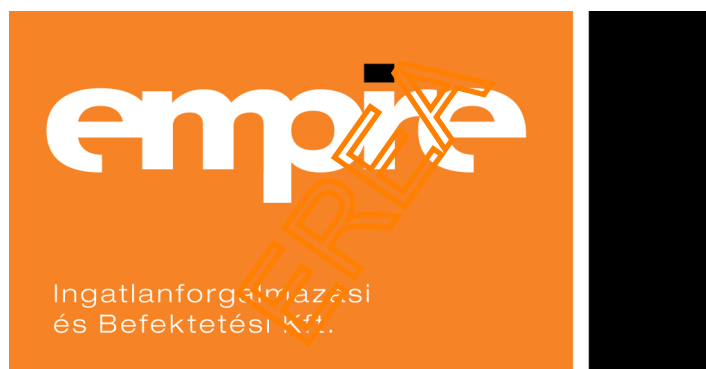


# Ingatlanpiaci elemzés 2011 január



**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 .....   | 5  |
| Jegybanki alapkamat .....   | 6  |
| Munkanélküliség .....   | 7  |
| Államháztartási hiány .....   | 9  |
| Hitelpiac .....   | 10 |
| Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....                             | 14 |
| Bács-Kiskun megye .....   | 14 |
| Csongrád megye .....  | 15 |
| Békés megye .....   | 16 |
| Jász-Nagykun Szolnok megye .....                                      | 17 |
| Tolna megye .....   | 18 |
| Irodapiac .....   | 19 |
| Üröm és Pilisborosjenő ingatlanpiaca .....                            | 21 |
| Zuglói ingatlanpiaca .....  | 23 |
| Istvánmező .....  | 23 |
| Herminamező .....   | 24 |
| 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-2011-re .....               | 26 |
| 2. számú melléklet: Források .....                                    | 27 |

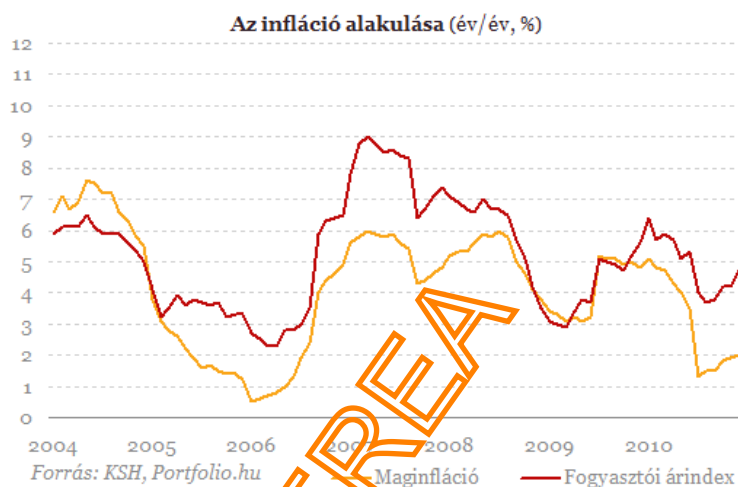
EREKA

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

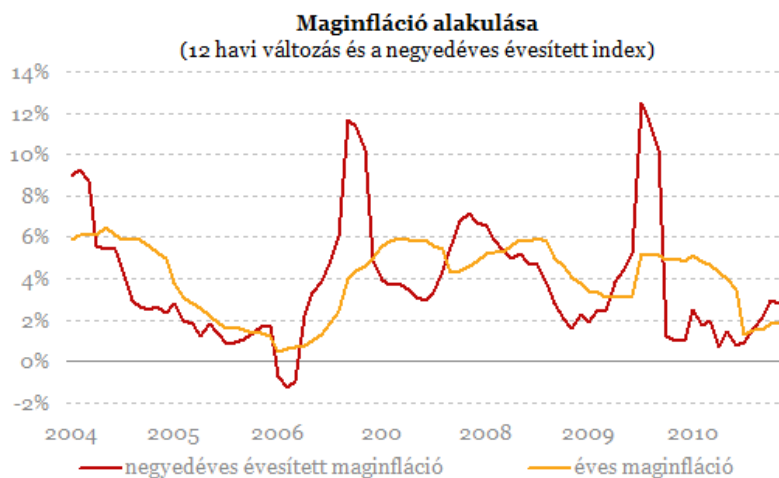
### Infláció

Decemberben 4,7 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás Magyarországon. A piac előzetesen 4,5 százalékos inflációs adatra számított.

Az árfolyamatokat két-három oldalról (élelmiszer, olaj, forintárfolyam) is sokk éri, ezért is érdekes megfigyelni, hogy miként alakulnak azon termékek árai, melyek nincsenek kitéve egy-egy eseti hatásnak. Az ezt számba vevő maginflációs mutatót figyelve ellentmondásos kép rajzolódik ki előttünk. Egyrészt az index még mindig csak 2 százalékon áll, ami azt jelzi, hogy egyelőre valóban "csupán" egyedi tényezők felelnek az infláció megugrásáért.



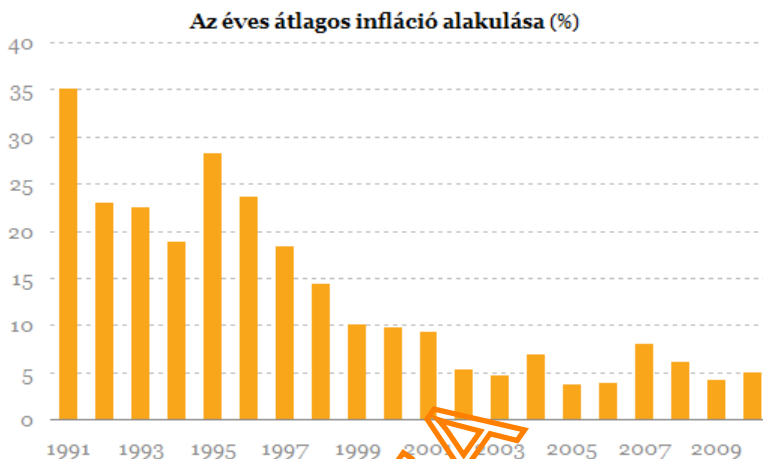
Másrészt viszont ez a mutató is lassan kúszik felfelé, ami óvatosságra intő jel. Ennél is figyelemre méltóbb, hogy az utóbbi egy negyedévben már 3,2 százalékos volt az évesített index, ami arra utal, hogy a pénzromlás kezd beszivárogni abba a termékkörbe is, ami amúgy közvetlenül nincs kitéve egyedi sokkhatásoknak.



Forrás: KSH

Mindez arra utal, hogy lehet alapja a jegybank inflációs aggodalmának, amire hivatkozva megkezdte kamatemelési sorozatát. A monetáris tanács láthatóan megosztott a szigorítás folytatását

illetően. A mostani adatok inkább növelik annak a valószínűségét, hogy a kamatemelés hívei vékony többségben maradnak. Igaz, az inflációs folyamatok tekintetében a nagy jelentőségű számok majd a január-februári hónapokról érkeznek, amikor kiderül, hogy az év eleji sok árdöntés milyen várakozásokkal született. A decemberi számokkal teljessé vált a 2010-es év inflációs képe. Az elmúlt évben a KSH adatai szerint átlagosan 4,9%-kal voltak magasabbak az árak, mint 2009-ben. A legnagyobb mértékben az (üzemanyagokat is magába foglaló) egyéb cikkek drágultak, 8,8%-kal. Átlag felett növekedtek továbbá a szeszes italok, dohányárak (8,2%), valamint a háztartási energia (6,3%) árai. Az átlaghoz képest kisebb mértékű áremelkedés következett be a szolgáltatások (4,3%), az élelmiszerek (3,2%) és a tartós fogyasztási cikkek (0,2%) esetében. A ruházkodási cikkekért átlagosan 0,4%-kal kellett kevesebbet fizetni, az előző évhez képest.



