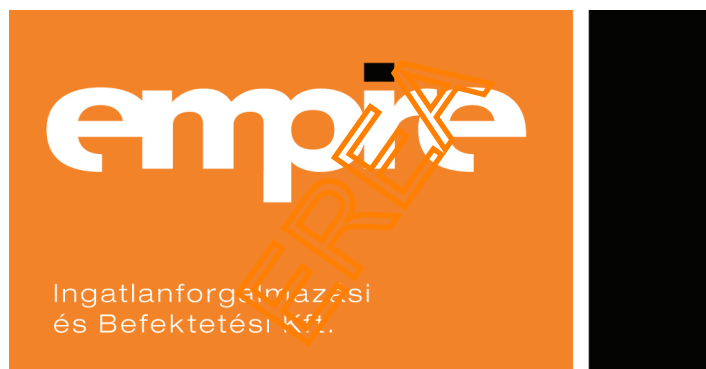


# Ingatlanpiaci elemzés 2010 augusztus



Készítette: Molnár Tamás  
molnar.tamas@empireingatlan.hu

## Tartalomjegyzék

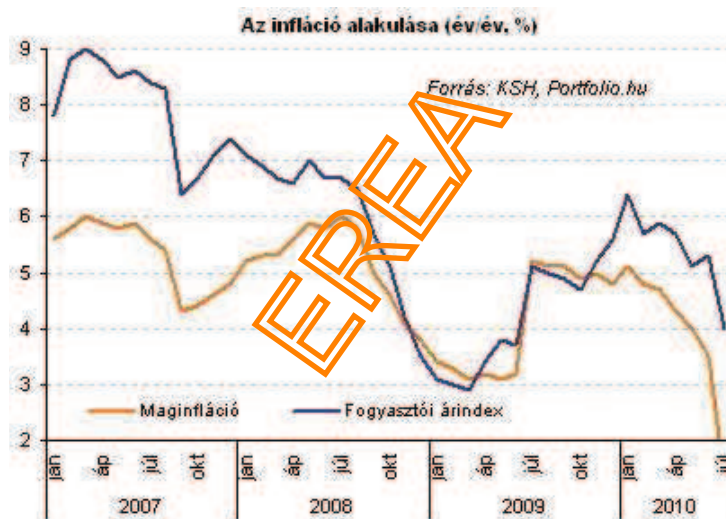
Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei .....	3
Infláció .....	3
GDP .....	4
Árfolyamok .....	5
Reálkeresetek .....	6
Jegybanki alapkamat .....	7
Munkanélküliség .....	8
Lakáshitelpiac .....	10
Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....	15
Bács-Kiskun megye .....	15
Csongrád megye .....	16
Budapest és Pest megye .....	17
Békés megye .....	18
Jász-Nagykun Szolnok megye .....	19
Tolna megye .....	20
Magyarországi lakásépítések 2010 első félév .....	21
Budapesti és Pest megyei lakásépítések .....	23
Józsefvárosi ingatlanpiac .....	24
Pomázi ingatlanpiac .....	25
Szentendrei ingatlanpiac .....	26
Vecsési ingatlanpiac .....	27
Budakeszi ingatlanpiaca .....	28
Budapesti családi házak .....	30
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-re .....	32
2. számú melléklet: Az ingatlanárak várható alakulása .....	33
3. számú melléklet: Források .....	34

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

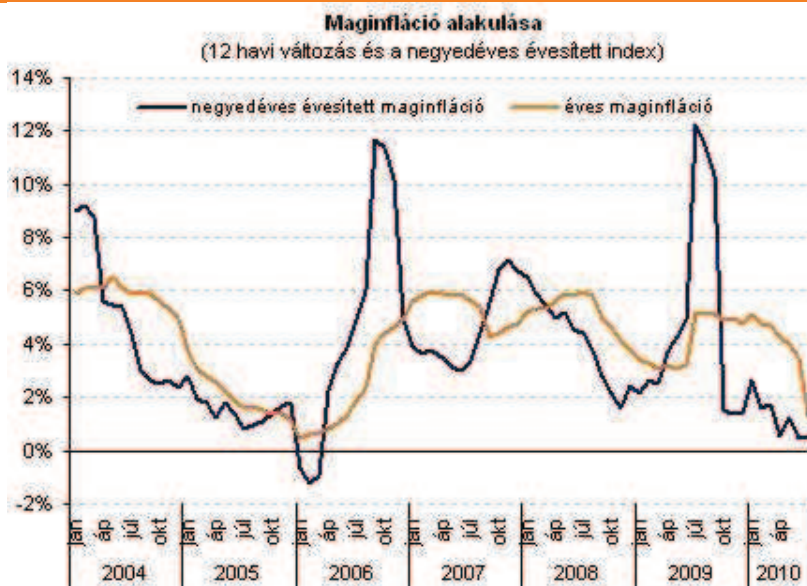
### Infláció

Az egy évvel ezelőtti áfa-emelés hatásának árindexből kiesése miatt idén júliusban 5,3%-ról 4,0%-ra esett az éves alapú infláció Magyarországon. A nemrég végzett elemzői felmérés 3,8%-os konszenzust hozott, amely mögött a prognózisok a viszonylag széles, 3,6-4,1 százalékos sávban szóródtak a bizonytalanságok miatt. A KSH adatai szerint 2010. júliusban az egyhavi átlagos fogyasztóiár-emelkedés 0,1% volt. A maginfláció júliusban 3,5%-ról 1,3%-ra esett éves alapon.

A most közzétett júliusi éves infláció alapján az év első hét hónapjában átlagosan 5,4%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában, de az év második felében várhatóan kissé alacsonyabb infláció miatt ez a szám süllyedhet majd. A kormány napokban frissített makrogazdasági prognózisai között az eddigi 4,3%-ról 4,7%-ra emelte az éves átlagos drágulásra vonatkozó előrejelzését, miközben a legutóbbi Reuters-felmérés 4,8%-os idei átlagos inflációt vetített előre.



Amint arra már huzamosabb ideje felhívtuk a figyelmet, nem kedvező jel, hogy a tavalyi mély recesszió mellett sem tudott tartósan a 3%-os jegybanki inflációs cél alá süllyedni az infláció Magyarországon. Kedvező ugyanakkor a rövid távú inflációs kilátások szempontjából az, hogy a negyedéves évesített maginflációs mutató (ami az elmúlt 3 hónap volatilis elemektől megtisztított árfolyamatait éves szintre vetíti ki) továbbra is rendkívül alacsony szinten maradt (0,6%-on a júniusi 0,5% után). Ez azt jelenti, hogy inflációs kockázatokkal továbbra sem kell egyelőre komolyabban foglalkoznia a Magyar Nemzeti Banknak a kamatdöntései során, az infláció féken tartását még jó ideig segítheti a gyenge belső fogyasztás.



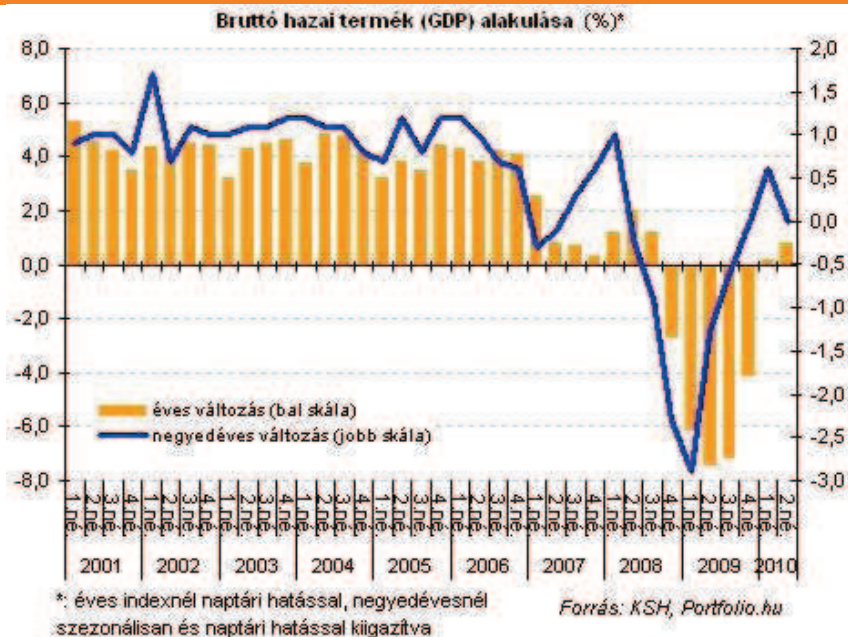
Forrás: KSH

A most közzétett júliusi éves infláció alapján az év első hét hónapjában átlagosan 5,4%-kal voltak magasabbak az árak. Amint múlt heti cikkünkben már rámutattunk: néhány hónapja még az volt az általános vélekedés, hogy a második fél évben a dezinfláció a júliusi "nagy zakkanás" után is folytatódik, mivel a szűk kereslet, a gyenge gazdasági aktivitás nem teszi lehetővé, hogy az áremelési szándékok megvalósuljanak. Most azonban az elemzők többsége szerint alig(ha) csökken majd az év hátralévő részében a drágulás üteme. A kormány napokban frissített makrogazdasági prognózisai között az eddigi 4,3%-ról 4,7%-ra emelte az éves átlagos drágulásra vonatkozó előrejelzését, miközben a legutóbbi Reuters-felmérés 4,8%-os idei átlagos inflációt vetített előre.

