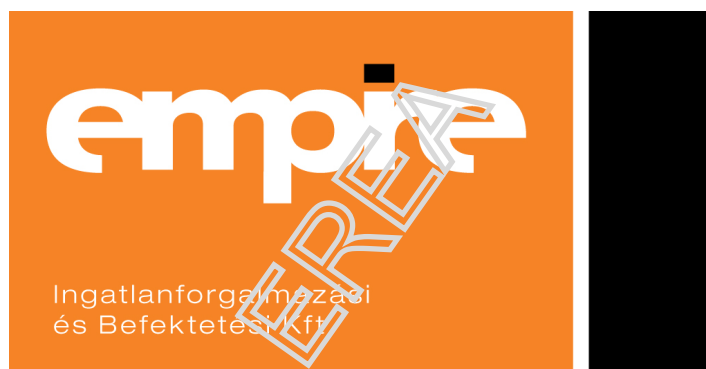


# Ingatlanpiaci elemzés 2009 november



Készítette: Molnár Tamás

## Tartalomjegyzék

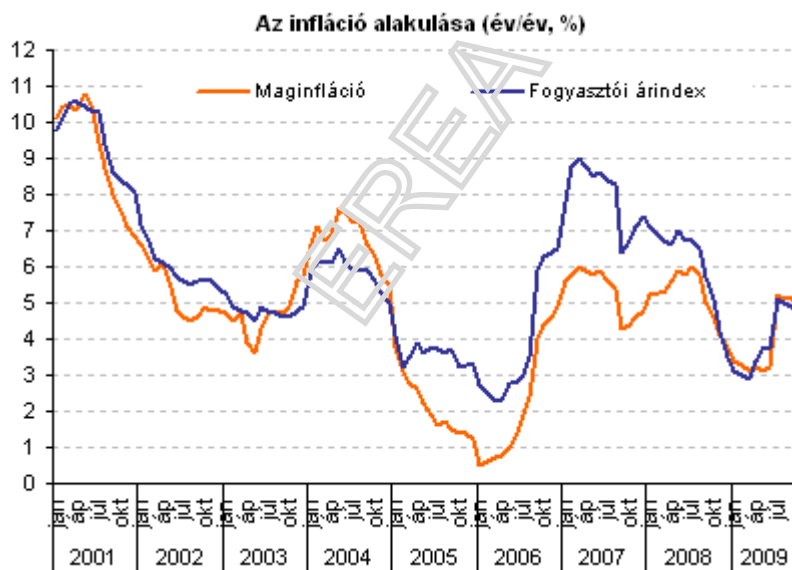
Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Infláció .....	3
Munkanélküliség .....	4
Gazdasági növekedés .....	5
Árfolyamok .....	7
Reálkeresetek .....	8
Jegybanki alapkamat .....	10
Államháztartási hiány .....	11
Hitelpiac .....	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	16
Bács-Kiskun megye .....	16
Csongrád megye.....	17
Budapest és Pest megye .....	19
Békés megye .....	22
Jász-Nagykun Szolnok megye .....	23
Tolna megye.....	24
Magyarországi ingatlanpiac .....	25
Új lakások piaca .....	26
Budapesti irodapiac .....	27
Kecskeméti ingatlanpiac .....	29
Paks ingatlanpiaca.....	31
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2009-2010-re .....	32
2. számú melléklet: Új és használt ingatlanárak az elkövetkező egy évben .....	33
3. számú melléklet: Források .....	34

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

### Infláció

Októberben 4,7 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás. Elemzők a szeptemberivel megegyező, 4,9 százalékos inflációra számítottak, vagyis negyedik egymást követő hónapban okoz pozitív meglepetést a fogyasztói árindex. Az áralakulás részleteit figyelve megállapítható, hogy szinte minden terület folyamatai hozzájárultak a mérséklődéshez. Nem emelkednek az élelmiszerárak, a tavalyinál gyengébb a ruházatkódás szezonális drágulása, meglepően nagyot estek az árfolyamérzékeny iparcikkek árai, olcsóbb lett a távfűtés miatt a háztartási energia, és - ami talán az igazi meglepetést okozta - az utóbbi két hónapban deflációszerű tüneteket mutat a szolgáltatási szegmens. Érdekes módon az éves árindex egyetlen felfelé hajtó tényezője az üzemanyag volt, mivel az idén nem estek annyira az árak, mint tavaly októberben.

Utóbbi területen egyébként tartós kedvezőtlen bázishatásokra számíthatunk, mivel a múlt év végén nagy zuhanás volt a világpiaci olajárakban. Ám látva a többi területen rendkívül erős kontroll alatt álló árfolyamatokat nem kizárt, hogy további meglepetéseket okoz majd az infláció az végéig.



Forrás: KSH

A jelenség mögött a válság hatására összeszűkült kereslet áll. Elképzelhető, hogy - ahogy a régió több más országában a korábbi években megfigyelhető volt - a mély recesszió fogja kiölni végül a magyar gazdaságból a makacs inflációs várakozásokat. Figyelemre méltó például, hogy a maginfláció mennyire mélyre esett vissza a nyári áfa-emelés óta. Az utóbbi három hónapban (évesítve!) 1,4 százalékos volt. Ez a 3±1 százalékos inflációs cél alullövésének kockázatát növeli, és így erősödtek az érvek az újabb kamatvágás mellett.



Forrás: KSH

## Munkanélküliség

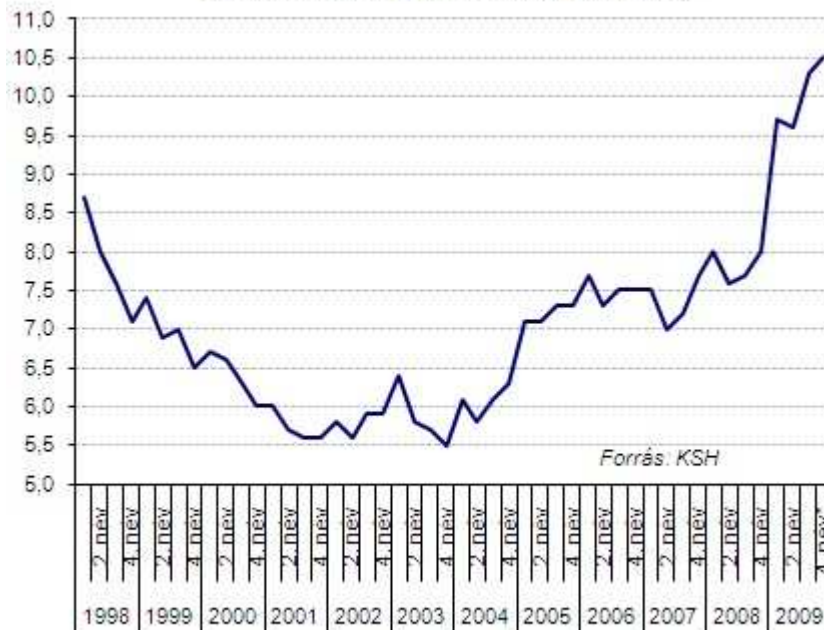
A gazdasági válság miatti elbocsátások folytatódtak az őszi hónapokban is Magyarországon, amelynek eredményeként augusztus-október átlagában már 440 ezer munkanélkülit regisztrált a Központi Statisztikai Hivatal, ami 10.5%-os munkanélküliségi rátának felel meg. Egy hónappal ezelőtt még 10.3%-os, egy évvel ezelőtt 7.7%-os rátáról beszélhettünk.



Forrás: KSH

Idén augusztus-októberben a 15-74 éves foglalkoztatottak száma 3 millió 789 ezer fő, a 15-64 éves foglalkoztatottaké 3 millió 758 ezer fő volt. Utóbbi adat 125 ezer fővel kevesebb, mint egy évvel ezelőtt, azaz a válság kirobbanásakor volt. Az erre a korcsoportra számított, már korábban is nagyon alacsony foglalkoztatási ráta egy év alatt 1.6 százalékponttal 55.6%-ra csökkent. A KSH adatai szerint a 15-74 éves munkanélküliek létszáma 440 ezer fő volt idén ősszel, ami 112 ezer fős emelkedést jelent az egy évvel korábbihoz képest. A munkanélküliségi ráta 10.4%-os értéke 2.7 százalékponttal haladta meg az egy évvel korábbit. A férfiak munkanélkülisége 3.1 százalékponttal, a nők 2.2 százalékponttal nőtt a gazdasági válság időszakában.

A munkanélküliségi ráta alakulása 1998-tól (%)



\*: 2009. 4. negyedév nem teljes negyedévi adat

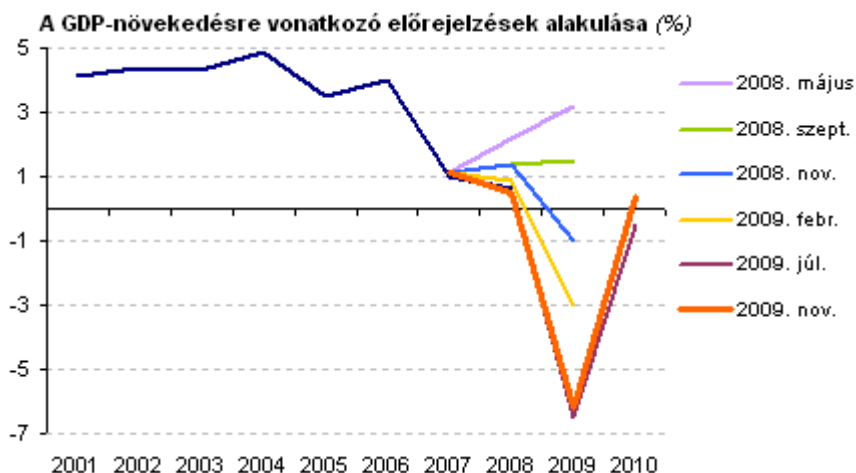
Idén ősszel a munkanélküliek 19.7%-a a munkaerőpiacon csak a kis létszámban jelenlévő 15-24 éves korosztályból került ki, az erre a korcsoportra számított 27.7%-os munkanélküliségi ráta 7.3 százalékponttal haladta meg az egy évvel ezelőttit. A 25-54 évesek, azaz az ún. legjobb munkavállalási korúak munkanélküliségi rátája 9.4% volt, 2.4 százalékponttal magasabb, mint 2008. augusztus-októberben. A munkanélküliek 43.1%-a egy éve, vagy annál régebben keresett állást. Egy friss Európai Unió kimutatás szerint a magyarok sajnos az egyik leghosszabb ideig nem találnak állást, bár megjegyzendő, hogy a KSH adatai szerint a munkanélküliség átlagos időtartama most 16.3 hónap, 2.4 hónappal rövidebb az egy évvel korábinál.

### Gazdasági növekedés

A fogyasztás visszaesése tovább mélyült a legfrissebb megszorítások következtében, ezt egyértelműen tükrözik a kiskereskedelmi és újautó eladások. Feltehetően a kormányzati fogyasztás is negatívba fordult, és a beruházások esése sem meglepő. Ezzel szemben a készletleépítések már kevésbé húzzák le a GDP-t, negyedéves összehasonlításban már növekedést is mutathat. A nettó export feltehetően nagyobb mértékben járult hozzá a növekedéshez, amit az is mutat, hogy a harmadik negyedévben nagyobb javulást mutatott éves szinten, mint a másodikban. Így van egy halvány esély arra, hogy a negyedév/negyedéves index ne legyen negatív, ami a recesszió végét jelentené.

A többség azonban még nem ilyen derűlátó: a jó külkereskedelmi adatok mögött még mindig a mérséklődő importigény, vagyis kizárólag a belső fogyasztás és beruházás jelentős visszaesése áll, ezért a harmadik negyedévben tovább romlott a gazdaság teljesítménye. Azok az indikátorok (ipar, építőipar), melyek statisztikailag jól együtt mozogtak a múltban a GDP-vel, harmadik negyedéves értékeikkel a hazai hozzáadott érték további mérséklődését valószínűsítik.

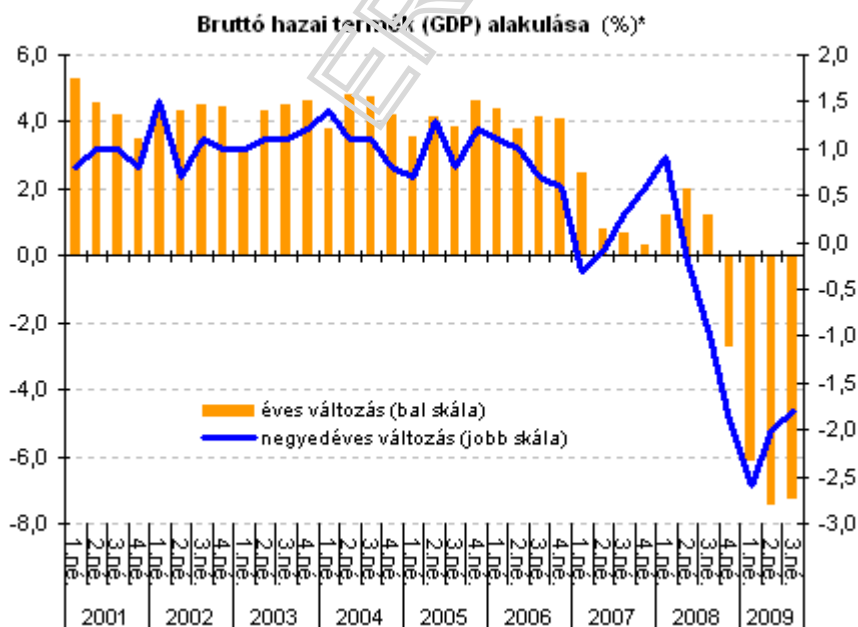
A jövő évi prognózissal kapcsolatban rengeteg a - részben politikai jellegű - bizonytalanság és a külső konjunktúra várható alakulásával kapcsolatban is sok a kétely, a jövő évi GDP-adat nemcsak a reálgazdaság várható teljesítményére vonatkozóan rendkívül fontos, hanem a költségvetési célok teljesíthetőségére is alapvető hatással lesz. Összességében véve elmondható, hogy növekedési deficitünk a régióban egészen 2011 elejéig megmaradhat, ráadásul a válság az amúgy is alacsonyabb potenciális növekedési rátánkat még mélyebbre nyomta.



