



# **Ingatlanpiaci elemzés 2008 augusztus**

**Készítette: Molnár Tamás**

## Tartalomjegyzék

|  |    |
|--|----|
| Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....                    | 3  |
| Magyarország és a környező piac makrogazdasági elemzése 2008. első nyolc hónapjában..... | 3  |
| Jegybanki alapkamat .....  | 4  |
| Infláció .....   | 5  |
| Gazdasági növekedés .....  | 7  |
| Munkanélküliség.....   | 8  |
| Reálkeresetek.....   | 10 |
| Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....  | 11 |
| Békéscsabai ingatlanpiac.....  | 11 |
| Javuló kilátások az ingatlanpiacon .....   | 13 |
| Bajai ingatlanárak .....   | 14 |
| Kalocsai ingatlanpiac .....  | 15 |
| Hódmezővásárhely ingatlanpiaca .....   | 17 |
| Milyen egy átlaglakás?.....  | 19 |
| Milliókkal lehet drágább egy családi ház szeptembertől .....                             | 20 |
| 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra .....                                       | 21 |
| 2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árainak várható változása.....             | 22 |

# Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

## Magyarország és a környező piac makrogazdasági elemzése 2008. első nyolc hónapjában

A 2007-ben kialakult pénzügyi válság hatásai átmenetileg enyhültek a márciusi, csődöket eredményező sokk után, de következményüket mind áttételesen, mind közvetlenül érezni lehet a pénz- és tőkepiacokon a harmadik negyedévben is. A korábban befagyott pénzügyi közvetítői csatornák ismét működni kezdtek, ám a likviditási helyzet nem mutatott teljes korrekciót. A kockázatvállalási hajlandóság némi időbeli elcsúszással követte ezt a folyamatot, de a befektetői kedv a strukturális változások miatt a vártnál lassabban éledt újjá. Az ingatlan- és jelzálogpiacokról kiindult turbulencia a pénzintézetek esetében komoly tőkeveszteségeket (leírásokat) okozott, ami egyrészt pótlólagos tőkebevonásra készítette a bankokat, másrészt hitelezési potenciált párologtatott el a piacról, ami végső soron jóval óvatosabb és visszafogottabb hitelezési aktivitást eredményezett. Várakozásaink szerint ez a folyamat a hitelezési folyamatok hatásának eredőjeként fokozatosan áterjed a reálgazdaságra – erről csak a későbbi vállalati eredményeken keresztül kaphatunk további információt. Annyi azonban bizonyos, hogy globális szinten a gazdasági növekedés lassulására számíthatunk, ami az inflációs nyomás mellett új kihívások elé állítja a jegybankokat. Tovább árnyalja a képet, hogy a vezető gazdaságok, illetve a feltörekvő piacok más-más gazdaságpolitikai mix alkalmazásával tudnak csak megfelelő válaszokat adni az új helyzetre.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED a második negyedévben további 25 bázisponttal mérsékelte irányadó kamataát az egyre egyértelműbb inflációs nyomás ellenére (a pénzromlás üteme makacsul tartja magát a 4% feletti szinteken), s ezzel 2%-ra szállította le az alapkamatot. Az Egyesült Államok gazdasága ugyan GDP szempontjából elmozdult a mélypontot jelentő 1,6%-os növekedési ütemhez képest, de a legfrissebb, 2,5%-os nettó bővülés azt mutatja, hogy a vagyonghátról, a szigorúbb hitelezésen és a tényleges leírásokon keresztül elszenvedett veszteségek csupán jóval a potenciális szint alatti fejlődést tesznek lehetővé a tengerentúlon. Az amerikai gazdaságban erősödtek a recessziós félelmek, amit az 5%-ot meghaladó, folyamatosan emelkedő munkanélküliségi ráta is alátámasztott.

Európában is lassult a növekedés (jelenleg az eurozóna GDP-je 2,1%), de a globális gazdasági helyzetben bekövetkezett változásokra az öreg kontinens monetáris uniójának döntéshozói a FED-től eltérő módon reagáltak – az inflációs célkitűzés módszere és az amerikai jegybank által alkalmazott összetett célrendszer különbségének köszönhetően. Az ECB a második negyedévben nem változtatott az alapkamatot, de egyre szigorúbb kommentárokkal készítette fel a piacot a júliusi 25 bázispontos emelésre, mellyel az irányadó ráta az EMU-ban 4,25%-ra ugrott. Az eltérő monetáris folyamatok és alapkamat-várakozások tartósan leértékelődési nyomás alatt tartották az amerikai fizetőeszközt a vizsgált időszak során az euróval szemben. Természetesen az európai gazdasági övezet sem tudta függetleníteni magát a globális folyamatoktól, ezért egymás után jelentek meg az egyes tagországok lefelé módosított GDP várakozásai (ez az építőiparra jelentős mértékben támaszkodó Spanyolország esetében volt rendkívül szembetűnő). Az energiahordozók árának folyamatos emelkedése az EU esetében is erős felfele mutató inflációs kockázatokat generált – ennek következményeként döntött a jegybank a szigorítás mellett, ami a közelmúlt kommentárjai tükrében azonban nem egy emelési ciklus kezdete, hanem egy egyszeri lépésként értelmezhető.

A hazai folyamatok – természetesen – több hasonlóságot mutatnak a monetáris unióban tapasztaltakkal, ám a magyar gazdaság gyengeségei miatt itt exponáltabban jelentkezett az inflációs kérdéskör, melyre a jegybank összesen 100 bázispontos alapkamat emeléssel válaszolt. A forint árfolyamsávjának eltörlése nagyobb mozgásteret engedélyezett az ezáltal hitelesebbé váló

monetáris politikának, mely a potenciálistól jelentősen elmaradó növekedés (1,7% év/év alapon) helyett az inflációs várakozások koordinálására helyezte a hangsúlyt. Tette ezt azért, mert a maginfláció már 2007 szeptembere óta töretlenül emelkedett (legfrissebb adatok szerint 5,9% év/év alapon) és az élelmiszereket, energiaárakat is tartalmazó ún. „headline” inflációs mutató sem tudott 7% alatt stabilizálódni. A májusban kiadott negyedéves inflációs jelentés további romlásról számolt be, így veszélybe került a 2009-es cél elérése is. Meglátásunk szerint a kamatemelési sorozat és a hazai fizetőeszköz árfolyammozgása, – illetve annak az árfolyamcsatornán keresztül gyakorolt hatása – már elegendő mértékű ahhoz, hogy a következő – augusztusi – inflációs jelentésben ne számoljon be további romlásról az MNB, bár a 2009-es várható pénzromlási ütem még így is jóval meghaladja a 3%-os célértéket.

Hazánk külső egyensúlya javult az első nyolc hónapban – elsősorban a belső fogyasztás és a beruházás érdemi visszaesése miatt csökkenő importkereslet miatt. Ennek köszönhetően az export növekedési üteme meghaladta a behozatal bővülését, de ez a folyamat a külső gazdasági folyamatok és az erős forint miatt romló versenyképesség miatt várhatóan a közeljövőben megtörik.

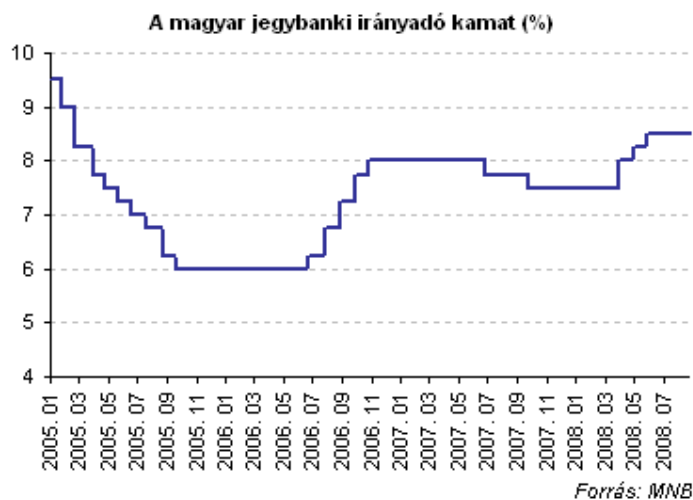
A belső egyensúly a költségvetés bevételi oldalának vártnál jobb teljesítménye miatt a korábban kiadott előrejelzéseknél kedvezőbben alakult, a költség hiánya jelenleg a teljes évi tervezett mennyiség csupán 66,8%-kán áll, amelyre az elmúlt években nem volt példa. Meglátásunk szerint a bevételi oldal javulásához jelentősen hozzájárult a tervezettnél lényegesen magasabb infláció is, így az év végére 4%-ra tervezett GDP arányos hiány alulteljesítése nem csupán a megszorító csomag költségvetésre gyakorolt hatásának köszönhető.

A hazai fizetőeszköz az ERM-II rendszernek megfelelő árfolyamsáv február végi eltörlését követő negyedévben 8% feletti erősödést produkált a közös európai fizetőeszközhöz viszonyítva (a vonatkozó időszakban a legerősebb és a leggyengébb szint 15%-ra állt egymástól). A jegybanki szándék, mely a monetáris politika mozgásterének növelése mellett az inflációs folyamatok árfolyamcsatornán keresztüli befolyásolását célozta, sikeresen megvalósult. Az összefoglaló elkészítésekor megfigyelhető 230 EUR/HUF árfolyamszint már elegendőnek tűnik ahhoz, hogy 130-140 USD/hordó olajár mellett is elérhető közelségbe hozza a 2009-re kitűzött inflációs célt. Az erősödésnek a forint magasabb hozamfelára mellett más okai is voltak: a korábban – még az árfolyamsáv eltörlése előtt – nyitott összetett devizaopciós stratégiák pozíciói „feltorlódtak” bizonyos árfolyamszintek közelében, EUR eladási oldalon. Ez annyit tesz, hogy bizonyos kitüntetett szintekre (eltörölt sáv erős oldala, régi sáv erős oldala, nagy nominális határok, mint pl. 230 EUR/HUF) sok „knock-out” opciót kötöttek a piaci szereplők, melyeket az opció tulajdonosai csak abban az esetben tudnak lehívni, ha az EUR/HUF árfolyam nem éri el a kötési szintet (ilyen opciós struktúrák szerepelnek a strukturált kötvények mögött). Természetesen az opció kiírói az árfolyammozgásokkal összhangban változtatták fedezési szintjeiket, ám amint az árfolyam átvitte a korábban említett határokat és kiütötte az opciók szintjeit, már EUR eladóként jelentek meg a piacon. Részben ez okozta a forint hullámokban jelentkező erősödését. A hazai fizetőeszköz emellett a szlovák korona felértékelődéséből és a külföldi befektetők forinttal szembeni pozicionálásának megváltozásából is profitált. Ez utóbbi két hatás már kifutóban van, az opciós szintek mindegyikét kiütötte már a forint, így további erősödésre, illetve a jelenlegi szintek megtartására csak akkor látunk esélyt, amennyiben hazánkban ismét beindul a reálkonvergencia és a jegybanknak sikerül leszorítania az inflációs mutatót.

## **Jegybanki alapkamat**

Az irányadó kamat szinten tartásáról döntött a Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa az augusztus 25-i ülésen. A ráta május óta áll 8.5 százalékon, és a piac sem számított arra, hogy ma változtat a testület. Kérdés, hogy mikor lesz az első csökkentés. A monetáris tanács még júniusban

állította le a kamatemelési sorozatát, amivel akkor nagy meglepetést okozott. Ám az idő a testületet igazolta: a forint további emelés nélkül is látványos erősödésnek indult, és a világpiaci olajárak csökkenésével együtt reális esélyt kínál arra, hogy a jegybank 3 százalékos célja belátható időn belül teljesüljön.



A jelentésben bemutatott előrejelzéssel összhangban a Monetáris Tanács úgy látja, hogy 2010-ig a magyar gazdaságot visszafogott növekedés és az infláció lassú csökkenése fogja jellemezni. A prognózis alappályája szerint az infláció - a hazai és nemzetközi eredetű költségsokkok hatására - változatlan monetáris kondíciók mellett 2009-ben meghaladhatja, 2010-ben viszont elérheti a 3 százalékos célt. A monetáris politika számára releváns horizonton a gazdaság kibocsátása előreláthatóan végig elmarad a potenciális kibocsátási szinttől, ami elősegíti az infláció mérséklődését.

A globális eredetű tényezők jelentős szerepet játszottak abban, hogy az infláció 2008 második negyedévében is jelentősen meghaladta a középtávú célt. A monetáris kondíciók szigorodása részben ellensúlyozta a magasabb nemzetközi inflációs környezet hatását, de összességében az importált termékek ára forintban kifejezve tovább emelkedett. Az elmúlt hónapokban a globális konjunktúrával kapcsolatban kedvezőtlen hírek láttak napvilágot. A globális konjunktúra vártnál nagyobb lassulása hozzájárulhat a nemzetközi nyersanyag és energiaárak mérséklődéséhez, ezáltal pedig a hazai dezinflációhoz is. Mindezeket figyelembe véve a Monetáris Tanács az alapkamat szinten tartása mellett döntött. A szigorú monetáris kondíciók fenntartása mindaddig indokolt, míg a nemzetközi és hazai folyamatok nem jelzik egyértelműen a felfelé mutató inflációs kockázatok tartós csökkenését.

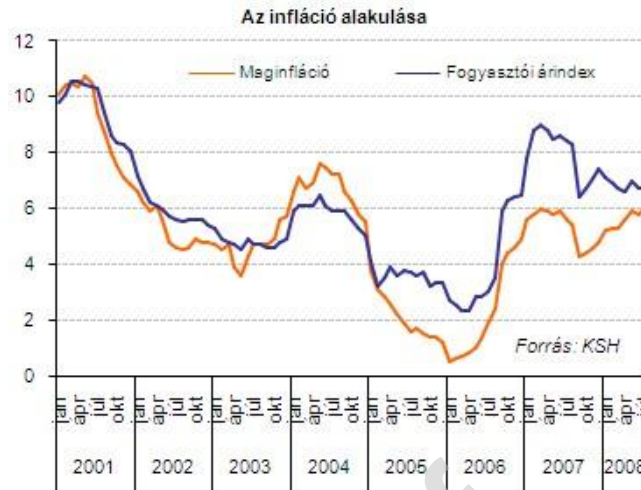
## **Infláció**

Az elemzői konszenzusokban szereplő 6.6%-kal szemben 6.7%-kal emelkedtek éves alapon a fogyasztói árak júliusban - tette közzé a KSH. Ez megegyezik a júniusi értékkel, azaz az év hetedik hónapjában megállt a dezinflációs folyamat. Havi szinten alacsony mértékű, 0.1%-os volt az áremelkedés. Kedvezőtlen, hogy a nagyobb áringadozású termékeket és szolgáltatásokat nem tartalmazó maginflációs mutató éves szinten 5.8%-ról 6.0%-ra emelkedett. Jó hír viszont, hogy tovább lassult a rövid bázisú évesített maginflációs mutató.

A júliusi hónappal kapcsolatban meg kell még jegyezni, hogy az erős forintnak bizonyára köze van ahhoz, hogy a tartós fogyasztási cikkek (azon belül is az elektronikai termékeké) 0.6%-kal

csökkent. Amint az várható volt, a ruházkodási cikkek esetében a nyári kiadások következtében 3.5%-os árcsökkenés volt megfigyelhető.

A fentiek eredőjeként havi alapon visszafogott, mindössze 0.1%-os volt az átlagos árváltozás, ami az éves indexet 6.7%-on tartotta. A maginflációs mutató tovább emelkedett: a 6.0%-os éves mérték tavaly tavasz óta a legdinamikusabb.



Éves szinten az élelmiszerek ára továbbra is 12%-ot meghaladó mértékben nőtt, miközben az ábrán látható módon a forint jelentősen erősödött.



Az alap inflációs tendenciákban enyhén pozitív folyamat is megfigyelhető: amennyiben az elmúlt 3 hónap árváltozásait éves szintre vetítjük ki (negyedéves évesített, szezonálisan kiigazított maginfláció), akkor enyhe áremelkedési lassulás mutatkozik: a májusi 6.1%-os index júliusra 5.4%-ra mérséklődött.



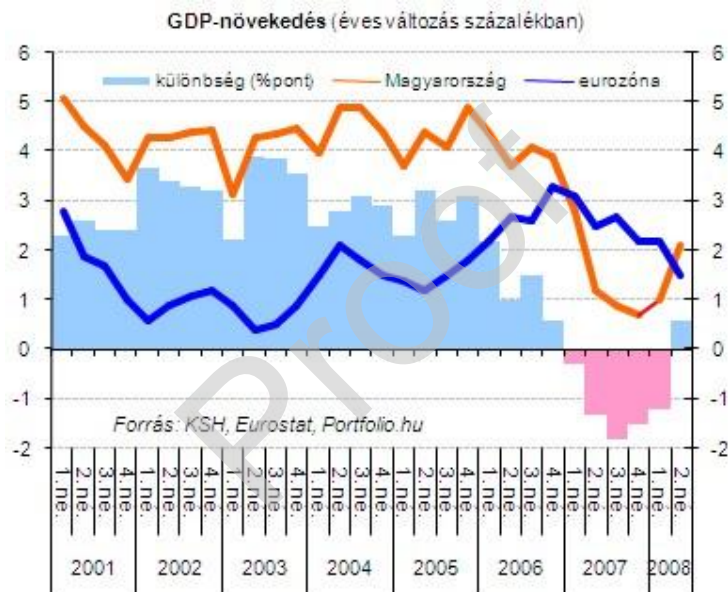
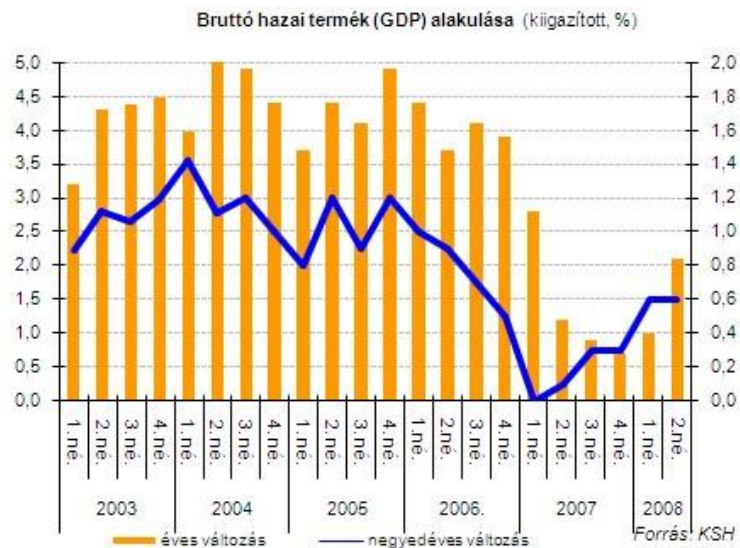
Összességében nagy meglepetést nem hozott a júliusi inflációs statisztika, illetve nem valószínű, hogy érdemben módosítaná azt a piaci elgondolást, hogy idén ősszel bekövetkezhet az első óvatos kamatsökkentés. A Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa augusztus 25-én tart kamatmeghatározó ülést, amellyel együtt teszi közzé a friss inflációs jelentést. Az abban megfogalmazott kilátások érdemben befolyásolhatják majd a következő hónapok monetáris politikai döntéseit.