## GDP

Miközben a német és a francia gazdaság jelentősen gyorsult az idei második negyedévben, aközben a magyar GDP stagnált negyedéves alapon. Az első negyedévi 0,9%-os növekedési adatot most 0,6%-ra csökkentette a KSH. A kedvezőtlen hírek mellett azért persze az éves alapú GDP-adat az első negyedévi 0,2%-ról 0,8%-ra gyorsult a naptári hatás kiszűrésével, kiigazítatlanul pedig 1,0%-os volt a bővülés mértéke. Az első negyedévben még 0,6%-os bővülést mutatott a magyar gazdaság negyedéves alapon szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint és ehhez képest a második negyedévben stagnálás következett.

A legutóbbi adatok szerint eközben a német gazdaság a várt 1,4% helyett 2,2%-kal, a francia 0,4% helyett 0,6%-kal bővült negyedéves alapon és a növekedés üteme jelentősen gyorsult az első negyedévhez képest.



Azt, hogy pontosan mi áll az összességében stagnáló magyar második negyedévi GDP mögött, a KSH ma még nem tette közzé, arra néhány hétig várni kell. Várhatóan a lakossági fogyasztás, a beruházások, illetve a mezőgazdaság gyenge teljesítménye húzta lefelé az összteljesítményt, amint arra felhívták a figyelmet az elemzők.

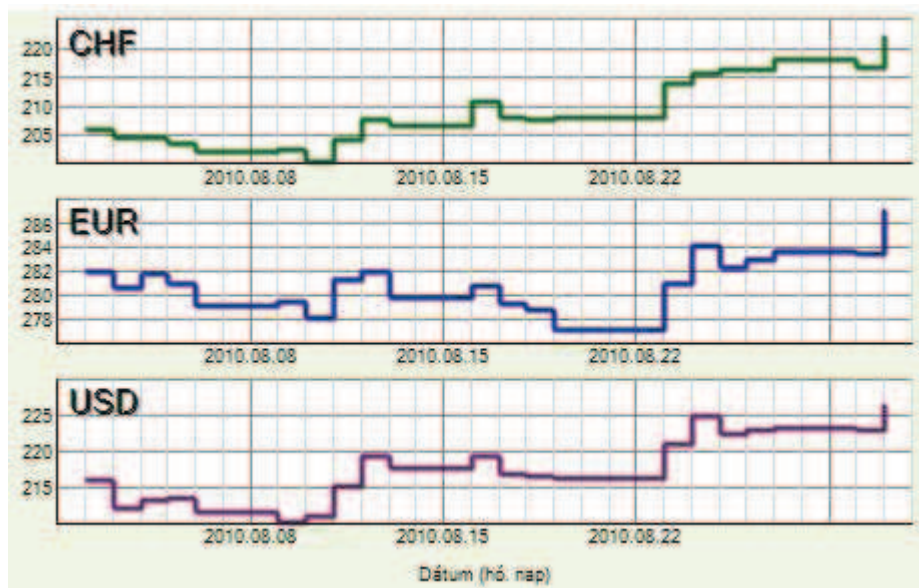
Exportalapú a magyar gazdaság növekedése: az építőipar teljesítménye "egy tragédia", mivel az elmúlt évek hanyatlása után most újabb mélypontra szorított. Még a nagy beruházások ellenére is összességében kétszámjegyű volt a második negyedévben az építőipari kibocsátás visszaesése. A kiskereskedelmi forgalom szintén tovább csökkent és a szakértő elmondása szerint még arról sem beszélhetünk, hogy mérséklődne a visszaesés üteme, ez a kedvezőtlen tendencia szavai szerint pedig vissza fog köszönni a lakosság fogyasztási kiadásában a GDP-statisztikában.

## Árfolyamok

Az elmúlt másfél hétben ismét a forint volt a legrosszabbul teljesítő fizetőeszköz, közel 4%-os leértékelődést mutatva az euróval szemben. A forint gyengülését már régóta várták és egyáltalán nem tartjuk meglepőnek, hiszen a hazai gazdasággal kapcsolatos kockázati profil sokat romlott a nyár folyamán. A forint gyengüléséhez azonban arra volt szükség, hogy a fejlett gazdaságokból érkező romló makroadatok hatására ismét a borúlátás uralja a befektetők hangulatát, ami hagyományosan kedvez a menekülő valutáknak (CHF, JPY, USD), illetve gyengíti a feltörekvő piaci fizetőeszközöket.

A svájci frank euróval szembeni újabb történelmi csúcsra való erősödésének köszönhetően a CHF a forinttal szemben is új rekord szintre drágult. A hazai kockázatok rövid távon továbbra is jelen lesznek: a költségvetés körüli bizonytalanság október előtt nem enyhül; a svájci frank várakozások szerint a következő hónapokban is erős marad; az IMF védőernyőjének hiánya pedig szintén rontja a befektetők Magyarország iránti bizalmát. Az előttünk álló napokban az amerikai gazdaság legfontosabb makrojelentései látnak napvilágot. Az adatok negatív fogadtatása esetén az EUR/HUF könnyen eljuthat a 290-es szintig, illetve átmenetileg fölé is szűrhet az árfolyam. Tartósan viszont továbbra sem számítanak 290 feletti euró-árfolyamra, aminek egyik legfőbb oka éppen a rekord szintre dráguló svájci frankban keresendő: az MNB várhatóan a monetáris politikai eszköztárának bevetésével állná útját a forint tartósodó gyengülésének. Éppen ezért a következő hetekben is 285 körül mozgó EUR/HUF-ot valószínűsítünk.

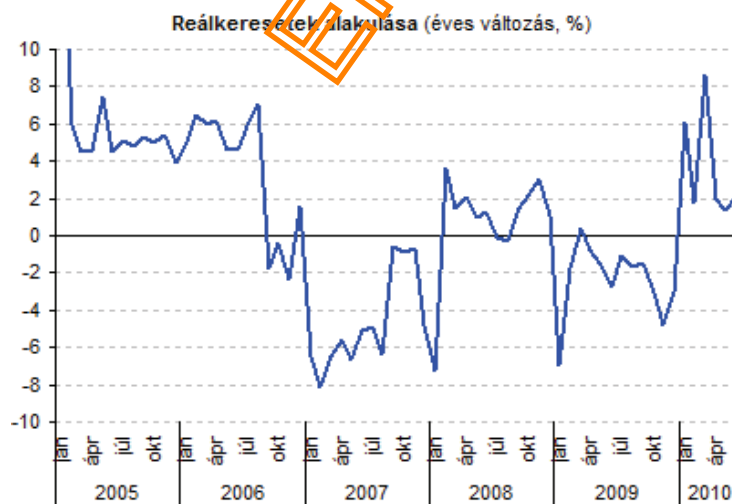
A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. augusztus)



Forrás: MNB

Reálkeresetek

Júniusban átlagosan 2,1 százalékkal érték többet a keresetek, mint egy évvel korábban. A lassú reálbérnövekedés az első fél évben hajszalra egyforma volt a versenyszektorban és a költségvetési szférában, ám utóbbiban csak az év eleji extra jutatások tartják a lelket, amúgy a keresetek reálértéke inkább csak stagnál.



Forrás: KSH

Így - hiába segíti sokkal jobban az ideji adócsökkentés az állami szektor alkalmazottait - 2010-ben nagyobb lesz a nettó reálbér-növekedés piaci szférában, amivel hosszú évek után magasabb lesz az átlagkereset, mint az állami szektorban. (Az eddigi, furcsának tűnő jelenséget, miszerint az állam jobban fizetett, nagyrészt egy összetétel-hatás magyarázza: több a szellemi foglalkozású a költségvetési szférában. Egyébként a fizikai és szellemi foglalkozásúak körében külön vizsgálódva már régen a versenyszektor a gálásabb kifizető.)