Forrás: KSH

A KSH és az Ecostat közös gyorsbecslése alapján Magyarország bruttó hazai terméke 7,2%-kal csökkent 2009. III. negyedévében az előző év azonos időszakához viszonyítva. A becslés korlátozott információs bázisra épül. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint az előző negyedévhez viszonyítva 1,8%-kal csökkent a bruttó hazai termék.

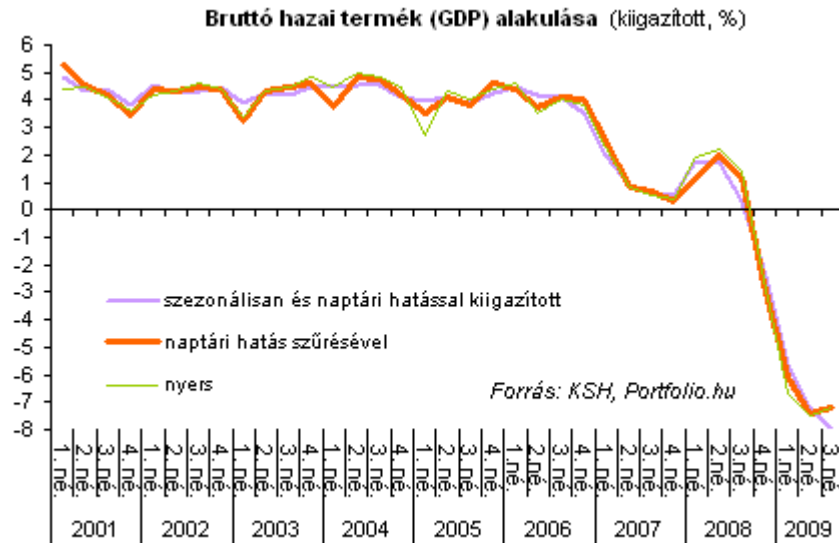
A piac 6,6 százalékos éves, illetve 0,6 negyedéves alapú visszaesést várt, egyes elemzők még azt sem zárták ki, hogy a negyedéves index pozitív lesz, vagyis a recesszió technikai értelemben véget érhetett Magyarországon. A mostani adat azonban jócskán alulmúlja a konszenzusos várakozást is, jelezve, hogy a recesszió immár pont egy éve nagy erővel tombol az országban.



Forrás: KSH

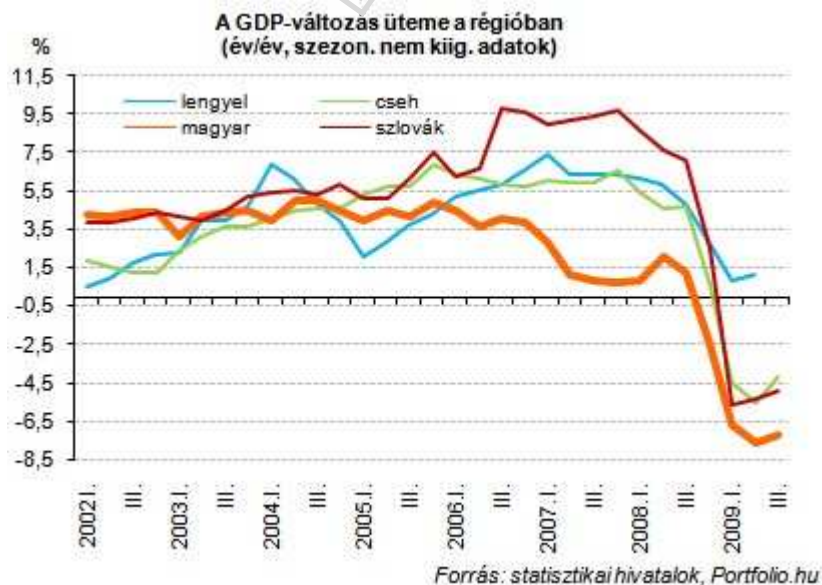
Az előzetes adatok ismeretében még csak találgatni tudjuk, hogy miért is okozott negatív meglepetést a GDP-adat. A termelési oldalon az ipar valószínűleg már pozitív módon járult hozzá a növekedési számhoz, a jóval kisebb súlyú építőipar viszont lefelé húzhatta az indexet - legalábbis a havi volumenindexeknek ez a legvalószínűbb olvasata. A legnagyobb szektorról, a szolgáltatásokról szinte semmit sem tudunk, a mostani kedvezőtlen adat arra utal, hogy ezen a keresletérzékeny

területen továbbra is nagyon mély a recesszió. (A pénzügyi szolgáltatások bizonyára ezen belül is a legrosszabbul teljesítő ágazatok között van.)



Forrás: KSH

Felhasználási oldalról vizsgálódva megállapíthatjuk, hogy mit sem ér a hatalmasra nyíló export-import olló, ha emögött a fogyasztás jelentős visszaesése áll, ami ellensúlyozza ezt a hatást. A készletépítések sem indulhattak be olyan erősen, mint esetleg az optimistábbak várták, a beruházási indexszel kapcsolatban pedig a GDP-adat ismeretében nem lehetnek illúzióink. A GDP adat kissé kiábrándító figyelembe véve, hogy a térség többi gazdasága (Románia és Csehország) pozitív meglepetést tudott produkálni.

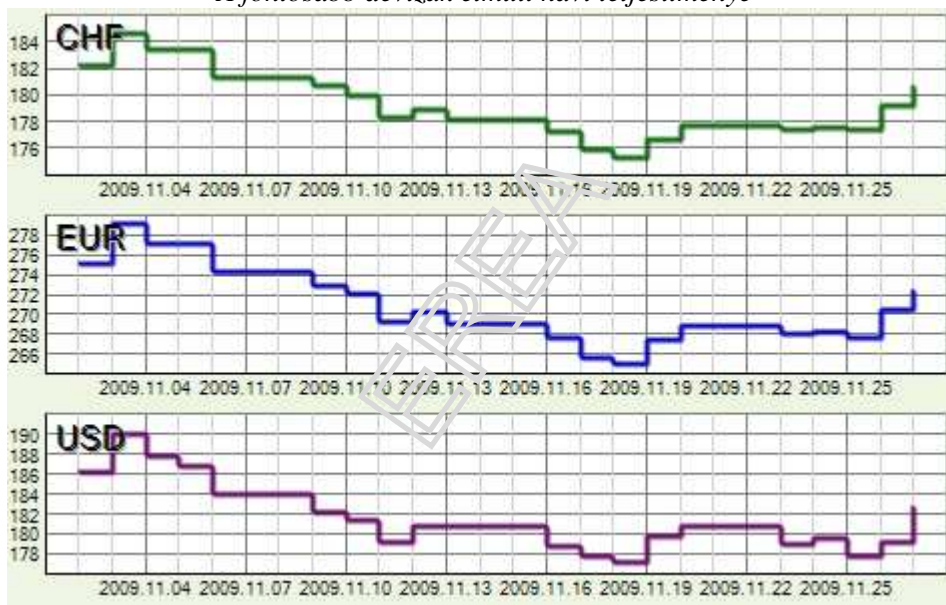


## Árfolyamok

A 265-ös szint az előző héten ismét kemény diónak bizonyult, mivel az árfolyam csak néhány kötés erejéig tartózkodott alatta, majd gyorsan vissza is táncolt a 270 irányába. A szeptemberi kiskereskedelmi értékesítési statisztika rekord mértékű 7.3%-os éves visszaesésről számolt be, de ez

sem ütötte meg a befektetők ingerküszöbét, így nem járt árfolyamhatással. A vártnak megfelelő 50 bázispontos kamatcsökkentés után is szinte rezzenéstelen maradt az árfolyam. A kamatdöntéssel párhuzamosan az MNB legújabb inflációs előrejelzései is napvilágra kerültek (2009: 4.2%, 2010: 3.9%, 2011: 1.9%). Ezek szerint a jegybank inflációs célja a számára releváns (18 hónapos) időhorizonton alullövésre kerül, ez alapján tehát nem lehet akadálya a további kamatcsökkentéseknek. Ehhez persze arra is szükség van, hogy nemzetközi befektetői hangulatban ne következzen gyökeres változás, és a forint árfolyama ne induljon gyengülésnek. Mindenesetre a jelenlegi kockázatvállalási hajlandóság mellett van tere a további kamatcsökkentésnek: decemberben további 50 bázispontos vágást várnak az elemzők - az idei évet így 6%-on zárhatja a kamatszint - és 2010 első negyedévében is további 50 bpos kamatcsökkentést valószínűsítenek. A világ fejlett gazdaságaiból érkező makroadatok alapján egyelőre úgy tűnik, hogy év végéig nem romlik tovább a befektetői hangulat, így az EUR/HUF is maradhat a 265-275 közötti tartományban, ennek megfelelően a 265-ös szint közelében változatlanul euró vételt javasolnak. 2010 első negyedévében viszont korrekcióra számítanak az elemzők: az olvadó kamatszint, a költségvetési hiánycélok tarthatatlansága és a nemzetközi hangulat esetleges romlása miatt az EUR/HUF árfolyamát a 280-290 közötti tartományba várják.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye



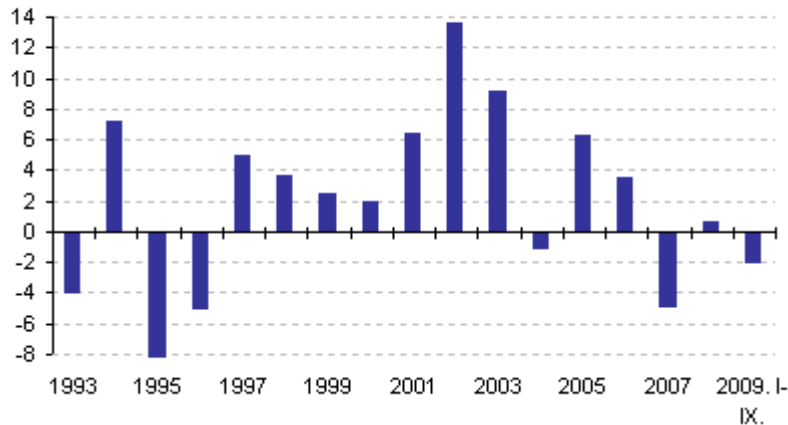
Forrás: MNB

## Reálkeresetek

Szeptemberben a reálkeresetek 1,4 százalékkal múlták alul az egy évvel korábbi szintet, ezen belül a versenyszféra minimális növekedést, a költségvetési szektor pedig jelentős csökkenést könyvelhetett el. A foglalkoztatottság jelentősen visszaesett az elmúlt egy évben, pedig a kormányzati szektor közmunkaprogramjai még tompítják is valamelyest a válság következményeit. A reálkeresetek az idén biztosan a negatív tartományban maradnak, hiszen a keresetek még a versenyszférában is csak meglehetősen visszafogott ütemben emelkednek, az infláció pedig a hátralévő hónapokban nem fog csökkenni. Jövőre viszont az adómérséklés mellett már valószínűleg növekedhet a keresetek vásárlóértéke.



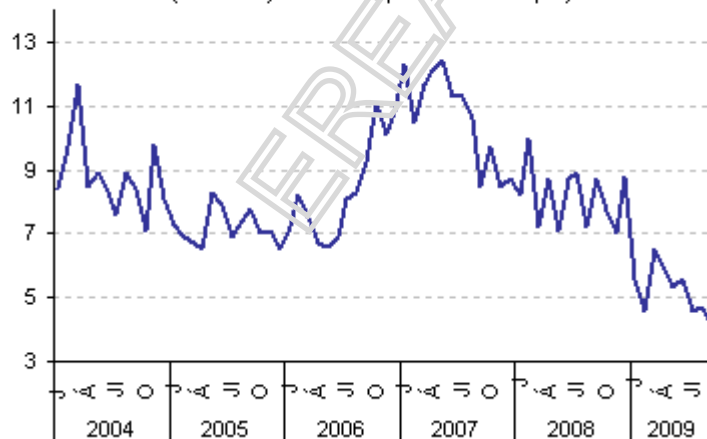
Reálkeresetek alakulása (éves változás, %)



Forrás: KSH

Az visszafogott keresetemelkedés mellett is azt kell, hogy mondjuk, a vállalatok recesszióhoz történő alkalmazkodása nem itt, hanem az alkalmazotti létszám változásában jelentkezik. A havi bruttó rendszeres keresetek az első őszi hónapban 4,1 százalékkal haladták meg az egy évvel korábbit, ami ugyan historikusan igen alacsony ütem, ám egyrészt a 6-7 százalékos recesszióhoz mérten már nem is olyan kevés, másrészt a bónuszok, prémiumok az idén bővebben jutnak, mint tavaly.