### Gazdasági növekedés

Éves alapon 2.2%-kal nőtt az idei második negyedévben a magyar gazdaság az első negyedévi, változatlanul hagyott 1.7% után - közölte gyorsbecslése alapján a KSH és az Ecostat. A 2.2%-os bővülési ütem gyorsabb, mint azt az elemzők ahogy várták. A naptári hatást is figyelembe vevő gyorsbecslés is 2.1%-os bővülést jelez éves szinten az első negyedévi 1.0% után (eddig 0.9%-os ütem volt ismert). 2.0% feletti bővülési ütemmel utoljára tavaly év elején találkozhattunk. Érdeemes megjegyezni, hogy a gyorsbecslés korlátozott információs bázisra épül, így a statisztikai becslés megbízhatóságának hibahatára  $\pm 0.2$  százalékpont.

Amint a kedden közzétett elemzői felmérésünkben rámutattunk: a gyengébb ipari export teljesítmény növekedésvisszafogó hatását teljesen ellensúlyozhatta a második negyedévben a mezőgazdaság pozitív hatása (a jelek szerint erősen túl is kompenzálta). Mint ismert: az erősen romló európai konjunktúra miatt júniusban havi és éves alapon is csökkent a magyar ipari termelés Magyarországon. Eközben viszont rendkívül jó évet tudhatnak maguk mögött a gabona- és gyümölcsstermelők.

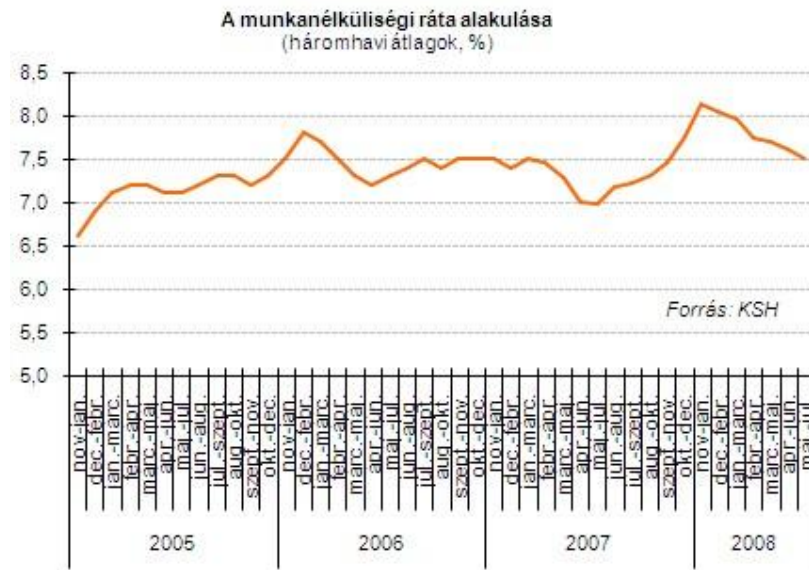
A KSH adataiból az is kiderül, hogy az első negyedévhez képest szezonálisan és naptári hatással kiigazítottan 0.6%-kal bővült a magyar gazdaság április-június között. Az első negyedévre vonatkozó eddig ismert 0.3%-os növekedési ütemet 0.6%-ra módosította felfelé a statisztikai hivatal.



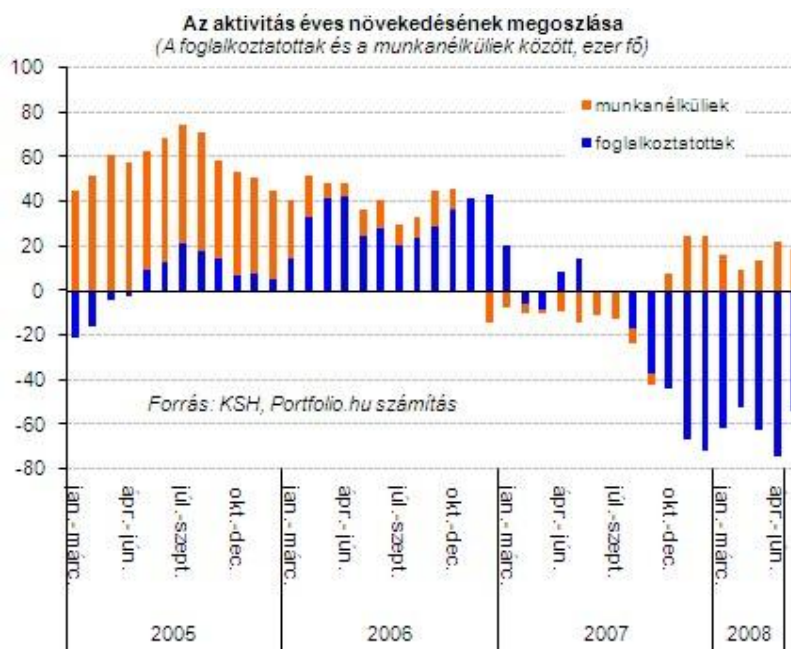
## Munkanélküliség

A foglalkoztatottak száma május-júliusban mintegy 25 ezer fővel haladta meg az április-júniusi időszakban megfigyeltet, míg a munkanélküliségi ráta 7.6%-ról 7.5%-ra mérséklődött - tette közzé a Központi Statisztikai Hivatal. Nagy örömmre azonban továbbra sincsen ok a magyar munkaerőpiaci folyamatok kapcsán.



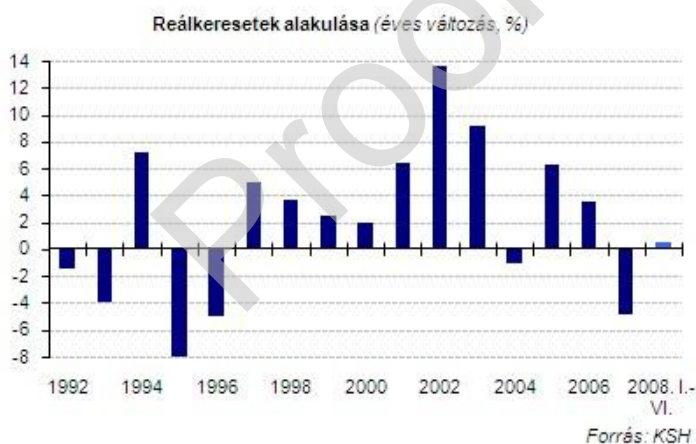
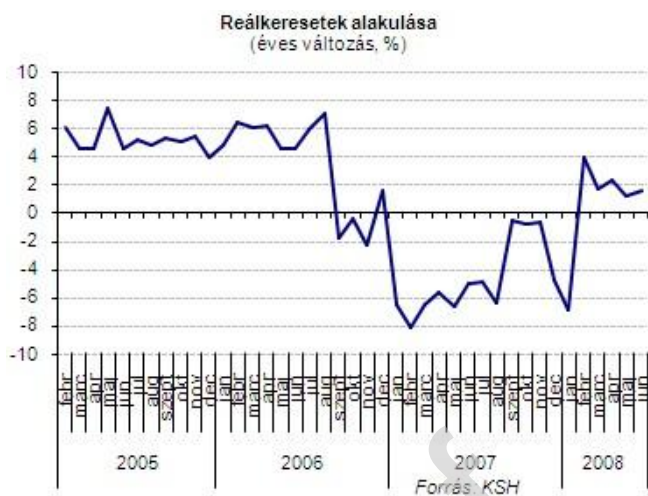


A kissé emelkedő foglalkoztatottság és mérséklődő munkanélküliség kedvező képét jelentősen beárnyékolja, ha az előző év azonos hónapjához viszonyítunk. Egy év alatt a foglalkoztatottak száma 54 ezer fővel csökkent, míg a munkanélkülieké 19 ezerrel emelkedett (így a munkanélküliségi ráta 0.5%-ponttal magasabb). Ez összhangban van azzal, amire a Magyar Nemzeti Bank e hét hétfőn közzétett inflációs jelentése is felhívja a figyelmet: a foglalkoztatottság mérséklődése az inaktivitás emelkedésével párhuzamosan ment végbe (sokan kivonultak a munkaerőpiacról), azaz nem a munkanélküliek tábora nőtt elsősorban. Ez a kedvezőtlen tendencia a belső kereslet gyengülésén, illetve a munkapiac kínálati szűkülésén keresztül az ország növekedési kilátásait árnyékolják be. Természetesen az inaktivitás növekedése összefüggésben van azzal, hogy a 2008-tól szigorodó nyugdíjszabályok miatt sokan kimenekültek a munkaerőpiacról. Ugyanakkor az mindenképpen rossz hír, hogy a kivonulók után nem támadt pótlólagos munkaerőkereslet, továbbá az is kiábrándító, hogy a sok nyugdíjba vonulás nem magyarázza teljes egészében az inaktivitás növekedését.



## Reálkeresetek

A legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél alkalmazásban állók száma 2008. január–júniusban átlagosan 2 millió 755 ezer volt. A bruttó átlagkeresetek összességében 8,2%-kal, a nettó átlagkeresetek 7,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. A január–júniusi reálkereset (a fogyasztóiár-index 6,8%-os növekedése mellett) 0,5%-kal emelkedett az előző év azonos időszakához viszonyítva.



A költségvetési intézményekben összességében közel 4,9%-kal csökkent a létszám, míg a versenyszférában 0,1%-kal emelkedett. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete az év első 6 hónapjában 196 400 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 188 700 Ft-ot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 219 400 Ft-ot ért el.



Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 8,2%-kal nőttek az előző év azonos időszakához képest. A költségvetési szférában dolgozók bruttó átlagkereseti indexe 105,4%, a versenyszférában dolgozóké pedig 109,9% volt. Átlagot meghaladó mértékben emelkedtek a keresetek a pénzügyi tevékenység (16,3%), ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás (13,9%), kereskedelem, javítás (10,3%), valamint a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás (8,9%) gazdasági ágban. A rendszeres (prémium, jutalom, egyhavi különjuttatás nélküli) átlagkereset 7,7%-kal nőtt az előző év január-júniushoz képest, a versenyszférában dolgozók alapbére 8,7%-kal, míg a költségvetési szféra alkalmazottainak alapilletménye átlagosan 5,8%-kal lett magasabb. Júniusban a bruttó átlagkeresetek 9,7%-kal nőttek az előző év azonos időszakához képest. Január-júniusban a nemzetgazdasági átlagos nettó kereset 120 800 Ft volt, ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 89 400 Ft, a szellemi foglalkozásúaké 155 800 Ft. A nettó kereset így átlagosan 7,3%-kal volt magasabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférát 8,5%-os, a költségvetési szervezeteket pedig 5,2 %-os növekedés jellemezte. A 207 900 Ft-os nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 8,6%-kal volt magasabb az előző év január-júniusinál. A munkajövedelemen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 5,5%-ot tett ki.

## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Békéscsabai ingatlanpiac

A kisebb lakások mennek jobban Békéscsabán, mert az ingatlanos szerint egyre kevesebben engedhetik meg maguknak, hogy nagyobb értékű ingatlant vásároljanak. Azok, akik megtehetnék, inkább a városszéli vagy az agglomerációban található, viszonylag olcsón kapható telekre építkeznek. Egyre több a román érdeklődő, aminek eredményeként az árak is feljebb mentek.

Ahogy minden városban, Békéscsabán is a téglalakásokat keresik leginkább, abból is a kisebb méretű garzonok a legkapósabbak. Egy külvárosi lakótelepen található, tizedik emeleti panel négyzetmétere 140-160 ezer forintba kerül, de természetesen sok múlik a lakás állapotán. A mindenütt népszerű téglalakások négyzetmétere átlagosan „egy húszassal kerül többbe”, de ebből a típusból többnyire a garzonokat keresik.

Lencse a szocialista gépezetben

A legnépszerűbb környék kategóriában egyértelműen a Lencsési lakótelepet (hivatalos nevén József Attila lakótelep). A több mint 22 ezer ember lakhelyéül szolgáló területen többnyire panelesített technológiával épült négy- és tízemeletes házak terpeszkednek, de az új építésű társasházak,

sorházak és a családi házak sem hiányoznak a palettáról. A népszerű környéken azért túlnyomórészt panelházakkal találkozni, de a zöldövezetekkel, játszóterekkel és saját művelődési házzal is rendelkező városrészen egyre kevésbé érezni a „szocialista városfejlesztési koncepció” hatásait.

### Népszerű a belváros

Szívesen költöznek még – főként a vállalkozások – a Csaba Center és az Andrássy út közelébe, de a városközpont egyre népszerűbb az idősebb lakosok körében is. Egyre több korosodó polgár dönt úgy, hogy a lakótelepi lakását egy csendesebb, belvárosi lakásra cseréli. Elsősorban a jobb közlekedési feltételek és a kényelem miatt határoznak a költözés mellett.

Az országosan megfigyelhető tendenciákkal ellentétben az emberek Békéscsabán szeretnek a város szélén, vagy az agglomerációban építkezni. A 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. Egy belvárosi telek négyzetmétere – például a Csaba Center közelében – 20 ezer forintot ér.

### Románok az alföldi szlovákok városában

A Békéscsaba ingatlanpiaci mozgásaira legintenzívebben ható körülményként a Romániából érkező vásárlók. Amióta Románia belépett az Európai Unióba, az ingatlanárak alaposan megemelkedtek keleti szomszédainknál, ami azt eredményezte, hogy sokan közülük Békéscsabán próbálnak meg lakást, illetve házat vásárolni. Ez a változás, ha nem is számottevően, de hatással volt a csabai ingatlanárakra. A városvezetés elsődleges célja, hogy Békéscsabán minél több munkahelyet teremtsen, hogy növelje a foglalkoztatottságot, valamint hogy minél több beruházót csábítson Békéscsabára. Mindemellett kiemelt figyelmet fordítanak az intézmények színvonalas működtetésére. Erre jó példa, a városi kórház szeptemberben befejeződő, közel egymilliárd forint értékű fejlesztése. Emellett tervezik, hogy megreformálják a város vagyongazdálkodását, de a megvalósítás szakaszában van a korábban létesült ipari park fejlesztése is. Itt szeretnének minél több közműves telket kialakítani, hogy az eddiginél is több hely legyen a Békéscsabára települő vállalkozásoknak.

Ahogy a legtöbb önkormányzatnál, Békéscsabán is a pályázatokban bízik a városvezetés. Pályáznak egy háromezer négyzetméteres logisztikai központ létesítésére is, hiszen a rendszerváltás után leépült feldolgozóipar újraélesztése fontos tényező lenne a város életében. Évente 200 millió forintot költenek járdafelújításra, az úthálózat és az útburkolatok fejlesztésére, de a közvilágítás fejlesztésére is jut pénz.

### Újítni kellene, de kevés a pénz

Lényegesnek tartják a város szennyvíztisztítását, szennyvízhálózatának felújítását, ahogyan nagy hangsúlyt fektetnek a városon átszelő vasútvonalak felújítására is. Előkészítés alatt van a városközpont rekonstrukciója. Ennek előfeltétele az Integrált Városfejlesztési Stratégia, amelynek hangsúlyosabb elemei között szerepel (a teljesség igénye nélkül) a városközpont közterületeinek a rendbetétele, még több kerékpárút-hálózat átvezetése a városon, valamint mélygarázsok építése. A városvezetés szeretne még több kulturális és szórakoztatóintézményt Békéscsabára vonzani. Már elfogytak azok a telkek, amelyeket az önkormányzat alakított ki, de már dolgoznak azon, hogy további területeket értékesítsenek a lakosság és a vállalkozások számára kedvező áron.

A korábbi években közel azonos volt az építésügyi hatósághoz benyújtott építésiengedély-kérelmek száma, a 2007. év első félévéhez képest az idei év első félévében közel nyolc százalékkal csökkent

a kérelmek száma. Békéscsaba városban jellemzően egyalakásos épületek épülnek, és ehhez a kiadott építési engedélyek számához viszonyítva közel egy százalékban kérnek kétlakásos, illetve a többlakásos épületekre építési engedélyt. A lakóterületbe bevont korábbi, zártkerti területeken jellemző még a gazdasági épületek lakássá alakítása, bővítése.