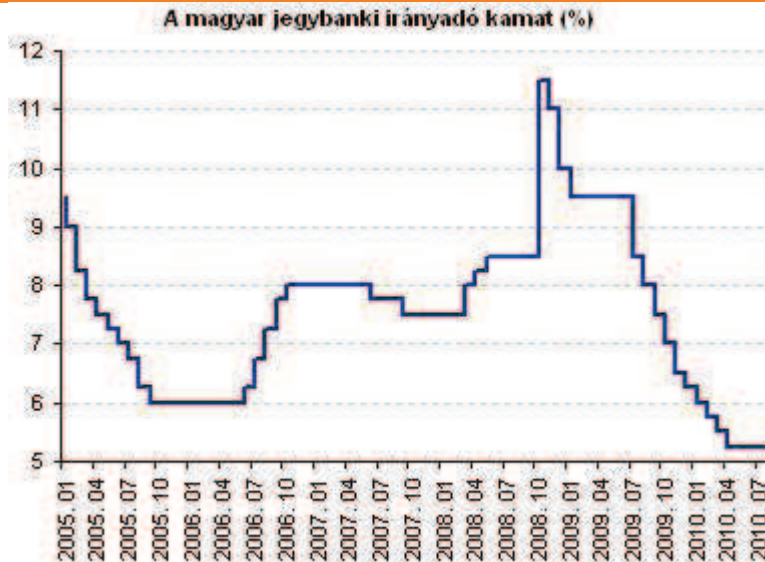
Forrás: KSH

Az év egészében nem nagyon várható, hogy a reálkereset-növekedés magasabb lesz, mint az első fél évre jellemző 3 százalék. Ennek két fő oka van. Az egyik, hogy az állami dolgozók extra juttatásai már nem lesznek jellemzők, a másik, hogy a lejjebb eső inflációból keveset profitál a munkapiac, hiszen a bruttó bérek dinamikája is láthatóan alacsony, és inkább csökkenő.

Összességében tehát az állapítható meg, hogy a válságból lassan kikeveredő munkaerőpiacon az igen visszafogott béremelkedés a jellemző, a reálérték lassú növekedését nem is ez, hanem az év eleji szi-csökkenés, valamint (kisebb részben) az egyszeri állami kifizetések alapozzák meg. Igazából ez nem rossz kombináció a mély recesszió után, hiszen a munkaköltség lassú emelkedése is hozzájárulhatott ahhoz, hogy a foglalkoztatottság újra növekedésnek indult. Ahogy arról korábban már többször beszámoltunk, a munkapiac a vártnál korábban kezdett élénkülni.

### Jegybanki alapkamat

Változatlanul hagyta az alapkamatot a Magyar Nemzeti Bank a legutóbbi ülésén. Ezzel az ötödik hónapját kezdi meg az irányadó ráta a történelmi mélypontot jelentő 5,25 százalékon. A kamatpolitikát vélhetően továbbra is sokkal inkább a pénzügyi stabilitási szempontok határozzák meg, mintsem az inflációs kilátások. Az egyöntetű várakozásoknak megfelelő döntéssel 5,25 százalékon tartotta mai ülésén a kamatszintet a monetáris tanács. A testület nem is nagyon dönthetett másképp: a kamatcsökkentésre sem a globális kockázatkerülés érezhető erősödése, sem pedig az inflációs kilátások nem adtak igazán lehetőséget, de a monetáris szigorítást sem indokolta volna semmi. A magyar gazdaság továbbra is lanyha belső konjunktúrája indokoltá teszi a laza monetáris politikát, ennek azonban az ország eladósodottsága, sérülékenysége korlátokat szab. Így aztán a jegybank ezen kettős szorításban próbál lavírozni: amíg a globális pénz- és tőkepiacokon kedvező volt a hangulat, addig folyamatosan csökkentette az irányadó rátát, amióta az európai adósságválság és az újabb világgazdasági visszaesés körüli aggodalmak felerősödtek, azóta leállt a kamatcsökkentéssel.



Forrás: MNB

Az óvatosság egyre inkább hatalmába keríti a piaci várakozásokat is, hiszen ma már a felmérések szerint a szakértők év végéig nem várják a kamatcsökkentési ciklus újraindulását. Sőt, ha szigorúan nézzük, a hozamokból egy őszi kamatemelés képe rajzolódik ki. A jegybank legutóbbi döntésekor már egyértelmű utalást tett a kamatemelés lehetőségére, úgy fogalmazott, hogy "a kockázati felárak tartós megemelkedése az irányadó kamat emelését teszi szükségessé." Elképzelhető, hogy ezúttal a jegybank nem fogalmaz majd ilyen szigorúan, hiszen kamatdöntésének indoklásában jobban támaszkodhat az inflációs kilátásokra, tekintettel az elkészült inflációs jelentésre.

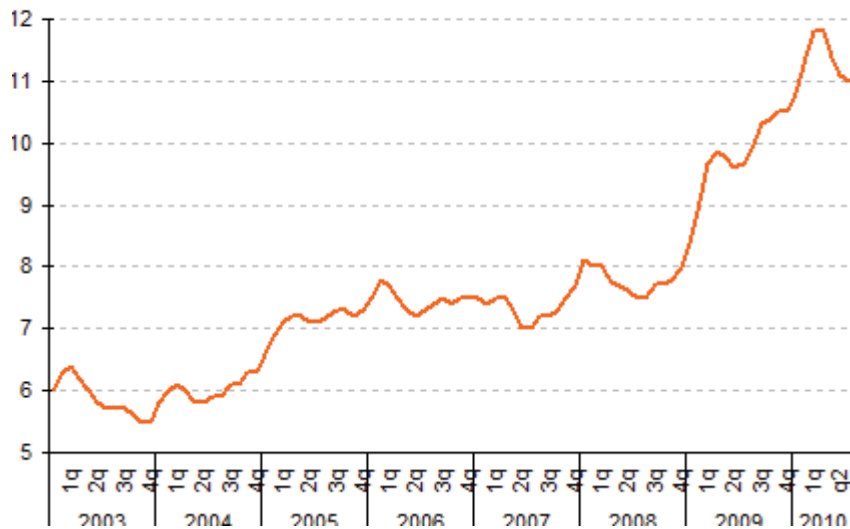
Az inflációs kilátásokat illetően továbbra is az a kétség jellemzi a gazdaságot, hogy az alapvető pénzromlási tempó nagyon alacsony, szinte kimentathatatlan, ám az energia- és az élelmiszerárak elegendő lehet ahhoz, hogy a hivatalos inflációs mutató (fogyasztói árindex) még egy évig ne süllyedjen a 3 százalékos célra. Ez ügyben már a legutóbbi, májusi jelentés előrejelzései is óvatosságra intenek, vélhetően mostanra kicsit még inkább pesszimistábbá válhatott a jegybank. Az viszont biztosnak látszik, hogy a döntési horizonton (6-8 negyedévre előretekintve) a jegybanki stáb előrejelzése a cél elérést ígéri, így a kamatemelés szükségességét nem lehet majd kiolvasni belőle.

### Munkanélküliség

A május-júliusi időszakban nem folytatódott tovább a munkaerőpiaci helyzet néhány hónapja megfigyelhető javulása. A munkanélküliségi, a foglalkoztatási és az aktivitási ráta egyaránt hajszálnyit, észrevehetően mértékben javult. 2010 május-júliusában a 15-74 éves foglalkoztatottak létszáma 3 millió 789 ezer fő volt, 0,6%-kal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A munkanélküliek száma az egy évvel korábbihoz képest 15%-kal, 467 ezer főre nőtt, ami 1,3 százalékponttal magasabb, azaz 11,0%-os munkanélküliségi rátát eredményezett.



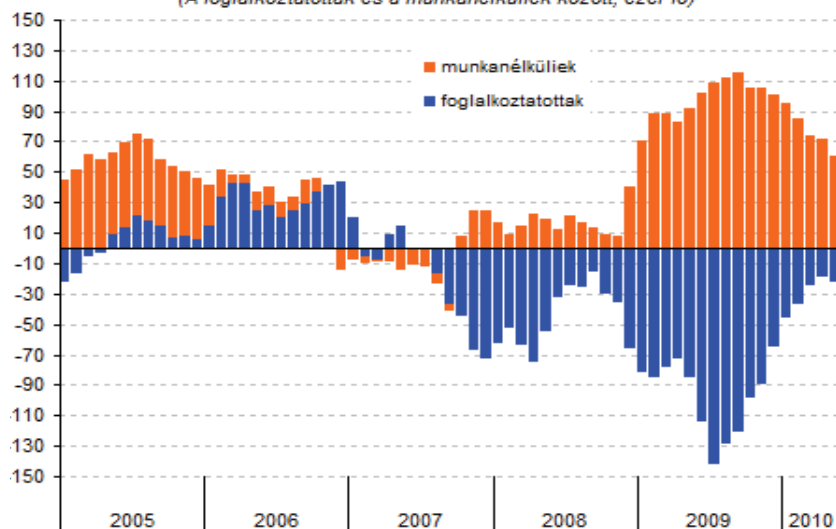
A munkanélküliségi ráta alakulása  
(háromhavi átlagok, %)



Forrás: KSH

A vizsgált időszakban a 15-64 éves foglalkoztatottak létszáma átlagosan 3 millió 757 ezer fő volt, 22 ezer fővel maradt el az előző év azonos időszakától, de 9 ezer fővel felülmúlta az előző 3 havi (2010. április-júniusi) értéket. Az említett korcsoportra számított 55,5%-os foglalkoztatási ráta az előző év azonos időszakához viszonyítva 0,3 százalékponttal csökkent. A 15-64 éves férfi foglalkoztatottak létszáma 2 millió 10 ezer fő volt, 60,5%-os foglalkoztatási rátaértékkal; a nőket 1 millió 748 ezer fős, 50,6%-os foglalkoztatottság jellemezte. A 15-74 éves munkanélküliek száma 467 ezer fő volt, 60 ezer fővel több, mint egy évvel korábban. A munkanélküliségi ráta 11,0%-os értéke 1,3 százalékponttal haladta meg az előző év azonos időszakában mért 9,7%-os értéket. A férfiak munkanélküliségét 11,4%-os, a nőket 10,5%-os rátaérték jellemezte a 2010. május-júliusi időszakban.