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



Forrás: KSH

A foglalkoztatottságban sokkal drámaibb a helyzet. A négy főnél többet foglalkoztató magáncégeknél szeptemberben 4 százalékkal, mintegy 130 ezer fővel kevesebben dolgoztak, mint egy éve, a Lehman-válság kirobbanásakor. Ezen a hatáson tompít valamelyest, hogy az állami közmunka-programokban mintegy 60-70 ezer fővel többen vesznek most, mint tavaly. (Ez a szám csak hozzávetőleges becslés, mert a KSH nem közli az adatot.)



Forrás: KSH

## Jegybanki alapkamat

A legutóbbi ülésén 50 bázispontos csökkentéssel 6,5 százalékra szállította irányadó kamatát a monetáris tanács. A lépés megfelel az előzetes várakozásoknak, és nem jelent eltérést az utóbbi három kamatdöntéstől: azóta tartja fél százalékpontos tempóját a testület.

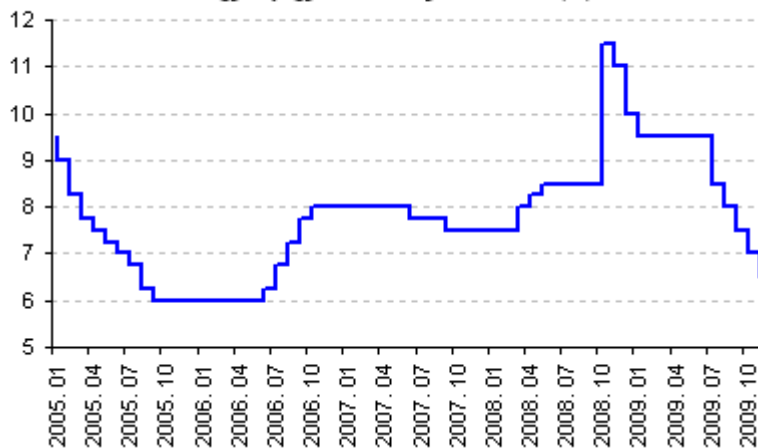
A fenti meglepő lépéssel egy időben a jegybank az egy napos jegybanki hitel és betét kamata által meghatározott kamatfolyosó szélességét az irányadó eszköz kamatszintje körül +/- 100 bázispontra növelte az eddigi ±50 bázispontról. E lépésről egy ideje folytak már találgatások a piacon, a kamatfolyosó szélesítésével az egy napos betét preferálása a bankközi piacon a hosszabb konstrukciókhoz képest drágább lett - különösen a fenti lépéssel együtt, ami a kéthetes kötvény előnyeit tovább növeli. Korábban az volt a vélekedés, hogy a lépés fontos üzenet lenne a piaci szereplők számára, ha az MNB valóban szélesítené a kamatfolyosót: azt közvetítené ugyanis, hogy már nem tart az olcsóbb forintpiaci kamatkörnyezetből eredő esetleges újabb forint elleni spekulációs hullám kialakulásától. A lépésnek az állampapírpiacra bizonyára kedvezőtlen hatásai lesznek, hiszen e szempontból a 7 százalékos kamat maradt az irányadó. A változatlan tempó mögött (a korábbi ülések jegyzőkönyveinek tanúsága szerint) az áll, hogy a tanács számára fontos szempont a kamatcsökkentési ciklus kiszámíthatósága. A döntésben feltehetően ugyanazok a tényezők játszottak szerepet, mint amelyek a válság kirobbanása óta meghatározzák a kamatpolitikát:

1. Az inflációs kilátások különösen ez év második felétől javultak extrém módon, amikor kiderült, hogy még az áfa-emelés sem tud erősen átmenni az árakba, azóta hónapról hónapra meglepetéseket hoz az inflációs adat.

2. A gazdaság mélyrepülése szintén jóval alacsonyabb kamatkörnyezet indokolna, az ország több évet lép vissza a gazdasági teljesítmény terén.

3. A fenti két tényező ellen ható fék a globális befektetői környezet kockázatkerülő hajlama és hullámozó kedélye, illetve a magyar gazdaság megítélésével kapcsolatos bizonytalanság. Jól mutatja e tényező fontosságát, hogy a kamatcsökkentési sorozat is akkor kezdődött, amikor érezhetően oldódni kezdett a nemzetközi tőkepiacokon a hangulat - és vélhetően addig is folytatódik majd, amíg ez a helyzet kitart.

A magyar jegybanki irányadó kamat (%)



Forrás: MNB

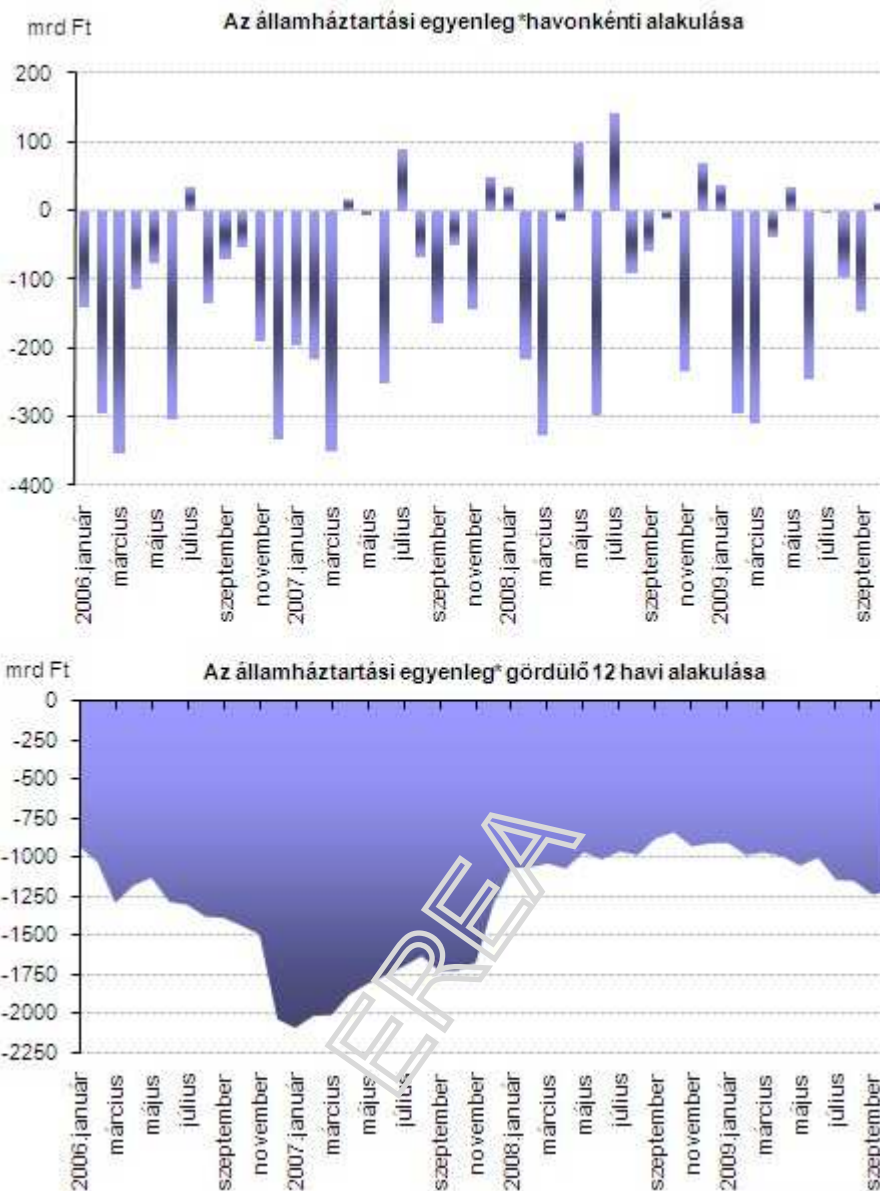
A Monetáris Tanács értékelése szerint a magyar gazdaság az idei mély recessziót követően 2010 közepétől állhat ismét növekedési pályára. Az infláció az adóemelések miatt ugyan átmenetileg meghaladja a középtávú inflációs célt, de 2010 második felében már számottevően elmaradhat attól. Az elmúlt hónapokban a nemzetközi pénzügyi piaci környezet a kedvezőbb világgazdasági kilátások mellett fokozatosan javult, azonban a folyamat tartóssága továbbra is bizonytalan. Az elmúlt hónapokban a fogyasztói-árindex adatok a vártnál kedvezőbb képet mutattak. Az indirektadó-emelések ellenére is visszafogottan alakuló infláció elsősorban a kereslet-visszaesés fegyelmező erejének köszönhető. A Monetáris Tanács megítélése szerint az infláció középtávon jelentősen elmaradhat a 3%-os inflációs céltől.

A munkaerő-piaci folyamatok azt mutatják, hogy a vállalatok a bérnövekedési ütem mérséklésével és létszámleépítéssel alkalmazkodnak a gyenge kereslethez. Az elhúzódó recesszióval és a várhatóan alacsony inflációs környezetben összhangban megállapított bérek segítik a munkahelyek megőrzését és a gazdaság gyorsabb kilábalását. A magyar gazdaság külső sebezhetősége akkor csökkenhet tovább, ha a külső egyensúly tartósan javul. A háztartások megtakarítási hajlandóságának emelkedése várakozásaink szerint továbbra is támogatja a külső egyensúly helyreállítását. Az ország sebezhetőségének mérséklése érdekében és a kitűzött költségvetési célok eléréséhez továbbra is rendkívül fegyelmezett költségvetési politika szükséges.

### Államháztartási hiány

Bár 11.5 milliárd forintos többlettel zárt októberben az államháztartás három alrendszeré, továbbra is az egész évre kitűzött hiánycél felett, 105.6%-on áll az első tíz hónap együttesen hiányának mértéke. Az utolsó két hónapban összesen legalább 50-60 milliárd forintos többletre lenne szükség ahhoz, hogy tartani tudja Magyarország a nemzetközi szervezetek felé a hitelcsomagért vállalt hiánycélt (a központi költségvetés esetében ez 992.4 milliárd forint).

2007. októberében 49.8 milliárd forintos, míg 2008-ban 11.6 milliárd forintos deficit alakult ki az államháztartásban helyi önkormányzatok nélkül, így az idén októberi 11.5 milliárd forintos többlet enyhén meglepőnek számít. Ez úgy alakult ki, hogy a központi költségvetésben jelentős, 61.7 milliárd forintos többlet jött létre, amelyet az elkülönített állami pénzalapok 8.5 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai esetén pedig 41.7 milliárd forintos deficit csökkentett.

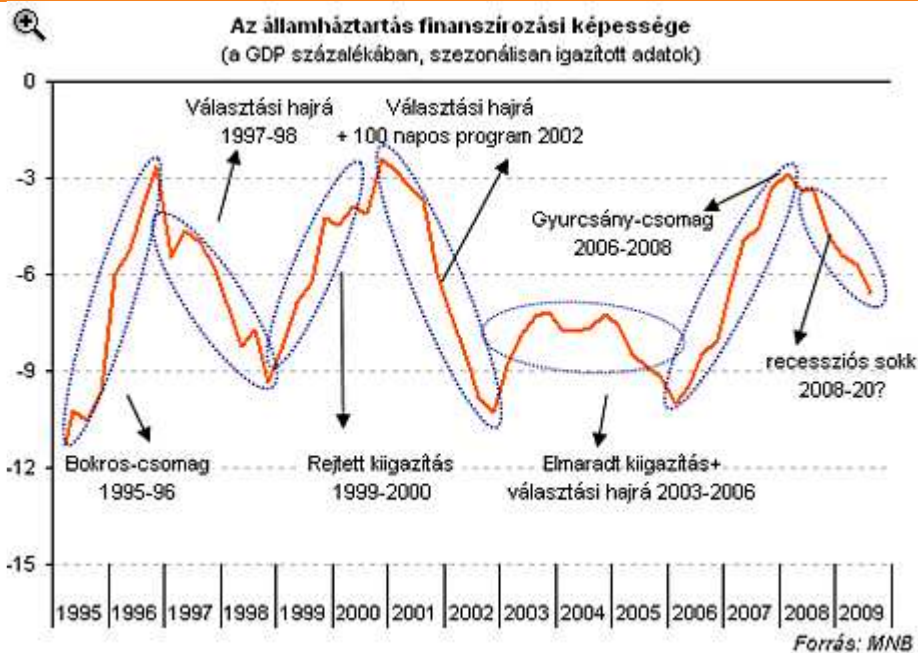


Forrás: PM

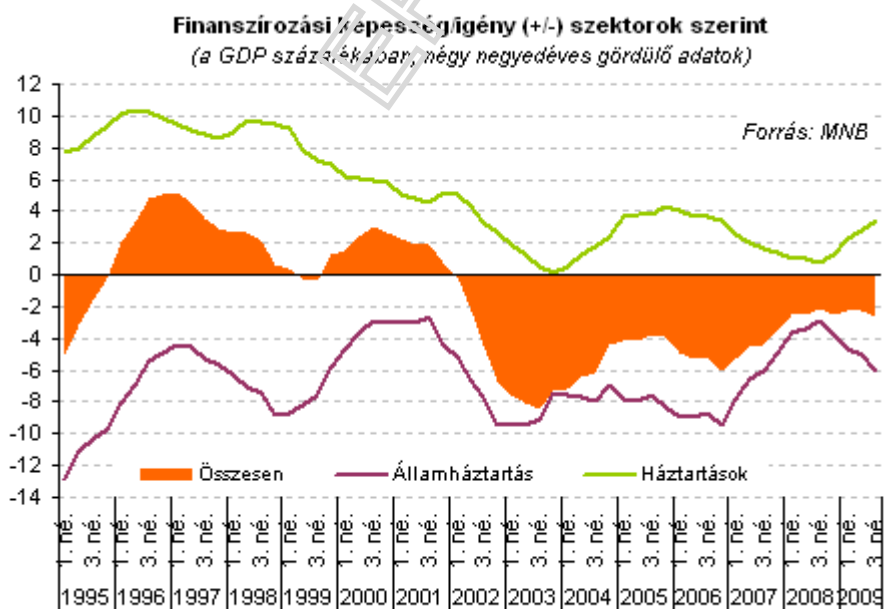
A közel 62 milliárd forintos központi költségvetésbeli többlet jelentősen eltér az elmúlt két évi teljesítménytől: 2007-ben 43.1 milliárdos, 2008-ban 3.7 milliárd forintos hiány adódott. Idén a 62 milliárdos többletben részben a feszes költségvetési gazdálkodás nyomai köszönhetnek vissza, részben köze lehet hozzá technikai tényezőknek is. Nem kizárt ugyanis, hogy pl. a MÁV lemondott a neki járó adóvisszatérítésről, ami önmagában mintegy 15 milliárd forinttal segíthette a tizedik havi teljesítést.