Békéscsabán az új családi házas építések nagyobb számban a Török Ignác utca folytatásában, az önkormányzat által értékesített új telekosztású területen meghatározóak, de sokan építkeznek a Dobozi út és annak környezetében lévő korábban zártkerti, mezőgazdasági területként – ma már lakóövezetként – funkcionáló részein. Az idei évben, a belvárosban többszintes, többlakásos épület létesítésére vonatkozóan építési engedély iránti kérelmet nem nyújtottak be az építésügyi hatósághoz. Úgy tűnik, hogy az idei évben inkább jellemzőbb a nagyobb alapterületű kereskedelmi egységek létesítésére irányuló igény.

### **Javuló kilátások az ingatlanpiacon**

A GKI és az AL Holding közös, az Ingatlan és Befektetés támogatásával végzett felmérése az ingatlanpiac minden szegmensére kiterjedően vizsgálja a várakozásokat. Az irodapiaci szereplők szerint az irodakínálat rohamos bővülésével a kereslet növekedése is lépést tartott, bár az átlagszámok mögött jelentős eltérések rejlenek.

Budapesten és Nyugat-Magyarországon javult a piaci helyzet értékelése, azaz csökkent a túlkínálat, Kelet-Magyarországon ezzel ellentétes folyamat zajlott le. Mindazonáltal a fővárosban a válaszadók 63 százaléka túlkínálatról számolt be. Az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a keleti régióban a túlkínálat némi enyhülésére, a többi területen pedig lényegében változatlan piaci helyzetre számítanak.

A gazdálkodó szféra reprezentánsai országos átlagban növekvő igényekkel számolnak. Az irodapiacon a legaktívabbak a következő egy évben várhatóan a kereskedőcégek, valamint a közép- és a nagyvállalatok lesznek, de a többi szektorban is az élénkülésre számítók vannak többségben. Az új irodák értékesítési árának várható növekedése a válaszadók várakozásai szerint országos átlagban 4 százalék körül lesz, ez nem különbözik jelentősen az egy negyedévvvel ezelőtől. Érdemi áremelkedésre csak a keleti régióban számítanak a felmérés résztvevői.

A bérleti díjak terén infláció alatti drágulásra számítanak a válaszadók. Országos átlagban a túlkínálat erősödéséről számoltak be az ingatlanos cégek az üzlethelyiség-piacon, és a továbbiakban is ezzel kalkulálnak Kelet-Magyarországon, míg Budapesten és a nyugati régióban a mai helyzet fennmaradását prognosztizálják. Ugyanakkor a keresleti oldal reprezentánsai a tulajdonosi szegmensben stagnáló helyzetet valószínűsítene, míg a bérleti szegmensben élénkülésre számítanak. Az új építésű üzletek esetében általában 3 százalékos árnövekedés valószínű a következő egy évben, míg a használt kereskedelmi ingatlanok árainál stagnálást vetítenek elő a megkérdezettek. A bérleti díj emelkedése minden valószínűség szerint ebben a csoportban sem éri el az infláció mértékét.

A mai, enyhén túlkínálatos helyzet fennmaradását valószínűsíti a felmérés az ipari ingatlanok piacán. A gazdálkodó szféra képviselői az üzemcsarnokok iránti kereslet növekedését jósolják, elsősorban a tulajdonosi, kisebb mértékben a bérleti piacon. Csökkent a kereslet a telekpiacon, mindazonáltal Budapesten még mindig keresleti a piac, bár jelentős az eltérés a fejlesztők és a forgalmazók megítélése között. A fejlesztők továbbra is erős túlkeresletet, míg a forgalmazók inkább enyhe túlkínálatot érzékelnek. A prognózisok szerint Budapesten és Nyugat-Magyarországon a kereslet kisebb erősödésére lehet számítani, míg Pest megyében és Kelet-Magyarországon a jelenlegi helyzet stabilizálódása várható. Budapesten a következő 12 hónap

során 7,5 százalékos drágulást vár a piac, országos átlagban 5,2 százalékos emelkedést prognosztizálnak.

A beszerzési árakat illetően az előző, áprilisi felméréshez képest minimális csökkenésre számítanak a megkérdezettek. Továbbra is a lakáspiac megítélése a legpesszimistább, mindazonáltal a borúlátás ezen a téren is csökkent. Az ingatlanfejlesztő vállalkozások a következő egy évben Budapesten és Nyugat-Magyarországon a túlkínálat némi csökkenését várják.

## **Bajai ingatlanárak**

Érezhetően csökkent az utóbbi időben az ingatlanforgalom Baján, főként a középkategóriás ingatlanoknál figyelhető meg ez a tendencia, elsősorban a lakótelepi lakások kereslete esett nagyon vissza. Ennek oka, hogy nehéz eladni a távfűtéses lakásokat, illetve a panelprogram során még felújításra nem került épületek ingatlanjait.

Elsősorban a kisebb, egyedi fűtésű, 1-1 + félszobás téglalakásokra lenne igény, családi házakból is a kisebb, maximum 15 millió forintért kínált házakat veszik meg, de leginkább 10 millió forint körüli értékben keresnek kertes házat, s kifejezetten ritka, hogy efölött az árkategória fölött vásárolnának. Még mindig nagyon sok az új építésű ingatlanberuházás a városban, azonban ebben a kategóriában is a kisebb, 40-60 négyzetméter körüli ingatlanokat kedvelik a vásárlók, a 185-200 ezer forint per négyzetméterár az, ami az eladható kategóriának számít, efölött már nemigen van kereslet.

Mivel elsősorban a kisebb ingatlanokat keresik, ezek közül az eladásra szántak száma véges, így az ingatlanközvetítőkhez ezek közül is inkább a problémásabbak, az egyszobás garzonok, vagy a harmadik-negyedik emeleti, lift nélküli téglaházakban épült, nehezebben értékesíthető ingatlanok kerülnek. A többi, kevésbé macerás lakás hamar eladásra kerül a szabadpiacon.

Kedvelt a belváros, Bajaszentisvánt nem szeretik

A belvárosi részek egyértelműen preferáltak, azonban van egy-egy városrész, amelyet nem igazán kedvelnek. Bajaszentisvánra például nem nagyon költöznek az emberek. Ez a központtól kicsit messzebb, mintegy két kilométerre fekvő terület, de az egyes úton jól megközelíthető. Nemrég csatolták a városhoz, így megőrizte falusias hangulatát, ugyanakkor egy időben kifejezetten fejlesztési területnek számított, s számos új ingatlan épült ezen a részen, így nemigen magyarázható, miért tartozik az ilyen nehezen értékesíthető részek közé, holott itt valamivel alacsonyabbak is az árak. A kiscsabai városrész öt- hat évvel ezelőtt még mély fekvésű, vizes terület volt, azóta azonban megoldották a vízelvezetést, csatornázást – de meglehet, ennek ellenére még könnyen vizesedő területként él az itteniek fejében. A belvárosi ingatlanok kifejezetten keresettek, annak ellenére, hogy ezeknek az ára is magasabb. Az Alvégen, a Szentháromság tértől délre akár 5-15 százalékkal is drágábbak a lakások, ám mindig akad rájuk vevő.

A 2-2 + félszobás, harmadik-negyedik emeleti panelek ára 4,2-4,5 millió forint körül mozog az Újvárosi lakótelepen, Alvégen pedig nagyobb alapterületű, 60-80 négyzetméteres ingatlanok várnak új tulajdonosaikra, 11-12 millió forint körüli összegért. A nagyobb, téglá építésű, 3-5 szobás belvárosi lakásokért akár 15-16 millió forintot is elkérhetnek, 80-100 négyzetméter körüli, 3-4 lakóhelyiséggel rendelkező családi házakért mind a belvárosban, mind a külsőbb területeken elkérhetnek 17-20 millió forintot is, ám Alvégen kínálnak 28–40 millióért 130-200 négyzetméteres lakóterületű kertes házakat is.

Elsősorban helyi fiatalok a vásárlók

A vásárlók többsége, mintegy nyolcvan százaléka a bajai lakosok közül kerül ki, s a fennmaradó, körülbelül húsz százalék szintén a városkörnyéki lakókból, valamint néhány külföldi befektetőből elsősorban német nemzetiségűekből. Az ország más területeiről nemigen költöznek ide. Elsősorban a szocpol kedvezményt érvényesíteni tudó fiatalok közül kerülnek ki a vásárlók, ők a kisebb új építésű lakásokat keresik, az anyagilag szerényebb lehetőséggel bírók pedig a félszocpolt kihasználva panellakást vesznek. A fiatalabb generáció lakásvásárlásán kívül még az idősebb házaspárok ingatlankeresése jellemző. A gyerekek felnőtté válásával a nagyobb házakban magukra maradt párok egyfajta minőségi váltással kisebb otthonokba költöznek.

Baja, a diákváros

Baján a főiskola, valamint a gimnáziumok, középiskolák tanulói is generálnak keresletet a lakáspiacon. Sok a diák, s bár vannak kollégiumok, s az Eötvös József Főiskola április végén új kollégiumi épületet is avatott, a férőhelyek száma azonban így is véges, s erre – is – építve igen sok a városban a kiadó ingatlan. Mintegy három-négy évvel ezelőtt egy kifejezetten befektetési célú ingatlanvásárlási hullám volt megfigyelhető. A kiadó lakások főként a két, két és fél szobás lakótelepi lakások, néhány egyedi fűtésű téglalapú ingatlan is van köztük, bár ez kevésbé jellemző. Leginkább az iskolák közelében és a belvárosi részen keresnek albérletet a diákok. A most épülő Aldi és Lidl építkezéseinek dolgozó munkások is leginkább albérletekben keresnek szállást. Valamint előfordul, hogy a német nemzetiségi iskolákba tanítani ideérkező németek keresnek szállást a városban, azonban ők a jobb, minőségibb lakásokat kedvelik.

### **Kalocsai ingatlanpiac**

Az 1960–1990-es évek között tömeges lakásépítés folyt a városban, átlagosan 145 lakóingatlant adtak át évente. Ekkor épült ki a Széchenyi lakótelep paneltengere, s a város keleti és nyugati részeinek családi házas területei is. Az 1990-es évektől pedig az infrastruktúra fejlesztésén volt a hangsúly – a víz, telefon és gázhálózat kiépítésén. Ebben az időszakban alakult át a korábban változatlan képet mutató főutca, a Szent István út középső szakaszának képe is. Kétemeletes házak épültek a földszintesek helyén, s bankok, üzletek kaptak helyet az épületek alsó részén. Ebben az időben kezdődött meg a még ma is folytatódó belvárosi rehabilitáció.

Polgári épületek helyén új lakások épülnek

A belvárosi részen sok az új építésű téglalakás. Vannak használt lakások is, azonban inkább az a jellemző, hogy a régi polgári lakóépületeket lebontják, s ezek helyén társasházakat emelnek. Kalocsán nagyszámú lakásépítés folyt az elmúlt években, ebben azonban most visszaesés tapasztalható. A megtorpanás oka a mostani bizonytalan gazdasági helyzet: ami az építetöket is elbátortalanítja – nem szívesen kockáztatják meg, hogy ne tudják eladni az elkészült lakásokat, s a vevők is inkább kivárnak. A lakások négyzetméterárai 180-210 ezer forint körül mozognak, de vannak olyanok, amit 250 ezer forint per négyzetméteráron kínálnak eladásra.

A világhálón hirdetett kalocsai ingatlankínálat bővelkedik a kisebb, 40-50 négyzetméteres belvárosi, vagy ahhoz közeli, például Alkotás úti társasházi lakásokban 1 + fél-, kétszobás lakásokban, amelyek árai 4,5-6 millió forint körül mozognak. A nagyobb, 80 négyzetméter körüli háromszobásakat pedig 7,5-9,5 millió forint körüli összegért árulják, s nem számít teljesen ritkaságnak az egyedi fűtéses, külön vízórás téglalakás.

Befektetési célból, ha nem is nagy számban, de azért vásárolnak ingatlanokat. Elsősorban az évek óta külföldön dolgozók, akik félre tudtak rakni ekkora összeget, azok vesznek kiadás céljából



lakást. A kiadó ingatlanoknak egyébként elég ingadozó a piacuk. Van amikor nagyon pörög – sok albérletet hirdetnek meg, s azok gyorsan gazdára is lelnek, majd rövid idő múlva ismét nem találni kiadó lakást, majd ismét összeír a magas kereslet és kínálat.

A kiürült korábbi orosz laktanya lakóépületeit az önkormányzat piacra dobta, s ezek a negyvenegynéhány négyzetméteres, másfél, kétszobás lakások kifejezetten kedveltek a fiatalok körében. Ezekből a lakásokból sok esetben két egy szinten lévő, egymás melletti lakás egybenyitásával alakítottak ki nagyobb, háromszobás lakásokat, ezeket aztán egy helyrajzi szám alá jegyeztették be. Így 41-53-56 négyzetméteres panellakások közül lehet válogatni a környéken.

A földszinti lakásokat sokszor idősebbek lakják, de megfizethetősége miatt elsősorban a fiatalabb generáció tagjai veszik, ezeknek a lakásoknak az árai ugyanis akár 20-30 százalékkal kedvezőbbek a belvárosi ingatlanokénál, ugyanakkor közlekedés szempontjából ez a rész sincs kieső helyen. Közel van a városi ipari parkhoz, de nem esik messze a központtól sem.

A családi ház népszerűbb, mint a téglalakás

Az elmúlt két évben érzékelhető változás, hogy sokan szívesebben választanak családi házat tizenöt, esetleg húszmillió forintért, minthogy lakást vásároljanak. Rengeteg téglalapú családi ház van a városban, s ezek mindig nagyon hamar el is kelnek. Nagy részük a szocializmus fénykorában, az 1960–70-es években épült, így áruk nagyban függ attól, hogy milyen minőségűek, mennyire tartósak, ugyanakkor egy valamire való családi ház ára 10 millió forint körül kezdődik. Ilyenek vannak Szőlőközében, a 48-asok környékén. A Rokkanteleppel szemben előnyben részesítik a Bürgerkertet – ez egy szebb kertvárosi rész, jobb állapotú házakkal. A családi házak választásánál is az elsődleges szempontok közé számít, hogy belváros közeli utcákban kapjon helyet. A kalocsaiak is egyre inkább felismerik ugyanis, hogy ez a trend kényelmi szempontokból is jobban megfelel nekik – a bankok, üzletek közelsége miatt, ugyanakkor eladás szempontjából is kedvezőbb. A környező falvak családi házait így aztán nem nagyon keresik a városiak, aki csendesebb övezetbe vágyik, esetleg a két kilométerre fekvő Foktőn vagy Bácsán keres házat, de inkább a beköltözés a jellemző. Akár használt, még lakható, akár lebontásra váró épületeket is szívesen megvásárolnak a központi részen.

Az interneten is elérhető kínálat tanúsága szerint családi házaknál két elég különböző árkategória van, a 6,5-7 millió forint körül értékesíteni kívánt parasztházak, köztük vannak vályogból épültek, s legtöbbjük kályhafűtéses, valamint a hagyományos 100-140 négyzetméteres lakóterületű családi házak 11–14 millió forint közti értékben, de természetesen itt is megtalálható a többszintes, sokszobás, több gépkocsibeállós, nem olyan régen épített 22-25 millió forintba kerülő kertés ház is.

Haszoningatlanokból jelentős a túlkínálat

Az ország gazdasági helyzetének bizonytalansága, romlása nyomot hagyott a kalocsai ingatlanpiacon is: egyre kevesebben mernek vállalkozásba kezdeni, így az üzlethelyiségek piaca jelentősen visszaesett. A kilencvenes években sokszor 300-400 ezer forint per négyzetméter árat kellett kifizetni a központi üzletekért, ma ez az összeg 180 ezer forint körül van, a bérletért pedig körülbelül ezer forintot kell fizetni négyzetméterenként havonta. Nagyon sok az üresen álló üzlethelyiség, óriási a túlkínálat.

Népszerű a hitelfelvétel – mindenki talál kedvezőt

Szinte az összes jelentős nagy bank és biztosítótársaság képviselteti magát Kalocsán, s szintén sok a takarékszövetkezet, így aztán igazán széles a választék az ingatlanhitelekben, s ezek nyomán számos hitelroda is található a városban, így az is biztosan talál megoldást, akinek nem jár szocpol vagy már kicsúszott a Fészekrakó Programból. A lakáskeresők szívesen élnek is ezzel a



lehetőséggel, 90-95 százalékuk vásárol hitelre, s ennyi lehetőség mellett ki lehet kalkulálni, hogy az önerő ne jelentsen akkora problémát. Rácz Ágnes tapasztalatai szerint inkább az évek óta külföldön dolgozók azok, akik saját ingatlanjukat eladva készpénzben ki tudják fizetni a vételárat.

### **Hódmezővásárhely ingatlanpiaca**

A közel 50 ezer lakost számláló Hódmezővásárhelyen nem mondhatni, hogy pörögne az ingatlanpiac. Forgalom ugyan még a nyári hónapokban is van, nagyobb építkezések azonban aligha akadnak.

A lakásvásárlók zöme helyben költözik, de viszonylag nagy forgalmat generál a városban tanyázó honvédség is. A hivatásos katonák gyakran vesznek lakást családjuknak a településen, mert a vásárlást a honvédség munkáltatói kölcsönrel, vissza nem térítendő támogatásokkal, támogatott lakáslízinggel ösztönzi. Míg például Szegeden alig vesznek lakást lízingre, addig Hódmezővásárhelyen a lízingkonstrukciók felettébb népszerűek. A honvédség ugyanis lakbérként fedezi a lízingdíjat, így a katonák jobban járnak vele, mint a bankkölcsönrel.