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



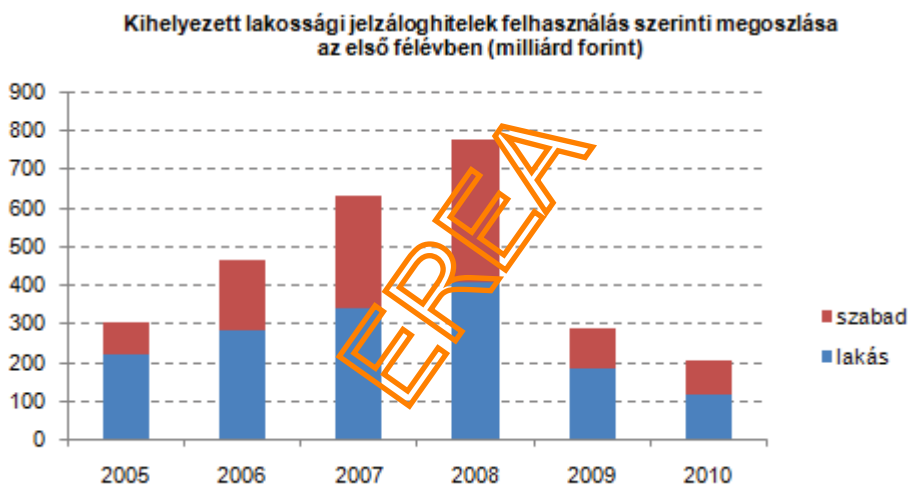
Forrás: KSH

A munkanélküliek 16,4%-a a munkaerőpiacon csak kis létszámban jelenlévő 15-24 éves korosztályból került ki, az erre a korcsoportra számított 26,3%-os munkanélküliségi ráta 0,8

százalékponttal haladta meg, az egy évvel ezelőttit. A 25-54 évesek, azaz az ún. legjobb munkavállalási korúak munkanélküliségi rátája 10,3% volt, 1,5 százalékponttal magasabb, mint 2009. május-júliusban. A munkanélküliek 52,6%-a egy éve vagy annál régebben keresett állást. A munkanélküliség átlagos időtartama 18,4 hónap, 1,7 hónappal hosszabb az egy évvel korábinál.

## Lakáshitelpiac

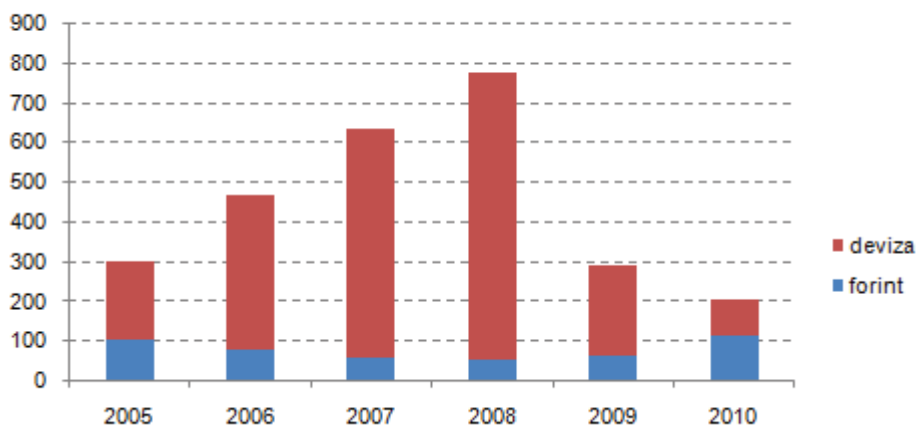
Az év első fele a jelzáloghitelezés példátlan visszaszorulásáról, június hónap viszont már a forint alapú lakáshitelek nagy, öt éve nem látott volumenű kihelyezéséről szólt a magyar bankoknál. Igaz, a devizahitelek egykori csúcsához képest ez az összeg sem nagy, az alacsonyabb önerőért cserébe egyre több ügyfél vállalja a forinthitelek általában magasabb törlesztőrészletét. Júliustól a deviza alapú jelzáloghitelek tiltása miatt nem is lesz más lehetősége a családoknak, mint forint alapú hitelt felvenni. Még a tavalyinál is 30%-kal kevesebb, mindössze 205 milliárd forint lakossági jelzáloghitelt helyeztek ki a magyar hitelintézetek az idei év első felében. Ez az összeg mindössze 26%-a a 2008-as csúcsnak, sőt, a 2005-ösnek is csak kétharmada. Felhasználási céljukat tekintve azonban nincs jelentősebb változás, a jelzáloghitelek 58%-át használták hivatalosan is lakáscélra az idei év első hat hónapjában.



Forrás: MNB

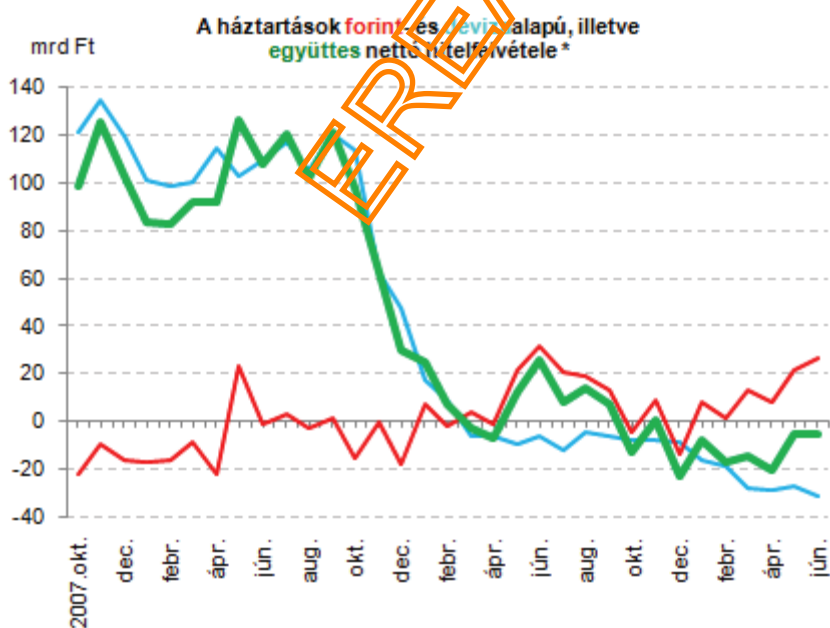
Annál nagyobb a változás a jelzáloghitelek devizanem szerinti összetételében: míg 2005-ben 66, 2006-ban 83, 2007-ben 91, 2008-ban pedig 93%-os arányt képviseltek a devizahitelek (ezek túlnyomó része svájci frank alapú volt), tavaly már csak a hitelek 78, idén pedig mindössze 43%-át nyújtották devizában a hitelintézetek az év első felében. A devizahitelekben belül az euró vette át a svájci frank korábbi szerepét. Ebben a svájci frank árfolyamához képest tapasztalt nagyobb forintgyengülésen és a bankok visszavonulóján túl a frankhitelt jelentősen diszkrimináló körülmények között lakossági hitelezésnek is szerepe volt.

