénzt ingatlanukért, melyet remélnek. Sok drága ház van már régóta a piacon, de nem mutatkozik érdeklődés a meghirdetett áron. A tulajdonosok viszont nem akarnak engedményeket adni.

A külföldi vevők most teljesen eltűntek a Gellért-hegyi ingatlanpiacról, miközben a magyar vevők maximum 30 milliós árszintig keresgélnek.

Budán jellemzően a kisebb garzonokat keresték nyáron vevők 10-15 millió forintos áron, a felső határt a 20 millió forintos szint jelenti. A 20-30 millió forint közötti tartományban szinte megszűnt a forgalom, míg 30 millió forint felett érdekes módon volt mozgás. A 30 millió forintnál drágább ingatlanokat vásárlók viszont nem a Gellért hegyet választották, sokkal inkább a II. kerületben, a Rózsadombon keresgéltek, mivel ott ezért a pénzért egy 70 négyzetméteres, 2,5 szobás jó fekvésű, jó kialakítású lakást vehettek. A 3 szobás lakások nemcsak áruk – ezek 40-80 millió forint közötti összegért vásárolhatók meg - miatt nem kellene, hanem azért sem, mert tapasztalatai szerint azok a vevők, akik ekkora lakást vesznek, gyakran nem elégednek meg a nappali, plusz 2 szoba felosztással, hanem 3 szobát akarnak még a nappalin kívül. Ilyen lakásból azonban kevés van.

Ami viszont megy a Gellért-hegyen most is, az a bérlakások piaca. Ennek az az oka, hogy sok egyetem található a közelben. Az árak 60-70 ezer forintnál indulnak, s ezért az összegért 40-50 négyzetméteres lakásokat lehet bérelni. A jobb lakásokért azonban 200 ezer forintot is elkérnek. Ami viszont panorámás, az 300-400 ezer forintba kerül. Az ingatlanközvetítő megfigyelései szerint

a 100 ezer forint alatti kategóriában magyar diákok, családok is keresgélnek, e fölött azonban már inkább csak a külföldiek, a multicégek vezetői.

Paksi ingatlanpiac

Pakson nem hagyott nyomot az elmúlt két év, azaz a gazdasági válság. Az ingatlanárak nem hogy tartják magukat, hanem egyes közvetítők szerint még emelkedtek is. Ennek egyetlen oka: a Paksi Atomerőmű, mely miatt a város prosperál, alacsony a munkanélküliség, az ingatlanárak pedig magasak. Pakson a négyzetméterárak változatosak - attól függően, hogy hol helyezkedik el az ingatlan, s milyen állapotú -, de alapvetően magasak. A 40 négyzetméteres 8 millió forintért értékesített paneltől (200 ezres négyzetméterár), illetve a 14,2 millió forintért gazdára talált 56 négyzetméteres téglalakástól (250 ezer forintos négyzetméterár) tartanak. Szakemberek szerint az átlagos szintek valahol 100-150 ezer forint között vannak, bár azt hangsúlyozták, hogy rendkívül nagy a szórás. A 2 szobás, használt lakások ára állapottól függően 9-13 millió forint között mozog.

Tolna megye és Paks két külön kategória. A város szépen fejlődik gazdaságilag, a megye többi részével ellentétben. Itt van ugyanis az atomerőmű, ráadásul megkapta az elvi hozzájárulást az Országgyűléstől a hármas blokk építése. A munkálatokban várhatóan 4-6 ezer ember fog az évek során közreműködni, akiket majd el kell helyezni valahol. A kelendő és drága paksi utcák közé



tartozik a Kodály, az Újtemplom alsó része, a Kurcsatov utca, vagy a Váci Mihály utca. A vevők azonban erre felé is a 12-16 millió forintos ingatlanokat keresik, a felső határnak a 20 milliós szint számít. Ami ennél drágább, azt nehéz értékesíteni.

A telekárak is magasak, mivel kevés az építési telek. Átlagosan 9-10 millióért adják, ami még van. Ezek természetesen hatnak a lakásokra is. A belvárosban ennél pár millióval magasabb árakkal is találkozhatunk: akár 12-14 milliós ajánlatokkal. Kérdés persze, hogy mihez viszonyítjuk az árakat. Az egyes divatos utcákban olykor megjelenő 200-

250 ezer forintos négyzetméterárak nem általánosak. A 100 ezer forintos négyzetméterár viszont a környék városait tekintve még mindig magas. Elég csak Dunaújvárosra tekinteni, ahol 50 ezer forintos négyzetméterárakkal találkozhatunk. Lakást már 3 millió forintért lehet kapni, egy átlagos lakás ára általában 3,5-4 millió forint között mozog. Szekszárdon is mérsékeltebbek az árak a paksinál, habár még itt is magasak.

1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-re

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

	2008.	2009.	2010. VI. hó	2010. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	93,7	100,5	101
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	82,3	109,0	108
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	86,2	93
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	94,8	95,3	98
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	81,1	119,8	116
7. A behozatal változásának Indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	75,3	117,0	115
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	4,0	2,8	5,0
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	273,3**	277
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	918,6	1033,6**	930
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	100,5	103,0	103
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,2	105,4**	105,0
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,6	104,0**	104,3
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,5	11,0***	11,0

* 2010. I. negyedév

** 2010. I-VII. hó

*** 2010. május-július

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

2. számú melléklet: Az ingatlanárak várható alakulása

Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	-2 (-1)	1 (-1)	0 (0)	0 (0)	-0,8 (-0,5)
Iroda	1 (0)	-5 (0)	0 (-2)	0 (0)	0 (-1)
Üzlethelyiség	-2 (0)	0 (0)	-1 (-3)	-1 (0)	-1 (0)
Raktár	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (-2)	0 (0)

Zárójelben az előző - 2010. áprilisi - felmérés adatai

Az új lakóingatlanok és üzlethelyiségek esetében már csak minimális árcsökkenésekre lehet számítani a következő egy évben, a másik két szegmensben leginkább stagnálás valószínű.

A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	-3,3 (-2)	-3 (-2)	-3 (-2,7)	-5,7 (-2,3)	-4 (-2,3)
Iroda	-3 (-2)	-8 (-7)	-3 (-5)	-1 (-2)	-3 (-3)
Üzlethelyiség	-4 (-3)	-4 (-5)	-5 (-7)	-1 (-5)	-1 (-5)
Raktár	-3 (0)	0 (0)	-5 (-2)	-2 (-8)	-3 (-2)
Építési telek	0 (1)	0 (0)	-1,5 (-1)	-1 (-4)	-1 (-1)

Zárójelben az előző - 2010. áprilisi - felmérés adatai

Forrás: GKI

3. számú melléklet: Források

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