Forrás: KSH

## Árfolyamok

A 272-es szint ismét erős támasznak bizonyult az EUR/HUF számára, ahonnan felpattanás következett és a forint erősödésére játszó pozíciók zárása nyomán gyorsan 276-ig száguldott az árfolyam. Az elemzői konszenzusnak megfelelő 25 bp-os kamatemelés nem hozott érdemi elmozdulást az árfolyamban. A jegybank elnöke a sajtótájékoztató keretében nem utalt egyértelműen további szigorításra, a kamatemelési várakozások így nem kaptak újabb támogatást. A februári kamatdöntés során várhatóan a januári inflációs adat és a strukturális reformokkal kapcsolatos bejelentések tükrében hoznak majd döntést a jegybankárok. Amennyiben a februári bejelentések kedvező fogadtatásra találnak, akkor könnyen elképzelhető, hogy a kamatemelési sorozat utolsó állomását láthattuk januárban. Emellett fundamentális oldalról a forint fejlett piacokhoz képesti kamatelőnye is a forint erősödése mellett szól.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2011 január)



Forrás: MNB

## Reálkeresetek

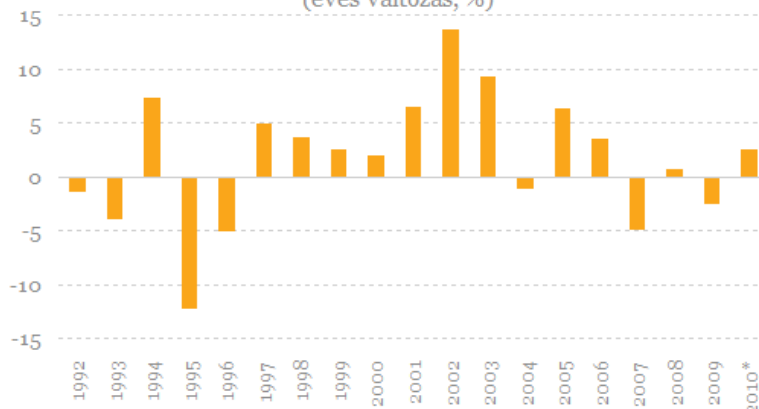
A teljes munkaidőben foglalkoztatottak bruttó átlagkeresete éves összevetésben 1,2%-kal csökkent, de az adóváltozások miatt a nettó keresete 3,7%-kal emelkedett. A novemberi 4,2%-os inflációt figyelembe véve így a reálbér 0,5%-kal csökkent, egy év után először. A nemzetgazdasági bruttó bérek részben meglepő éves csökkenése mögött a költségvetési szektorban bekövetkezett jelentős, 7,8%-os bruttó bércsökkenés volt a z ok, a versényszektorban átlagosan 1,6%-kal nőttek a bérek. Amint a bevezetőben jeleztük, az éves reálbér index egy év után újra kissé a negatív tartományba csúszott.



Forrás: KSH

Január-november átlagában azonban a reálbérek 2,5%-kal nőttek Magyarországon a teljes munkaidőben foglalkoztatottak körében, ami az elmúlt évek alapján kedvező eredménynek számít (2006 óta a legmagasabb bővülés lehet 2010 teljes egészében).

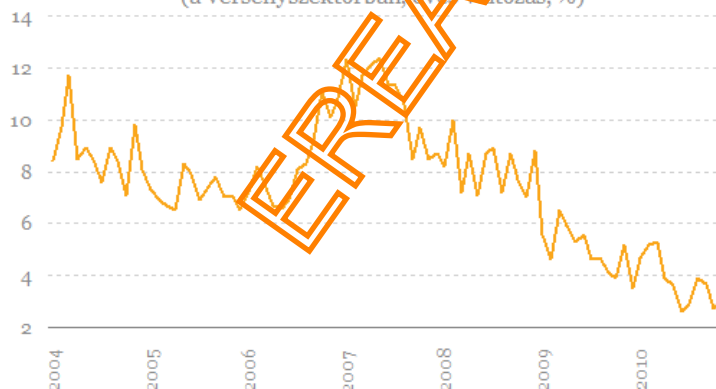
Reálbérek alakulása  
(éves változás, %)



Forrás: KSH

A Magyar Nemzeti Bank a kamatdöntései során kiemelt figyelmet fordít a versenyszektor béralakulására a bérinflációs veszély szempontjából, itt főként a rendszeres (azaz egyszeri kifizetésektől megtisztított) bértisztítók a lényeges. A versenyszektorban a bruttó bérek tavaly novemberben éves összevetésben 3%-kal nőttek az októberi 2,7% után. Amint az alábbi ábrán jól látszik, a bérdinamika tendenciája a lassulás felé mutat (a gazdasági válsággal összhangban, de az adóváltozások miatt ez a nettó bérek terén már nem feltétlenül igaz).

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



Forrás: KSH

### Jegybanki alapkamat

A legutóbbi kamatdöntő ülésén újabb 25 bázisponttal emelte az irányadó rátát a monetáris tanács. Ezzel harmadik egymást követő alkalommal szigorított a jegybank, 6 százalékgal emelve a kéthetes kötvény hozamát.

A Magyar Nemzeti Bank irányadó rátájának alakulása (%)



Forrás: MNB

A Monetáris Tanács értékelése szerint az elkövetkező két évben folytatódhat a gazdaság kilábalása a recesszióból, a kibocsátás ugyanakkor mindvégig elmarad potenciális szintjétől. A gazdaságot érő jelentős költségsokkok miatt a következő negyedévekben az infláció érdemben meghaladhatja a 3 százalékos célt. A Monetáris Tanács a középtávú inflációs kilátásokat illetően a legfőbb kockázatot abban látja, hogy a tartósan cél feletti infláció miatt a várakozások nem horgonyoztak, és ezért a költségsokkok másodkörös inflációs hatásokkal járhatnak. A magyar gazdaság növekedésének fő forrása az idei évben is az erős külső kereslet maradhat, amelyhez a belső kereslet várhatóan csak lassan zárkózik fel. A háztartások fogyasztását élenkítheti a személyi jövedelemadó-kiengedés és a javuló foglalkoztatottság. A folyamatban lévő egyedi nagyberuházások a beruházások élénkülését vetítik előre, míg a bizonytalanabbá váló üzleti környezet ezzel ellentétes irányba hat. Az alacsony maginfláció és a versenyszféra béreinek visszafogott dinamikája megerősíti, hogy a gyenge belső kereslet és a magas munkanélküliség továbbra is fegyelmezőleg hat az árazási és bérezési döntésekre. A gazdaságot ugyanakkor kedvezőtlen költségsokkok érik. A nyers élelmiszerek és az üzemanyagok áremelkedése inflációs nyomást eredményez. Az ágazati különadók részleges áthárítása ezt tovább fokozhatja. Mindezek eredőjeként az infláció 2011-ben jelentősen meghaladhatja a 3 százalékos inflációs célt, és monetáris szigorítás hiányában 2012-ben is kétséges lenne annak teljesülése.

## Munkanélküliség

Az év vége felé csak minimálisan javult a foglalkoztatás helyzete Magyarországon. A munkanélküliségi ráta 10,7%, azaz 0,2 százalékponttal csökkent a megelőző időszakhoz képest, a foglalkoztatási arány viszont változatlan, 49,8% 2010. szeptember-novemberi időszakban. Amellett nőtt némileg a foglalkoztatotti létszám, hogy a munkapiacra aktívák létszáma ebben az időszakban egy éve tartó pozitív fejlődés után nem csak megtorpant, de csökkenni is kezdett. Az élénkülő gazdaság a válság során állásukat veszített dolgozni vágyó embereket szívja vissza a piacra, az átütő foglalkoztatás-bővüléshez elengedhetetlen lenne viszont az aktívák arányának jelentős bővülése is.

2010. szeptember-november időszakban 3827,9 ezer fő foglalkoztatott volt Magyarországon a 15-74 éves korosztályban, 39,8 ezer fővel több, mint egy évvel korábban. Ugyanezen időszakban a munkanélküliek száma 459,7 ezer fő volt, ami 14,7 ezer fővel magasabb az egy évvel korábbi, ugyanezen időszaknál. A gazdaságilag aktívák száma az egy évvel korábbihoz képest 54,5 ezer fővel magasabb a vizsgált korcsoportban, ugyanakkor az egy éve tartó emelkedő trend megtorpant az év utolsó előtti hónapjával záródó időszakban.