Kihelyezett lakossági jelzáloghitelek forint/deviza megoszlása az első félévben (milliárd forint)



Forrás: MNB

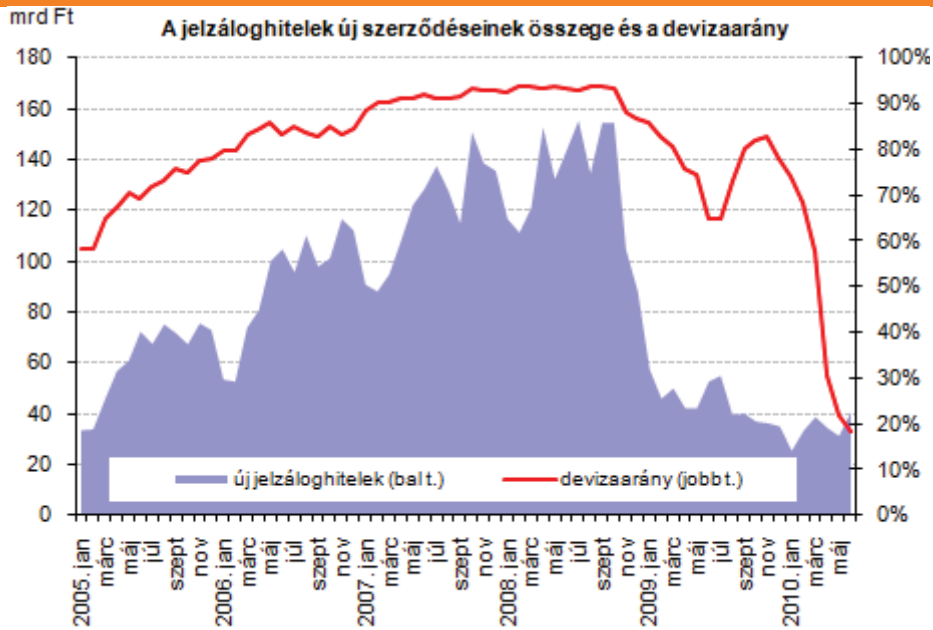
Miután júliusban az új kormány megtiltotta a deviza alapú hitelekre történő jelzálogjog-bejegyzést, néhány hónapon belül euró alapú jelzáloghitelekkel sem fogunk találkozni. A tiltás jórészt a piaci gyakorlatot követi: míg a devizahitelek állománya tranzakciós alapon soha nem látott összegben, 31,6 milliárd forinttal csökkent júniusban, a forintbiteleké egy éve nem látott mértékben, 26,3 milliárd forinttal nőtt. Devizában tehát nettó hiteltörlesztő, forintban fél éve folyamatosan nettó hitelfeltevő a magyar lakosság.



\*: szezonálisan nem igazítva, nettó: törlesztések és új hitelfelvételek egyenlege

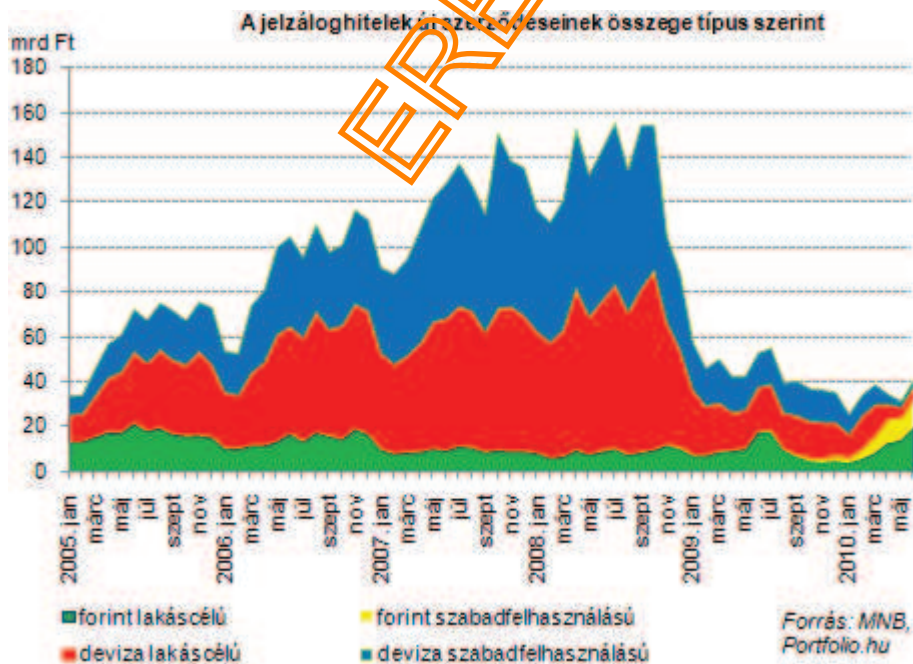
Forrás: MNB-közlemények

Az újonnan kihelyezett jelzáloghitelek körében júniusban 18,2%-ra csökkent a devizahitelek aránya, holott még tavaly is 70-80% körüli arány volt jellemző. A teljes jelzáloghitel-kihelyezés júniusban 40,78 milliárd forint volt, ebből 24,7 milliárd forint volt lakáshitel.



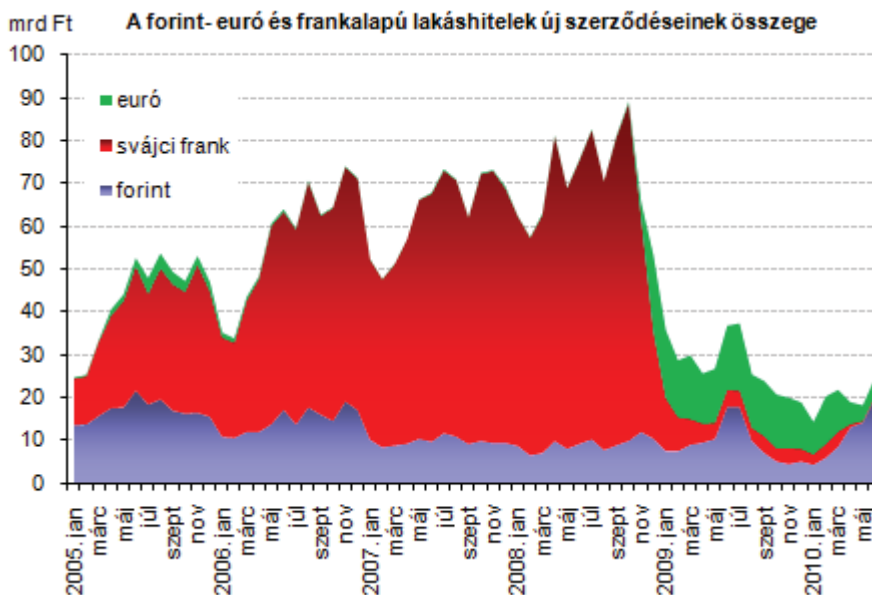
Forrás: MNB

A devizahitelek egyre gyorsabb ütemű háttérbe szorítása a lakáshitelekre és a szabad felhasználású jelzáloghitelekre egyaránt jellemző. Júniusban 19,9 milliárdnyi forint alapú lakáshitelt és 4,8 milliárdnyi deviza alapú lakáshitelt vettek fel a háztartások, a szabad felhasználású jelzáloghitelek körében 13,4 milliárd és 2,68 milliárd forint ez a két összeg.



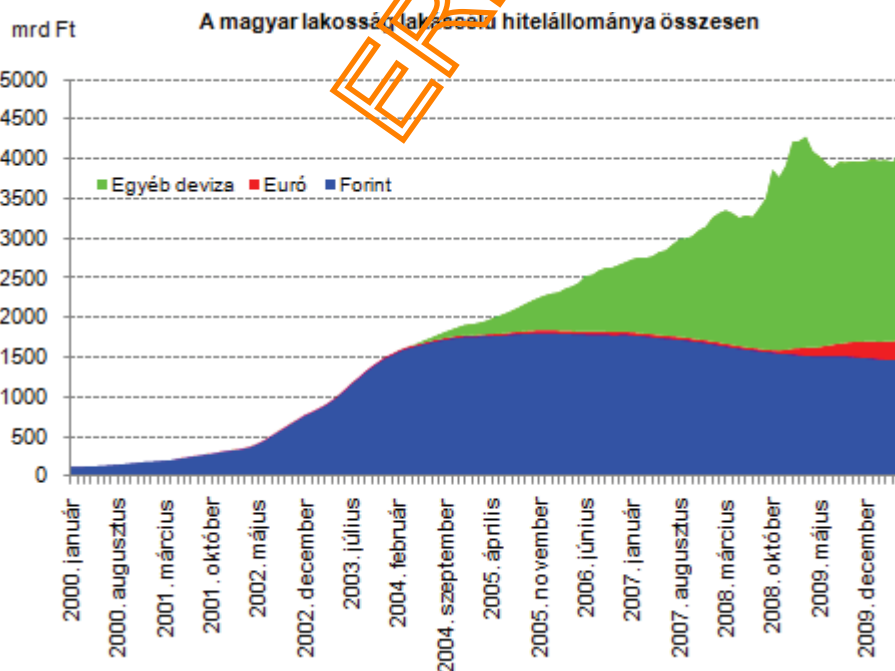
Forrás: MNB, Portfolio.hu

A forint alapú lakáshitelezésben sikerült átlépni egy lélektani határt: utoljára 2005 júniusában volt ilyen magas a kihelyezett összeg, összességében 21,6 milliárd forint. Hozzá kell tenni ugyanakkor, hogy míg négy évvel ezelőtt ez 41%-ot jelentett a lakáshitelekben belül, most már a lakáshitelek 81%-át vették fel az ügyfelek forintban. Nem lehet azt mondani, hogy a lakáshitelezés fellendült volna, a 24,7 milliárd forint kihelyezés a tavalyi évi nyomott szinteknek felel meg.