### Hitelpiac

Az államadósság csaknem elérte a GDP 80%-át, a deficitcél elérése egyre hihetlenebbnek tűnik, a háztartások jobb híján javítottak megtakarítási helyzetükön, öt év után újra a forinthitelek futnak jobban Magyarországon. Az előzetes adatok szerint az államháztartás nettó finanszírozási igénye a harmadik negyedévben 6,6 százalékos volt, az utolsó négy negyedév adata pedig 6 százalék. A recesszió alaposan próbára teszi a költségvetési egyensúlyt: így már igen nagy fantázia kell az idei évi 3,9 százalékos GDP-arányos hiánycél teljesülésének elképzeléséhez még akkor is, ha tudjuk, hogy a kiigazítási lépések, azaz az államháztartási egyenlegjavítás jó része az év utolsó három hónapjában érezteti a hatását.

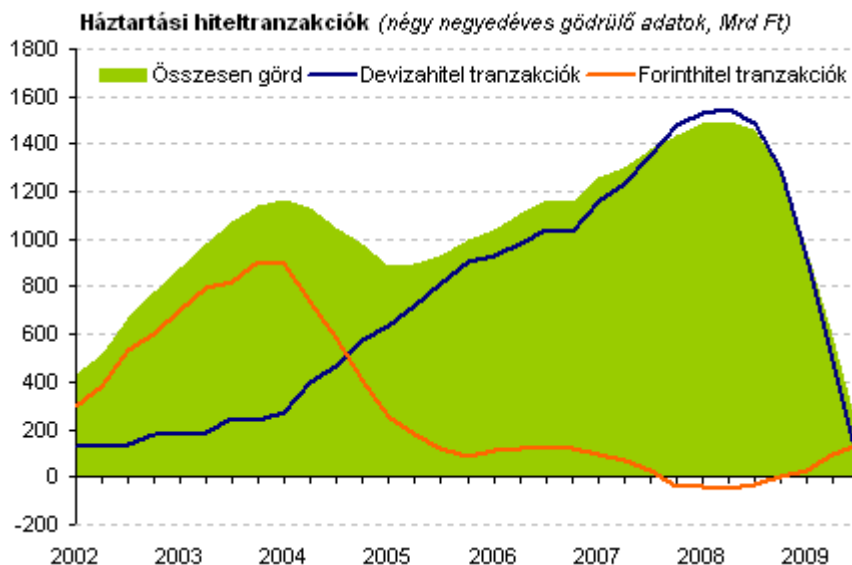


Ha a friss adatot összevetjük azzal, hogy a hírek szerint a Fidesz az állami vállalatok többéves veszteségeinek átvállalására, illetve adócsökkentésre készül, megállapíthatjuk: ma már egyáltalán nem biztos, hogy virtuálisan nem pontosan ugyanaz történik a költségvetéssel, mint amit az elmúlt évek választási ciklikusságában vergődve tapasztalhatunk. Persze ettől még a jelenlegi ismereteink szerint igaz, hogy a recessziós sokkot és az egyszeri tételeket leszámítva jobb marad az államháztartás pozíciója, mint a korábbi választások alkalmával.



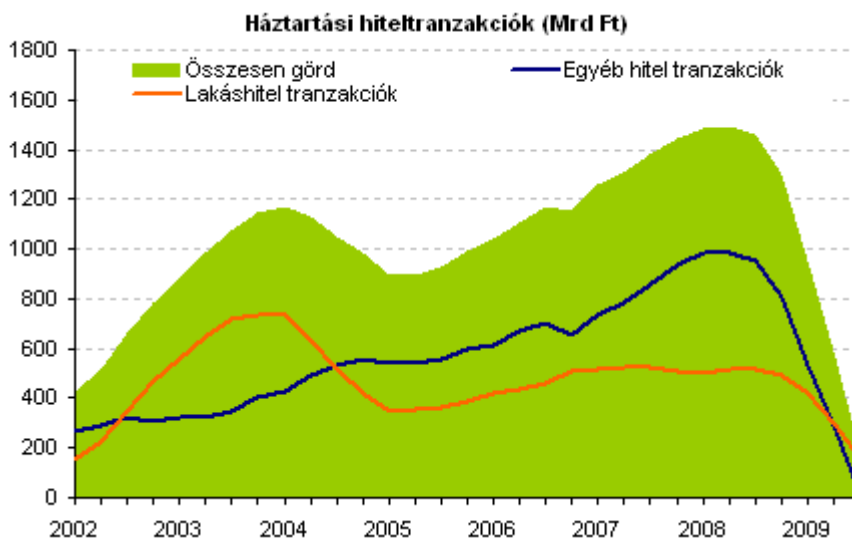
A nettó megtakarítások növekedése nem attól van, hogy a lakosság óvatossági vagy egyéb okokból hirtelen elkezdte volna felhalmozni a bankbetéteket (vagy az egyéb megtakarítási formákat), hanem leginkább attól, hogy az eladósodási lehetőségei egészen drasztikusan beszűkültek. Ez felfogható a hitelezési boom utáni kényszerű alkalmazkodásnak is, ami a hiteltranzakciók alakulásában látványosan jelentkezik. Ahogy az alábbi ábrán látszik, a háztartások az elmúlt egy évben (történetesen ez az időszak most gyakorlatilag épp a válság Lehman-csőd utáni, legsúlyosabb

szakaszát foglalja magában) alig vettek fel több hitelt, mint amennyit visszatörlesztettek. A négy negyedév közül kettőben (köztük az utolsóban) nettó hitelvisszafizető volt a lakosság.



Forrás: MNB

A fenti ábrán jól látszik, hogy öt év után először megint a forinthitelek a népszerűbbek, már amennyiben a "plusz nullás" aktivitást népszerűségnek lehet nevezni. A devizahitelek körében nominálisan is egyenes csökkenés figyelhető meg: negyedévről negyedévre mintegy 40-70 milliárd forinttal csökkenti kiterjedését a lakosság (nettó értelemben ennyi a törlesztés és a hitelfelvétel negatív egyenlege). Az alábbi grafikonon a lakáshitel és egyéb (jellemzően fogyasztási) hitel közötti megoszlást szemléltetjük. Jól látszik, hogy utóbbi meredekebben zuhan, ami egyrészt a technikai okokra (rövidebb futamidő) is visszavezethető, másrészt elképzelhetjük, hogy ennek fényében milyen nagy korrekció folyhat a lakossági fogyasztásban. Mindez újra magyarázatot szolgáltat a gyenge harmadik negyedéves GDP-adat.



Forrás: MNB

A lakosság gyenge vásárlási hajlandóságát nem csupán a hitelehetőségek beszűkülése és a jól ismert reálkereset-csökkenés okozza. A ma megjelent adatokból kiderül, hogy a háztartások óriási felértékelődést szenvedtek el a hitelállományukon. Ennek kapcsán az utóbbi egy évet az alábbi

fejleményekkel lehet összefoglalni: tavaly a nyári történelmi csúcstól gyengülni kezdett a forint, az utolsó negyedévben ez válságszerűvé vált, és megspékelődött a hitelforrás-költségek durva emelkedésével is - ezeket a bankok jobb híján nagyrészt az adósokra hárították. A fenti két jelenség az idén az első negyedévben futott csúcsra, majd a megnyugvás időszakában, a második negyedévben jött egy jóleső korrekció. A harmadik negyedévben azonban ez a folyamat a kedvező piaci környezet ellenére megállt, úgy tűnik az átértékelődésből fakadó nagy pozícióváltások már megtörténtek. Az eredmény a háztartásokra nézve kiábrándító: egy év során közel 1000 milliárd forinttal értékelődött fel a hitelállományuk.

EREA

## Magyarország ingatlanpiaci elemzése

### Bács-Kiskun megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 300-450 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 260-310 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. Vannak olyan társasházfejlesztések ahol, a magas négyzetméterár mellé hozzáadják a konyhabútort. Családi házak tekintetében a fajlagos nm ár 141 ezer Ft.
Használt ingatlanok:	Használt ingatlanok tekintetében Kecskeméten elég széles sávban mozognak az ingatlanok árai. Panellakások nm-ét 65-220 ezer Ft-ért, téglalapítványú lakásokat 115-340 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-430 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az ingatlanforgalomban élénkülés tapasztalható. Az ingatlanok árai mindig alkuképesek. A vételárból leggyakrabban 5%-ot engednek el de nem ritka a 10% is.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 ezer forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosnak mondható a 15-35 ezer Ft/nm. Kadafalva, Helvécia és Ballószög telkeit 5–10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint.
Fejlesztések:	Lerakták a Mercedes gyár alapkövét. Elkezdték a kecskeméti fürdőkomplexum fejlesztését. A 7 milliárd forintos beruházás során az élményfürdő karibi hangulatot idéző medenceterében két élmény-, hullám- és kalandmedencét, mászófalat és fejesugróbilit, sodrófolyosót alakítanak ki. Attraktív elem a térbe úsztatott „karibi tető” emelt szintjén épülő panorámamedence és az alatta lévő, vízeséssel határolt barlangmedence.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. A megyében a kiadott újlakásépítési engedélyek száma az év első háromnegyed részében 12,5%-os növekedést mutat, a használatba vett lakások száma előző év azonos időszakához képest kicsivel több mint 14%-ot csökkent.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítványú lakásokat 90-240 ezer Ft/nm áron, a családi házakat 42-200 ezer Ft/nm áron kínálják az irodák. A kisebb városokban egyre több üzlethelyiség kiadó vagy eladó.
Telkek:	A szigorúan vett városközpontokban nagyon kevés eladásra kínált telkek vannak az ingatlanközvetítői adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 35-63 ezer Ft/nm. Átlagos telek nm árak 12-35 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják.
Fejlesztések:	Fejlesztések közül az útfelújítások, és a csatornázási munkák emelkednek ki. Csengődön 184, míg Kiskőrösön csaknem félmilliárd forintba kerülő iskolaépület-felújítások, -bővítések kezdődtek el. A nagyobb városokban folynak a panelkorszerűsítések. Egyre több panellakás kap új nyílászárókat és új szigeteléseket.



## Csongrád megye

### Megyei jogú város:

#### Újépítésű ingatlanok:

Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 270-330 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készül el. Ingatlanközvetítői adatbázisokat elemezve körülbelül 150-200 ilyen lakást kínálnak a közvetítők. A legtöbb lakóparkban a társasházi lakásokat 230-270 ezer Ft/nm-en kínálják.

#### Használt ingatlanok:

Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 100-220 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 110-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. A válság alatt az ingatlanárak Szegeden nem csökkentek, inkább a stagnálás a jellemző a város ingatlanjaira. Szeged környékén az ipari ingatlanok nm-ét 4,5-6 €-ért lehet kiadni. Az iskolakezdés miatt az albérletpiac felpezsdült. Egy átlagos belvárosi 50 nm-es társasházi lakást 60 ezer Ft lehet kiadni.

#### Telkek:

A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 45-79 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. Keresettek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városaiba és faluiba.

#### Fejlesztések:

Az újszegedi Ligetfürdő területén felépített Tisza Gyöngye 1975-ben nyitott meg. Eredetileg étteremnek épült, de a nyolcvanas évek elején már diszkóként működött. Az eredeti épületből csak a váz marad meg. A háromcsillagos, 49 szobás szálló – a tervek szerint – jövő nyáron nyit meg. A beruházás uniós támogatásból és hitelből valósul meg, a munka egy hónapon belül elkezdődik. A szegedi belváros-rehabilitáció második ütemével kapcsolatos terv a Semmelweis utca, Árpád tér, Dugonics tér rendezése. A 2,5 milliárd forint értékű fejlesztésre megszülettek a tervek. Az összeg kétharmadára a város hamarosan beadja az uniós pályázatot, hogy az építkezés jövő év elejétől fokozatosan elindulhasson.

**Városok:**
**Újépítésű ingatlanok:**

Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat.

**Használt ingatlanok:**

Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 89-150 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 110-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. Az ingatlanok értékesíthetősége megközelíti már a 180 napot is. Csak a nagyon jó helyen lévő és kiemelkedő tulajdonságokkal bíró ingatlanokat tudják csak nagyon gyorsan értékesíteni a közvetítő cégek.

**Telkek:**

A nagyobb városokban az összközműves telkek nm 4-20 ezer Ft között mozognak, azonban a belvárosokban nem ritka a 25-50 ezer Ft/nm sem. A nem összközműves telkek nm-ét 800 és 2 500 Ft között árulják az ingatlanközvetítő irodák. Ebből is nagyon sok van az adatbázisokban. Főleg szántóként és tanyaként szerepelnek.