### **Mindenki osztozkodik**

A teret nyert lakáslízing mellett Hódmezővásárhely másik sajátossága, hogy nagyon sok az osztott közös tulajdonú ingatlan: egy telken sokszor több ház vagy házrész is felépült, ami más településeken nem annyira jellemző. A közös telek ugyanakkor nem az ingatlanvásárlók álma. Ugyancsak nehéz eladni a 17-18 millió forintnál drágább családi házakat, amelyek nem ritkán két-három évig a piacon állnak. A 11-12 millió forintosnál drágább lakások után sem kapkodnak a vevők. Népszerűbbek viszont a kisebb kertes házak, valamint azok a téglá építésű, első vagy második emeleti, háromszobás lakások, amelyek jól vannak árazva. Ezek hetek vagy akár napok alatt is gazdára találnak. A vásárhelyi piac újabb sajátossága, hogy egyes részein lehetetlen ingatlant eladni. A városrészek iránti érdeklődés nagyon megoszlik, szinte kizárt, hogy aki az egyik városrészhez kötődik, az a másikban vegyen magának hasonló adottságú lakást. Szinte városon belüli városok vannak. Ennek oka talán abban keresendő, hogy a település ugyan megyei jogú város, de tele van élettel, élénk, aktív közösségekkel. A lakók nagyon kötődnek a saját városrészükhöz, és ezzel párhuzamosan taszítják őket más területek.

Kincsestelepen például nehéz ingatlant eladni: a városrész egyes utcáiban egy kétszintes, négyszobás, összkomfortos családi ház 8 millió forintért sem kel el, míg ugyanez a ház a semmivel sem jobb adottságú Kertvárosban 20 millió forintba kerül. Azt hiszem, ez jól szemlélteti a városrészek közötti különbséget. De ugyanez a helyzet a lakásokkal is: amíg a Szabadság téren, ahol egy háromszobás, jó beosztású, jó állapotú lakás 7 millió forintért sem kel el, addig egy rosszabb állapotú, ugyancsak háromszobás lakásért már 10 millió forintot is el lehet kérni a Kertvárosban.

A főútvonaltól való távolság a szakemberek szerint nem igazán befolyásolja a költözési hajlandóságot, mert a helybeliek elsősorban kerékpárral és gyalogosan közlekednek. Helyi tömegközlekedés gyakorlatilag nincs, bár vannak buszjáratok, amelyek félóránként, vagy egy-két óránként járnak. Ezekre azonban nem lehet alapozni. Az árakat így leginkább a belvárostól való távolság határozza meg, hiszen nem mindegy, hogy 2-3 kilométert kell biciklizni, vagy pedig 500 métert. A településen két nagyobb főút, a 45-ös és a 47-es is keresztül halad, ezek mentén nem kedveltek az ingatlanok. A 47-es főút mentén, a belvárostól 500 méterre van például olyan kétszobás, félkomfortos lakás, amely a zajterhelés miatt 7 millió forintért sem kel el.

## Esélytelen új otthonok

A településen jellemzően önerőből építenek családi házat, de akad példa társasház építésére is. A város méretéhez képest azonban elég alacsony a projektek száma. Ennek oka az, hogy az új lakások árban nem tudnak versenyezni az ötvenes években épült téglalakásokkal, amelyek négyzetméterre vetítve feleannyiba kerülnek, mint az új otthonok. Ennek ellenére épülnek új lakások is: ezek jellemzőn 12 lakásosnál kisebb házakban vannak. Nagyobb lakóparkok nem épülnek a településen, az új tömböket pedig rendre foghíjtelkekre húzzák föl. Az új lakások négyzetméterára 220-230 ezer forint körül alakul, ami legalább 100 ezer forinttal több, mint a használt lakások négyzetméterára. A szorosan vett belvárosban nincs túl sok lakás: itt már 6 millió forintért is lehet 40 négyzetméteres, egyszobás otthont venni. A településen azonban a családi házakra van igazán kereslet, nem is annyira a lakásokra; ezek közül is a két-háromszobásak a legkelendőbbek. A házak többsége egyébként vályog vagy vegyes építésű. A felújításra szoruló ingatlanokért a vevők jellemzően 8–11 millió forintot hajlandóak fizetni, és ebben az árban van is kínálat bőségesen.

A városban viszonylag kevés a mediterrán vagy amerikai stílusú ház, ezeket pedig igencsak drágán mérik: van például olyan épület, amelyet 28 millió forintos irányáron kínálnak, de nincs rá fizetőképes kereslet. A településen telekosztás is volt a közelmúltban, a családok ingyen pályázhattak telkekre. Ezekre a kiosztott parcellákra leginkább a már említett, egyszintes, amerikai típusú családi ház épültek. Üres telkekre egyébként könnyen szert lehet tenni a városban: ehhez csak el kell bontani egy régi házat. Ha így tekintjük a telekpiacot, bőséges a kínálat, hiszen nagyon sok a bontandó vályogház. Ilyen ingatlant pedig már 2 millió forintért is lehet venni. Üres, beépítetlen parcella ugyanakkor alig akad, de nem is kínálják drágábban, mint a romos épületeket.

## Skatulyázott panelek

A városban panellakások is vannak, viszonylag közel a belvároshoz. És persze esetükben is visszaköszön a városi sajátosság: áruk attól függ, melyik épületben vannak. Az információáramlás, a kommunikáció a paneltömbökben is igen élénk, egyes épületekről például elterjedt, hogy nem jó a bennük lévő közösség. Így a tömb lakásait nehezen lehet eladni, míg a szomszédos házakban könnyen gazdára találnak a lakások. A leggyorsabban az első és a második emeleti otthonok kelnek el, tízemeletes épületben pedig sokat váratnak magukra a vevők. A panelek jellemzően 100-110 ezer forintos négyzetméteráron találnak gazdára. A városnak pedig ezen a téren is van újabb jellegzetessége, még hozzá az, hogy eddig egyetlen tömbje sem vett részt a panelprogramban. Ennek persze oka is van: a távfűtést javarészt termálvízzel oldották meg. A helyzet ennek ellenére változik, nemrég 21 társasház nyújtotta be korszerűsítési pályázatát.

## Túlárzott otthonok

És ha már a termálvíznél tartunk, ejtsünk néhány szót a termálfürdő környékéről, ami az egyik legfölkapottabb területnek számít. Ide sokan költöznének, kínálat azonban alig van. A fürdő mögé eső terület a Kertváros szélé, ahol sorházak és családi házak vannak. A strandtól 2-300 méterre lévő sorházi lakásokat ugyan sokan keresnék, de ezek túl vannak árazva: a háromszintes, 90-100 négyzetméteres lakásoknak 13-14 millió forint lenne a reális ára, ehhez képest 20 millió forintért próbálják eladni őket – van olyan ingatlan is, amelyik négy éve a piacon van. A termálfürdő környékén is alig akad jó árban lévő eladó ingatlan. A jobb ingatlanokat már megvették, a jelenleg piacon lévőkért pedig 190 ezer forintos négyzetméterárat kérnének, amit viszont nem adnak meg a vevők.

## Milyen egy átlaglakás?

Az átlagos téгла ára nagy szórást mutat

Rögtön kezdjük egy sommás megállapítással: 15,6 millió Ft-ot ér egy átlagos téгла társasházi lakás az országban. Ez a 269 ezer forintos fajlagos árból és az 58 m<sup>2</sup>-es átlagméret szorzatából adódik. A legmagasabb átlagos m<sup>2</sup>-ár természetesen Budán adódik (366 ezer Ft), míg ez a pesti kerületekben már valamivel 300 ezer Ft alá csökken. A megyeszékhelyeken még lejjebb megy az átlagár, több mint százezer forinttal, 182 ezerre. Az „egyéb település” kategória nagyon vegyes, hiszen olcsó kistelepüléstől, középvárosokon át, magas presztízsű agglomerációs és üdülőtérsegek tartoznak ide. Itt 201 ezer Ft adódik átlagosan, négyzetméterenként. A különbség tehát majdnem pontosan kétszeres a legolcsóbb és legdrágább terület-kategória között.

Lakásméretet tekintve, az országos mutatótól a budai kerületek térnek el jelentősebben: felmérésünk alapján 64 m<sup>2</sup>-es átlaggal. Mindenhol máshol 55-58 m<sup>2</sup>-t kalkuláltunk. A legmagasabb átlagos négyzetméterár és legnagyobb méret szorzataként egy budai átlaglakás árára kapjuk természetesen a legdrágább értéket, 23,4 millió Ft-ot. A másik végletet a megyeszékhelyek jelentik, ahol csak hajszállal kúszik 10 millió Ft fölé az átlagár.

Panelek – az átlagárat kevésbé téríti ki a lokáció

Panellakások esetében, az országszerte hasonló típuslakások miatt jóval egyöntetűbb a kép. A lakótelepi lakások méretében 27 és 84 m<sup>2</sup> a két véglet. Az országos átlagot az 1+2\*fél szobás 54 m<sup>2</sup>-es típus jelenti.

Árban is viszonylag kicsi a szóródás. Az országos átlagot a 188 ezer Ft/m<sup>2</sup> fajlagos ár képviseli. Ezen belül is a legolcsóbbak a megyeszékhelyen lévő panelek, 156 ezer Ft-os átlaggal, míg Budán 222 ezer Ft ez a mutató. Érdekes, hogy míg a megyeszékhelyeken mindössze 17%-kal magasabb egy téglalakás egy m<sup>2</sup>-re jutó átlagára egy panelnél, a budai oldalon már 65% a különbség. Összárban pedig majdnem kétszeres az arány. A legdrágább természetesen a budai átlagpanel, 12,2 milliós árral. Pesten 10,8, a megyeszékhelyeken pedig 8,4 millió a tipikus ár. Így adódik a 10,15 milliós országos átlag.

A családi házak méretei és árai mozognak a legszélesebb skálán

A legnagyobb különbségek természetesen az igencsak sokszínű (gondoljunk csak a kis falvak hatvanas éveiben épült tipikus „kockaházaira”, illetve a kacsalábon forgó, úszómedencés budai villákra) családi-, iker- és sorházaskategóriában adódnak. Itt az országos átlagár a panelnél csak egy kevéssel magasabb, 197 ezer Ft/m<sup>2</sup>. A két véglet természetesen az „egyéb település” kategória 175 ezer Ft-tal, míg Budán ez a mutató 389 ezer Ft. A pesti átlagár ennek kétharmada, a megyeszékhelyi pedig mintegy fele.

Az átlagméretben is a budai kerületek emelkednek ki. Míg az ország többi részén 100-110 m<sup>2</sup> között alakul a mutató, Budán 176 m<sup>2</sup>-t kaptunk. Az országos átlag 112 m<sup>2</sup>. A fajlagos ár és a méret átlagait összeszorozva a házak összáráról kapunk információt. Itt az „egyéb települések” 19,25 millió Ft-ja áll szemben a budai 68,5 millióval. A különbség több mint három és félszeres. A 22,1 milliós országos átlagnál a megyeszékhelyi mutató majd' kétmillióval kevesebb, a pesti kerületek viszont négyzármillióval drágábbak.

## **Milliókkal lehet drágább egy családi ház szeptembertől**

Év végéig átlagosan tíz százalékkal drágulhatnak az építési anyagok, ám az új törvényi módosításoknak köszönhetően egyes termékek ára ennél is többel emelkedhet, így egy-egy magánérs házépítésnek milliókkal is megugorhat az ára.

Az osztrák-magyar érdekeltségű Leier csoport előrejelzése szerint a legnagyobb mértékben a cserép, a téglá és a cement ára nő majd idén decemberig. Az építőipari szereplők ugyan több lépcsőben emelik az árakat, mégis szeptember után egyes minőségi termékek ára tíz százaléknál is nagyobb mértékben emelkedhet. Az árak emelkedésének egyik oka, hogy szeptember elsejétől életbe lép az a jogszabály-módosítás, amelynek köszönhetően kevesebb rossz minőségű lakás épülhet Magyarországon. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szigorítása miatt élhetőbb, de drágább lakóparkok, családi házak épülhetnek az országban.

Az elemzés szerint a következő években megépülő lakóparkok, házak csendesebbek lesznek, mert a törvény új módosítása kimondja, szeptembertől a zajvédelem miatt a lakóingatlanokat az autópályáktól legalább 250 méterre kell felépíteni illetve az országos főúttól 50 méteren belül nem lehet a házakat felhúzni.

Szeptembertől már 10 méteres szintkülönbség esetén is liftet kell építeni a házakba és várhatóan megoldódnak a parkolási problémák is. Eddig a parkolóhelyek gyakran kicsik voltak, az új szabályozás szerint viszont a gépjárműtároló nagyságának el kell érnie a 2,75 métert. Várhatóan a nappalik is nagyobbak lesznek. Az új otthonok legalább egy szobájának alapterületének nagysága el kell, hogy érje a 17 négyzetmétert. A Leier előrejelzése szerint a vevők örülnek majd a változásoknak, hiszen a lakások kényelmesebbek és egészségesebbek lesznek. Ugyanakkor egyre több ház épül majd minőségi alapanyagokból. Mindez a lakáspiac további lassulásához vezet, hiszen a lakások ára emelkedni fog.

## 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2008-ra

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2008. évi folyamatairól

|  | 2005. | 2006. | 2007. | 2008. I-V. hó | 2008. előrejelzés |
|--|-------|-------|-------|---------------|-------------------|
| 1. A GDP volumenindexe (%)   | 104,1 | 103,9 | 101,3 | 101,7*        | 103,0             |
| 2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)   | 107,3 | 110,1 | 108,1 | 106,9         | 106               |
| 3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)   | 106,4 | 98,0  | 100,3 | 95,2*         | 104               |
| 4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)                                    | 116,6 | 98,4  | 85,9  | 87,9          | 102               |
| 5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)  | 105,8 | 104,4 | 97,0  | 97,6          | 101,0             |
| 6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)  | 111,4 | 116,6 | 115,7 | 113,5         | 110               |
| 7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)  | 108,3 | 113,9 | 111,9 | 110,9         | 109               |
| 8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)  | -2,9  | -2,0  | -0,3  | 0,4           | 0                 |
| 9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)                                   | -5,3  | -5,2  | -4,0  | -0,4*         | -3,5              |
| 10. Az euró átlagos árfolyama (forint)   | 248,0 | 264,3 | 251,3 | 253,6**       | 245               |
| 11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint) | 984,4 | 2034  | 1291  | 722,0**       | 1000              |
| 12. A bruttó átlagkereset indexe   | 108,8 | 108,1 | 108,2 | 107,9         | 108,5             |
| 13. Fogyasztói árindex   | 103,6 | 103,9 | 108,0 | 106,8**       | 106,5             |
| 14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)                                  | 103,3 | 106,5 | 107,4 | 106,7**       | 105,5             |
| 15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)   | 7,3   | 7,5   | 7,7   | 7,6***        | 7,5               |

\* 2008. I. negyedév

\*\* 2008. I. félév

\*\*\*2008. II. negyedév

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

## 2. számú melléklet: Új és használt ingatlanok árainak várható változása

**Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások**

*(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)*

|               | <b>Budapest</b> | <b>Pest megye</b> | <b>Nyugat-Magyarország</b> | <b>Kelet-Magyarország</b> | <b>Országos átlag</b> |
|---------------|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Lakóingatlan  | 4 (6)           | 4 (4)             | 3,8 (5)                    | 5,5 (5)                   | 4 (5)                 |
| Iroda         | 4 (5)           | 3 (5)             | 4,5 (3)                    | 5 (3)                     | 4,5 (4,2)             |
| Üzlethelyiség | 3,1 (6,2)       | 2 (3,4)           | 2 (6,4)                    | 6,3 (4,6)                 | 3,2 (5,4)             |
| Raktár        | 2 (6,4)         | 2 (6)             | 2,5 (4)                    | 6 (7)                     | 3 (5,8)               |

Zárójelben az előző - 2008. áprilisi - felmérés adatai

**A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások**

*(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)*

|               | <b>Budapest</b> | <b>Pest megye</b> | <b>Nyugat-Magyarország</b> | <b>Kelet-Magyarország</b> | <b>Országos átlag</b> |
|---------------|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Lakóingatlan  | 3 (2)           | 2 (1,5)           | 2,2 (0,8)                  | 2,7 (1,8)                 | 2,7 (1,6)             |
| Iroda         | 1 (2)           | 0 (0)             | 0 (1)                      | 4 (1)                     | 2 (1,5)               |
| Üzlethelyiség | 2 (1)           | 0 (1)             | 0 (1)                      | 0 (1)                     | 0,5 (1)               |
| Raktár        | 1 (1)           | 1 (3)             | 2 (1)                      | 4 (2,5)                   | 2,5 (2)               |
| Telek         | 7,5 (7,5)       | 5 (5)             | 4,7 (4,5)                  | 3 (5)                     | 5,2 (5,3)             |

Zárójelben az előző - 2008. áprilisi - felmérés adatai



# **Ingatlanpiaci elemzés 2008 április**

**Készítette: Molnár Tamás**

# Tartalomjegyzék

|   |    |
|---|----|
| Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....                   | 3  |
| Makrogazdasági események áprilisban és 2008 első negyedében .....                       | 3  |
| Jegybanki alapkamat .....   | 4  |
| Infláció .....  | 5  |
| Reálkeresetek .....   | 5  |
| Államháztartási hiány .....   | 6  |
| Gazdasági növekedés .....   | 6  |
| Munkanélküliség .....   | 7  |
| Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....   | 8  |
| Ingatlanok újraelőállítási költségei .....  | 8  |
| Lakáshitelek 2007-ben .....   | 9  |
| Lakásépítések, építési engedélyek, 2008. I. negyedév .....                              | 11 |
| Logisztikai ingatlanok piaca .....  | 12 |
| Irodapiac .....   | 13 |
| Pest megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése .....                                    | 13 |
| Bács-Kiskun megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése .....                             | 16 |
| Csongrád megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése .....                                | 17 |
| 1. számú melléklet: Összefoglaló táblázat a magasépítési költségekről .....             | 19 |
| 2. számú melléklet: Fajlagos építési költségintek megyénként (Ft/nm) .....              | 20 |
| 3. számú melléklet: Építési és használatbavételi engedélyek 2007 Q1 - 2008 Q1-ben ..... | 21 |



# Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

## Makrogazdasági események áprilisban és 2008 első negyedében

Az ország gazdasági helyzetének megítélésével kapcsolatban két jelentős hír látott napvilágot az áprilisi időszakban:

- A Merrill Lynch a magyar gazdaság 2008-as GDP növekedésére kiadott korábbi, 1,8 százalékos prognózisát 1,2 százalékra rontotta. A Merrill szerint 2009-re összesen 1,5 százalékos kamatcsökkentés várható, 6,5 százalékos év végi kamatszinttel.
- A Nemzetközi Valutaalap (IMF) is rontotta növekedési prognózisát Magyarországra vonatkozóan. A Valutaalap elemzői 2008-ra 1,8 százalékos gazdasági növekedést várnak, míg 2009 egészére nézve 2,5 százalékot.