Forrás: MNB

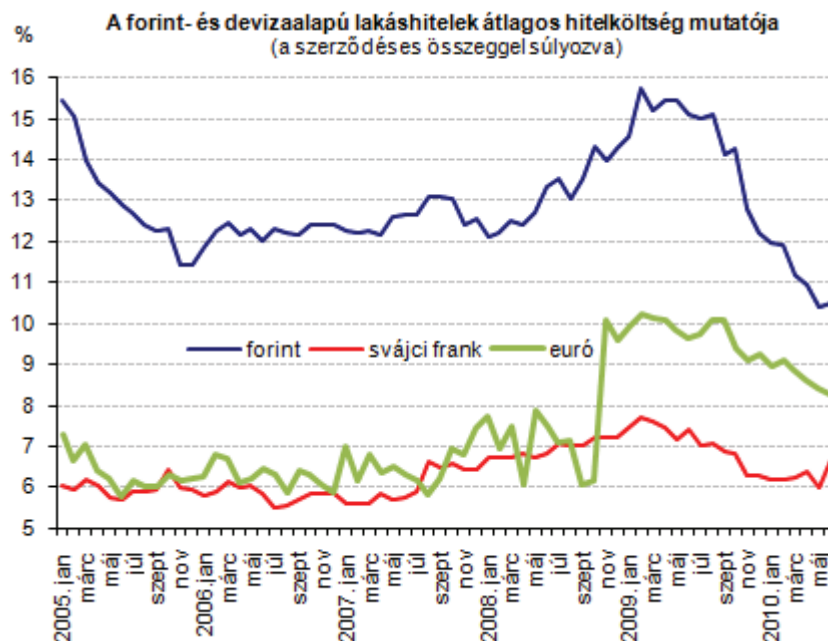
Nem adnak okot bizakodásra a lakáspiaci adatok sem. A KSH legfrissebb adatai szerint a használatba vett lakások száma 34, az új engedélyeké 41 százalékkal alacsonyabb, mint 2009 első félévében volt. A befejezett lakásépítkezések száma két régióban közel felére, további háromban kétharmadára csökkent. Még inkább gyengült az építési szándék: az új engedélyezések 5 régióban felére-egyharmadára csökkentek. Csak a fővárosban kettek ugyanannyi engedélyt ebben a félévben, mint az előző év azonos időszakában.



Forrás: MNB

A forint alapú lakáshitelek hitelköltség-mutatója elérte már azt a viszonylag alacsony szintet, amely az ügyfelek négyötöde számára vállalható a kisebb önerőért cserébe - derül ki az adatokból. Míg ugyanis például euróhitel esetén a fedezetül felkínált ingatlan hitelbiztosítéki értékének legalább 40%-át önerőből vagy pótfedezettel kell biztosítani a vételhez, a forinthiteleknél csak 25%-ban van

szükség erre. Az euróhitelek árfolyamkockázatával szemben a forintbitek magasabb kamatkockázatát és átlagosan több mint két százalékponttal magasabb hitelköltségét vállalják az ügyfelek.



Forrás: MNB

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, téglalapítású lakásokat 115-340 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-430 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az ingatlanforgalomban élénkülés tapasztalható. Az ingatlanok árai mindig alkuképesek. A vételárból leggyakrabban 5%-ot engednek el de nem ritka a 10% is. A januári hónapban igen kimagasló forgalomról számolhatunk be. A jobbminőségű téglalakások árai pedig már emelkedésnek indultak.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban 40-70 ezer forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosan mondható a 15-35 ezer Ft/nm. Kadafalva, Helvécia és Ballószög telkeit 5-10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint.
Fejlesztések:	Bruttó 108 millió forintból megépült a kecskeméti piaccsarnok, melyben szinte mindent felújítottak vagy kicseréltek. Műgyanta bevonatot kapott a korábbi aszfalt burkolat, teljes világítás és nyílászáró cserét végzett a kivitelező, új kandallóbereket helyeztek ki, ivókutak és vízkutak szolgálják a vásárlók kényelmét, és az emeleti szociális helyiségeket is felújították.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 200-240 ezer Ft. 2009-ben Bács-Kiskun megyében összesen 924 db új ingatlanra adtak ki építési engedélyt, így 8%-ot csökkent a tendencia a 2008-as évhez képest. A Dél-Alföldön a legkisebbet csökkenést ez a megye mutatta.
Használt ingatlanok:	Az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 100-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítású lakásokat 90-240 ezer Ft/nm áron, a családi házakat 42-200 ezer Ft/nm áron kínálják az irodák. A kisebb városokban egyre több üzlethelyiség kiadó vagy eladó. A nagyobb városokban a használt ingatlanokat is csak 180-360 nap között lehet értékesíteni.
Telkek:	A szigorúan vett városközpontokban nagyon kevés eladásra kínált telkek vannak az ingatlanközvetítői adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 35-63 ezer Ft/nm. Átlagos telek nm árak 12-35 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják. A megyében a vasúti szárnyvonalak megszűnése után a telkek árai várhatóan emelkedni fognak.
Fejlesztések:	560 millió forintot nyert pályázaton a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza. A pénzből a sürgősségi ellátórendszert fejlesztik, amely így egységes és magasabb minőségű lesz.

2 havonta frissülő táblázat

## Csongrád megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szeged belvárosában a legkeresettebb lakások az 50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 270-330 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készült el. Ingatlanközvetítői adatbázisokat elemezve körülbelül 150-200 ilyen lakást kínálnak a közvetítők. A legtöbb lakóparkban a társasházi lakásokat 230-270 ezer Ft/nm-en kínálják.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 100-220 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 110-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. A válság alatt az ingatlanárak Szegeden nem csökkentek, inkább a stagnálás a jellemző a város ingatlanjaira. Szeged környékén az ipari ingatlanok nm-ét 4,5-6 €-ért lehet kiadni. Egy átlagos belvárosi 50 nm-es társasházi lakást 60 ezer Ft lehet kiadni.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 45-79 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. Keresettek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városába és faluiba.
Fejlesztések:	Szegeden a volt Heavytex területén az úgynevezett dél-újszegedi Tisza Park tervmódosítása értelmében egy 76 méter magas toronyházat is felhúzhat majd a beruházó. Csatorna, hulladékkezelés uniós pénzből. Iskolafelújítás, színház rekonstrukció, lakásépítés állami támogatással. Élményfürdő lízingre, villamospálya a városi büdzből. Idén számos látványos beruházás zajlik Szegeden.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat.
Használt ingatlanok:	Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 89-150 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 110-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. Az ingatlanok értékesíthetősége megközelíti már a 180 napot is. Csak a nagyon jó helyen lévő és kiemelkedő tulajdonságokkal bíró ingatlanokat tudják csak nagyon gyorsan értékesíteni a közvetítő cégek. Az alku mértéke elérheti a 10-15%-ot.
Telkek:	A nagyobb városokban az összközműves telkek nm 4-20 ezer Ft között mozognak, azonban a belvárosokban nem ritka a 25-50 ezer Ft/nm sem. A nem összközműves telkek nm-ét 800 és 2 500 Ft között árulják az ingatlanközvetítő irodák. Ebből is nagyon sok van az adatbázisokban. Főleg szántóként és tanyaként szerepelnek.
Fejlesztések:	Komplex gyógy-és egészségturisztikai szolgáltatásokat nyújtó, korszerű, nagy fedett kapacitású fürdő, és önmagában is turisztikai vonzerőt jelentő, kiemelkedő építészeti megoldásokkal bíró fürdőépület jön létre Makón, több mint 1,5 milliárd forintos uniós támogatás révén.