**Fejlesztések:**

Megkezdődött a mórahalmi négycsillagos Hotel Colosseum építése. A világhírű római amfiteátrum mintájára korralakúra tervezték a wellness- és konferenciaszállót. A 2,7 milliárd forintos beruházáshoz a város projektcége, a Móra-Invest Kft. pályázaton mintegy 512 milliót nyert, a többit önerőből és hitelből teremtik elő. A tervek szerint 2010 decemberében adják át a szállodát, a próbaüzem 2011 elején kezdődik. A hódmezővásárhelyi Ginkgo-Sas hotel az építető SK Sas Projekt Kft. 1,3 milliárd forintból építi meg, amihez az unió 378 millió segített ki. A hotel építése része a belváros két éven belül lezajló átalakításának, amely 2 milliárd forintot meghaladó uniós és közel 400 millió forintos önkormányzati forrásból valósul meg. Megérkezett a fürdőfejlesztés hivatalos brüsszeli támogatásáról szóló értesítés, ezzel nincs akadály az összességében 3,6 milliárd forintos makói fürdőfejlesztés fejlesztés előtt.

*2 havonta frissülő táblázat*

## Budapest és Pest megye

### Megyei jogú város:

#### Újépítésű ingatlanok:

Újépítésű ingatlanok árainak tekintetében az alábbi városrészekben lehet lassú emelkedésre számítani: Pesti belváros, Budai és Pesti zöldövezeti ingatlanok. Ezek árainak emelkedése elérheti az 5-10%-ot is, azonban a többi városrészben a stagnálás lesz a jellemző az üzlethelyiségekre, logisztikai ingatlanokra és az irodákra. A fővárosban közel 50 társasházfejlesztés folyik. A nm árak 250-1000 ezer Ft között mozognak. Azonban vannak luxus fejlesztések is amelyeknek nm árai még ennél is drágábbak. Várhatóan a legkelendőbb ingatlanok a Tó-Park társasház projekt lakásai lesznek, mivel a projekthez külön autópályalejáró is épül.

#### Használt ingatlanok:

A panellakások átlagos négyzetméterára a fővárosban 201 ezer forint. Budán a legdrágább panel nm ára 441 ezer Ft, a legolcsóbb 82 ezer Ft/nm. Pesten a legdrágább 534 ezer Ft/nm a legolcsóbb 67 ezer Ft/nm. Téglalakások esetében az átlagos nm ár Budapesten 350 ezer Ft. Családi házak tekintetében Budán 430 ezer Ft/nm Pesten 372 ezer Ft/nm.

#### Telkek:

Budapest építési telekpiaca viszonylag nagy eltéréseket mutat. Buda luxusövezeteiben a telek nm 120-200 ezer Ft között mozog. A Nagykörút környéki telekpiacon 60-110 ezer Ft/nm-ig találunk építésre és ingatlanfejlesztésre alkalmas telkeket. Pest legnagyobb részén pedig 10-70 ezer Ft/nm a telkek árai. A fejlesztési telkek piacán néhol 30%-os árcsökkenés is tapasztalható Budapest egyes részein.

#### Fejlesztések:

Lassan befejeződik a XI. kerületi Office Garden irodapark második ütemének építése. A Szerémi út-Hengermező út sarkán fekvő, 17,000 négyzetméternyi bérbeadható területet kínáló irodaház a tervek szerint 2010 első negyedévében kerül átadásra. A tervek szerint a jövő év májusára befejeződik a belvárosi "Fő utca" projekt, mellyel megjelenésében és funkcióiban is újszerű várostengely jön létre. Az 5,4 milliárd forintból megvalósuló kerületi fejlesztés - melyből 1,9 milliárd uniós forrás, a többi kerületi saját erő - a közterületeket érinti. A 4-es metró Kálvin téri megállójánál már több útsávot is megnyitottak az autósok számára. Az Európai Bizottság 7,56 millió euró támogatást biztosít a ferihegyi 2 B utasmóló építéséhez. A Budapest Airport az új terminálépület átadását követő évben kezdi meg a 2B terminálhoz kapcsolódó terminálszárny, vagy más néven móló megépítését.

Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A 50-150 lakásos lakóparkok helyett eltörtérbe kerülnek a kisebb 15-30 lakásos társasházak. Ezek nm-ét Pest megyében 210-310 ezer Ft-ért kínálják. Több ilyen fejlesztés is van Budapest vonzáskörzetében főleg Törökbálinton, Érden. Épülnek a társasházakban luxus penthouse lakások is amelyek után főleg a külföldiek érdeklődnek és ők mutatkoznak potenciális vevőknek. A lakóingatlanok, raktárak, és ipari ingatlanok árszínvonalának tekintetében stagnálás várható.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva Pest megyében egyre több lakást kínálnak eladásra. A nagyobb városokban lévő panellakások négyzetméterét 130-200 ezer Ft-ért, a téglalakásokat 160-390 ezer Ft/nm-ért kínálják. A zöldövezeti családi házak nm-ét 127-410 ezer Ft találhatjuk meg az adatbázisokban. A legkeresettebb családi házak Törökbálint, Érd és Budapest vonzáskörzetében találhatóak meg.
Telkek:	A telekárak többnyire jól mutatják egy-egy környék fejlettségét, és a keleti agglomeráció egyelőre alaposan elmarad a nyugati szektor árszínvonalától. A keleti szektorban az építési összközműves telkek árai 15-45 ezer Ft/nm között alakulnak, míg a nyugati részben 21-75 ezer Ft/nm között árazzák a telkeket.
Fejlesztések:	1350 lakást és 12 ezer négyzetméternyi kereskedelmi létesítményt épít az Indotek Csoport a rákospalotai volt Növényolajgyár területén. A beruházás 50 milliárd forintba kerül és 10 évig tart majd. Az első ütemben 450 lakást és 4 ezer négyzetméter kereskedelmi, illetve szolgáltatási célú épületet adnak át. Az első ütemet további kettő követi. Új logisztikai bázis készül el hamarosan Budapest vonzáskörzetében, Budapest Északi Ipari Parkjában található új komplexum 800 méterre helyezkedik el az M10 körgyűrű lehajtójától az 51-es főút mentén. Elephant Holding a XVII. kerületben 400 lakást fejleszt, de Maglódra és Gyömrőre is több ezer lakást tervez a cég, 4-6 lakásos társasházakban és sorházakban.

2 havonta frissülő táblázat

A közép-magyarországi régióban 2009 első kilenc hónapjában közel egytizeddel több lakás épült, mint az előző év azonos időszakában. Ugyanakkor az ország egészében csökkent az átadott lakások száma. Az év folyamán a régióban és országosan egyaránt jóval kevesebb új építési engedélyt adtak ki a szakhatóságok, mint egy évvel korábban.

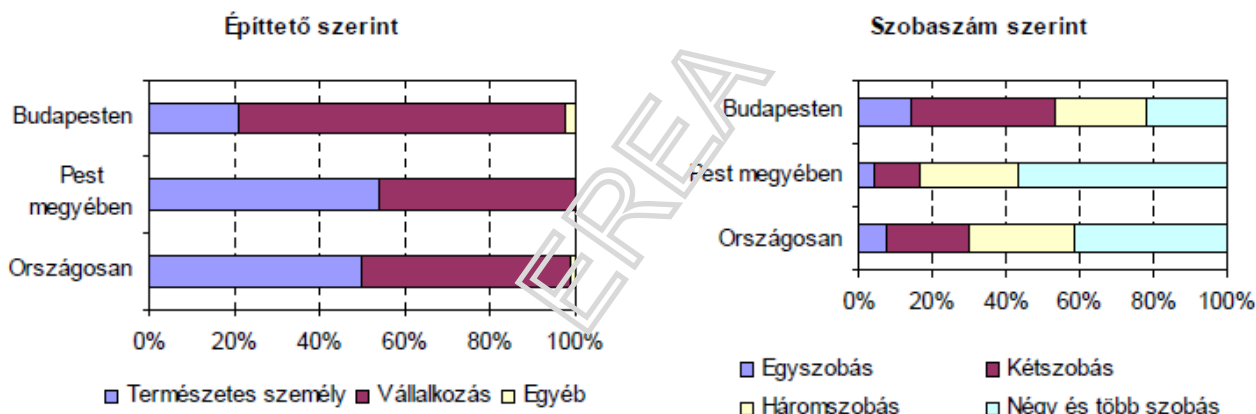
Budapesten az év első kilenc hónapjában 6262 lakást vettek használatba a tulajdonosaik, 3,6%-kal többet, mint tavaly ilyenkor. Az építetőkör módosult; a természetes személyek aránya 19%-ról 21%-ra emelkedett, a vállalkozásoké 81%-ról 76%-ra mérséklődött, az egyéb megbízóké pedig 2,7%-ot tett ki. A legnagyobb súlyt, 79%-ot továbbra is az értékesítésre szánt lakások képezik. A tavalyihoz képest számuk lényegében nem változott, ugyanakkor a saját használatra készült lakásoké ötödével, a bérbeadás céljából építetteké pedig kilenctizedével haladta meg az előző évit. Az egy évvel korábbinál kevesebb lakás épült többszintes többlakásos formában, így részesedésük – bár továbbra is meghatározó, 66% – valamelyest visszaesett a többi építési formával szemben. Az egy szobával épült lakások száma 16%-kal, a kétszobásoké 9,6%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest, miközben a háromszobás lakásoké visszaesett, a négy és több szobásoké pedig lényegében nem változott. Az újonnan átadott lakások szobaszám szerinti összetételében az egy- és kétszobás lakások váltak meghatározóvá, arányuk a tavalyi 49%-ról 53%-ra emelkedett.

Az átadott lakások átlagos alapterülete 69 m<sup>2</sup> volt, ami megegyezett az előző évivel. Ugyanakkor a lakások nagyságkategória szerinti megoszlása módosult; a 40 és 60 m<sup>2</sup> közötti lakások részesedése 46%-ról 39%-ra csökkent, a többi kategóriába tartozóké nőtt, legnagyobb mértékben a 40 m<sup>2</sup>-nél

kisebbségi lakások esetében (12%-ról 16%-ra). Az építésügyi szakhatóságok 6433 új lakás építését engedélyezték, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban.

Pest megyében 2009 január–szeptemberében 4797 új lakás épült, 19%-kal több, mint az előző év azonos időszakában. Az építetői kör kissé módosult; a természetes személyek aránya 58%-ról 54%-ra csökkent, a vállalkozásoké 42%-ról 46%-ra emelkedett. Az értékesítési céllal épült lakások száma jelentősebb mértékben emelkedett, mint a saját használatra építetteké, de ez utóbbiak aránya (51%) még mindig meghaladta az értékesítési céllal épültekét (49%). Az építetői kör és az építés céljának változásai hatással voltak az új lakások építési forma szerinti összetételére is; a csoportházak aránya térszerűsítését mutatja, hogy részesedésük a tavalyi 9,5%-ról 14%-ra nőtt, valamelyest emelkedett a lakóparki lakások aránya is, ezzel párhuzamosan a családi házas és a többszintes többlakásos formában épülteké csökkent. Az új lakások szobaszám szerinti megoszlásában, növekvő mértékben a négy és több szobával épültek (57%) szerepe a meghatározó. A lakások nagyságkategória szerinti összetételében a 60 és 80 m<sup>2</sup> közötti új lakások részaránya nőtt, a 40 és 60 m<sup>2</sup> közöttieké pedig csökkent, a többi lényegében nem változott. Az átadott új lakások átlagos alapterülete 103 m<sup>2</sup> volt, egy m<sup>2</sup>-rel nagyobb, mint 2008 első kilenc hónapjában. A megyei építésügyi szakhatóságok az év január–szeptemberében 5119 építési engedélyt adtak ki, 35%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban.

Az épített lakások megoszlása, 2009. I–III. negyedév



Forrás: KSH

## Békés megye

### Megyei jogú város:

#### Újépítésű ingatlanok:

Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 300 lakásos társasházat, ahol a lakások nm-ét 230-280 ezer Ft-ért értékesítették kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.

#### Használt ingatlanok:

A belvárosi lakásárak inkább évek óta enyhén emelkednek, vélhetően a belváros erőteljes fejlesztésének és az optimális helyen lévő bevásárlóközpont, a Csaba Center megépítésének köszönhetően is. Hozzávetőleg 10 százalékos emelkedés mutatható ki. Az itt található két- két és fél, háromszobás lakásokért állapotuktól függően 9-13 millió forintot kérnek. A használt lakóingatlanok ára a leszorító hatással volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.

#### Telkek:

Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.

#### Fejlesztések:

Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Lurker utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt területet érintik.

### Városok:

#### Újépítésű ingatlanok:

Újépítésű ingatlanok tekintetében nagyon kevés épül a megyében. Előző év azonos időszakához képest 39%-ot estek az építkezési darabszámok a lakáspiacon. Építési engedélyt kapott lakóépületek száma és alapterülete is csökkent az elmúlt évhöz képest. Itt kisebb volt a visszaesés. Az árak tekintetében is csökkenés tapasztalható. A fejlesztők tartanak a korábbi árszínvonalat viszont nagyobb mértékű kedvezményekre és engedelményekre kényszerülnek. Ajándék konyhabútorral és kocsibeállókával ajándékozzák meg a vevőket.