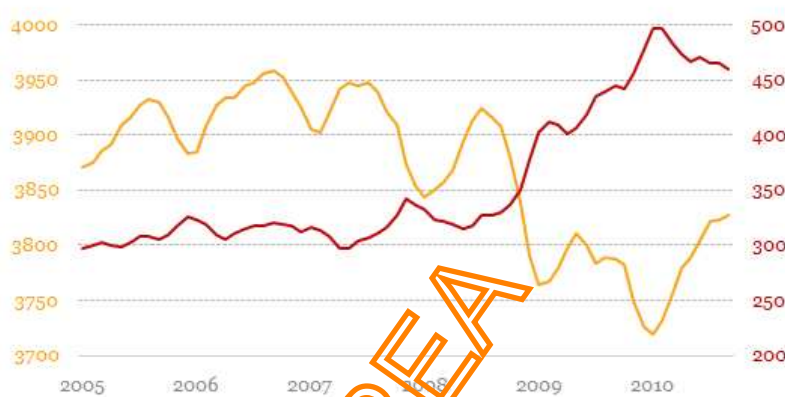
| Gazdasági aktivitás * (a 15-74 éves korosztályban, szept-nov., ezer fő) |         |         |          |
|---|---------|---------|----------|
|   | 2009    | 2010    | változás |
| Foglalkoztatottak   | 3 788,1 | 3 827,9 | 39,8     |
| Munkanélküliek  | 445,0   | 459,7   | 14,7     |
| Gazdaságilag aktívak  | 4 233,1 | 4 287,6 | 54,5     |
| Gazdaságilag nem aktívak  | 3 450,1 | 3 396,7 | -53,4    |
| Munkanélküliségi ráta (%)   | 10,5    | 10,7    | 0,2      |

Forrás: KSH

\* a kerekítés miatt a változás oszlopban előfordulhat 0,1 százalékos eltérés

A munkanélküliségi ráta 0,2 százalékponttal csökkent, a foglalkoztatás-növekedés egyelőre a válság során állástalanná váltak újra munkapiacra szívásából kerül ki.

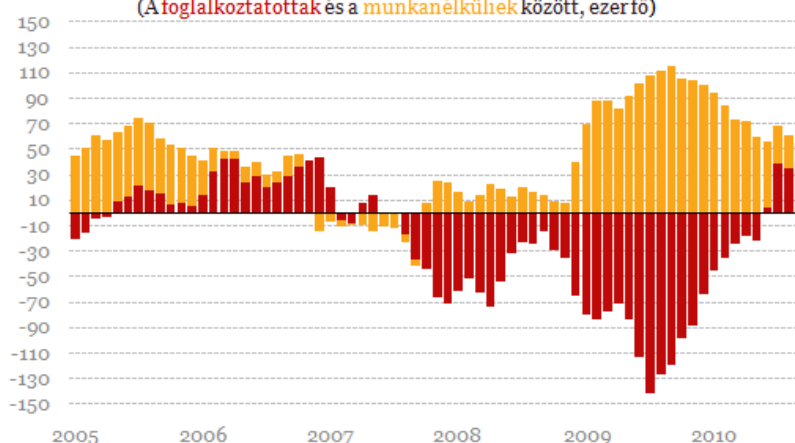
A foglalkoztatottak és a munkanélküliek számának alakulása  
(15-74 éves népességben, háromhavi mozgóátlagok, ezer fő)



Forrás: KSH

Az alábbi ábrán látható, hogy nyár óta folyamatosan bővül a foglalkoztatottság, ezt jelzi a vízszintes tengely fölötti utolsó három vörös oszlop, míg a munkanélküliek számának bővülése enyhül.

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

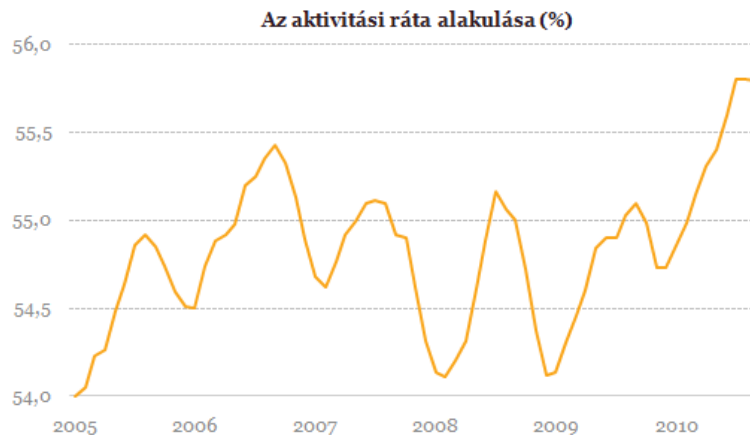


Forrás: KSH

A 15-74 éves korcsoport munkapiaci aktivitásában egy évig tartó növekedés az év vége felé látványosan megállt, a szeptember-novemberi időszakban az aktívak száma némileg már csökkent is, 4287,6 ezer fő, míg augusztus-októberben 4289,1 ezer fő volt. A csökkenésben még nem játszik



szerepet, hogy a nők 40 szolgálati idő után nyugdíjba mehetnek. Az aktivitási ráta továbbra is 55,8%, vagyis a 15-74 éves korcsoport létszámához képest ekkora arányt képvisel a foglalkoztatott vagy állást keresők, azaz az aktívak száma. A ráta július óta változatlan, ami a csökkenő aktív létszám és a népesség egyidejű csökkenése mellett lehetséges.



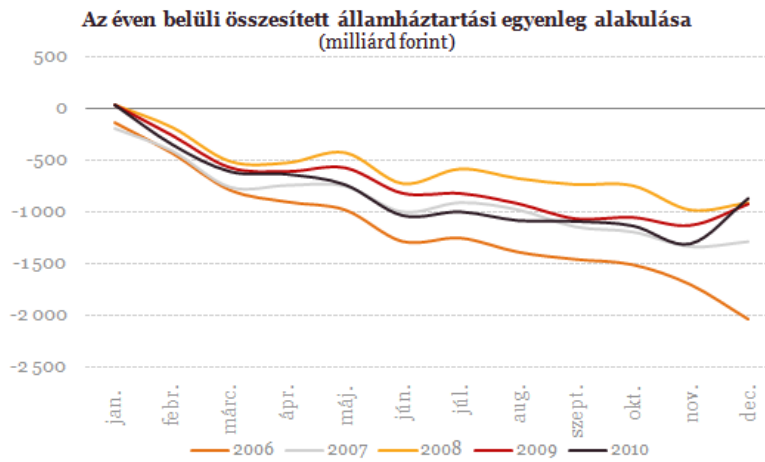
Forrás: KSH

## Államháztartási hiány

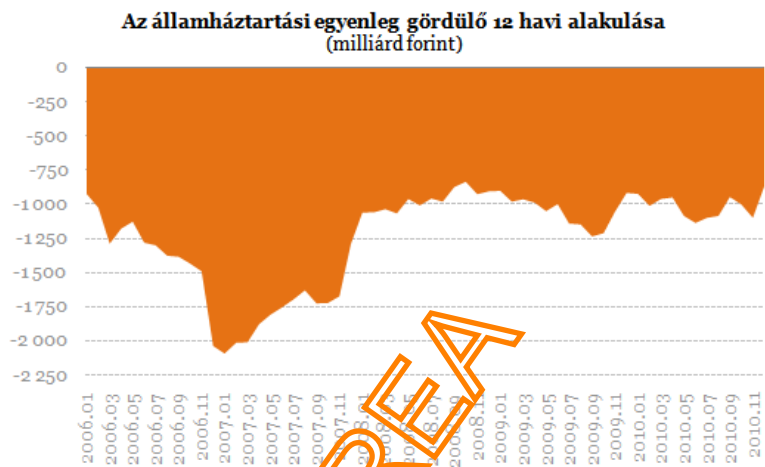
Decemberben a kormány rendkívülinek mondható intézkedései, valamint kiadáscsökkentései következtében 434,9 milliárd forintos többletet produkált az államháztartás (önkormányzatok nélkül). A tavalyi év utolsó hónapjában megfigyelt óriási szufficitnek köszönhetően az államháztartás központi alrendszerének (helyi önkormányzatok nélkül számított) hiánya a teljes évi előirányzat alatt maradt (összesen 869,8 milliárdos deficit). Vagyis a kormány - ahogyan arra előzetesen a piac is számított - feltehetőleg teljesítette a 2010-es évre vállalt költségvetési hiánycélokot. A jóváhagyott 2010. évi költségvetési törvény az államháztartás központi alrendszere esetén a GDP 3,3%-os pénzforgalmi hiánnyal számolt - emlékeztet a tárca közleménye. A 870 milliárd forintos államháztartási hiány a GDP 3,2%-ának felel meg, az uniós módszertan szerinti 3,8%-os hiányprognózis továbbra is tartható a minisztérium szerint.