2 havonta frissülő táblázat



## Budapest és Pest megye

Megyei jogú város:	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok árainak tekintetében az alábbi városrészekben lehet lassú emelkedésre számítani: Pesti belváros, Budai és Pesti zöldövezeti ingatlanok. Ezek árainak emelkedése elérheti az 5-10%-ot is, azonban a többi városrészben a stagnálás lesz a jellemző az üzlethelyiségekre, logisztikai ingatlanokra és az irodákra. A legfrisebb adatok szerint a budapesti piacon 256 darab lakásprojekt van, mely 22.409 lakást jelent. A legtöbb projekt az 11. (46 db) és a 14. (47 db) kerületekben található, míg a harmadik helyen végzett 13. kerületben "csak" 27 projekt, ám a legtöbb lakás mégis Angyalföldön épül. Az összes új lakásból, mintegy 5,854 vár még értékesítésre, és ennek a 63%-a az ami már megépült és költözhető. A maradék 37%-ot a folyamatban lévő fejlesztések adják. A legmagasabb készletek a 3. és a 10. kerületben találhatók.
Használt ingatlanok:	A panellakások átlagos négyzetméterára a fővárosban 201 ezer forint. Budán a legdrágább panel nm ára 441 ezer Ft, a legolcsóbb 82 ezer Ft/nm. Pesten a legdrágább 534 ezer Ft/nm a legolcsóbb 67 ezer Ft/nm. Téglalakások esetében az átlagos nm ár Budapesten 350 ezer Ft. Családi házak tekintetében Budán 430 ezer Ft/nm Pesten 372 ezer Ft/nm.
Telkek:	A keresett telkek ára a Pesti oldalon 15-30 millió forint között mozog, s az ingatlanközvetítők szerint érdemes most is vásárolni. Főleg annak érdemes aki társasházprojektet tervez az üres telekre. A budai oldalon az értékesebb, 100 millió forint feletti telkek piacát sem kímélte a válság: 20 százalékos árcsökkenésről számoltak be a szakértők. A keresettebb telkek 70 millió Ft körül mozognak.
Fejlesztések:	A Wing Zrt. építi be a Lágymányos híd déli oldalán a Duna és a Ráckevei Duna ág által határolt 15 hektáros területet. A hídhöz közelebbi részen 135 ezer négyzetméter iroda épül, de 87 ezer négyzetméteren ezer lakás is helyet kap. Az egykori Hűvösvölgyi laktanya területén álló Kadétiskola épületének felújításával és átépítésével megkezdődött az SCD Group Zrt. pasaréti Akadémia Parkja kereszttelt megaprojektje.
Városok:	
Újépítésű ingatlanok:	A 50-150 lakásos lakóparkok helyett eltörtérbe kerülnek a kisebb 15-30 lakásos társasházak. Ezek nm-ét Pest megyében 210-310 ezer Ft-ért kínálják. Több ilyen fejlesztés is van Budapest vonzáskörzetében főleg Törökbálinton, Érden. Épülnek a társasházakban luxus penthouse lakások is amelyek után főleg a külföldiek érdeklődnek és ők mutatkoznak potenciális vevőknek. A lakóingatlanok, raktárak, és ipari ingatlanok árszínvonalának tekintetében stagnálás várható. A keresett új társas- vagy sorházi lakások zömében a 15-16 milliós árkategóriába tartoznak.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva Pest megyében egyre több lakást kínálnak eladásra. A nagyobb városokban lévő panellakások négyzetméterét 130-200 ezer Ft-ért, a téglalakásokat 160-390 ezer Ft/nm-ért kínálják. A zöldövezeti családi házak nm-ét 127-410 ezer Ft találhatjuk meg az adatbázisokban. A legkeresettebb családi házak Törökbálint, Érd és Budapest vonzáskörzetében találhatóak meg.
Telkek:	Budapest agglomerációjában a telekpiac stagnál. Négyzetméterenként 15-25 ezer Ft az átlagár. Ennél magasabb árakat már a piac nem honorál. Az alkupozíció viszont nagyon magas! Akár 10-20%-ot is lehet alkudni az árakból.
Fejlesztések:	Összesen több mint 1,1 milliárd forintból, közel 730 millió forintos uniós támogatással újulhat meg Nagykőrös városközpontja. A fejlesztés keretében a közterületek felújítása mellett, a Tímárház, a református templom és a római katolikus templom bizonyos részeinek felújítására is sor kerül.

2 havonta frissülő táblázat

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 300 lakásos társasházat, ahol a lakások nm-ét 230-280 ezer Ft-ért értékesítették kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.
Használt ingatlanok:	A belvárosi lakásárak inkább évek óta enyhén emelkednek, vélhetően a belváros erőteljes fejlesztésének és az optimális helyen lévő bevásárlóközpont, a Csaba Center megépítésének köszönhetően is. Hozzávetőleg 10 százalékos emelkedés mutatható ki. Az itt található két-két és fél, hámszobás lakásokért állapotuktól függően 9-13 millió forintot kérnek. A használt lakóingatlanok ára leszorító hatással volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.
Telkek:	Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.
Fejlesztések:	Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla út - Szabadság tér által határolt területet érintik. Csaknem 260 millió forintból korszerűsíti a békéscsabai önkormányzat az Árpád-fürdőt, melyet nemrég vett át Békés Megyei Vízművek Zrt.-től. Békéscsabán a következő 2 évben 500 millió forintot fordít a csatornák felújításra. Ebből a pénzből 23 kilométer hosszúságban cserélik ki az elavult vezetékeket és több mint 2300 helyen a rákötéseket is.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az árak tekintetében is csökkenés tapasztalható. A fejlesztők tartanak a korábbi árszínvonalat viszont nagyobb mértékű kedvezményekre és engedményekre kényszerülnek. Ajándék konyhabútorral és kocsibeállókka ajándékozzák meg a vevőket. Békés megyében 261 újlakásra adtak ki építési engedélyt, ami 49%-os csökkenést jelent előző évhez képest.
Használt ingatlanok:	Az újlakások nm árai 200-235 ezer Ft között mozognak. A használt lakások árai 100-150 ezer Ft között, a családi házak nm árai 60-230 ezer Ft között cserélnek gazdát. A megyében az ingatlanárak 10-40 %-al estek a korábbi évekhez képest. 2009-ben a használatba vett lakások száma 349 db ami 47%-os csökkenést jelent 2008-hoz viszonyítva.
Telkek:	A Békés megyei telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Kisebb városokban a telkeket 1 000 Ft/nm kínálják. Az összközműves telkek nm 1500-4000 Ft, a nagyobb városokban pedig 20-30%-al magasabbak az árak. A városközpontokban pedig 15-30 ezer Ft/nm egy építési telek. Viszont ezekből nagyon kevés van, és csak úgy lehet hozzájuk jutni, hogy a régi bérházakat lebontják és helyére új társasházakat húznak fel.
Fejlesztések:	2,5 milliárd forintos beruházással családi élményfürdő épül a Gyulai Várfürdőben, 900 négyzetméternyi vízfelülettel. 1,25 milliárd forintot az unió és a központi költségvetés biztosít.

*2 havonta frissülő táblázat*

## Jász-Nagykun Szolnok megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Szolnokon a szigorúan vett belvárosban viszonylag drágának mondhatóak a lakások. A társasházakban a lakások nm-ét 270-320 ezer Ft-ért kínálják. Azonban a jellemző ár 220-250 ezer Ft/nm közötti ársávban mozog. A legtöbb társasházi lakást kulcsrakészen adják át a vevők részére.
Használt ingatlanok:	Szolnokon a használt társasházi lakások nm-ét 120-220-ezer Ft-ért kínálják. A lakások többsége felújításra szorul, gyenge állapotuk miatt. A panellakások árai 110-210 ezer Ft/nm között mozognak. A családi házak jellemző nm árai 85-243 ezer Ft. Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy az árak gyakran nem a valóságot tükrözik. Jóval magasabb áron kínálnak egy-egy ingatlant, mint amennyit az valójában ér.
Telkek:	Szolnokon az építésre szánt telkek kereslete igen változó. A belvárosban a telkek nm-ért 41-67 ezer Ft-ot kell kifizetni. Ezek a telkek a legjobb utcákban helyezkednek el és általában társasházakat építenek rajtuk, így emelve a városkép színvonalát. A külvárosi részeken összközműves telkeket 10-31 ezer Ft/nm-ért lehet találni az ingatlanközvetítői adatbázisokban. De akad ennél jóval olcsóbb is. Nem összközműves telkek nm-ét már pár ezer Ft-ért lehet találni.
Fejlesztések:	A város szandaszőlősi városrészében például decentrumot hoznak létre 630 milliós költséggel. Ennek során felújítják a településrész központját, burkolják a csatlakozó utakat, teret alakítanak ki az iskola előtt, valamint felújítják a művelődési központot.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Több ingatlanközvetítőt vizsgálva elmondható, hogy a megye nagyobb városaiban az újépítésű ingatlanokat 190-245 ezer Ft/nm áron kínálják. A kisebb városokban ettől az ártól körülbelül 15-20%-al alacsonyabban kínálják az ingatlanokat. Ebben az évben az eddig kiadott új lakásépítési engedélyek száma előző évhez képest 42,5%-ot estek. Az újépítésű ingatlanok alapterülete is csökkent, a városokban 96 nm-ről 94-re, a községekben viszont 114 nm-ről 118-ra növekedett. Viszont a megye községeiben összesen 5 újlakás épült, tehát nehéz így statisztikát felállítani.
Használt ingatlanok:	A lakások árai 5-15%-ot estek, a családi házak árai 10-30%-ot, a telkek árai 7-20%-ot. A legnagyobb áraóesést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. A kisebb városokban az elmúlt hónapokban nem is történtek adás-vételek. Viszont már látszódik az alagút vége és a téglalapítású lakásokban és frekvenciáltabb helyen lévő családi házak árában már a növekedés látszódik.
Telkek:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a kínált telkek többsége 500-2 000 nm között van, összközműves, és vízparti. Ezeknek az ingatlanoknak az ára 3-32 ezer Ft/nm között mozognak. A belvárosi telkek ritkábbak és általában lebontandó épülettel együtt kínálják. Ezek nm árai alig haladják meg a 40 ezer Ft-ot.
Fejlesztések:	Jász-Nagykun-Szolnok megyében az építkezések, társasházi fejlesztések leálltak a finanszírozási hiányok miatt. Jóllehet pár fejlesztés zajlik a nagyobb városokban, azonban számuk elhanyagolható. A fejlesztések java részét a téli fagy miatt keletkezett kátyúk kijavítása teszik ki.