#### Használt ingatlanok:

A nagyobb városokban stagnálás tapasztalható az ingatlanpiacon. Békés megyében 2009. első háromnegyed évében 250 db lakást vettek használatba. Valamint ez időszak alatt összesen 224 db új lakásépítési engedélyt adtak ki. Az újlakások nm árai 200-235 ezer Ft között mozognak. A használt lakások árai 100-150 ezer Ft között, a családi házak nm árai 60-230 ezer Ft között cserélnek gazdát. A megyében az ingatlanárak 10-40 %-al estek a korábbi évekhez képest.

#### Telkek:

A Békés megyei telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Kisebb városokban a telkeket 1 000 Ft/nm kínálják. Az összközműves telkek nm 1500-4000 Ft, a nagyobb városokban pedig 20-30%-al magasabbak az árak. A városközpontokban pedig 15-30 ezer Ft/nm egy építési telek. Viszont ezekből nagyon kevés van, és csak úgy lehet hozzájuk jutni, hogy a régi bérházakat lebontják és helyére új társasházakat húznak fel.

#### Fejlesztések:

A Békés Megyei Önkormányzat továbbra is megelőlegezné a kormánynak az elvonások következtében hiányzó 2 milliárd forintot, az M44-es számú főút fejlesztéseinek mielőbbi folytatásáért. Békéscsaba közelében kalandpark létesül, melynek összköltsége 437.970.000,- Ft támogatásként az önkormányzat 209.485.000,- Ft nyert el.

2 havonta frissülő táblázat

## Jász-Nagykun Szolnok megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnokon a szigorúan vett belvárosban viszonylag drágának mondhatóak a lakások. A társasházakban a lakások nm-ét 270-320 ezer Ft-ért kínálják. Azonban a jellemző ár 220-250 ezer Ft/nm közötti ársávban mozog. A legtöbb társasházi lakást kulcsrakészen adják át a vevők részére.
Használt ingatlanok:	Szolnokon a használt társasházi lakások nm-ét 120-220-ezer Ft-ért kínálják. A lakások többsége felújításra szorul, gyenge állapotuk miatt. A panellakások árai 110-210 ezer Ft/nm között mozognak. A családi házak jellemző nm árai 85-243 ezer Ft. Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy az árak gyakran nem a valóságot tükrözik. Jóval magasabb áron kínálnak egy-egy ingatlant, mint amennyit az valójában ér.
Telkek:	Szolnokon az építésre szánt telkek kereslete igen változó. A belvárosban a telkek nm-ért 41-67 ezer Ft-ot kell kifizetni. Ezek a telkek a legjobb utcákban helyezkednek el és általában társasházakat építenek rajtuk, így emelve a városkép színvonalát. A külvárosi részeken összközműves telkeket 10-31 ezer Ft/nm-ért lehet találni az ingatlanközvetítői adatbázisokban. De akad ennél jóval olcsóbb is. Nem összközműves telkek nm-ét már pár ezer Ft-ért lehet találni.
Fejlesztések:	Várhatóan jövő év szeptemberében készül el Szolnokon, a Tiszán átívelő gyalogos híd, amely a város pihenőövezetét és a városközpontot köti majd össze. A gyaloghíd összesen másfél milliárd forintból épül meg, nagyrészt uniós forrásból, de több mint 600 millió forintot önerőből biztosítja a város. A belváros Tiszához közel eső területét érintő fejlesztések összességében meghaladják a kétmilliárd forintot, mivel díszter is épül. Szintén kétmilliárdból születik újjá a megye legnagyobb lakóövezete, a Széchenyi városrész. A jövőbeni átváltozás után viszont a városrész panelházai között parkok és sétányok lesznek, ráadásul több száz új parkoló enyhíti a lakóövezet gondjait. Az új szolnoki városképet meghatározza, hogy a város összesen 400 millió forintot költ arra, hogy a város valamennyi játszótere megszépüljön.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítőt vizsgálva elmondható, hogy a megye nagyobb városaiban az újépítésű ingatlanokat 190-245 ezer Ft/nm áron kínálják. A kisebb városokban ettől az ártól körülbelül 15-20%-al alacsonyabban kínálják az ingatlanokat. Ebben az évben az eddig kiadott új lakásépítési engedélyek száma előző évhez képest 42,5%-ot estek. Az újépítésű ingatlanok alapterülete is csökkent, a városokban 96 nm-ről 94-re, a községekben viszont 114 nm-ről 118-ra növekedett. Viszont a megye községeiben összesen 5 újlakás épült, tehát nehéz így statisztikát felállítani.
Használt ingatlanok:	A használt ingatlanok árában nagyarányú visszaesés volt eddig tapasztalható ebben az évben. A lakások árai 5-15%-ot estek, a családi házak árai 10-30%-ot, a telkek árai 7-20%-ot. A legnagyobb áraesést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. A kisebb városokban az elmúlt hónapokban nem is történtek adás-vételek.
Telkek:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a kínált telkek többsége 500-2 000 nm között van, összközműves, és vízparti. Ezeknek az ingatlanoknak az ára 3-32 ezer Ft/nm között mozognak. A belvárosi telkek ritkábbak és általában lebontandó épülettel együtt kínálják. Ezek nm árai alig haladják meg a 40 ezer Ft-ot.
Fejlesztések:	A jászok kapitányok nyomában címmel a kulturális turizmus egy új termékének megvalósítása kezdődött el Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a beruházás 600 millió forint összértékű és 2010 decemberében zárul. Új sportpályát adtak át a Tiszaligetben. Nagypályás játéktér és a futsalpálya mellett egy felújított épületegyüttest és egy szabadtéri pavilont is átadtak. A két pálya és az épületegyüttes 233 millió 680 ezer forintba került, 70 százalékos uniós támogatásból, 30 százalékos önerővel valósult meg.

2 havonta frissülő táblázat

## Tolna megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az új lakások tekintetében Szekszárdon a legkelendőbbek az 1+2 félszobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai 220-250 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért.
Használt ingatlanok:	A használt lakások eladása terén is némi élénkülést tapasztalható. Viszonylag gyorsan el lehet adni, az egy legalább 50 négyzetméteres lakás, viszonylag jó helyen, és egyedi fűtéssel. Ezért körülbelül 6,6 és 7,2 millió forint körüli összeget lehet elkérni. Általánosságba elmondható hogy 130-150 ezer Ft körül mozognak a használt lakások nm árai. A családi házak helyett inkább a lakásokat keresik jobban. Szekszárd főutcáján nagyon sok kiadó vagy eladó üzlethelységet találunk meg.
Telkek:	Szekszárd külterületén lévő telkeket és szántókat 400-2000 Ft-os nm áron kínálják. Összközműves telkeket 2400-6000 Ft-os nm áron kínálják az ingatlanirodák. Szekszárd belvárosában kevés fejlesztésre alkalmas telek van. Keresletük alacsony a válság és a gazdasági helyzet miatt. Azonban találunk néhányat az adatbázisokban amelyeket 6-58 ezer Ft/nm hirdetnek meg az ügynökségek.
Fejlesztések:	Új palackozót, érlelőt és bortárolót épít nettó 730 millió forint értékű beruházással a szekszárdi Bodri Pincészet. A pincészet 1700 négyzetméteren palackozóval, érlelővel, tartályos és hordós tárolásra alkalmas helyiséggel, készáruraktárral, valamint felújításához szükséges technológiával bővül 2010 májusig. A tervek szerint indul az M6/M60-as autópálya építése a Szekszárd-Bóly-Pécs szakaszon, az építkezést fél évvel az átadás előtt, 2009. novemberre be akarja fejezni a Mecsek Autópálya Koncesszió Zrt.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Tolna megyében az első három negyed évben összesen 236 db új lakás építési engedélyt adtak ki. Ez összesen 22%-os csökkenést jelent előző év azonos időszakához képest. Újépítésű ingatlanokból nagyon kevés van a megyében. Az építkezési kedv pang. Csak a nagyobb városokban található néhány társasházfejlesztést.
Használt ingatlanok:	A megyében az első három negyed évben összesen 179 db lakást vettek használatba ami közel 37%-os növekedést jelent előző évhez viszonyítva. Családi házak nm-ét átlagosan 135 ezer Ft-ért kínálják, lakások nm-ét átlagosan 154 ezer Ft-ért, panellakások nm-ét 111 ezer Ft-ért kínálják. Az árak 10-15%ot csökkentek a korábbi évekhez viszonyítva.
Telkek:	Az emberek az olcsó városi telkeket keresik. Már ha ilyen akad. Ha akad akkor az biztosan a város peremkerületeiben található. Itt az összközműves telkek 1000-4500 Ft körül mozognak négyzetmétereit. Kisebb városi és községi telkek négyzetmétereit már lehet kapni 400-900 Ft-t is.
Fejlesztések:	Jelentős turisztikai fejlesztések zajlanak Tolna megyében. Dombóváron fürdőt fejlesztenek 3500 nm-en. Ehhez 660 millió Ft-ot nyert az önkormányzat. Tamásiban a meglévő fürdő fejlesztésével növelni kívánják a város gyógyturisztikai vonzerejét. A létrejövő Ability-fürdőben a mozgássérült vendégek ellátása is biztosított lesz. Simontornyán a Fried Kastély Szálló szolgáltatásainak fejlesztése kezdődik meg, melynek köszönhetően 7 új munkahely is létesül. Kisszékelyben egy négy csillagos, családbarát szálloda építése kezdődhet meg. Olyan szálláshely valósul meg a faluban, amely kifejezetten csecsemőkkel és kisgyermekkel rendelkező szülők és gyermeküket várók számára nyújt igazi kikapcsolódást.



A magyarországi lakásárak az évezred kezdete óta 2008 végéig reálértékben 15 százaléknnyit emelkedtek. Ami a közelmúltat illeti, 2008 negyedik negyedévében még stagnáltak a lakásárak, majd 2009 első félévében mérsékelt, 6 százalék körüli csökkenés volt megfigyelhető, ami nemzetközi összehasonlításban alacsonynak számít az recesszió közepedte. A lakás piac elmúlt évtizedének története három részre osztható. A periódus elején, 1999-2000-ben az árak nagymértékben emelkedtek (két év alatt reál értelemben 60 százalékkal). A kínálat jelentősen emelkedett az ezredforduló után, és ekkor az áremelkedés üteme is lelassult. A lakástámogatási rendszer időszakának vége jól látható a 2003. negyedik negyedéves adatpont kiugrásán: a szigorítások 2004-es bevezetése előtt az előre hozott lakásvásárlások emelték a keresletet (2001 és 2004 között reálértékben, összességében 28 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető). Ezután a lakások reálértékében stagnálást, majd 2007-től csökkenést láthatunk. 2004 vége és 2008 vége között négy év alatt mindössze 13 százalékkal csökkentek reál értelemben a lakásárak.

A teljes lakásállományon belül a jelzáloggal terhelt ingatlanok aránya jelenleg megközelíti a 40 százalékot. A jelzáloghitelek átlagos hitelfedezeti aránya viszonylag alacsony, 65 százalék körüli. Kockázatot jelent, hogy a lakásárak csökkenése emeli a hitelfedezeti ráta szintjét, azaz mérsékli a fedezettséget. A valóságban is az a helyzet, hogy míg az újépítésű lakások ára gyakorlatilag 1991 óta emelkedett, a Fészekrakó program alaposan bezavart a piaci folyamatokba, mivel hatására a használt lakások piacán az árak megközelítették az újépítésű lakások árát. Az elemzők szerint az idei évben tapasztalható némi megtorpanás az újlakás piac árainak emelkedésében, esésről azonban nincs szó, miután idén alig épülnek lakások Magyarországon. A becsületes építők korábban 5-6 százalékos haszonnal tudták értékesíteni az újonnan épített lakásokat, amit azonban mostanában lehetetlenné tesz a költségek (például az áfa) emelkedése és a fizetőképes kereslet eltűnése. Ezért az újlakás piacon egyenesen drágulásra számítanak, amit azonban az árak nemzetközi összevetésben való elmaradottsága is indokol.

A szakemberek szerint gazdaságpolitikai hiba volt a használt lakások vásárlását és építését ilyen mértékben támogatni, amit az is jelez, hogy a mintegy ötször annyi használt lakáshoz kötődik hitelkamat-támogatás, mint újhoz. Bár a szociális szempontok részben magyarázhatják a szándékot, az eredmény azonban - már csak az újlakás-árszintre való drágulás miatt is - nehezen. Ráadásul, a használt lakás vásárlását illető támogatás sem új munkahelyek létrehozását, sem új állami bevételek generálását nem szolgálja - szemben az új lakások építésével.

Az államnak egyértelműen az újlakások vásárlását kéne sokkal erőteljesebben támogatni, és az egészségesebb piac szempontjából az állami tulajdonú bérlakások számát is növelni kéne - ezzel szemben az állam még mindig inkább értékesíti a tulajdonában lévő ingatlanokat. Nehéz trendekről beszélni a magyar lakásárak kapcsán, mivel az egyes esetekben igencsak eltérő kép tárul a szemünk elé, elég csak a különféle akciókra és kedvezményekre gondolnunk. Így például a vételi opciót és árbeszámítást kínáló bérleti ajánlatok, vagy a kamatterhek egy részének átmeneti átvállalása olyan új jelenségek, amelyek az egyéni döntések szerepét növelik, nem beszélve az árak átlagosan körülbelül 5-10 százalékos lealkudási lehetőségéről.