A 2010. évi pénzforgalmi hiány alakulásában kiemelt szerepet játszanak a kormány évközi, bevételnövelő és kiadáscsökkentő intézkedései, amelyek összességében 5-600 milliárd forinttal javították az államháztartás egyenlegét. Ezek nélkül a tavalyi hiány mértéke a GDP 6%-át is meghaladhatta volna.

Az államháztartás - helyi önkormányzatok nélküli - december havi többlete 434,9 milliárd forintra teljesült. Ezen belül a központi költségvetés 447,0 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai 5,6 milliárd forintos szufficittal, az elkülönített állami pénzalapok pedig 17,7 milliárd forintos deficittal zártak. 2009-ben az államháztartás központi alrendszerének decemberi többlete 199,6 milliárd forintot tett ki.



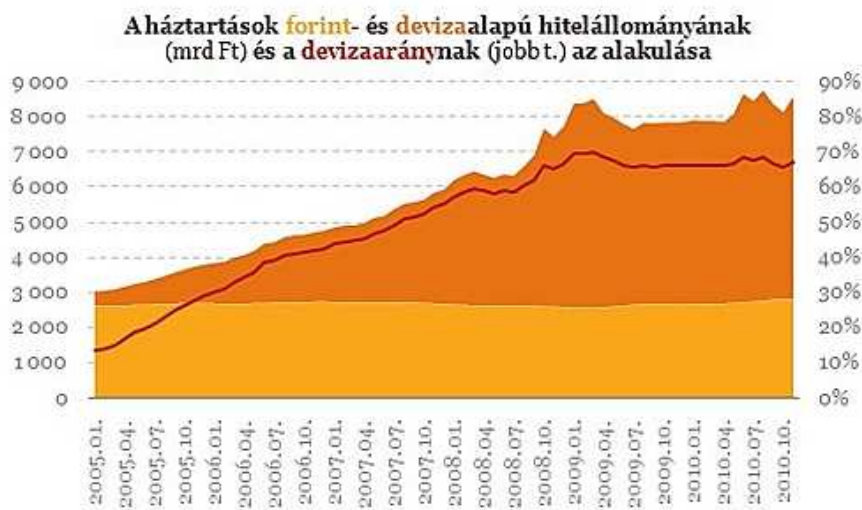
Forrás: NGM, Portfolio.hu



EREA

## Hitelpiac

Novemberben ismét jelentősen, 8130,5 milliárd forintról 8566,3 milliárd forintra nőtt a magyar háztartások hiteltartozása. Egy ilyen fejlemény akár jót is jelenthetne, rögtön hozzá kell azonban tenni: a hitelállomány növekedését ezúttal is kizárólag a forint gyengülése okozta, mely az októberi fellélegzés után ismét sok fejfájást okozott a devizahiteleknek.



Forrás: MNB

Immár egy esztendeje folyamatosan nettó hiteltörlesztői pozícióban van a lakosság, vagyis (kis egyszerűsítéssel) több hitelt törleszt hónapról hónapra, mint amennyi új hitelt felvesz. A 14,5 milliárd forintos novemberi nettó hiteltörlesztés mögött ugyanakkor a forinthitelek 25,7 milliárd forintos felvételi többlete és a devizahitelek 40,2 milliárd forintos törlesztési többlete állt.



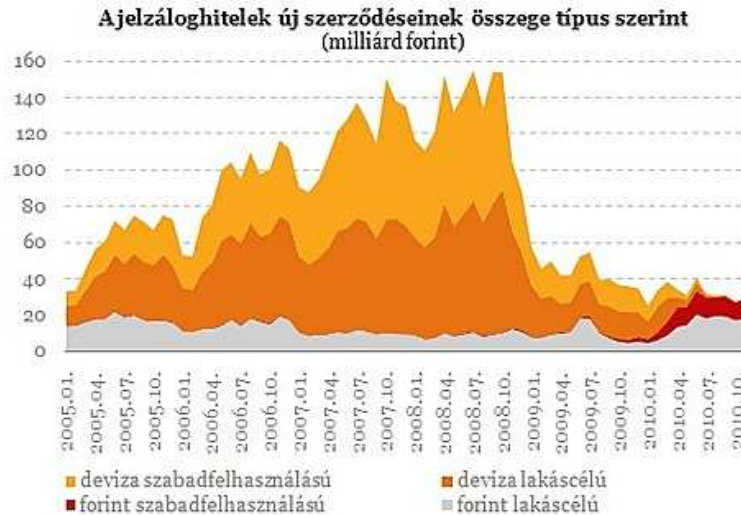
Forrás: MNB

Kedvező kínálati és keresleti fejlemények, illetve a hitelfelvételt ösztönző kormányzati intézkedések híján a jelzáloghitelezés továbbra is tetszalott hazánkban. Az egy hónap alatt bekövetkezett 2,5 milliárdos növekmény elenyésző, novemberben így is csak 29,76 milliárd forint összegben vett fel jelzáloghitelt a magyar lakosság.



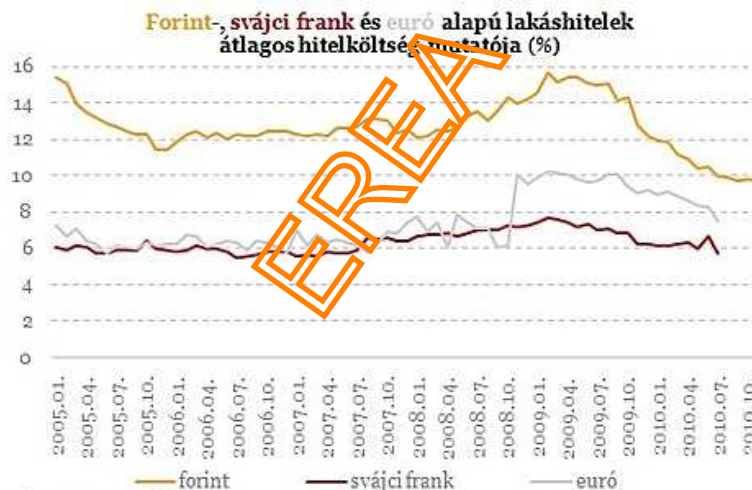
Forrás: MNB

Bár a devizahitelek aránya 1,4%-ról 3,9%-ra nőtt, ez nem a deviza alapú jelzáloghitelezés újraindulásának köszönhető: mint ismeretes, ilyen hitelt augusztus közepe óta csak hitelkiváltás esetében helyezhetnek ki a bankok. Ehelyett a valamelyest talán fokozódó hitelkiváltásoknak tudható be a devizahitelek arányának növekedése, mely a valószínűsíthetően kedvezőtlen jövőbeni árfolyammozgások (további frankerősödés) miatt egyre több frankhiteles fejében fordulhat meg. Nehezíti helyzetüket, hogy szigorú jogszabályi korlátok (másik frankhitelre váltás esetében 45%-os hitelfedezeti korlát) is akadályozzák ezt a lépést.



Forrás: MNB

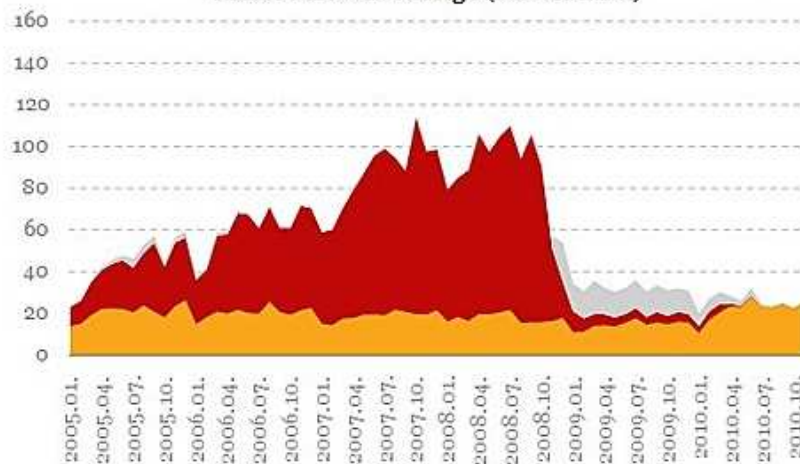
A jelzáloghitelek közel 60%-át kitevő forint alapú lakáshitelek hitelköltség mutatója eközben ismét csökkent (nem jelentősen, 9,7%-ra), az ezzel kapcsolatos kilátások azonban koránt sem biztatóak: november végén megindult a jegybank kamatemelési ciklusa, és a bankok forrásbevonási lehetőségeinek drágulása mellett a bankadó sem kedvez az új, alacsony kamatozású forint hitel termékeknek.