Az Ecostat márciusi jelentésében a TOP-100 nagyvállalat kilátásait elemezte, melyből az derül ki, hogy e vállalatok 2008 első negyedévi bizalmi indexe csökkent az elmúlt év utolsó negyedéhez képest. A TOP-100 csoport megítélése szerint cégük fejlődését a gyenge hazai vásárlóerő, a túlzott adóterhelés és a bizonytalan gazdasági környezet hátráltatja. A vállalatok többsége úgy látja, hogy a gazdasági körülmények hat hónapon belül érdemben nem fognak változni.

A tavalyi év második felében kirobbant hitelpiaci válság az idei év első negyedében tovább mélyült. A lakáspiaci, majd hitelpiaci problémák felerősödésének hatására megrendült a bizalom a tőkepiaci instrumentumokkal szemben, ami a befektetői attitűd globális átrendeződését eredményezte, jelentősen mérsékelve ezzel a kockázatvállalási hajlandóságot. A tengerentúli makrogazdasági adatok szinte kivétel nélkül lassulást jeleztek előre, így az eddig nagyrészt csak a pénzügyi szolgáltatókat érintő válság az amerikai gazdaság egyéb ágazataira, és így a reálgazdaságra is kiterjedni látszik. A világgazdaság növekedésének motorját adó amerikai gazdaság lassulása pedig a globális gazdasági folyamatok átalakulásához vezethet.

A világméretű recesszió megakadályozása érdekében a FED az idei évben összességében 200 bázisponttal csökkentette az irányadó kamatot, tavaly szeptember óta pedig 300 bázisponttal, ami az eddigi legagresszívebb kamatcsökkentési periódust jelenti. A FED emellett többször nagyobb mennyiségű pénzt pumpált a piacba, valamint rendkívüli hiteleket biztosított a bajbajutott bankok számára, illetve csökkentette a diszkontráta mértékét is. Az amerikai jegybank a következő időszakokban valószínűleg további kamatcsökkentést hajt végre, ám kérdéses, hogy csupán a kamatpolitikával képes lesz-e orvosolni a lakás-, és pénzügyi problémákat. A tengerentúli gazdaságnak a romló GDP növekedés mellett, egyre erősödő inflációs nyomással kell szembenéznie, a magas olaj-, illetve nyersanyagárak, a folyamatosan gyengülő dollár, valamint a tartósan magas élelmiszerárak következtében.

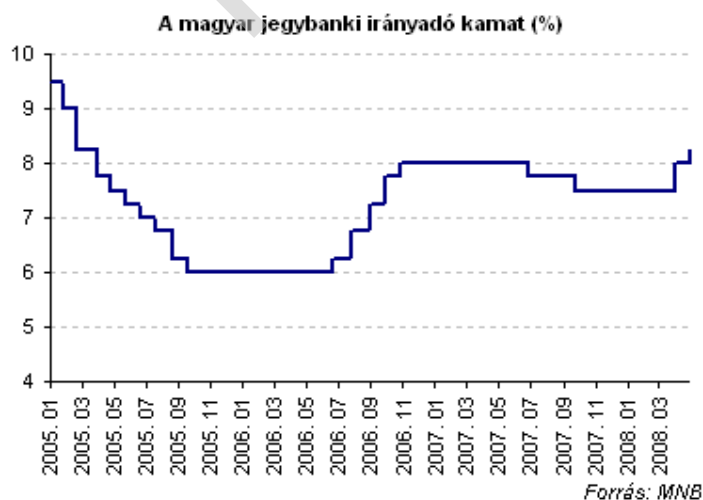
A hazai gazdaság szintén romló kilátásokkal volt kénytelen szembenézni az elmúlt időszakban. A világpiacon globális megváltozása mellett, a hazai gazdasági, politikai fejlemények is rontották Magyarország kilátásait.

## Jegybanki alapkamat

A piaci konszenzusoknál nagyobb mértékű, 50 bázispontos kamatemelés mellett döntött március végi ülésén a Magyar Nemzeti Bank (MNB), majd az április 28-ai ülésén további 25 bázisponttal emelte az alapkamatot monetáris tanács, így április 28-tól 8.25%-os az irányadó ráta. A döntésről szóló jegybanki közlemény nyitva hagyta az ajtót további kamatemelés(ek) előtt, ami lényegében összhangban van az MNB-től várt határozott üzenettel. A lépés a várakozásoknak megfelelő volt, hiszen az elemzők nagy része előzetesen arra számított, hogy folytatja márciusban megkezdett kamatemelési sorozatát a monetáris politika. A kamatszint 2005 márciusában volt utoljára ilyen magas, amikor még tartott a 2003-ban extrém szintre emelkedő ráta fokozatos korrekciója. A monetáris tanács megítélése szerint a 3 százalékos célnál tartósan magasabb infláció kockázata, valamint a forint eszközöktől elvárt kockázati prémium emelkedése szükségessé teszi a jegybanki alapkamat emelését. A monetáris tanács a 2009-es inflációs cél elérése érdekében a továbbiakban is készen áll a szükséges lépések megtételére.

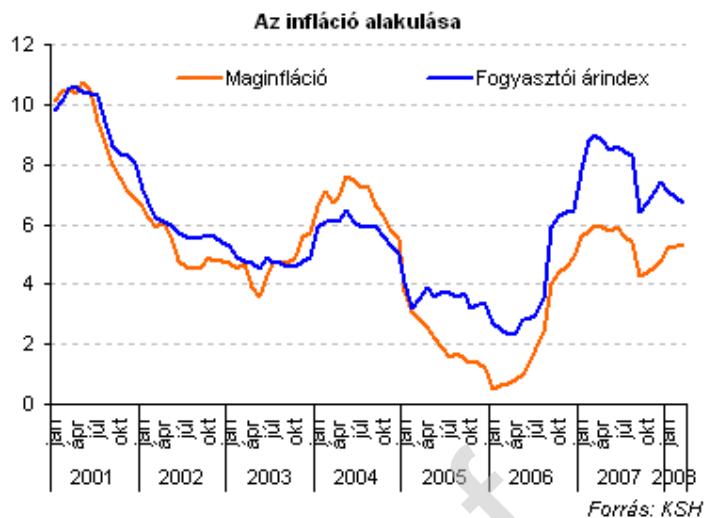
A monetáris tanács továbbra is úgy látja, hogy a magyar gazdaságot az idén és jövőre a potenciálistól elmaradó növekedés és az infláció lassú csökkenése jellemzi. A költségvetési kiigazítás inflációs hatása kifutóban van, azonban az infláció mérséklődését hazai és nemzetközi eredetű költségsokkok is fékezik.

A monetáris tanács többször is hangsúlyozta, hogy a költségsokkok átmeneti inflációs hatásait nem kívánja ellensúlyozni, de kiemelt figyelmet fordít az esetlegesen kialakuló áttételes hatásokra. Bár az eddig bekövetkezett inflációs sokkok jól körülhatárolható körben jelentkeztek, az inflációs kockázatok növekedése irányába mutat, hogy az újabb sokkok - különösen a termelői energiaár és a bérköltség emelkedése - tartósabban és szélesebb körben éreztethetik inflációs hatásukat. A 2008. januári bér adatok szerint a garantált bérminimum és a minimálbér emelése a vártnál jobban emelte a versenyszférában az átlagkereseteket, ami annak ellenére is növeli a költségoldali inflációs nyomást, hogy a foglalkoztatás csökkenése következtében a munkapiac lazul. A költségsokkok másodlagos inflációs hatásainak kockázatát fokozza a lassú dezinfláció, emiatt ugyanis a várakozások magas szinten maradhatnak.



## Infláció

2008. márciusban az egyhavi átlagos fogyasztói ár-emelkedés 0,6% volt, 2007. márciusához viszonyítva pedig 6,7%-kal növekedtek az árak - jelentette a KSH. Az előzetes piaci várakozások konszenzusa 6,8 százalékos volt, a februári fogyasztói árindex pedig 6,9 százalékos. Az éves maginflációs mutató nem változott, 5,3 százalékoson maradt.



A havi drágulási ütemben kellemes meglepetést jelent az élelmiszerek áralakulása, átlagosan 0,4 százalékkal kellett csak többet fizetni ezért a cikksoportért. Ezzel a korábbi hónapokkal ellentétben a termékkör már inkább mérséklően hatott a teljes árindexre. A legnagyobb mértékben (2,8 százalékos) a ruházati cikkek árai emelkedtek, de ez megfelel az ilyenkor szokásos szezonális változásoknak. Az egyéb cikkek árai szintén az átlagosnál nagyobb mértékben (1,2 százalékos) drágultak, főleg az ugyanezen sorolt járműüzemanyag-árak 3,3 százalékos áremelkedésének következtében.

A 12 havi indexben – főként a kiugró őszi hónapok miatt – az élelmiszerek árai az átlagosnál nagyobb mértékben, 12,3 százalékkal emelkedtek. Átlag alatt drágultak az egyéb cikkek (6,2 százalékos) árai, ezen belül a járműüzemanyagok ára 18,2 százalékkal növekedett. A szolgáltatások (6,1 százalékos) és a szeszes italok, dohányárak (5,0 százalékos) árnövekedése az átlagosnál szintén alacsonyabb volt.

## Reálkeresetek

A legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél alkalmazásban állók száma 2008. január-februárban átlagosan 2 millió 731 ezer volt. A bruttó átlagkeresetek összességében 5,1, a nettó átlagkeresetek 5,2 százalékkal haladták meg az egy évvel korábbit. A január-februári reálkereset (a fogyasztóiár-index 7,0 százalékos növekedése mellett) 1,7 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva.

Az év első két hónapjában a költségvetési szférában 713 ezren, a versenyszférában mintegy 1 millió 937 ezren dolgoztak. A költségvetési intézményekben összességében közel 5,7 százalékkal csökkent a létszám. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 197 400 forint volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 183 200 forintot, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 237 700 forintot ért el.

Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 5,1 százalékkal nőttek az előző év azonos időszakához képest. A költségvetési szférában dolgozók bruttó átlagkeresete január-februárban a köztisztviselői illetményalap januári 5 százalékos növelése mellett 94,5 százaléka, a versenyszférában dolgozóké pedig 112,1 százaléka volt az előző év azonos időszakát jellemzőnek. A közszféra 2008. január-februári keresetei tartalmazzák a 2007. évre járó 13. havi kereset 2007-ben még nem kifizetett hattizenkettedét, valamint a 2008 évben esedékes juttatás háromtizenketted részét, míg a 2007. január-februári bázisban egy teljes 13. havi kereset szerepel.

Január-februárban az átlagos nettó kereset 121 300 forintnak felelt meg, ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 88 600 forint, a szellemi foglalkozásúaké 157 400 forint volt. A nettó kereset így átlagosan 5,2 százalékkal volt magasabb az előző évinél; ezen belül a versenyszférát 10,5 százalékos növekedés, a költségvetési szervezeteket pedig 3,7 százalékos csökkenés jellemezte. A 207 100 forintos nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 5,6 százalékkal volt magasabb az előző év január-februárinál. A munkajövedelemen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 4,7 százalékot tett ki.

### Államháztartási hiány

A Pénzügyminisztérium közlése szerint az államháztartás márciusban – önkormányzatok nélkül – 325,9 milliárd forint hiánnyal zárt. Az idei első három hónapban a hiány 508,1 milliárd forint volt, ami a GDP 1,9 százaléka. Az év egészét tekintve a minisztérium hiány-előrejelzése 1 099,6 milliárd forint, azaz a GDP 4 százaléka. A jövő évre a szaktárca 3 százalékos GDP arányos hiányt tervez. A Pénzügyminisztérium előrejelzései mellett a KSH közzétette a tavalyi hiányra vonatkozó előzetes adatokat. A kormányzati szektor 2007-es hiánya a GDP 5,5 százaléka lett (2006-ban ez a szám 9,3 százalék volt).

### Gazdasági növekedés

Nem 3,9, hanem 3,4 százalékra csökkentette az eddigi 4 százalékról a jövő évi GDP-növekedésre vonatkozó prognózisát a kormány – derül ki a nyilvánosságra hozott konvergenciajelentésből. Ez az eddigi prognózis túlzottan optimista voltának elismerését jelenti, bár megjegyzendő, hogy a ma közzétett friss Reuters-konszenzus még mindig alacsonyabb jövő évi növekedési ütemet jelez (3%), mint a friss kormányzati előrejelzés.

Főbb makrogazdasági mutatók

| <i>változás az előző évhez %-ban</i>   | 2007 | 2008 | 2009 |
|--|------|------|------|
| GDP (előző évi áron)                   | 1,3  | 2,4  | 3,4  |
| GDP folyó áron                         | 6,8  | 7,7  | 6,8  |
| Belföldi felhasználás                  | -0,3 | 1,0  | 2,6  |
| ebből: háztartások fogyasztási kiadása | -0,3 | 1,3  | 1,6  |
| közösségi fogyasztási kiadás*          | -6,4 | -3,2 | 0,4  |
| bruttó állóeszköz-felhalmozás          | 1,0  | 4,0  | 7,2  |
| Külkereskedelmi forgalom               |      |      |      |
| Kivitel (árak és szolgáltatások)       | 14,2 | 11,5 | 10,8 |
| Behozatal (árak és szolgáltatások)     | 12,2 | 10,0 | 10,2 |
| Fogyasztói árszínvonal, éves átlag     | 8,0  | 5,9  | 3,6  |
| <i>a GDP %-ában</i>                    |      |      |      |
| Folyó fizetési mérleg hiánya           | 5,0  | 4,5  | 4,3  |
| Külső finanszírozási igény             | 4,0  | 2,9  | 2,7  |

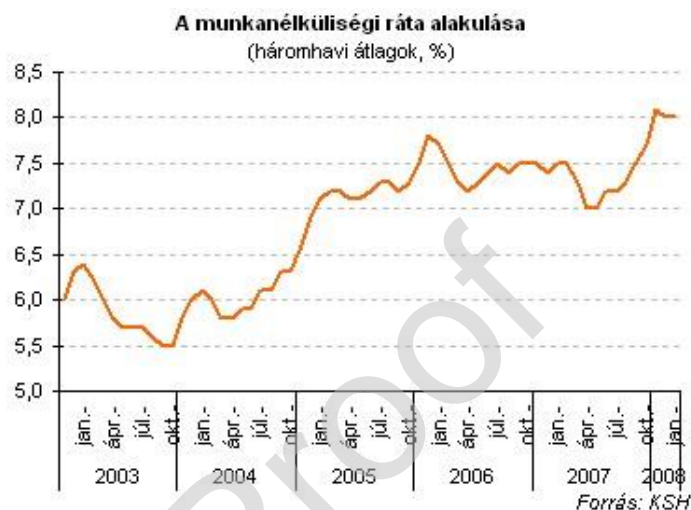
\* Háztartásokat segítő non-profit szervezetekkel együtt

Forrás: Pénzügyminisztérium

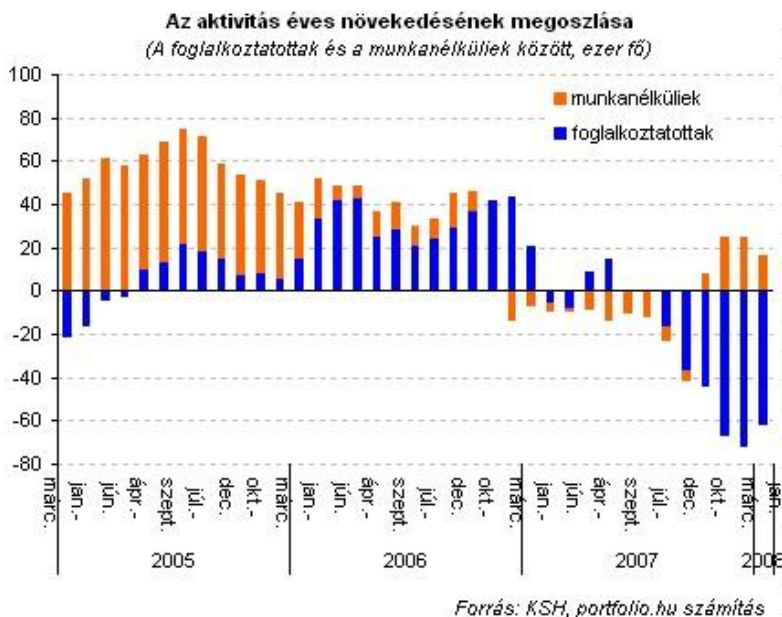
## Munkanélküliség

2008 I. negyedévében a foglalkoztatottak száma 3 millió 844 ezer, a munkanélkülieké 333 ezer fő volt, ami 8,0%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A vizsgált időszakban a 15–74 éves népesség 54,1%-a, a 15–64 éveseknek 61,0%-a, a munkavállalási korúaknak pedig 63,6%-a jelent meg a munkaerőpiacon.