Közép távon már könnyebb trendekről beszélni. Ehhez azonban tudni kell, hogy míg számos szomszédos országban is árbuborék alakult ki a lakás piacon a válság kezdetéig, addig nálunk ez a jelenség egyáltalán nem volt tapasztalható. Az az oka, hogy Magyarországon a kínálat az építkezések felfutásával lépést tudott tartani a kereslettel, ráadásul a kivitelezők és fejlesztők most már nem tudnak alacsonyabb árakat kínálni, részben az idén bevezetett új szabványok miatt sem (például energiahatékonysági tanúsítvány, illetve OTÉK-előírások). Ezért aztán visszaesésre már nemigen kell számítanunk, sőt, inkább az árak felzárkózása jöhet, a gazdaság erősödésével párhuzamosan. Az elemzők szerint a kereslet szempontjából 2009 lehet a mélypont a magyar

lakáspiac szempontjából, de a jövő év közepén már itt is élénkülésre számít. Idén mintegy 50 százalékkal esett vissza az új építésű lakások iránti kereslet, miközben a kínálat körülbelül 30 százalékkal csökkent. A kínálat az idén leállított beruházások miatt jövőre még brutálisabb, mintegy 60 százalékos esést mutathat, ám a makrogazdasági környezet javulásával párhuzamosan a fogyasztói vásárlóerő és a kereslet már javulhat, ami 2011-ben is folytatódhat. Az elemzők az idei év végére, a jövő év elejére várják a kényszerértékesítések számának jelentősebb bővülését. Ugyanakkor, a fenti okok miatt azt mondják, 2011-re már hiány lehet új lakásból, és úgy vélik, erre készülve jó döntés lehet a befektetési célú újlakás vásárlás.

## Új lakások piaca

Az elemzők közül csak a legpesszimistábbak tették le a garast az új lakáspiac 30-40%-os keresletcsökkenése mellett, és olyan is akadt, aki a visszaesés mértékét illetően nem készült 10%-osnál nagyobbra. Érdekes ezeket a korábbi várakozásokat most összehasonlítani az elmúlt kilenc hónap tapasztalataival. A korábbi becslések túl optimistának bizonyultak.

A forgalom visszaesésének mértéke meghaladta az 50%-ot, de a csökkenés még a valamivel kedvezőbb képet rajzolók szerint is 20-35% közé tehető, és a legkedvezőbb helyzetben lévők szerint is meghaladta a 10%-ot. Az idei éven természetesen még nem vagyunk túl, de a keresletnek elég jelentős mértékben kellene élénkülnie ahhoz, hogy ezek az értékek érezhetően javuljanak, és közeledjenek a korábbi előrejelzéshez. Aki egyébként most a gazdasági helyzet, illetve a hitelezés ellenére mégis a lakásvásárlás mellett dönt, az inkább kisebb lakást keres: a piaci szereplők a legnépszerűbb kategóriának elsősorban a 40-50 négyzetméteres lakásokat jelölték meg, amelyeket az 50-65 négyzetméterese követnek. A februárban megfigyelhető képeket a kereslet területi megoszlásában sem figyelhető meg túl nagy változás: slágerkerületeknek a IX., a XI., a XIII. és a XIV. számítanak.

Az új lakáspiacnak elég jelentős érvágást jelentettek a júliusban életbe lépett kormányzati intézkedések: többek között megszűnt a szociális, illetve megemelkedett az áfa. A piac szereplői ezek közül elsősorban az utóbbit vélték a legnagyobb nehézségnek. A hitelfelvételi lehetőségek ráadásul már korábban is meglehetősen leszűkültek, míg a hitelfelvétellel összefüggő költségek emelkedtek, és ez jelentősen csökkentette a jövőbeni lakásvásárlók vételi lehetőségeit.

Az intézkedések bevezetése előtti időszakot sok vevő igyekezett kihasználni, és hozta előre vásárlását. Ennek köszönhetően szinte valamennyi megkérdezett elemző enyhe élénkülésről számolt be a tavalyi év vége, illetve az idei év eleje óta. A második negyedévben tapasztalt forgalomváltozásról azonban már erősen megoszlottak a vélemények, ugyanakkor szinte mindenki keresletnövekedésről számolt be. Ennek megjelölt mértéke azonban – a piaci szereplők egyéni tapasztalatai alapján – a 0-5%-ostól a több mint 50%-os bővülés között ingadozott: egyeseknek tehát jobban, másoknak pedig kevésbé sikerült felülniük az enyhe piaci hullámra.

A hazai vevők vásárlási lehetőségei meglehetősen beszűkültek, és ráadásul a korábban külföldiek részéről megnyilvánuló kereslet jelentős része is eltűnt, mert a magyar lakások már kevésbé jó befektetési alternatívát kínáltak nekik. Ennek ellenére – feltehetőleg a második negyedévben tapasztalt jelentős élénkülés hatására – az év eddig eltelt részében sokkal kevésbé estek az árak annál, mint amit a piac az idei esztendőre februárban prognosztizált. Akkor a legpesszimistábbak akár 10-20%-kal is alacsonyabb eladási árakkal számoltak 2009 végére, de sokan jeleztek előre 0-5 vagy akár 10%-os visszaesést is. A legtöbben érthető módon nem tapasztaltak áremelkedést, sokan az árak stagnálását figyelték meg, de azért akadt olyan is, aki 5-10%-os értékcsökkenéssel szembesült.

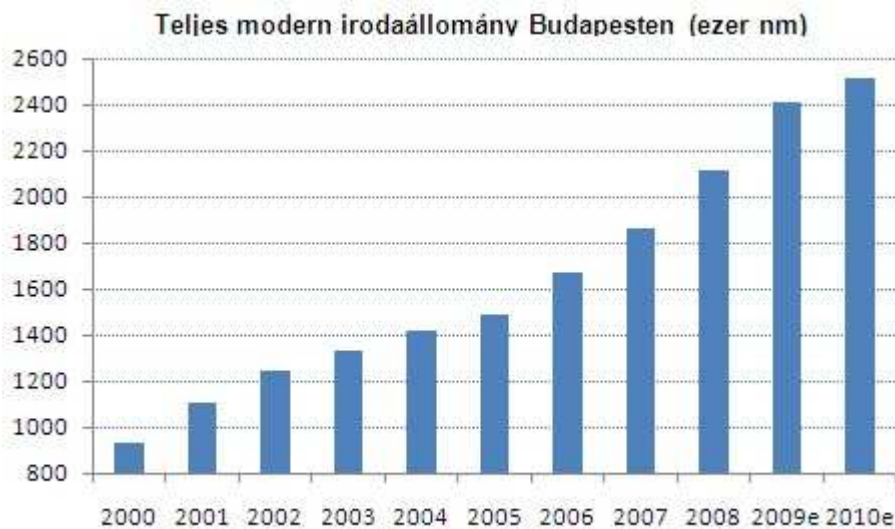
A mostani új lakástámogatási intézkedés inkább csak szépségtapasznak tekinthető – jelentős hatásra nem számítanak a piac szereplői sem. Illetve ha lesz is valamilyen befolyással a piacra, annak mértéke véleményük szerint csak nagyon enyhének lesz tekinthető.

Egyelőre úgy tűnik, a jövő sem hoz megnyugvást az új lakáspiac szereplőinek, a sok eladatlan lakással rendelkező fejlesztőknek semmiképp. A szakértők ugyanis arra készülnek, hogy az év hátralévő részében a kereslet stagnálni fog, vagy legfeljebb enyhén élénkül majd: vagyis a következő hónapokban jelentős fellendülés véleményük szerint szinte biztosan nem várható. Ennek tükrében nagy ármozgást sem jósolnak: a többség az árak jelenlegi szinten történő befagyását valószínűsíti, de azért akadt olyan válaszadó is, aki az új lakások árának 0-5%-os csökkenésére számít. Az utóbbi napokban napvilágot látott az MNB újhitelekre vonatkozó szabálytervezete. Ezzel kapcsolatban ugyancsak kíváncsiak voltunk, hogy a szigorítások kapcsán a piaci szereplők mire számítanak. A vélemények eléggé megoszlanak, van, aki szerint az említett szabályozás hatása nem lesz érzékelhető, míg mások szerint negatív következményekkel jár majd. E következmények várható mértékében ugyancsak nincs egyetértés: akad, aki szerint komoly nehézséget jelent majd a piacnak a tervezet, míg a többség inkább az enyhén negatív hatás mellett voksolt. Abban is elég nagy a bizonytalanság, hogy a tervezett intézkedés elsősorban mely lakások esetében jelenthet befolyásoló tényezőt. Volt válaszadó, aki szerint minden kategóriát érinteni fog a tervezet, bár a leginkább érintett körnek legtöbbször a közepes méretű lakásokat ítélik.

Az új lakások piacának helyzete tehát nem könnyű, és problémáira a nemrég bevezetett lakástámogatási intézkedések sem jelentenek átütő megoldást. Nem csoda, ha több fejlesztő a lakásprojektjeinek elhalasztása mellett döntött. Sok nagy fejlesztő akad, amely már kivonult a piacról. Általánosságban azt lehet mondani, hogy csak azok döntöttek a maradás mellett, akik kellő jó minőségű telekkel rendelkeznek. Az ugyanakkor kétségtelen tény, hogy a lakásvásárlás alapvetően élethelyzethez kötődik, vagyis csak egy bizonyos ideig halasztható el. Az új lakások szempontjából tehát inkább az a kulcskérdés, hogy a kereslet milyen arányban oszlik meg a használt és az új építésű ingatlanok között.

## Budapesti irodapiac

A harmadik negyedév végére nagyon közel került a 20 százalékos szinthez a budapesti bérirodapiac kihasználatlansági rátája. Elemzők számításai szerint a 20 százalékos szintet már a negyedik negyedévben átlépheti az irodapiac, s ha feltételezzük a jelenlegi bérbeadási aktivitás folytatódását, akkor 2010-ben vélhetően 21 százalék fölött alakul majd az üresedési ráta.





Forrás: BRF

A Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF) időközben publikálta harmadik negyedéves adatait, melyekből kiolvashatunk néhány számot a jövőre nézve. A bérbeadás ugyanis - figyelembe véve a recessziós környezetet - nem alakult vészesen, a 48 ezer nm-nyi bérbeadás és a kb. 23 ezer nm-nyi tényleges területbővüléssel járó szerződések nem tekinthetők rossznak a gazdaság általános állapotát nézve. A nagy bajt inkább a piacra még folyamatosan ömlő új irodakínálat okozza, hiszen a harmadik negyedévben 113 ezer nm-nyi új irodaterületet adtak át a fejlesztők. A kihasználatlansági ráta így 19,7 százalékra emelkedett, ami azt jelenti, hogy a harmadik negyedév végén Budapesten mintegy 450 ezer nm-nyi iroda állt üresen.

A harmadik negyedéves bérbeadási adatok a két hónappal ezelőtt felállított scenárióink közül nagyjából a mérsékelt optimista (vagy mérsékelt pesszimista, ízlés szerint) forgatókönyvnek felel meg. Ez azt jelenti, hogy ha az előttünk álló időszakban hasonló ütemben folytatódik az irodaházak bérbeadása, akkor a negyedik negyedévben szinte biztosan 20 százalék fölé emelkedik az üresedési ráta és számításaink szerint 2010-ben sem fog 20 százalék alá csökkenni. Ha ugyanis 2010-re is feltételezzük a negyedévenkénti 20-25 ezer négyzetméternyi területfoglalással járó bérbeadást és az egész évre vonatkozó 100-130 ezer nm-nyi új irodaátadást, akkor 21 százalék fölött alakulhat az üresedési ráta a következő évben. Ez ráadásul még sok szempontból inkább optimista feltételezés, mint sem, hiszen a gazdaság általános állapotának várható alakulása semmiképpen sem predesztinálja kiugró teljesítményre a budapesti bérleti piacot.



Forrás: BRF

A jelenleg folyamatban lévő és a tervezett fejlesztések alapján arra számíthatunk, hogy 2011-re lényegében elfogy a kínálati oldal, azaz a 2008-2009-es évekhez képest drasztikusan kevesebb új irodaterületet fognak átadni abban az évben. Ez azt jelenti, hogy ha feltételezzük, hogy 2011-re a gazdasági növekedéssel párhuzamosan az irodabérleti piac is magára talál, akkor vélhetően csökkenni tud majd a kihasználatlanság a budapesti piacon. A kihasználatlanság így 20 százalék alá csökkenhet 2011-ben, a bérleti piac alakulásától függően a mi kalkulációink szerint 17-19 százalékos lehet az üresen álló területek aránya. A mi számításaink szerint tehát 2011-ig komoly nyomás nehezedik majd a bérleti díjakra, s még 2011-ben sem feltétlenül számíthatunk jelentős díjemelkedésre.

### **Kecskeméti ingatlanpiac**

Kecskeméten kicsit visszásan sült el a bejelentés, amely szerint a Mercedes a Bács-Kiskun megyei települést választotta új beruházása színhelyéül. A helyi piac régebbi szereplői szerint nem tettek jót a városnak azok az elemzések és vélemények sem, amelyek az esemény jelentőségét hangsúlyozták. Az ugyanis, hogy a keresleti árak is követik a hír hatására megemelkedett kínálati árakat, messze nem mondható biztosnak.

A hírös városban eleve jelentős túlkínálat van, több ezer eladó ingatlan áll a piacon. Ráadásul ezeknek legalább 60 százaléka lakótelepi lakás, 20-25 százaléka pedig nagyobb, kertvárosi családi ház. A szakemberek pedig valószínűtlennek tartják, hogy a leendő Mercedes alkalmazottak számára akár eladási, akár bérbeadási céllal tömegesen vásárolnának föl egy és másfél szobás lakásokat, többgenerációs családi házakat. A helyzetet bonyolítja, hogy ezeket az ingatlanokat a tulajdonosok eleve túlértékelik, áruk egyes városrészekben megközelíti az új lakások fajlagos árát. Van például olyan 27 négyzetméteres minigarzon, amelyet 6 millió forintnál is drágábban árulnak, közel annyira, mint amennyiért a hasonló alapterületű új lakásokat.