Forrás: MNB

Mindez igaz a fogyasztási hitelekre is, melyek - annak ellenére, hogy nem ingatlan fedezetű termékekről van szó - szinte kizárólag forint alapúak, hasonlóan a jelzáloghitelekhez. Új kihelyezéseik szintén stagnálnak, mégpedig havi 25 milliárd forint környékén, szemben a folyószámla-hitelekkel, melyek dinamikus növekedésen vannak túl.

A forint-, svájci frank- és euróalapú fogyasztási hitelek új szerződéseinek összege (milliárd forint)



Forrás: MNB

A mintegy 9,7%-os hitelköltségű lakáshitelekkel szemben a fogyasztási hitelek átlagosan több mint 20%-os THM mellett vehetők fel, ez szintén stagnálást jelent az elmúlt hónapokra visszatekintve.

EREA

## 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 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 alkupzíció. 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. A Mercedes gyár alkalmazottjai nagyon pörgetik az albérletpiacot.  |
| 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:             | A Knorr-Bremse Fékrendszerek Kft. 4,5 milliárd forintos költségvetéssel új gyár építésére készül Kecskeméten. A vállalat jelenlegi 5,6 hektáros telephelye szomszédságában 2,7 hektáros telket vásárol az önkormányzattól, és a 131 millió forintos adásvételt ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.   |
| <b>Városok:</b>           |  |
| Újépítésű ingatlanok:     | Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 180-240 ezer Ft. 2010-ben jóformán stagnálás volt a jellemző az újlakások áaira. A kiadott építési és használatbavételi engedélyeket figyelembe véve pedig csökkenő tendencia volt jellemző   |
| Használt ingatlanok:      | Az ingatlanközvetítői 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 ingatlanközvetítői 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 kiállítótér is lesz. |

2 havonta frissülő táblázat

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Megyei jogú város:</b> |   |
| Újépítésű ingatlanok:     | Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 46-50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 250-260 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. Vannak kiugróan magas nm árak 270-300 ezer Ft/nm főleg a belvárosban és a Tisza-Palotában   |
| Használt ingatlanok:      | Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 90-180 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 150-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. Szegeden az árak tovább csökkentek, azonban manapság már a stagnálás a jellemző. Bútorozatlan lakásokat 1000-1200 Ft/nm lehet kiadni, a bútorozatokat 1500-1700 Ft/nm áron. Az árszínvonal egy kicsit alacsonyabb mint Kecskeméten, azonban nagy szóródást mutatnak a városrészekben. 2011-re enyhe emelkedést jósolnak a szakemberek.  |
| 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. A prémium városrészekben egy 700 nm-es telek 24 millió Ft, az alacsonyabb színvonalú városrészben ugyanez 9 millió Ft.  |
| 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 kiállítóhely, 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. 3 szinten, 41 ezer bérelhető négyzetméteren 130 üzletet, éttermet, kávézókat alakítanak ki a most épülő szegedi Árkádban, mely a dél-alföldi régió legnagyobb bevásárlóközpontja lesz. |
| <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 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. A legnagyobb arányú csökkenést szenvedte el a régióban a megye.   |
| 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:             | Mintegy 4 milliárd forintból alakított ki korszerű hullámkarton-gyártó üzemet a mórhalmi Homokháti Térségi Agrár-Ipari Parkban a belga Pacapime csoport magyarországi leányvállalata; a fejlesztés folytatódik, s a beruházás teljes költsége megközelíti a 18 milliárd forintot.   |

## Békés megye

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Megyei jogú város:</b> |  |
| Újépítésű ingatlanok:     | Békéscsabán nagyon kevés újépítésű lakás van. Az árak 230-280 ezer Ft között mozognak kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.  |
| Használt ingatlanok:      | A belvárosi lakásárak inkább évek óta enyhén emelkednek, vélhetően a belváros erőteljes fejlesztésének és az optimális helyen lévő bevásárlóközpont, a Csaba Center megépítésének köszönhetően is. Hozzávetőleg 10 százalékos emelkedés mutatható ki. Az itt található két-két és fél, háromszobás lakásokért állapotuktól függően 9-13 millió forintot kérnek. A használt lakóingatlanok ára lezserítő hatással volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.  |
| Telkek:                   | Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.   |
| Fejlesztések:             | Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt területet érintik. Csaknem 260 millió forintból korszerűsíti a békéscsabai önkormányzat az Arpád-tudót, 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. A megyében nagyon kevés az újépítésű ingatlan. 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.  |
| 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.  |

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 ingatlanközvetítői 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. 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 áru esést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. További visszaesés várható 2011-es évben 5-10%.   |
| 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.   |

2 havonta frissülő táblázat

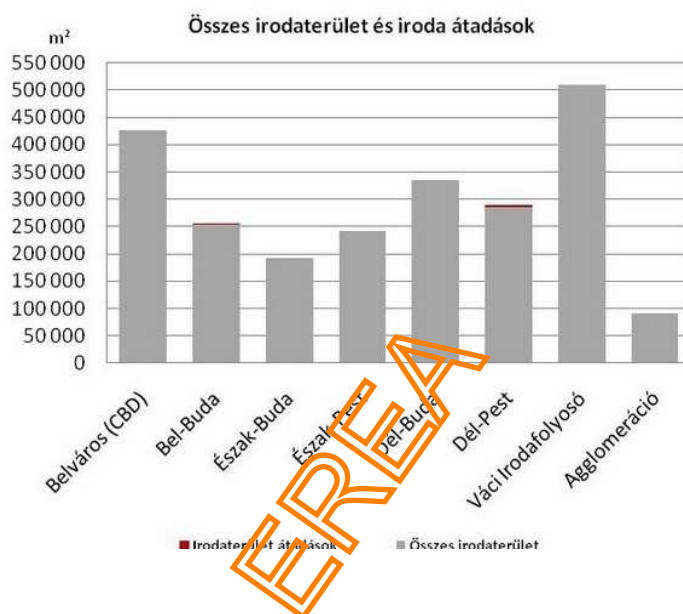
## Tolna megye

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Megyei jogú város:</b> |   |
| Újépítésű ingatlanok:     | Az új lakások tekintetében Szekszárdon a legkelendőbbek az 1+2 félszobás 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 lakást, 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 e 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 315 négyzetmétert. Felépítenek egy csúszdaparkot, illetve strand kézi- és röplabda pályát is. Társasházfejlesztés nagyon kevés van. Jóformán csak 4-5 helyen.                               |
| <b>Városok:</b>           |   |
| Újépítésű ingatlanok:     | 2010-ben az újépítésű ingatlanokra kiadott engedélyek száma nagyot 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:      | 2010-ben a használatba vett ingatlanok száma közel 10%-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

## Irodapiac

A budapesti modern irodaállomány, az előzetes várakozások ellenére, egy elhúzódo engedélyezés miatt mégiscsak nőtt 2010 utolsó negyedében. Továbbá pozitív jelként, ahogy azt év végi konszenzusunk is jelezte, a tavaly negatív rekordokat döntő kihasználatlanság több mint 1% ponttal tudott csökkenni, amire négy éve nem volt példa Budapesten. 2010 IV. negyedében összesen 2,34 millió négyzetméternyi modern béroda-területet volt Budapesten. Az állomány csekély mértékű bővülése következményeként a technikailag "A" és "B" kategóriás bérodaházak aránya elhanyagolható mértékben változott. Az irodaépületek 71,4%-a továbbra is technikailag "A" besorolásúnak tekinthető, melynek több mint 24%-a a legnépszerűbb lokációban, a Váci úti irodafolyosón található. A második legkedveltebb környék a Nagykörút által határolt Belváros (CBD), itt az elmúlt 10 évben az "A" kategóriás irodaállomány 17%-a épült meg.