Az Eurostat által publikált, a regisztrációs munkanélküliségi adatok dinamikája alapján továbbvezetett harmonizált munkanélküliségi ráta az időszak középső hónapját jelentő februárban: EU-15: 7,0%, EU-27: 7,1%, Magyarország: 8,1%. A munkanélküliek 18,3%-a a munkaerőpiacon csak kis létszámban jelenlévő 15–24 éves korosztályból került ki. Az e korcsoportot jellemző munkanélküliségi ráta 20,2%-ra nőtt. A munkanélküliek 45,4%-a egy éve vagy annál régebben keresett állást. A munkanélküliség átlagos időtartama 16,4 hónap.



Összegezve, a munkanélküliség stagnál, a foglalkoztatottság pedig tovább csökken a magyar gazdaságban. 2008-ban előreláthatólag még nem számíthatunk jelentős javulásra, az év egészében inkább enyhe romlás jellemezheti a munkaerőpiaci folyamatokat.



# Magyarország ingatlanpiaci elemzése

## Ingatlanok újraelőállítási költségei

Az ingatlanfejlesztő cégek egyik legfontosabb adatai azok, amelyek azt mutatják meg számukra, hogy egy adott újépítésű ingatlan négyzetméterét mennyibe kerül felépíteni az adott év építési és fejlesztési költségei alapján. Ezek a költségek a tavalyi évben az alábbiak szerint alakultak. A **társasházak** négyzetméterenkénti építési költsége **170-180 ezer** forint, míg a **családi házaké 200 ezer** forint volt a múlt évben, kevesebb, mint 2006-ban.

Az összesen számba vett 2.600 milliárd forint értékű projekt, 6.150 épület adatai alapján, a legdrágább épületfaja **280 ezer** forint feletti négyzetméteráron a **szálloda, 270 ezer** forint közelében alakult a **bevásárlóközpontok és irodák** költsége. Borsos a **gépipari csarnokok** ára is, mintegy **250 ezer** forint. Ez utóbbi adat különösen ahhoz képest érdekes, hogy tíz éve kevesebb, mint fele annyiba került egy ipari csarnok, mint egy bevásárlóközpont négyzetméterére.

A **sportlétesítmények, a kórházak és a művelődési létesítmények** fajlagos ára **220 ezer** forint körül volt. Nagyjából **kétszáz ezer forint** a családi házak négyzetméterenkénti költsége. Közel ennyiért épülnek négyzetméterenként az **idősek otthonai** és az **általános csarnokok**. A **hivatalok árai** 2007-ben már **százkilencvenezer forint** alá estek vissza. Megközelítette ezek árát az alapfokú oktatási intézmények költsége, ahol a piaci aktivitás is nagy. A középmezőnyben **170-180 ezer** forint körül van több funkciócsoport átlaga, így a **vegyes üzleteket, középfokú iskolákat, kollégiumokat, társasházakat** találjuk itt. A skála alján a **mezőgazdasági hűtőházak** - négyzetméterenként mintegy **130 ezer** forinttal - illetve a **mezőgazdasági épületek, raktárak** állnak, **45-70 ezer** forintos fajlagos építési költséggel.

Az utóbbi egy évben az építési árak - messze elmaradva az inflációtól - mindössze 3,6 százalékkal nőttek. A bérek, építőanyag-árak és közterhek növekedését nem követte a generálkivitelezői árak növekedése. A magasépítésben 2,3 míg a mélyépítésben 6,7 százalékkal nőttek a fajlagos építési költségek. Az elemzés megjegyzi, hogy az egyes projektek megvalósulása több évig is elhúzódik, így az árindex változása is időben elhúzódva jelentkezik. Így lehetséges a magas inflációjú időszakban az alacsonyabb árszínvonal-emelkedés, illetve az alacsonyabb inflációjú időszakban a megugró építőipari árszínvonal.

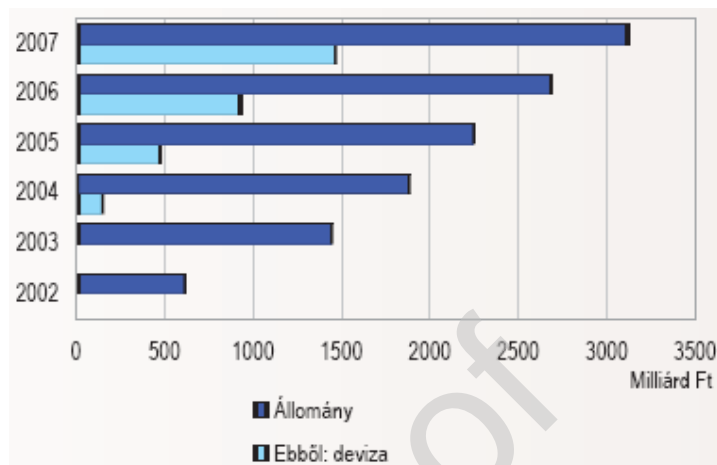
Áttérve a konkrét adatokra: a múlt évben kiugró a gázvezetékek, vízvezetékek és a vasútépítés drágulása (40-70 százalék körül). Szintén két számjeggyel - 13 százalékkal - nőtt az alapfokú intézmények, a csatornák, a gépgyártó csarnokok és a bevásárlóközpontok ára. Átlagon felüli az idősek otthonainak drágulása 11 százalékkal, továbbá 9 százalékkal az általános iskolák és óvodák építési költségeinek növekedése. Ugyanakkor a többi egészségügyi épületfajta ára 10-15 százalékkal csökkent. Jelentősen csökkent a családi házakra és vegyes üzletekre fordított költség (7-8 százalék), és több mezőgazdasági épületfajta négyzetméterára is.

Négy százaléknál nagyobb mértékű csökkenés tapasztalható a hivatalok és középfokú tanintézmények fajlagos költségeinél, ennek oka a központi beruházások visszafogása. A vegyes üzletek, családi házak valamint az irodák is kevesebb pénzből épülnek 3-4 százalékkal, mint az előző évben.

## Lakáshitelek 2007-ben

A tárgyidőszakban lakossági lakáshitelezési tevékenységet folytató pénzintézetek teljes köre szolgáltatott adatokat. 2007. december 31-én a lakáshitelek állománya 3109 milliárd Ft volt, ami a GDP 12 százalékának felel meg, és melynek 47 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki. 2002-től az állomány összege folyamatosan emelkedik. Az elmúlt öt év során a legdinamikusabb növekedés 2002 és 2003 között történt, akkor egy év alatt az állomány megduplázódott. A 2006. végi állapothoz képest a teljes állomány összege 16 százalékkal, a devizaalapú állomány 59 százalékkal emelkedett.

Lakáscélú hitelek állománya



Forrás: KSH

2007-ben 131 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 768 milliárd Ft értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző év végéhez képest csökkenés, összegét tekintve kismértékű növekedés következett be. Ugyanakkor tovább csökkent az állami támogatású lakáshitelek aránya: 2007 végén az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének már csak 13 százaléka volt államilag támogatott.

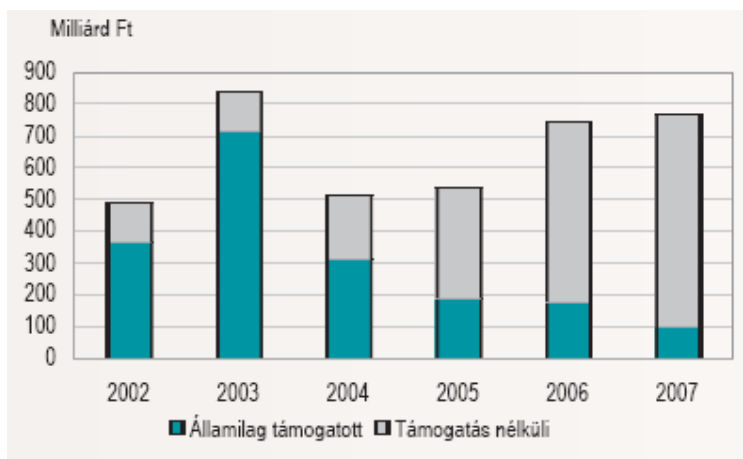
Engedélyezett lakáscélú hitelek 2007-ben

| Lakáshitel              | Száma, db      | Összege, milliárd Ft |
|-------------------------|----------------|----------------------|
| Államilag támogatott    | 19 067         | 99                   |
| Állami támogatás nélkül | 111 588        | 668                  |
| <b>Összesen</b>         | <b>130 655</b> | <b>767</b>           |

Forrás: KSH

2007 II. félévében több mint 71 ezer lakáshitelt engedélyeztek, 442 milliárd Ft értékben. Az engedélyezett hitelek számában az előző év II. félévéhez képest 15 százalékos csökkenés, összegét tekintve kismértékű, 3 százalékos növekedés következett be. A 2007 II. félévében engedélyezett lakáscélú hitelek összegének már csak 11 százaléka volt államilag támogatott, szemben az előző év 25 százalékos arányával. E változás lehetséges oka a devizaalapú hitelezés további terjedése, ez a tárgyidőszakban engedélyezett hitelek számának közel 77 százalékát, összegének 87 százalékát teszi ki.

### Engedélyezett lakáscélú hitelek



Forrás: KSH

Nem történt jelentős változás a folyósított lakáshitelek szerkezetében. 2006-ban az építésre és új lakás vásárlására folyósított hitelek aránya 32 százalék volt, 2007-ben ez 28 százalékra csökkent. A használt lakás vásárlására folyósított hitelek összegében növekedés figyelhető meg. Arányuk az előző év végi 50 százalékról 59 százalékra emelkedett az összes folyósított lakáshitelek körében.

### Folyósított lakáscélú hitelek támogatási célok szerint 2007-ben

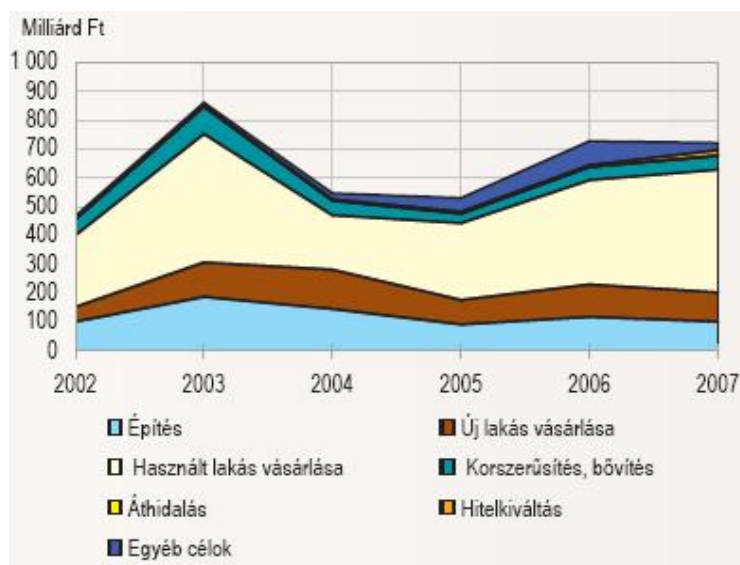
| Cél                      | Száma, db      | Összege, milliárd Ft |
|--------------------------|----------------|----------------------|
| Építés                   | 33 000         | 101                  |
| Új lakás vásárlása       | 17 132         | 102                  |
| Használt lakás vásárlása | 65 374         | 425                  |
| Korszerűsítés, bővítés   | 22 053         | 48                   |
| Áthidalás                | 124            | 1                    |
| Hitelkiváltás            | 3 062          | 20                   |
| Egyéb célok              | 7 672          | 25                   |
| <b>Összesen</b>          | <b>148 417</b> | <b>722</b>           |

Forrás: KSH

Az előző év azonos időszakában összegét tekintve a használt lakások vásárlása dominált, és ennek a hitelcélnek az előfordulási gyakorisága emelkedett. A használt lakás vásárlása (mint hitelcél) mind számában, mind összegében több volt az építés és az új lakás vásárlása együttesénél. A lakáscélú hitelek futamideje meghaladta a 14 évet, az egyes hitelcélok közül a lakásépítés és az új lakás vásárlása esetén 18 év körül állandósult. Az előbbit tekintve az átlagos futamidő kismértékben, a használt lakás vásárlása esetén 2 évvel emelkedett.



### A folyósított lakáscélú hitelek és támogatások összege célok szerint



Forrás: KSH

### Lakásépítések, építési engedélyek, 2008. I. negyedév

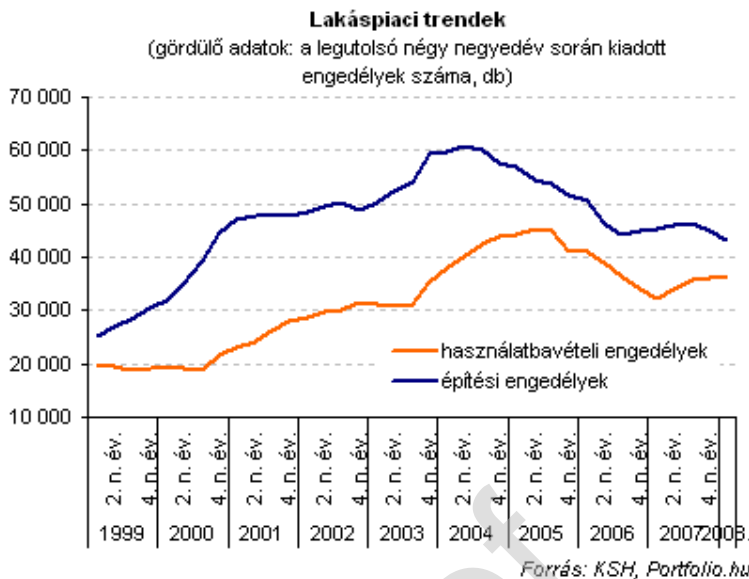
2008 első három hónapjában 5751 befejezett lakás kapott használatbavételi engedélyt és 8956 újlakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 5%-kal volt több, az új lakásépítési engedélyeké 14%-kal volt kevesebb, mint egy évvel ezelőtt. Az előző évek tendenciájától eltérően a növekedés nem a vállalkozói lakásépítésből, hanem a természetes személyek beruházásaként, saját használatra szánt új családi házak építéséből eredt. Nemcsak az új lakások száma emelkedett, hanem az alapterületük is, 14%-kal. Az előző év azonos időszakával összevetve, a befejezett lakások száma elsősorban az 50 ezer főnél kisebb lélekszámú városokban és a községekben növekedett, míg a nagyvárosokban és a fővárosban csökkent.

A lakásépítések településtípus szerint eltérő szerkezetéből következik, hogy növekedés leginkább a természetes személyek saját használat céljából történő építkezéseinél (15%-os) és a családi házas építési formáknál (20%-os) jelentkezett. Az értékesítésre épített, illetve a vállalkozói új lakások száma 7–8%-kal visszaesett, s 11%-kal kevesebb lakás építése fejeződött be új többszintes, többlakásos épületekben. Az új lakások átlagos mérete nagyobb lett, mint 2007 első negyedében: 84 m<sup>2</sup>-ről 91 m<sup>2</sup>-re nőtt. A felépített összes alapterülettel mérve, a használatba vett lakások bővülése 14%-os volt. Nagy különbséget mutatnak a lakásépítés régiós átlagai; Észak-Magyarországon és Észak-Alföldön egyharmaddal több lakás építése fejeződött be, míg Dél-Dunántúlon fele annyi lakás sem épült fel, mint 2007 első negyedében. A kiadott új építési engedélyek száma az 50 ezer főnél kisebb városaink átlagában növekedett; a fővárosban alig több mint kétharmadát teszi ki az előző évinek, s a községekben is 16%-kal csökkent.

Régiós szinten tekintve, Dél-Alföldön és Közép-Dunántúlon 3, illetve 5%-kal több a kiadott új engedély, ugyanakkor Észak-Alföldön és Dél-Dunántúlon 31, illetve 44%-kal kevesebb. Az üdülőépítés terén 2007 óta enyhe fellendülés tapasztalható. 2008 első három hónapjában közel 400 üdülőegység építésére kértek engedélyt, ez 10%-kal több, mint az előző év azonos időszakában; viszont 19%-kal kevesebb, alig 80 üdülőegység építése fejeződött be.

716 lakás szűnt meg, 21%-kal több mint 2007 első negyedében. Ezek átlagos mérete 66 m<sup>2</sup> volt. A megszűnések legfőbb oka az avulás (48%) és a lakásépítés (36%). A kiadott új építési engedélyek

alapján 2007 első negyedévéhez viszonyítva kevesebb lakó- és több nem lakóépületet kívánnak építeni. Lakóépületben 7%-kal kisebb terület, 850 ezer m<sup>2</sup> beépítését tervezik. A nem lakóépületek esetében látványos az építési kedv fellendülése. A tervezett 1 millió m<sup>2</sup> beépítendő terület 63%-kal több a tavalyinál. A mezőgazdasági célt szolgáló épületeknél a beépíteni kívánt terület nagysága több mint négyszerese az előző évnek, a kereskedelmi épületeknél közel háromszorosa.



### Logisztikai ingatlanok piaca

Hosszú idő óta spekulatív fejlesztések uralják az ipari ingatlanok piacát, ám az elmúlt két év 120-150 ezer négyzetméter közötti bővülése idén ugrásszerű növekedési pályát ír le, a fejlesztések nyomán piacra kerülő mennyiség várhatóan 400 ezer négyzetméter körül alakul. Tavaly 183 ezer négyzetméterre kötöttek szerződést, egy évvel korábban 167 ezer négyzetméter volt a tranzakciós volumen, ennek tudatában nem egyértelmű az igények robbanásszerű bővülése, ugyanakkor az első negyedéves bérbeadási dinamika mellett olyan jelek is felfedezhetők, amelyek mégis alátámaszthatják a fejlesztői optimizmust.