Egy jelenleg 6,5-7,5 millió forintért megvásárolt lakást a vásárlás költségeit, illetéket, ügyvédi díjat is beleszámítva pár év múlva legalább 20-25 százalékkal drágábban kellene eladni. Ennek valószínűsége viszont elég kicsi, ellenben egy jól megválasztott pénzügyi kamat, vagy gyorsabb fordulási pontú egyéb befektetés biztonságosabb jövedelmet nyújt. Ha ehhez hozzávesszük, hogy a frissen megvásárolt ingatlant a Mercedes érkezése előtt is ki lehet adni, már jobb a helyzet. Azt azonban tudni kell, hogy Kecskeméten az albérletpiac is túlkínálatos, a tényleges kiadási árak pedig 10-15 százalékkal visszaestek az elmúlt egy év alatt - ennek legfőbb oka, hogy a rezsiköltségek jelentősen emelkedtek.

Az új beruházás hatása nem is biztos, hogy közvetlenül a város ingatlanpiacán csapódik majd le. A mesterségesen fölvert árakon aligha vásárolnak majd ingatlant a gyár dolgozói, sokkal valószínűbb, hogy a bejárást választva a település 50 kilométeres távolságából ingáznak majd, vagy albérletbe költöznek. Annak is nagyobb a valószínűsége, hogy egy kétszobás lakást több olyan dolgozó bérel majd, aki majd hétvégenként hazajár a családjához. Annak ugyancsak kicsi a valószínűsége, hogy azok a környékbbeliek, akik eleve Kecskemét agglomerációjában laknak, a biztos munkalehetőség miatt eladják jelenlegi lakásukat, és helyette beköltöznek a városba. Ez már csak azért sem lesz tömeges, mert kecskeméti árak 25-30 százalékkal magasabbak a környékbeli településeknél. Kétséges az is, hogy a cég mérnökei, vezetői és menedzserei luxuslakásokat vásárolnának a városban. Alternatívaként ugyanis az is felmerülhet, hogy a Mercedes a saját telkének egy részén épít, vagy vásárol egy telket a gyár vonzáskörében, és saját maga kialakítat egy lakóparkot - feltéve, hogy a vezető alkalmazottakat ezzel a módszerrel is magával akarja láncolni. Aligha valószínű ugyanis, hogy az amúgy is eladhatatlanul magas árú panellakások, családi- és sorházak tömeges értékesítését eredményezi a gyáróriás megjelenése. Azokat az ingatlanokat tehát, amelyeket most is nehezen, vagy egyáltalán nem lehet értékesíteni, legfeljebb a kínálati árak átgondolásával, vagyis a realitás talajára visszatérve lehet majd sikeresen eladni. Ahhoz pedig, hogy

egyáltalán körvonalazódjanak az igények, még legalább egy évnek el kell tenni. Aki tehát okosan akar ingatlant venni a híros városban, jobban teszi, ha kicsit még kivár.

Több elemző szerint is most érdemes lakást venni Kecskeméten, akár befektetési célból is, a Mercedes-gyár érkezésének bejelentése után szinte azonnal megélnékül a kereslet. El azonban még nem késett senki, az árak egyelőre meglehetősen alacsonyan vannak. Gyakorlatilag a teljes város jó befektetési célpont, elsősorban azonban a téglaeépítésű, központ közeli használt lakások, illetve az új építésű lakások iránt várható a közeljövőben erősebb keresletnövekedés - ezeket jelenleg a fővároshoz képest meglehetősen alacsony áron kínálják, használt lakások 150-180 ezer forintos négyzetméterártól kezdődően kaphatóak, ezek értéke vélhetően növekedni fog az elkövetkező években. Nem drága a Belváros sem, a környéken található használt ingatlanok négyzetméterárak is csak ritkán haladják meg a 250-260 ezer forintot. Befektetési célra is használható tanyát meg olcsóbban, akár 50-60 ezer forintos négyzetméteráron is lehet vásárolni.

Az új építésű lakások iránt a környékre költöző menedzserek és vezetők miatt szintén várhatóan fokozódik a kereslet, ilyen jellegű ingatlanokat 250-300 ezer forintos négyzetméteráron árulnak, ami szintén alacsonyabb a fővárosi új-lakás négyzetméteráraknál. Van választék nagyon olcsó, belülről felújítandó, így saját ízlés szerint kialakítható lakásokból is, ráadásul rendkívül alacsony, 130 ezer forintos négyzetméteráron egy toronyházban. Az egyetemi városokhoz hasonlóan felélénkülhet Kecskemét albérletpiaca is, valószínű, hogy már az építkezés megkezdése alkalmából jóval többen szeretnék majd albérlethez jutni a városban, ami az árak emelkedését is eredményezheti.

A környező településekre áttételesen a kecskeméti Pölös Róna is hatással van: ennek környékén komoly infrastrukturális fejlesztés történt, bővítették az Auchant, és a volt szovjet laktanyát is felújították. A régi tiszti lakásokból társasházakat alakítottak ki, kiköltözött a területre a főiskola, és kollégium is épült. A város oktatási és logisztikai központ kialakításába is belekezdett. Ezzel összefüggésben közlekedési csomópontokat, körforgalmat is kialakítottak a környéken. A fejlődő, autópályához közeli területtől nincs messze Kadafalva, Helvécia és Ballószög, így ezen települések is felértékelődtek, hiszen többek között a megközelíthetőségük is javult. Kadafalván az önkormányzat több mint 50 építési telket parcelláz, és egy projektcég is telkeket alakít ki, amelyekre szép családi házak épülnek: itt 5-10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni a telkeket, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint. Ennek oka, hogy a vevők 4-5 millió forintnál többet nem szánnak telekre, és mindegy számukra, mekkora a parcella: lehet 400, 800 vagy éppen 1500 négyzetméteres is, a lényeg, hogy az ára megfelelő legyen.

Érdekes az is, hogy Kadafalvától 5 kilométerre van Helvécia, ahol az önkormányzat 10 ezer forintos négyzetméteráron alakított ki telkeket, ami relatíve drágának számít. A már említett két település mellett a Kecskeméttől 10 kilométerre lévő Városföldön is alakítottak ki telkeket, amelyeket 3 millió forintos átlagáron adtak el. Az alacsonyabb ár mögött az állhat, hogy erről a településről a kecskemétiak már nem szívesen ingáznak: Az önkormányzat itt nemrég egy háromszobás, 90 négyzetméteres, garázzsal is rendelkező társasházi lakást értékesített. A kikiáltási ár 8 millió forint volt, de hiába ajánlották ki az ingatlant, az érdeklődők az ingázás helyett inkább 10-10,5 millió forintért vettek egy 2,5 szobás kecskeméti panellakást. Kecskemét környékén sok a tanya is, amelyeket azért nem sikerül eladni, mert a külföldi érdeklődés nagyjából 2 éve visszaesett, a tanyák pedig kevés helyi fiatalnak mozgatják meg a fantáziáját. Az érdektelenség hátterében az is megbújhat, hogy egy lakható tanyát 4-5 millió forintért meg lehet venni, viszont a pénzintézetek vagy nem fogadják el fedezetként az ingatlant, vagy olyan magas önerőt kértek, amit a vevők nem tudtak biztosítani. Másrészt a gyerekes családoknak veszélyes kiköltözniük tanyára, mert orvos, óvoda, bölcsőde és gyógyszertár nincs a közelükben, mostanában a hollandok érdeklődése lódult meg a tanyák iránt. A Kecskeméttől 25 kilométerre lévő Lakitelek-Töserdön például az üdülőknek nagyjából 40 százaléka eladó. Ezek ritkán nagyobbak 40 négyzetméteresnél, és az árak is nagyjából

4 millió forint. Vannak persze 6, 8, 10, de akár 25 millió forintos ingatlanok is, amelyek ugyancsak nehezen értékesíthetők.

### **Paks ingatlanpiaca**

A helyiek ismét reménykedhetnek, hogy elérik a 2007-es szintet, mikor a kereslet és a kínálat még köszönőviszonyban voltak egymással. Pakson ugyanis már 2008 elején visszaesés volt megfigyelhető; akkor a kereslet csak a másfél-, kétszobás panellakások iránt nőtt. Főként a városközpont melletti lakótelep lett népszerű, ahol a maximum 8 millió forintos ingatlanok találtak a legkönnyebben gazdára – ám a tulajdonosok inkább a nagyobb és drágább panelektől szerettek volna megszabadulni. Az adatbázisok szerint a kínálatot nagyobb részt most is a 180-200 ezer forintos négyzetméteráron kínált, felújított, 2-3 szobás panelek teszik ki. A családi házak piacán a kereslet szintén nem fedi a kínálatot: bár a 10–15 millió forint között árult, kisebb, felújításra szoruló házak a legkeresettebbek, a tulajdonosok inkább a nagyobb, 20-40 millió forintért hirdetett családi házaktól szeretnének megszabadulni. A téglalakások pedig évek óta mélyrepülésben vannak; mostanság akár már 80 ezer forintos négyzetméteráron is elérhetők Pakson, 140 ezerért pedig újszerű dukál. Az újjépítésű családi házakból nagyon kevés van a városban, a használt családi házak kereslete pedig stagnál. Az átlag négyzetméterár családi házak tekintetében 100 ezer Ft. Nem sok, de így is meghaladja a környező városok négyzetméterárait.

A beruházás hatására megnőnek az ingatlanárak, a lakásbérleti díjak, a szállodakihasználtság, és új lakóhelyi szolgáltatási kínálat épül ki. A 900 milliárd forintra becsült projekt lefuttatása azonban legalább öt évet vesz majd igénybe, melyet ugyanilyen hosszú engedélyeztetési időszak előz meg. Befektetőket keresnek az atomerőmű mellé tervezett ún. Energia-park, avagy látogatóközpont kialakításához is. A 6-800 millió forintba kerülő létesítmény nem valósulhat meg városi kasszából. Az önkormányzat egyébként a bővítéssel egy időben egy 500 millió forintos kikötőprojektet is indítana. Néhány település polgármestere pedig egy Duna-híd építését szorgalmazza, hogy a folyó túloldalán élők is profitálhassanak az atomerőmű bővítéséből.

Paks a nehéz időkben is fejlődik; 2009-ben a térfigyelő rendszer kiépítésére 20 millió forintot költöttek, a városi strand pedig 30 millióból újul meg. Az uszoda mellett 2011-re gyógyfürdőt és balneológiai központot alakítanak ki 800 millióból, az MVM pedig renováltatja az Erzsébet Szállót. A 2010 tavaszára elkészülő, elsősorban az atomerőmű vendégeit kiszolgáló komplexum étteremnek, konferenciatermeknek, wellness-szállodának és egy bálteremnek is otthont ad majd.

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

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

	2008.	2009. I-IX. hó	2009 (előrejelzés)	2010
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	92,8*	93,5	100
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	79,0**	84	103,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	94,0*	95	106
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	96,9	95	106
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	95,8	95	100
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	76,8**	86,5	104
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	70,7**	80	106,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	3,3**	4,5	3,0
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,5	0,6*	0	-0,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	282,7***	280	265
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	1047,7***	1000	870
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	101,3	102	101
13. Fogyasztói árindex	106,1	103,9**	104,2	103,5
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	104,9**	105,3	103
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,3****	11	10,5

\* 2009. I. félév

\*\* 2009. I-IX. hó

\*\*\* 2009. I-X. hó

\*\*\*\* 2009. III. negyedév

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI



## 2. számú melléklet: Új és használt ingatlanárak az elkövetkező egy évben

**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	0 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (-1)	0 (0)
Iroda	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (0)	0 (1)
Üzlethelyiség	0 (3)	0 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (1,5)
Raktár	0 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0,3)

Zárójelben az előző - 2009. júliusi - 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	-1 (-2)	-1 (-1)	-4,7 (-5)	-5 (-6)	-3 (-3,5)
Iroda	-2 (-7)	-2 (-7)	-4 (-10)	-3 (-6)	-2,5 (-7)
Üzlethelyiség	-2 (-5)	-2 (-5)	-5 (-3)	-3 (-6)	-4 (-5)
Raktár	-2 (-4,5)	-1 (-5)	-1,5 (-3,5)	-3 (-6,5)	-2 (-4,5)
Építési telek	0 (-3)	0 (-3)	-1 (-1)	0 (-2)	0 (-2)

Zárójelben az előző - 2009. júliusi - felmérés adatai

Forrás: GKI

### 3. számú melléklet: Források

- [www.portfolio.hu](http://www.portfolio.hu)
- [www.vilaggazdasag.hu](http://www.vilaggazdasag.hu)
- [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
- [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)
- [www.penzcentrum.hu](http://www.penzcentrum.hu)
- [www.gki.hu](http://www.gki.hu)
- [www.index.hu](http://www.index.hu)
- [www.ingatlanmagazin.hu](http://www.ingatlanmagazin.hu)
- [www.ingatlanhirek.hu](http://www.ingatlanhirek.hu)
- [www.napi.hu](http://www.napi.hu)
- [www.magyarotkepiac.hu](http://www.magyarotkepiac.hu)
- [www.origo.hu](http://www.origo.hu)
- HVG 2009. november
- 2009. Figyelő november
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

EREA