Forrás: GKI

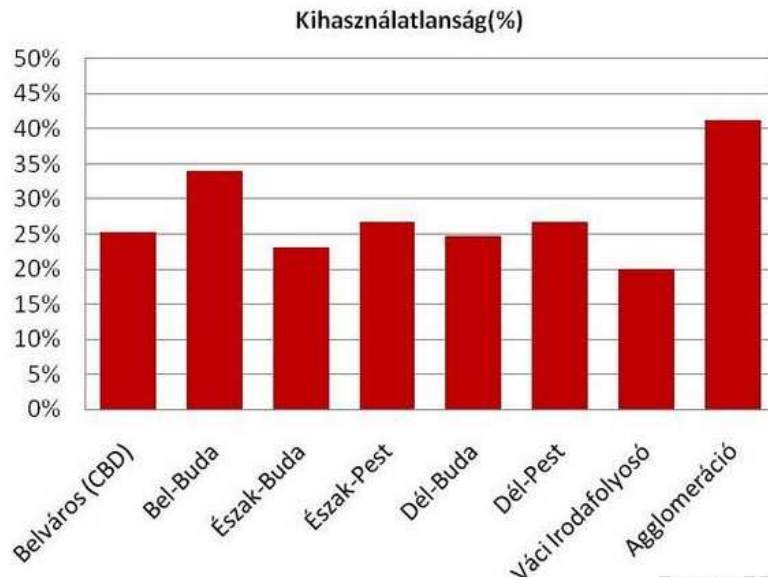
Az átadott irodaterületek 2006 óta a legalacsonyabb értéket érték el 2010 IV. negyedében, csupán 6,280 nm új, vagy megújult irodaterület került a piacra. Ezzel együtt 2010-ben összesen több mint 145 ezer négyzetméterrel bővült a modern béroda-állomány, ami a 2009-es évhez képest 36%-os visszaesést jelent (227,689 nm). Az utolsó negyedévben (az engedélyeztetési eljárás elhúzódoása miatt) került átadásra a Downtown IX, míg a Duna Bellview, a Nestlé Hungária egykori székháza, műszaki felújításnak köszönhetően a bel-budai alpiacot bővíti.

| Épület neve                             | Alpiac   | Irodaterület mérete (m²) |
|---|----------|--------------------------|
| Downtown IX                             | Dél-Pest | 4 080                    |
| Duna Bellview                           | Bel-Buda | 2 200                    |
| Összes átadott irodaterület 2010 Q4-ben |          | 6 280                    |

Forrás: GKI

Az átlagos kihasználatlansági ráta a negyedik negyedévben 25,7%-re mérséklődött, mely több mint 1 százalékponttal alacsonyabb, mint a harmadik negyedévben mért érték. A legalacsonyabb kihasználatlanságot újra a Váci úti irodafolyosón mértük: 20%-os értékkel maga mögé szorítva a korábbi első helyezett észak-budai alpiacot (23,2%). A legmagasabb értéket pedig továbbra is az agglomeráció adja (41,2%). A folyamatosan növekedő piaci aktivitás és az új átadások

visszaesésének eredményeként a Váci úti irodafolyosó mellett a belvárosi (CBD), az észak-pesti, a dél-budai és a dél-pesti régióban is javulás mutatkozott.



Forrás: GKI

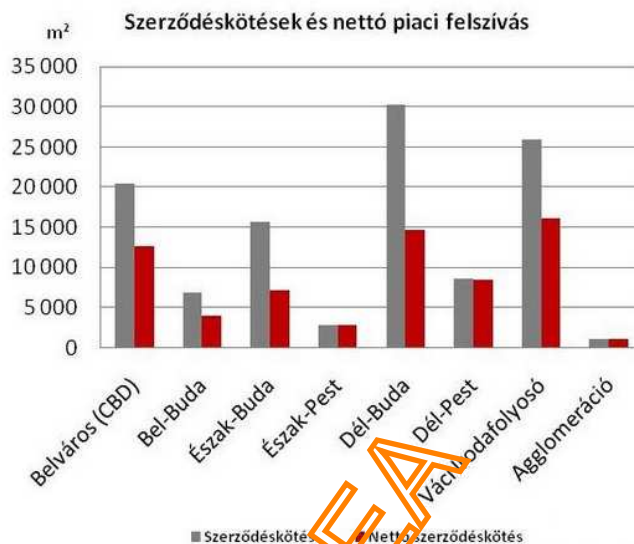
Az utolsó negyedév szerződéskötések tekintetében a 2010-es év legmagasabb értékét érte el, több mint 111 ezer nm-t. Ez az egész évben mért bérleti tranzakciók 39,6%-át teszi ki. Az érték jól mutatja, hogy komoly bérlői élénkülés tapasztalható a piacon, amely a válság okozta tartósan alacsony bérleti díjak mellett, a szerződéskötések lejáratásának is köszönhető. A legnagyobb bérlői aktivitás a dél-budai alpiacon figyelhető meg, a szerződések 27,1%-a itt került megkötésre. A Váci úti irodafolyosón is megnövekedett az új tranzakciók és a szerződés-hosszabbítások száma, a teljes érték mintegy 23,3%-al emelkedett az előző negyedévhez képest (6,289 nm).



Forrás: GKI

Az új szerződéskötések a IV. negyedévben érték az összes tranzakció 50%-át, melynek közel 88%-a technikailag "A" kategóriás irodaházakhoz kötődik. Továbbra is számos cég döntött a maradás mellett, és hosszabbította meg meglévő szerződését vagy pedig újratárgyalta és még bővítette is bérelt területét. A bérlői aktivitást jól mutatja, hogy ebben a negyedévben megszületett a 2010-es év legnagyobb előszerződése is: az HBO közép-kelet-európai regionális központja a várhatóan második negyedévre elkészülő Officium irodaházat választotta (4,517 nm). Az új bérleti tranzakciók közül az egyik legnagyobb területre a TATA Consultancy Services költözik, 4 400 nm-t

bérel majd az Office Garden II-ben. A negyedik negyedévben egy szerződés-hosszabbítással egybekötött bővülés volt a legnagyobb bérleti tranzakció, amelyet az Ericsson Magyarország kötött a dél-budai Science Parkban. A nettó piaci felszívás a harmadik negyedévhez képest szinte a duplájára nőtt, közel 67 ezer négyzetmétert ért el, amely a teljes bérleti aktivitás 59,9%-a. Az utolsó negyedév legeredményesebb dél-budai régiójában elérte a 48,6%-ot, míg a Váci úti irodafolyosón ez az érték 62,2%. 2010 egészét tekintve a teljes nettó piaci felszívás értéke elérte a több mint 165 ezer nm-t, amely az éves tranzakciók 58,7%-a. A IV. negyedévben a gazdasági válság kitörése óta először használta fel a piac az átadott új irodaházak méretének (145,339 nm) megfelelő irodaterületet, sőt annál még 20,000 nm-rel több területre kötöttek bérleti szerződést.



Forrás: GKI

## Üröm és Pilisborosjenő ingatlanpiaca

Aki nem akar a fővárosban lakni, nyugodtabb, tisztább környezetre vágyik, de azt szeretné, hogy mégis gyorsan elérjen mindent, annak igen jó választás lehet Üröm vagy Pilisborosjenő. Innen ugyanis 15 perc autóval az Árpád-híd, s messze nincs akkora forgalom, mint a 10-es úton elérhető távolabbi települések esetében. Mindkét falu elsősorban a családok célpontja, s főként a városból, azon belül is gyakran az Óbudáról kiköltözők keresik itt az eladó ingatlanokat.

Mindkét település esetében igen jó, színvonalas lokációról van szó. Üröm és Pilisborosjenő esetében csendes, nyugodt, jó levegőjű falvakról, hiszen természetvédelmi területen, a Pilis lábánál fekszenek, ráadásul utóbbi zsákfalú, így nincs átmenő forgalom sem. Nemcsak a panoráma fantasztikus, hanem a klíma és a levegő is, mely a sok erdőnek, a falvakat körülölelő hegyeknek köszönhető. Teljesen össze van nőve Budapestelel Üröm, az egyik városhoz legközelebb fekvő agglomerációs településről van szó, ahonnan igen gyorsan be lehet jutni kocsival a belvárosba. Az elmúlt évtizedekben dinamikusabban növekedett a község: nagyarányú fejlesztésekre került sor, igen sok földet vontak belterületbe. A felparcellázott területeken lakóparkok épültek családi- és társasházakkal, de a parcellázás most is zajlik, így a telkek kínálat folyamatos. Az egyik nagy vonzereje Ürömnek az, hogy több színvonalas lakóparkot is. Az ingatlanpiaci kínálat összességében azért elég vegyes, tehát a nívós, 3-10 éve épült lakóparki lakások, teljesen új, luxuskivitelű családi házak és a 70-es években épült házak egyaránt megtalálhatók. Ennek megfelelően az árak is széles skálán szóródnak. A családi házak esetében az árak 30 millió forint környékén indulnak, de ha egy kifogástalan ingatlant szeretnénk ebben a kategóriában, akkor legalább 40 millió forintos árral

kalkuláljunk. Egy kompromisszummentes családi ház ennyibe kerül a településen. Ugyanakkor akár már 24 millió forintért is vásárolhatunk errefelé egy régebbi építésű családi házat, de ezek esetében azért egy minimum 6-8 millió forintos felújítási költséggel is kalkulálni kell. A sorházi lakások 40 millió forint környékén kelnek el, míg az ikerházak 60 millió forintért átlagosan.