Csökkenés helyett elvileg drágulást vetítenek elő a fundamentumok. Az ajánlati árak egyelőre a 4-5,2 eurós sávban ingadoznak, ezt csökkentik az egyedi megállapodásokon alapuló kedvezmények. Ez a szint a korábbi, maximum 40 eurós telekár figyelembevételével alakult ki, az autópályák menti, jó adottságú területek négyzetméteréért azonban ma már 50-60 eurót kell fizetni. Drágult a kivitelezési költség és a finanszírozás is, a megtérülést pedig rövidebb idő alatt várják a beruházók, a 6,5-7,5 százalék helyett 7-8 százalékkal kalkulálnak. A piac koncentrációja is megfigyelhető, mindezek pedig elvileg inkább a tarifák növekedését, de minimum stagnálását vetítik előre, így, legalábbis elméletileg, most érdemes szerződni a bérlőknek.

Hogy a drágulásra a kínálatbővülés mellett is lesz-e lehetőség, arra biztos választ csak az év végén lehet adni. Közlekedésfejlesztés nélkül kimarad a keleti szektor. Továbbra is Budapestre és közvetlen környezetére fókuszálnak a parképítők, az idei 400 ezer négyzetméter új terület - amelynek 40 százaléka új parkban jön létre - négy térségben koncentrálnak. A fővárostól való távolodás vagy vidéki terjeszkedés idén sem várható. A már bejáratott helyszínek vonzerejét a tömegközlekedési kapcsolatok kiépítettsége is erősíti, s amíg a tömegközlekedési infrastruktúra nem fejlődik tovább a város szélein, illetve az ahhoz tartozó agglomerációban nem épül ki használható elővárosi közlekedés, addig az a szektor lassabban tud fejlődni. Nem nagyon bérelnek

raktárterületet ott, ahová a dolgozók nem tudnak kényelmesen eljutni, ez gyakran komolyabb súllyal esik a latba a választásnál, mint bármi más szempont, különösen a végfelhasználók esetében.

## Irodapiac

A budapesti irodapiac mérete 2008 első negyedévében elérte az 1,9 millió négyzetmétert, a január-márciusi időszakban összesen 41 900 négyzetméter új irodát adtak át. Az első negyedévben négyszer annyi új irodát adtak át, mint 2007 ugyanezen időszakában, ugyanakkor az előző negyedévhez képest 25 százalékkal csökkent az átadott terület. Az első negyedévben négy új irodaházat adtak át. 72 900 négyzetméter irodaterület talált bérlőre az első negyedévben, ami 22 százalékkal felülmúlta az egy évvel korábbi értéket, de 21 százalékkal kevesebb 2007 utolsó negyedévéhez képest.

A teljes bérbeadás 26 százalékát hosszabbítások tették ki, míg az előbérleti szerződések aránya csupán 7 százalék volt. Ismét a központi és nem-központi piacok voltak a legnépszerűbbek, a bérbeadások 45 és 48 százaléka esett ezekre a területekre.

A kínálathoz képest magas kereslet következtében a kihasználatlanság a Belvárosban és a Központi Piacokon csökkent, míg a többi területen enyhén nőtt. Az átlagos ráta negyedéves szinten csökkenést mutat, és hasonlóan 2007 első negyedévéhez 12 százalékon áll. Az üres területek aránya a belvárosban 13 százalékkal, míg a Központi Piacon 8,1 százalékkal az eddig mért legalacsonyabb szintet érte el. Az üres területek aránya a belvárosban 13 százalékkal, míg a központi piacon 8,1 százalékkal az eddig mért legalacsonyabb szintet érte el.

|                                      | Belváros | Központi Piac | Nem-Központi Piac | Agglomeráció | Összesen         |
|--------------------------------------|----------|---------------|-------------------|--------------|------------------|
| Új kínálat (m <sup>2</sup> )         | 0        | 0             | 41 897            | 0            | <b>41 897</b>    |
| Teljes kínálat (m <sup>2</sup> )     | 229 936  | 629 727       | 956 814           | 82 018       | <b>1 898 495</b> |
| Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )  | 29 854   | 50 953        | 141 460           | 5 218        | <b>227 485</b>   |
| Kihasználatlansági ráta (%)          | 12,98 %  | 8,09 %        | 14,78 %           | 6,36 %       | <b>11,98 %</b>   |
| Bérleti tranzakció (m <sup>2</sup> ) | 4 884    | 32 932        | 34 692            | 432          | <b>72 940</b>    |

## Pest megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése

Gazdasági erejét, fejlődési lehetőségeit tekintve Pest megye az ország több más területéhez, de különösen a fővároshoz képest évtizedeken keresztül a lemaradók között volt. Mára az egy főre jutó bruttó hazai termék (GDP) a megyék átlagánál 14,5 %-kal magasabb. Ez az európai uniós átlag 47 %-a, s ezzel Pest megye a hazai megyék között a 6. helyet foglalja el. A növekedés azonban meghaladja az országos átlagot. A megye lakosságának jelentős hányada még mindig a fővárosban vállal munkát, de Pest megyében a folyamatosan bővülő vállalati infrastruktúra egyre szélesebb körben biztosít lehetőséget a foglalkoztatásra. Az elmúlt években mintegy 30 %-kal növekedett a megyében az alkalmazásban állók száma, ennek közel 32 %-a dolgozik az iparban, 22 %-a a kereskedelemben, így ez az ágazat ma már a második legtöbb munkahelyet biztosítja. Ennek megfelelően csökkent a munkanélküliek száma, mintegy 6,7 %-ra. A regisztrált munkanélküliek száma 46.000.

Pest megyében korábban az agrárszektor jelentősége volt számottevő. Mára a gazdaság szerkezete ipari-agrár jelleget tükröz, de a vendéglátás, és a különféle szolgáltatások szerepe is meghatározó lett. Az évek óta megfigyelhető struktúraváltást - a mezőgazdaságról a hangsúly az ipari és szolgáltatási szektorra tolódik - a beruházások is tükrözik, melyek legnagyobb mértékben a

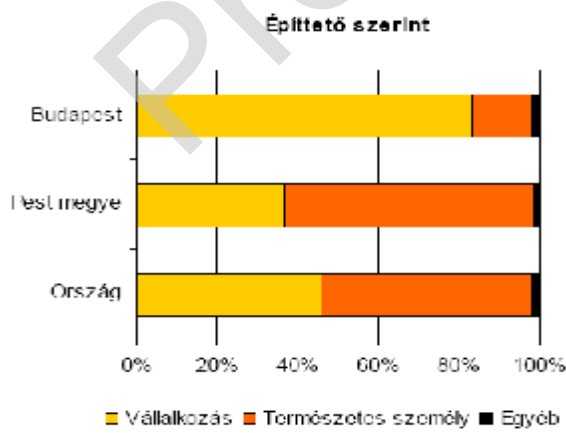
kereskedelem területén nőttek. Az ipari ágazatokon belül a gép- és élelmiszeripar túlsúlya jellemző, napjainkban a legnagyobb növekedést is itt produkálják.

Elsősorban az agglomeráció települései vonzzák a beruházásokat, ennek eredményeképpen itt épültek fel elsőként a ma már országosan is ismert hipermarketek, az Auchan, a Cora de itt létesített központot például a Glaxo Wellcome gyógyszeripari vállalat is. Nagyon fontos megemlíteni, hogy évek óta folyamatosan növekszik az építőipar teljesítménye, mind az előző évekhez, mind az országos átlaghoz képest. A lakásépítések nagyarányú bővülése is jelzi, hogy Pest megye egyre vonzóbb letelepedési célterület. A külföldi vállalkozások jelentős zöldmezős beruházásokat valósítottak meg az agglomerációban, elsősorban Budaörs, Gödöllő, Vác, Dunaharaszti, Vecsés térségben.

A megyében jelenleg 17 ipari park várja a betelepülő cégeket, így Százhalombatta, Budaörs, Cegléd, Dabas, Pécel, Dunavarsány, Vecsés, Szentendre, Gödöllő, Fót, Bugyi, Újhartyán, Ráckeve, Szigetszentmiklós, Páty és Tökölön két park nyújt különféle kedvezményeket a befektetőknek.

Az ingatlanpiacon az előző évben tapasztalt csökkenés után 2007-ben Közép-Magyarországon nőtt a lakásépítések száma. A fővárosban a növekedés mértéke az országosnál lényegesen magasabb, míg a megyében annál valamivel alacsonyabb mértékű volt. Az új lakások 46%-a e térségben létesült. Budapesten 2007 folyamán a szakhatóságok 9700 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt, 17%-kal (országosan 6,8%-kal) többre, mint egy évvel korábban. 2008. I. negyedévében ez az érték 1482 db és ez 2,4% kevesebb 2007. I. negyedévéhez képest. Az építetói kört tekintve a vállalkozások szerepe tovább nőtt, a lakások 83%-a épült a megbízásukból. A lakások 15%-át természetes személyek építették, a helyi önkormányzatok kezdeményezésére pedig 57 új lakás kapott használatbavételi engedélyt 2007-ben 2008. első negyedévében nem épült ilyen lakás.

#### Az épített lakások megoszlása, 2007

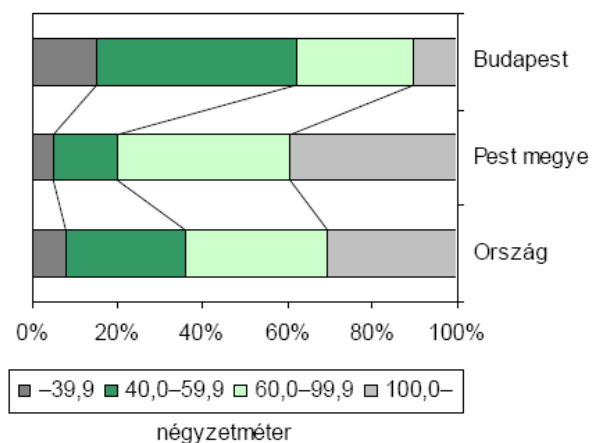


Forrás: KSH

A legtöbb új lakást értékesítésre szánták, részesedésük 83%-ról 87%-ra emelkedett. Az új lakások háromnegyede készült többszintes, többlakásos épületben, míg egy évvel korábban részesedésük 65% volt. A családi házas formában épült lakások aránya 13%-ról 10%-ra, a lakóparki lakásoké pedig 19%-ról 12%-ra mérséklődött. Az új építésű lakások átlagos alapterülete 64 m<sup>2</sup> volt, 3 m<sup>2</sup>-rel kisebb, mint egy évvel korábban.

## Az épített lakások megoszlása, 2007

### Átlagos alapterület szerint



Forrás: KSH

A szobaszám szerinti összetételre a kétszobás lakások túlsúlya jellemző; arányuk egy év alatt 39%-ról 46%-ra emelkedett. Ezzel párhuzamosan csökkent a három-, illetve a négy és több szobás lakások részesedése, míg az egyszobásoké lényegében nem változott. A vizsgált időszakban az építésügyi szakhatóságok 11 065 új lakás építésére adtak ki engedélyt, 3,9%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban.

Pest megyében a 2005–2006. évi csökkenés után ismét nőtt az épített lakások száma. 2007-ben 7000 új lakás épült, 4,1%-kal több, mint egy évvel korábban. A lakások több mint hattizede természetes személyek megbízásából létesült, bár részesedésük 6,8 százalékponttal elmaradt az előző évitől. A vállalkozói lakásépítések súlya tovább nőtt (6,1 százalékponttal), és elérte a 37%-ot, míg az önkormányzatok megbízásából 24 lakás létesült. A lakások 57%-a saját használatra, 42%-a pedig értékesítés céljából készült; előbbieket aránya 8,5 százalékponttal kevesebb, utóbbiaké pedig 7,8 százalékponttal magasabb volt, mint 2006-ban. Az új lakások 64%-a, az előző évinél 8,1 százalékponttal kisebb hányada épült családiházak formájában. Ezzel párhuzamosan folytatódott a többszintes, többlakásos lakások térnyerése, részesedésük egy év alatt 17%-ról 21%-ra nőtt. Hasonló változások tapasztalhatók a csoportházak és a lakóparki formájában létesült lakások esetében is; előbbieket aránya 7,5%-ról 10%-ra, utóbbiaké 2,2%-ról 3,7%-ra emelkedett. Az év folyamán átadott lakások átlagos alapterülete 102 m<sup>2</sup> (országosan 87 m<sup>2</sup>) volt, 5,5 m<sup>2</sup>-rel kisebb, mint egy évvel korábban. A lakások szobaszám szerinti összetétele alapvetően nem változott: bár a kétszobás és az ennél kisebb lakások aránya némileg emelkedett, továbbra is négy és több szobával épül a lakások több mint fele. A kiadott új építési engedélyk száma jelentősen bővült, 2007-ben 10 992 lakás kapott építési engedélyt, 13%-kal több, mint egy évvel korábban. Az ingatlanok árai szinte változatlanok maradtak az előző negyedévhez képest néhány kiemelkedő városban:

| Pest megye     | Panellakások m <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Társasházak m <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Családi házak m <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Építési telkek m <sup>2</sup><br>árai |
|----------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Cegléd         | 97-155  | 200-242                                      | 108-280  | 4 000 - 20 000                        |
| Gyál           | n.a   | 220-280                                      | 180-320  | 10 000 - 37 000                       |
| Ócsa           | n.a   | 200-260                                      | 135-290  | 8 500 - 35 000                        |
| Rákoskeresztúr | 155-220                                       | 240-310                                      | 190-310  | 10 000 - 49 000                       |
| Vecsés         | n.a   | 220-280                                      | 190-310  | 10 000 - 47 000                       |



## Bács-Kiskun megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye Magyarország legnagyobb területű megyéje az ország területének 1/12-e. A Duna-Tisza közén helyezkedik el. Északon Pest megye, keleten a Tisza, délen Szerbia, nyugaton a Duna határolja. Székhelye Kecskemét. Bács-Kiskun megye földrajzilag három tájegységre különíthető el: a Duna-menti síkságra, a Duna-Tisza-közének homokhátságára és a Bácskai löszhátra. A megye területe sík vidék, legalacsonyabb és legmagasabb pontja közt mindössze 80 méter a különbség.

Bács-Kiskun lakosságának 2/3-a a megye húsz városában él. A legnépesebb település a megyeszékhely, Kecskemét, ahol a megye lakosságának csaknem 1/5 része él. A legsűrűbben lakott település Kalocsa (342 fő / km<sup>2</sup>), a legritkábban lakott pedig Újsolt (5 fő / km<sup>2</sup>).

Bács-Kiskun vegyes képet mutat gazdasági fejlettség tekintetében. Az északi rész (Kecskemét és Kiskunfélegyháza térsége) gazdaságilag sokkal fejlettebb, mint a megye középső és déli részei. A gazdaság fejlődésében fontos szerepe van annak, hogy az egy autópálya és két fontos vasúti vonal is átszeli a megyét.

Sokoldalú iparral rendelkezik a megye négy legnagyobb városa, Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas és Baja. Kecskemét kiemelkedő helyet foglal el a megye települései közül. A legtöbb ipari cég ugyanis itt telepedett le. Szinte az egyik legdinamikusabban fejlődő város az országban.

A megyében a mezőgazdaság és az ehhez kapcsolódó ágazatok még mindig nagyobb jelentőséggel bírnak. Kecskemétet már a 19. század végén is a magyar gyümölcsstermesztés központjaként tartották számon. A homoki borok sikere nyomán 1884-ben felavatták a miklóstelepi szőlészeti mintagazdaságot. Napjainkban mintegy 20 000 hektáron termelnek értékesíthető szőlőt (csemegeszőlőt és borszőlőt). Az ország legjelentősebb kajszibaracktermő területe is itt található, a megye északi részén. A megye nagy részén termelnek még rozst, a Duna mentén pedig kukoricát és árpat is.

A megyén keresztül halad át az M5-ös autópálya, és az 5-ös országos főútvonal. Igen sok másodrendű, de jelentős főút ágazik ki a megyeszékhelyből, ezáltal könnyen megközelíthető az ország számos területéről. A megyén halad át továbbá a Budapest–Szabadka–Belgrád nemzetközi és a Budapest–Cegléd–Szeged országos vasútvonal.

Az ingatlanpiacon az előző évben tapasztalt csökkenés után 2007-ben Bács-Kiskun megyében csökkent a lakásépítések száma. Kecskeméten és környékén a csökkenés mértéke a megyei átlagnál lényegesen alacsonyabb, míg a megye többi részén annál valamivel nagyobb mértékű volt. Az új lakások 35%-a Kecskemét és térségben épült. A megyében 2007 folyamán a szakhatóságok 940 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt, 16%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban. Ez az érték 2008. első negyedévében 140 db ami 32%-al több mint 2007. első negyedévében. Az építetőkört tekintve a vállalkozások szerepe tovább nőtt, a lakások 80%-a épült a megbízásukból 2007-ben. A lakások 14%-át természetes személyek építették, a helyi önkormányzatok kezdeményezésére pedig 7 új lakás kapott használatbavételi engedélyt 2007-ben míg 2008. első negyedévében nem épült ilyen jellegű lakás.

A szobaszám szerinti összetételre a kétszobás lakások túlsúlya jellemző; arányuk egy év alatt 40%-ról 43%-ra emelkedett. Ezzel párhuzamosan csökkent a három-, illetve a négy és több szobás lakások részesedése, míg az egyszobásoké lényegében nem változott. A vizsgált időszakban az építésügyi szakhatóságok 1064 új lakás építésére adtak ki engedélyt, 32%-kal kevesebbre, mint egy évvel korábban.