A társasházaknál sem alacsonyak az árak: az olcsóbb lakóparkok esetében is 340-360 ezer forintos négyzetméterárakról beszélhetünk, de a jobb lakások esetében nem ritkák a 460 ezer forintos, vagy akár az ennél is magasabb négyzetméterárak sem. Az átlagárak a társasházi lakások esetében valahol 400 ezer forint környékén alakulnak, tehát, ha egy család itt választ egy 80 négyzetméteres lakást, akkor 32 milliós árra számíthat. A 45-60 négyzetméteres, 1,5 szobás lakások persze olcsóbbak, s a lakóparkokat célzó gyermektelen párok ezeket keresik elsősorban. A családi és sorházakat viszont a nagyobb családok részesítik előnyben. Az árat nagymértékben befolyásolja az elhelyezkedés és a panoráma, bár utóbbi nem mindenkinek szempont, ezzel szemben a csend igen lényeges az itt lakást keresők számára.

Sok esetben érdemesebb megfontolni Ürömön családi ház vásárlását társasházi lakás helyett, hiszen egy nagyobb hibáktól mentes, de felújításra szoruló házat akár 30 millió forintért megvehetünk. Ráadásul, ha az óbudai hegyvidék áraival hasonlítjuk össze az árakat, akkor a családi házak esetében Ürömön jóval alacsonyabb árakkal találkozhatunk, míg a társasházi lakások esetében megközelítőleg azonos szinten mozognak az árak. Ugyanakkor a lakóparkokban található családi házak ára borsos: 60 millió forintnál indul. A legolcsóbb lakásokat Péterhegyen lehet találni, míg a Táborföldi lakópark tartja az árát egy-két kivételtől eltekintve.

Ami a telkeket illeti, áresésre nem került sor a válság hatására sem. Új parcellázás esetén, egy nívós lakópark melletti, teljesen közművesített telkekre – melyekre azonnal lehet építkezni – most is 30 millió forint környékén kínálnak. Sőt az árak tavasszal bekövetkező emelkedésére is lehet számítani. Pilisborosjenőn ezzel szemben már 15 millióért hasonló adottságú telekhez juthatunk, annyi csak a különbség, hogy nem azonnal, hanem 4-6 hónapon belül építhetők be. Ha letelik ez az idő, akkor az árak várhatóan felkúszik 20 millió forint fölé. Ami a nem új parcellázású telkeket illeti, jelentős áresésre került sor a válság hatására: míg 3-5 éve még 23 milliótól is alig lehetett hibátlan építési telkeket venni, addig most már némi szerencsével akár 15 millió forintért is kaphatunk ilyet.

Telkek esetében tehát úgy tűnik olcsóbb Pilisborosjenő, s első pillantásra a már felépített családi házak esetében is alacsonyabbnak látszanak az árak. Egy felületes pillantás azonban csalóka lehet. Üröm esetében ugyanis az árszintet a sok 80-100 millió forintos ház húzza fel, valamint a sok társasházi építés. Utóbbiak viszont teljesen hiányoznak Pilisborosjenő esetében, hiszen az önkormányzat itt társasházak építésére nem ad engedélyt. A telekárak különbségének a másik oka ez: tehát míg Ürömön a 30 milliós telkekre akár társasházak is építhetők, addig ez Pilisborosjenőn ez nem lehetséges. Amennyiben azonos adottságú, átlagos méretű családi házakat vizsgálunk, akkor nem látunk jelentős árkülönbséget Üröm és Pilisborosjenő között. A képet árnyalja persze, hogy az újépítésű részekben itt is magasabbak az árak, mint a régi építésűeknél, s akármennyire is vonzó a település, nem ritka a régebben épült házaknál a rossz elosztás, amit miatt viszont ezeket az ingatlanokat nagyon nehéz értékesíteni.

Pilisborosjenő zsákfalu, azok keresik, akik a nyugalmat és a klasszikus faluhangulatot kedvelik. Itt még az utak minőségében, és a közlekedésben van némi lemaradás, de úgy tűnik most már itt is beindult a fejlődés. A legvonzóbb részek az úgynevezett Papi földek és a Nagykevély alatt húzódó részek, valamint a nemrég belterületbe vont földek.

Pilisborosjenőnél a rendszerváltás óta mindössze két parcellázásra került csak sor, jóval kisebb mértékű volt a lakóterületbe történő besorolás. Ez nagy előnye Ürömmel szemben, na meg az, hogy zsákfalú. Mérsékelt tehát a forgalom, ennek következtében pedig nagyon csendes, miközben mindössze két kilométerre fekszik Ürömtől.

A tervezett M0-ás pont a két falu, azaz Üröm és Pilisborosjenő között fog elhaladni, amennyiben végre megépül, bár erről az itt lakást keresők egy része nem is tud. A jelenleg tervezés-engedélyeztetés alatt lévő nyomvonal szinte végig mélyalagútban vezetve halad a települések között, tehát sem látványával, sem zajával nem rontja a településeken lévő ingatlanok lakhatási értékét. Igaz ugyanakkor, hogy az alagutas nyomvonal ki- és bejárata a települések területére esik (Külső- Pilisborosjenőn a 10-es útnál, a volt szeméttellemnél, Ürömmön a Budakalász felé vezető útnál, az Ezüsthelyi lakópark mögött), így ezeken a területeken nyilván változásokra kell felkészülni. Egyelőre a nyomvonal megvalósulásának pontos időpontját nehéz megjósolni, de ha megvalósul a fejlesztés, akkor az M0-ás és a 10-es út tervezett bővítése a környék közlekedési helyzetét teljesen átalakítja. Szalai Péter úgy véli, hogy Üröm és Pilisborosjenő meglévő értékei megmaradhatnak, az ott lévő ingatlanok értékét a bekövetkező változások várhatóan megnövelik.

## Zuglói ingatlanpiaca

Az egyik legnépszerűbb és legkeresettebb kerülete a pesti oldalnak a XIV. kerület. Előnye, hogy sokkal szellősebb, zöldebb, mint az előtte fekvő VI. vagy VII. kerület, miközben nincs messze a belvárostól, tömegközlekedéssel is nagyon gyorsan elérhető. Az ingatlanárak viszonylag magasak, kevés kivétel akad.

A kínálati árak Zuglóban is csökkentek a válság előtti évekhez képest, ráadásul az eladási árak az alkuknak köszönhetően ennél is nagyobb mértékben estek a kitűnő adottságok ellenére. Vannak szegmensek, ahol sok esetben rendkívül szerencsétlen az áresés: ilyen a panellakások piaca, a forgalmas, zajos utcára néző ingatlanoké, vagy ahol rossz a közlekedés. Szintén nagyot csökkent az árak a kedvezőtlen kialakítású, illetve leromlott állapotú házakban található lakásoknak. Az ilyen ingatlanok eladása korábban is nehézségekbe ütközött, de ez most fokozottabban érezhető.

A vevők konkrét elképzelésekkel érkeznek Zuglóba is, tehát nem nagyon lehet eltántorítani őket egy másik helyszínre vonatkozó ajánlattal. Az örök sláger itt a Herminamező, s várhatóan az is marad. Ugyanakkor szintén kedvelik a vevők Alsórákost, mivel mindenki találhat itt magának megfelelő ingatlant, hiszen építészetileg igen változatos képet mutat. Többi részének is megvan azonban a maga sajátossága és vevőköre, s inkább az számít kivételesnek, hogy itt is akad egy-egy rész és utca, mely nem vonzza a vevőket.

## Istvánmező

Ha a belső kerületek felől közelítjük meg Zuglót, akkor az első rész, amivel találkozunk: Istvánmező. Itt jellemzően a századfordulón, a 30-as évek végén épült házak találhatóak, közbeékelve azonban akad néhány 70-es évekbeli épület is. A kettő nem ugyanaz az árkategória, utóbbi valamivel olcsóbb. Az Abonyi utcában és a Cházár András utcában olyan polgári villaházak is találhatóak, melyek ára 400 ezer forint négyzetméterenként, persze csak ha jó állapotúak. A már említett, 70-es években épült házak esetében átlagosan 350 ezer forintos négyzetméterárakról beszélhetünk, de az olcsóbbak közé tartoznak a függőfolyosós, zárt sorú épületek is, melyek olyannyira jellemzőek a belsőbb kerületekben. Emellett a ház lakóinak összetétele sem mellékes kérdés. Szintén Istvánmezőhöz tartozik, de a Thököly út másik oldalán található egy újépítésű lakópark is, melynek környezete eléggé elhanyagolt. A projekt nem lett befejezve, mellette most bontották le a már régóta kiürítésre váró házakat. Itt az új lakásokat 400 ezer forintos

négyszetméteráron kínálják, de Murcsek Zoltán szerint reálisan csak 350 ezer forintos eladási árákról beszélhetünk.

A kicsit kijebb található Stefánia út igen impozáns, azonban a nagy forgalom és zaj miatt már inkább csak cégek, jórészt ügyvédi irodák által kedvelt környék. Ugyanakkor virágzik itt a lakáskiadás is: a követségek dolgozóinak bérelnék errefelé ingatlanokat.

## Herminamező

Istvánmező mellett, a Városliget mögött fekszik Herminamező, mely talán a legkedveltebb része Zuglónak. 10-20 százalékkal olcsóbb, mint Istvánmező, viszont igen keresett. Ez egy igen vonzó környék, jó elhelyezkedéssel. Ez az a rész, ahol „minden passzol”. Az árak ennek megfelelően alakulnak: 180 ezer forint a minimumár, de ezért csak egy kedvezőtlen adottságú, erősen felújítandó lakást kapunk. Az átlagárak ennél magasabbak, s 380 ezer forintig emelkednek.

Az itt felépülő új lakások szinte azonnal el is kelnek 350 ezer forintos négyszetméteráron, s ebben már az alku eredménye is benne van. A régebbi építésű házak esetében viszont nagy a szórás, mivel a lakások állapota igen eltérő: nagyjából 200 ezer forint környéki négyszetméterárnál indulnak az árak, de azért átlagosan 300 ezres árákról beszélhetünk. Herminamező kevésbé kedvelt részéhez a Mexikói úthoz közel eső utcák tartoznak, így errefelé olcsóbban is lakáshoz juthatunk.

Istvánmező és Herminamező mellett fekszik Törökőr is, mely szintén egy keresett rész, ahol családi és társasházak is állnak, újabb és régebbi építésűek egyaránt. Az árak hasonlóan alakulnak, mint Herminamezőn, s hasonló színvonalú lokációról van szó az Újvidék tér és környékének esetében. Az itt húzódó Egressy út mentén számos négyemeletes, csúszó-zsalus technikával, téglaválaszfalakkal épült ház található, melyeknél 250 ezer forintos négyszetméterárákról beszélhetünk. Ugyanakkor egy csendesebb, nem földszinti, nem a legfelső emeleten lévő, jobb állapotú lakás esetében ennél természetesen magasabb árat kell számítani. A mögötte elhelyezkedő Kiszugló már nem annyira vonzó az ingatlanvásárlók számára, hiszen itt jórészt azért egy ipari környékről van szó. Ugyanakkor található itt sok újépítésű lakás is, melyek keresettek. Ezek ára 200-300 ezer forint között alakul négyszetméterenként.

Törökőr másik szélén található a Mogyoródi, a Fogarasi és a Kerepesi út. A Mogyoródi és a Fogarasi út közötti házak esetében – egy BM tulajdonában lévő panelépületen kívül – úgynevezett szocreál stílusban, 1956-1962 között épült lakótelepről van szó. Itt nagyrészt háromemeletes, lapostetős téglaházak állnak. Az ezekben található lakások átlagára 220-300 ezer forint között alakul, attól függően, hogy az adott ház egyedi- vagy távfűtéses, a lakás bejárata függőfolyosóról vagy lépcsőházból nyílik. Emellett természetesen azok a jól ismert adottságok is meghatározzák az árat, hogy mennyire csendes, illetve melyik emeleten található a lakás. Tovább közeledve a Kerepesi úthoz, immár Nagyzuglóban, panelházakkal is találkozhatunk, ez a Füredi úti lakótelep. Az itt található lakások az Őrs vezér tere infrastruktúrája miatt szintén keresettek, de mint mindenhol az országban a panelek esetében, itt is jelentős árcsökkenésre került sor, annak ellenére, hogy több házon is sor került fejlesztésekre a panelprogram keretében. Ennek ellenére csak arról beszélhetünk ezeknél is, hogy tartják az árukat. Az árak 150 ezer forint környékéről indulnak, s egészen 200 ezer forintig felkúszhatnak négyszetméterenként, amennyiben a lakás teljesen fel van újítva, valamint a ház is átesett a panelprogramon.

Ha még kijebb megyünk, a Nagy Lajos király útján túl, Alsórákos kezdődik. Az M3-as közelében a 70-es években csúsztatott zsalus technológiával épült 4 és 10 emeletes házaktól kezdve az előkertes sorházakig, családi házakig, új lakóparkokig szinte minden épülettípus fellelhető. Az Erzsébet királyné útján és környékén több, a háború előtt épült bauxitbeton ház is áll még, melyek piaci



szempontból értéktelenebbek. Sajnos, az új lakóprojektek száma itt is csökkent, több telek áll üresen, érvényes építési engedéllyel, illetve félkész házak várják a befejezést.

Az M3 közeli házakban már 200 ezer forintos négyzetméterár alatt is kapható jó állapotú, távfűtéses lakás. A Miskolci utcát a Nagy Lajos király útjával összekötő csendes utcákban kisebb telkeken sor-, iker- és családi házak váltakoznak. Kisebb ikerházat már 20-22 millió forintért is találunk, de nem ritka a 70-100 millió forintért kínált újépítésű ház sem. Aki inkább újszerű lakást venne, több társasházban és lakóparkban (Paskál, Zöldváros, Hermina házak) válogathat. Kevés új lakás épül, ezeket viszonylag magas, 300-480 ezer forintos négyzetméteráron kínálják (a telek elhelyezkedésétől, a lakások számától és a műszaki tartalomtól függően). Természetesen Alsórákoson belül vannak kiemelkedő adottságú, vonzóbb részek, így például az aranyháromszögnek is nevezett, Füredi utca, Vezér utca, Fogarasi út és Nagy Lajos Király útja által bezárt terület, ahol előkertes, nem zártosuló házak állnak. Errefelé az újépítésű lakások árai 400 ezer forintos négyzetméterár felett járnak, s a válság ellenére most is gyorsan elkelnek.

EREA

## 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-2011-re

|  | 2009. | 2010. X. hó | 2010.<br>(előrejelzés) | 2011.<br>(előrejelzés) |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1. A GDP volumenindexe (%)   | 93,7  | 100,9*      | 101,2                  | 102,7                  |
| 2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)   | 82,3  | 110,0       | 109                    | 107                    |
| 3. Nemzetgazdasági beruházások Indexe (összehasonlító áron, %)   | 91,4  | 95,8*       | 96,5                   | 104                    |
| 4. Az építési-szerelési tevékenység Indexe (összehasonlító áron, %)                                    | 95,7  | 89,3        | 92                     | 104                    |
| 5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)  | 94,8  | 97,3        | 98                     | 102                    |
| 6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)  | 81,1  | 121,0       | 119                    | 112                    |
| 7. A behozatal változásának Indexe (folyó áron, euróban, %)  | 75,3  | 119,2       | 118                    | 113                    |
| 8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)  | 4,0   | 4,4         | 5,3                    | 5                      |
| 9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)                                   | 1,4   | 1,7**       | 2,9                    | 3                      |
| 10. Az euró átlagos árfolyama (forint)   | 280,9 | 275,1***    | 276                    | 276                    |
| 11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint) | 918,6 | 1304,8***   | 890                    | 620                    |
| 12. A bruttó átlagkereset indexe   | 100,5 | 102,3       | 102,3                  | 103,5                  |
| 13. Fogyasztói árindex   | 104,2 | 104,9***    | 104,8                  | 103,8                  |
| 14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)                                  | 105,6 | 104,2***    | 104,0                  | 104                    |
| 15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)   | 10,5  | 10,9****    | 11,3                   | 11                     |

\* 2010. I-III. negyedév

\*\* 2010. I. félév

\*\*\* 2010. VIII-XI. hó

\*\*\*\* 2010. VIII-X. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

## 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 2011. január
- 2011. Figyelő január
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