A lakások több mint öttizede természetes személyek megbízásából létesült, bár részesedésük százalékponttal elmaradt az előző évitől. A vállalkozói lakásépítések súlya tovább nőtt (5,1 százalékponttal), és elérte a 27%-ot, míg az önkormányzatok megbízásából 7 lakás létesült. Ezzel párhuzamosan folytatódott a többszintes, többlakásos lakások térnyerése, részesedésük egy év alatt 3,5%-ról 7%-ra nőtt. Hasonló változások tapasztalhatók a csoportházak és a lakóparki formában létesült lakások esetében is; előbbiek aránya 7,1%-ról 9,3%-ra, utóbbiaké 22,2%-ról 46,7%-ra emelkedett. Az év folyamán átadott lakások átlagos alapterülete 94 m<sup>2</sup> (országosan 87 m<sup>2</sup>) volt, 0,3 m<sup>2</sup>-rel kisebb, mint egy évvel korábban. A lakások szobaszám szerinti összetétele alapvetően nem változott: bár a kétszobás és az ennél kisebb lakások aránya némileg emelkedett, továbbra is négy és több szobával épül a lakások több mint fele. Az ingatlanok nm<sup>2</sup> árai szinte változatlanok maradtak az előző negyedévhez képest.

| Bács-Kiskun megye       | Panellakások nm <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Társasházak nm <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Családi házak nm <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Építési telkek nm <sup>2</sup><br>árai |
|-------------------------|--|---|---|--|
| <b>Kecskemét</b>        | 115-195  | 200-285                                       | 120-325   | 4 500 - 41 000                         |
| <b>Kiskunfélegyháza</b> | 90-165   | 185-235                                       | 80-230  | 4 000 - 21 000                         |
| <b>Kiskunhalas</b>      | 100-150  | 180-220                                       | 100-275   | 4 000 - 24 500                         |
| <b>Kiskőrös</b>         | 100-145  | 180-200                                       | 90-220  | 5 000 - 20 000                         |
| <b>Kalocsa</b>          | 100-131  | 175-210                                       | 91-207  | 5 300 - 14 000                         |
| <b>Baja</b>             | 105-150  | 175-210                                       | 90-222  | 6 200 - 22 000                         |
| <b>Lajosmizse</b>       | 90-100   | 165-200                                       | 90-240  | 2 700 - 10 000                         |

### Csongrád megye gazdasági és ingatlanpiaci elemzése

Csongrád megye a Dél-alföldi régió közepén található, nyugatról Bács-Kiskun és keletről Békés megye fogja közre. Délen Romániával, Szerbia és Montenegróval határos, a közlekedési és kereskedelmi útvonalak metszéspontjában fekszik. Csongrád megyét észak-déli irányban a Tisza folyó osztja két részre, amely meghatározó jelentőségű mind földrajzi adottságait, mind településszerkezeti kapcsolatait illetően.

Csongrád megye átlagos nagyságú megye, területe 4,3 ezer km<sup>2</sup>, 60 településének a lakónépessége közel 426 ezer fő. Az ország második legurbanizáltabb megyéje: a lakosság 72%-a a megye 8 városában él. A település- és gazdaságszerkezetében meghatározó a két megyei jogú város Szeged és Hódmezővásárhely. A községek átlagos lélekszáma 2.301 fő, több mint másfélszerese az országos átlagnak. A külterületen, lakóhely és gazdálkodás céljára épült tanyákon a megye lakosságának 9%-a él.

Csongrád megyében a GDP közel egynegyedét adó ipar termelése az elmúlt évtizedben jelentősen és tartósan csökkent. A ipar foglalkoztatja a megyében alkalmazásban állók több mint egynegyedét (28 ezer főt), amelynek 88%-a a feldolgozóiparban, 12%-a a villamosenergia-, gáz-, gőz-, vízellátásban dolgozik. Az ország félporcelán lakásfelszerelési termékeinek döntő hányada kerül ki a megye építőanyag iparágából. A tevékenységet végző vállalat fejlődése töretlen maradt a rendszerváltást követően is, tőkéje jelentős része ma már külföldi érdekeltségűből származik.

Az ipar egyik jelentős termelő ágazata Csongrád megyében a nem megyei székhelyű bányászat, a szénhidrogén kitermelés és feldolgozás. Hazánk legnagyobb kőolaj- és földgáztelepei találhatóak a megye földterületének mélyebb rétegeiben. Csongrád megyében a kutatást és termelést végző MOL Rt. több mint 700 ezer tonna kőolajat (az országos termelés 60%-át) és 1,43 milliárd m<sup>3</sup> földgázt (az országos termelés 47,5%-át) termel ki éves szinten.

A jó minőségű termőföldnek és a kedvező éghajlatnak köszönhetően Csongrád megye átlag feletti mezőgazdasági potenciállal rendelkezik. Csongrád megye adja az ország mezőgazdasági termelésének 6,2%-át. Jelentős szerepet tölt be a megye gazdaságában, részesedése a megye bruttó

hozzáadott értékéből meghaladja 7%-ot (országos szinten nem éri el a 4%-ot). A vetésszerkezeten belül meghatározó volt és maradt a gabonatermesztés súlya (60-70 százalék körüli). A búza és kukorica mögött a harmadik legnagyobb területen termelt napraforgó szerepe erősödik, a cukorrépaé - a térség cukorgyárainak bezárásával - folyamatosan gyengül. A vöröshagyma, a fűszerpaprika-, a gyökérzöldség-, és a fokhagymatermelés terén az országos termelés felét a megye tájkörszetei (Makó, Szeged) adják.

Csongrád megyében 2008. első negyedévében összesen 441 db új lakásépítési engedélyt és 345 db használatbavételi engedélyt adtak ki. Az előbbi 86 db-al azaz 24%-al felülmúlja az egy évvel korábbi értéket, míg a második 13 db-al azaz 3,6%-al elmarad a 2007. első negyedévi értéktől. 2008. első negyedévében összesen 3710 db lakóépület kapott használatbavételi engedélyt, ehhez Csongrád megye 158 db-al járult hozzá. Az építési engedélyt kapott nem lakóépületek száma a megyében 102 db, ami 21%-al elmarad az egy évvel korábbi értéktől. A megye jelentősebb városaiban az alábbiak szerint alakultak a lakások és építési telkek árai:

| Csongrád megye          | Panellakások nm <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Társasházak nm <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Családi házak nm <sup>2</sup><br>árai (ezer Ft) | Építési telkek nm <sup>2</sup><br>árai |
|-------------------------|--|---|---|--|
| <b>Szeged</b>           | 110-220  | 200-290                                       | 107-343   | 4 500 - 35 000                         |
| <b>Szentes</b>          | 85-155   | 180-230                                       | 91-196  | 2 500 - 11 000                         |
| <b>Hódmezővásárhely</b> | 98-175   | 180-240                                       | 100-200   | 3 000 - 18 500                         |
| <b>Makó</b>             | 90-158   | 180-240                                       | 80-225  | 2 900 - 13 000                         |



## 1. számú melléklet: Összefoglaló táblázat a magasépítési költségekről

| Sor-<br>szám | Funkció főcsoport / magasépítés    | Funkció alcsoport                  | 1998. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 1999. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2000. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2001. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2002. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2003. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2004. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2005. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2006. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: | 2007. évi<br>fajlagos<br>átlagköltség: |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| I..1         | Szállásjellegű épületek            | Társasházak                        | 102,668                                | 121,885                                | 127,567                                | 134,869                                | 140,066                                | 144,166                                | 144,899                                | 164,660                                | 168,038                                | 167,809                                |
| I..2         | Szállásjellegű épületek            | Családi ház                        | 94,402                                 | 99,708                                 | 125,703                                | 144,646                                | 151,826                                | 166,180                                | 180,938                                | 212,580                                | 216,071                                | 199,452                                |
| I..3         | Szállásjellegű épületek            | Kollégiumok, szállók               | 105,538                                | 112,600                                | 123,695                                | 131,923                                | 155,934                                | 146,459                                | 164,487                                | 171,340                                | 176,828                                | 165,307                                |
| I..4         | Szállásjellegű épületek            | Szállodák, hotelek                 | 138,613                                | 175,740                                | 190,708                                | 227,272                                | 235,743                                | 262,076                                | 265,826                                | 254,167                                | 278,196                                | 284,268                                |
| II..1        | Kereskedelmi épületek              | Bevásárlóközpontok                 | 144,954                                | 186,100                                | 196,646                                | 225,000                                | 225,488                                | 243,037                                | 237,552                                | 228,866                                | 237,195                                | 267,683                                |
| II..2        | Kereskedelmi épületek              | Vegyes üzletek                     | 114,830                                | 120,054                                | 128,472                                | 140,555                                | 149,044                                | 164,356                                | 159,890                                | 165,148                                | 194,335                                | 181,358                                |
| III..1       | Szociális és egészségügyi épületek | Kórház és rendelőintézet           | 176,450                                | 180,745                                | 188,440                                | 213,652                                | 236,578                                | 216,883                                | 222,282                                | 236,341                                | 238,557                                | 215,081                                |
| III..2       | Szociális és egészségügyi épületek | Házi rendelők                      | 114,621                                | 120,798                                | 116,277                                | 132,989                                | 141,233                                | 141,503                                | 167,173                                | 172,578                                | 185,663                                | 159,441                                |
| III..3       | Szociális és egészségügyi épületek | Szociális otthon, ápolókórház      | 103,522                                | 118,376                                | 137,224                                | 153,597                                | 156,971                                | 148,418                                | 163,983                                | 169,124                                | 179,105                                | 195,250                                |
| IV..1        | Művelődési és oktatási épületek    | Alapfokú iskola, óvoda             | 108,239                                | 121,566                                | 132,711                                | 146,974                                | 153,721                                | 134,191                                | 160,049                                | 161,650                                | 163,670                                | 185,939                                |
| IV..2        | Művelődési és oktatási épületek    | Középfokú iskola                   | 112,381                                | 131,396                                | 128,708                                | 142,193                                | 159,802                                | 143,841                                | 164,343                                | 173,184                                | 179,914                                | 171,530                                |
| IV..3        | Művelődési és oktatási épületek    | Sportlétesítmények                 | 114,754                                | 118,031                                | 134,877                                | 155,346                                | 199,012                                | 208,963                                | 209,289                                | 204,846                                | 206,514                                | 219,114                                |
| IV..4        | Művelődési és oktatási épületek    | Művelődési létesítmények           | 137,263                                | 150,419                                | 155,640                                | 187,256                                | 216,385                                | 220,922                                | 206,626                                | 225,686                                | 217,955                                | 231,954                                |
| V..1         | Egyházi épületek                   | Templom, közösségi ház             | 76,665                                 | 95,561                                 | 100,264                                | 123,312                                | 157,130                                | 129,024                                | 187,574                                | 155,097                                | 158,013                                | 152,931                                |
| VI..1        | Igazgatási épületek                | Irodaházak                         | 169,440                                | 181,042                                | 199,026                                | 222,603                                | 231,147                                | 246,072                                | 247,301                                | 268,385                                | 274,330                                | 265,402                                |
| VI..2        | Igazgatási épületek                | Hivatalok                          | 131,637                                | 150,091                                | 157,851                                | 172,287                                | 190,376                                | 182,517                                | 198,901                                | 203,478                                | 196,148                                | 187,938                                |
| VII..1       | Ipari épületek                     | Ipari raktárak                     | 62,235                                 | 70,357                                 | 78,849                                 | 88,704                                 | 110,146                                | 126,302                                | 131,783                                | 141,306                                | 140,416                                | 138,261                                |
| VII..2       | Ipari épületek                     | Általános csarnokok                | 76,989                                 | 94,397                                 | 107,438                                | 125,772                                | 138,322                                | 154,165                                | 159,153                                | 171,091                                | 184,246                                | 192,105                                |
| VII..3       | Ipari épületek                     | Gépgyártás, szerelés               | 84,444                                 | 104,908                                | 127,601                                | 143,093                                | 162,596                                | 192,947                                | 200,100                                | 223,596                                | 223,691                                | 252,381                                |
| VII..4       | Ipari épületek                     | Könnyűipari szerelés, szolgáltatás | 92,365                                 | 99,515                                 | 123,851                                | 145,714                                | 159,354                                | 170,833                                | 196,224                                | 220,772                                | 217,367                                | 226,691                                |
| VIII..1      | Mezőgazdasági épületek             | Mezőgazdasági raktárak             | 38,330                                 | 40,946                                 | 35,978                                 | 40,588                                 | 38,810                                 | 38,810                                 | 39,828                                 | 54,365                                 | 54,365                                 | 45,828                                 |
| VIII..2      | Mezőgazdasági épületek             | Hűtőházak                          | 44,321                                 | 45,690                                 | 51,243                                 | 63,663                                 | 68,275                                 | 100,000                                | 115,860                                | 115,860                                | 137,631                                | 130,203                                |
| VIII..3      | Mezőgazdasági épületek             | Álattartási épület, növényház      | 36,504                                 | 39,894                                 | 38,605                                 | 38,605                                 | 48,952                                 | 54,079                                 | 61,654                                 | 61,654                                 | 65,687                                 | 71,308                                 |
| IX..1        | Egyéb épületek, építmények         | Hulladékkezelők (köbméterár!)      | 1,431                                  | 1,727                                  | 1,716                                  | 1,810                                  | 1,943                                  | 2,092                                  | 2,193                                  | 2,116                                  | 1,960                                  | 1,740                                  |

2. számú melléklet: Fajlagos építési költségszintek megyénként (Ft/nm)

| Megye                  | Minimum        | Maximum        | Átlag          |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Jász-Nagykun-Szolnok   | 126 310        | 210 517        | 168 413        |
| Szabolcs-Szatmár-Bereg | 128 419        | 214 031        | 171 225        |
| Tolna                  | 135 283        | 225 472        | 180 377        |
| Somogy                 | 140 712        | 234 519        | 187 615        |
| Nógrád                 | 141 280        | 235 466        | 188 373        |
| Veszprém               | 143 433        | 239 056        | 191 245        |
| Komárom-Esztergom      | 143 658        | 239 430        | 191 544        |
| Békés                  | 143 747        | 239 579        | 191 663        |
| Vas                    | 144 047        | 240 078        | 192 062        |
| Heves                  | 144 391        | 240 651        | 192 521        |
| Csongrád               | 146 858        | 244 764        | 195 811        |
| Borsod-Abaúj-Zemplén   | 147 875        | 246 458        | 197 167        |
| Bács-Kiskun            | 148 069        | 246 782        | 197 426        |
| Győr-Moson-Sopron      | 149 146        | 248 577        | 198 862        |
| Zala                   | 149 610        | 249 350        | 199 480        |
| Pest megye             | 151 046        | 251 743        | 201 394        |
| Fejér                  | 152 197        | 253 662        | 202 929        |
| Baranya                | 154 216        | 257 027        | 205 621        |
| Hajdú-Bihar            | 159 181        | 265 302        | 212 241        |
| Budapest               | 167 915        | 279 858        | 223 886        |
| <b>Országos átlag</b>  | <b>145 870</b> | <b>243 116</b> | <b>194 493</b> |

### 3. számú melléklet: Építési és használatbavételi engedélyek 2007 Q1 - 2008 Q1-ben

|                            | 2007 Q1-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db) | 2008 Q1-ben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db) | Eltérés (db) | 2007 Q1-ben használatba vett lakások száma (db) | 2008 Q1-ben használatba vett lakások száma (db) | Eltérés (db) |
|----------------------------|---|---|--------------|---|---|--------------|
| Bács-Kiskun megye          | 263   | 194   | -69          | 106   | 140   | 34           |
| Békés megye                | 83  | 86  | 3            | 74  | 140   | 66           |
| Csongrád megye             | 355   | 441   | 86           | 358   | 345   | -13          |
| Jász-Nagykun-Szolnok megye | 300   | 213   | -87          | 209   | 290   | 81           |
| Pest megye                 | 2133  | 2409  | 276          | 703   | 877   | 174          |
| Tolna megye                | 92  | 61  | -31          | 54  | 25  | -29          |
| <b>Osszesen</b>            | <b>3226</b>   | <b>3404</b>   | <b>178</b>   | <b>1504</b>                                     | <b>1817</b>                                     | <b>313</b>   |

Forrás: KSH

#### Az épített lakások átlagos nagysága

| Településtípus<br><i>Settlement types</i> | Átlagos alapterület, m <sup>2</sup><br><i>average floor space, sqm</i> |             | 60 m <sup>2</sup> alatti lakások<br><i>Dwellings below 60 sqm</i> |             | 100 m <sup>2</sup> feletti lakások<br><i>Dwellings over 100 sqm</i> |             |
|---|--|-------------|---|-------------|---|-------------|
|   | részaránya, % / share  |             |   |             |   |             |
|   | I <sup>st</sup> quarter of   |             |   |             |   |             |
|   | 2007   | 2008        | 2007  | 2008        | 2007  | 2008        |
| I. negyedévében / year                    |  |             |   |             |   |             |
| Budapest                                  | 61,6   | 69,2        | 68,0  | 59,7        | 10,2  | 14,8        |
| Megyei jogú város/ <i>County towns</i>    | 78,3   | 87,8        | 47,8  | 31,6        | 23,6  | 31,1        |
| Többi város / <i>Other towns</i>          | 94,4   | 96,9        | 20,7  | 22,8        | 34,9  | 36,9        |
| Község / <i>Village</i>                   | 112,6  | 114,9       | 10,3  | 10,4        | 53,6  | 54,6        |
| <b>Összesen / Total</b>                   | <b>84,4</b>  | <b>91,2</b> | <b>39,3</b>   | <b>32,0</b> | <b>28,5</b>   | <b>33,4</b> |

Forrás: KSH