2 havonta frissülő táblázat

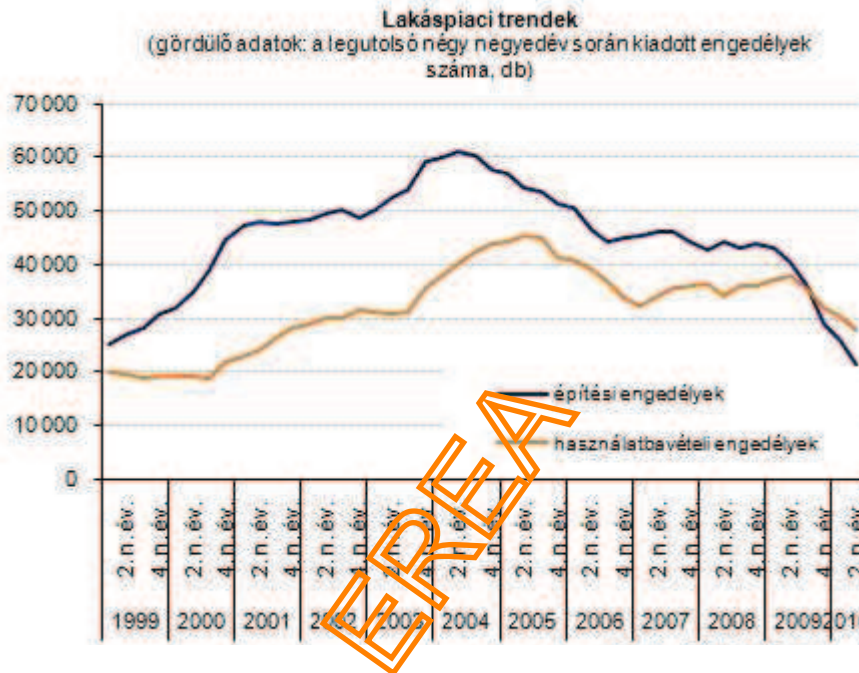
## Tolna megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	félszobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai csökkentek és most 180-230 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért.
Használt ingatlanok:	A használt lakások eladása terén is némi élénkület tapasztalható. Viszonylag gyorsan el lehet adni, az egy legalább 50 négyzetméteres lakás, viszonylag jó helyen, és egyedi fűtéssel. Ezért körülbelül 6,6 és 7,2 millió forint körüli összeget lehet elkérni. Általánosságba elmondható hogy 130-150 ezer Ft körül mozognak a használt lakások nm árai. A családi házak helyett inkább a lakásokat keresik jobban. Szekszárd főutcáján nagyon sok kiadó vagy eladó üzlethelységet találunk meg.
Telkek:	Szekszárd külterületén lévő telkeket és szántókat 400-2000 Ft-os nm áron kínálják. Összközműves telkeket 2400-6000 Ft-os nm áron kínálják az ingatlanirodák. Szekszárd belvárosában kevés fejlesztésre alkalmas telek van. Keresletük alacsony a válság és a gazdasági helyzet miatt. Azonban találunk néhányat az adatbázisokban amelyeket 6-58 ezer Ft/nm hirdetnek meg az ügynökségek.
Fejlesztések:	A Pécs Európa Kulturális Fővárosa 2010 programhoz kapcsolódóan újulnak meg Szekszárd és a Dél-Dunántúl további hét településének - Dombóvár, Komló, Marcali, Mohács, Sellye, Siklós, Szigetvár - közterei és kulturális intézményei, mintegy 2, 4 milliárd forint uniós támogatással. A fejlesztés első ütemében strand és nyári élményfürdő épül a hozzá tartozó központi fogadóépülettel és öltözőkkel a városi sportcsarnok mellett futballpálya helyén – számolt be a teol.hu. 6 medencét alakítanak ki, ezek között lesz termál- és élménymedence is, vízfelületük pedig eléri a 815 négyzetmétert. Felépítenek egy csúszdaparkot, illetve strand kézi- és röplabda pályát is.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanokból nagyon kevés van a megyében. Az építkezési kedv pang. Csak a nagyobb városokban találhatunk néhány társasházfejlesztést. A megyében 2009-ben összesen 254 db új ingatlanra adtak ki építési engedélyt, ami 36%-os csökkenést mutat előző évhez képest. Használatba vett lakások száma 239 ami 40%-os csökkenést jelent.
Használt ingatlanok:	Családi házak nm-ét átlagosan 135 ezer Ft-ért kínálják, lakások nm-ét átlagosan 154 ezer Ft-ért, panellakások nm-ét 111 ezer Ft-ért kínálják. Az árak 10-15%-ot csökkentek a korábbi évekhez viszonyítva. Építési engedélyt kapott lakóépületek száma 123 db.
Telkek:	Az emberek az olcsó városi telkeket keresik. Már ha ilyen akad. Ha akad akkor az biztosan a város peremkerületeiben található. Itt az összközműves telkek 1000-4500 Ft körül mozognak négyzetmétereit. Kisebb városi és községi telkek négyzetmétereit már lehet kapni 400-900 Ft-t is.
Fejlesztések:	Információk szerint március 31-én, a kormányfő jelenlétében adják át a forgalomnak a Pécsset a fővárossal összekötő M6/M60-as autópálya baranyai, és tolnai szakaszait. A sztráda készültégségi szintje gyakorlatilag száz százalékos.

2 havonta frissülő táblázat

**Magyarországi lakásépítések 2010 első félévé**

A KSH nemrég közzétette a 2010 első félévére vonatkozó a lakásépítésekről, és az építési engedélyekről szóló jelentését. 2010 első félévében 9 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt és 10 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 34, az új engedélyké 41 százalékkal alacsonyabb, mint 2009 első félévében volt. A befejezett lakásépítkezések száma két régióban közel felére, további háromban kétharmadára csökkent. Még inkább gyengült az építési szándék: az új engedélyezések 5 régióban felére-egyharmadára csökkentek. Csak a fővárosban kértek ugyanannyi engedélyt ebben a félévben, mint az előző év azonos időszakában.



Forrás: KSH

Az új építési engedélyek éves száma 2004 óta - változó intenzitással - csökken. Az előző év azonos időszakához viszonyítva 2010 eddig eltelt negyedéveiben a visszaesés gyorsulni látszik: az első negyedévben 30, a másodikban 50 százalékos a csökkenés. A használatba vett lakások száma - szemben a 2008 és 2009 közötti növekedéssel - az első negyedévben 26, a másodikban 41 százalékkal csökkent. 2010 első hat hónapjában hozzávetőlegesen annyi lakást vettek használatba, mint a 2000-es évek elején, az építési konjunktúra élénkülése előtt. A válságot tehát már nem csupán az építkezési szándékok fokozódó gyengülése jelzi, hanem a használatba vett lakások adatai is (egy lakóépület átlagos kivitelezési ideje két év, az engedély kiadásától a használatbavételig pedig átlagosan 2,7 év telik el, ezért az új lakások építésének statisztikája később érzékeli a konjunktúra változását).



Forrás: KSH

A legnagyobb lakásépítő a főváros, ahol az év első felében a használatba vett lakások száma ugyan 38 százalékkal csökkent, de országos részaránya így is 30 százalék (a közép-magyarországi régióban épült a lakások 55% százaléka). A jelentősebb építetői csoportok részesedése azonos mértékben apadt, így - 2009 első félévéhez hasonlóan - körülbelül fele-fele arányt képviselt a lakosság és a vállalkozások csoportja, míg önkormányzati lakás mindössze 14 épült (0,2%).



Forrás: KSH

A kivitelezésben az építőipari vállalkozások súlya tovább nőtt (arányuk már 86%), miközben a lakossági házilagos kivitelezés részaránya 2 százalékponttal csökkent. A kislakások egyharmados hányada változatlanak tekinthető. Az új lakások átlagos alapterülete 92 m<sup>2</sup>, 3 m<sup>2</sup>-rel nagyobb, mint 2009 első hat hónapjában.

## Budapesti és Pest megyei lakásépítések

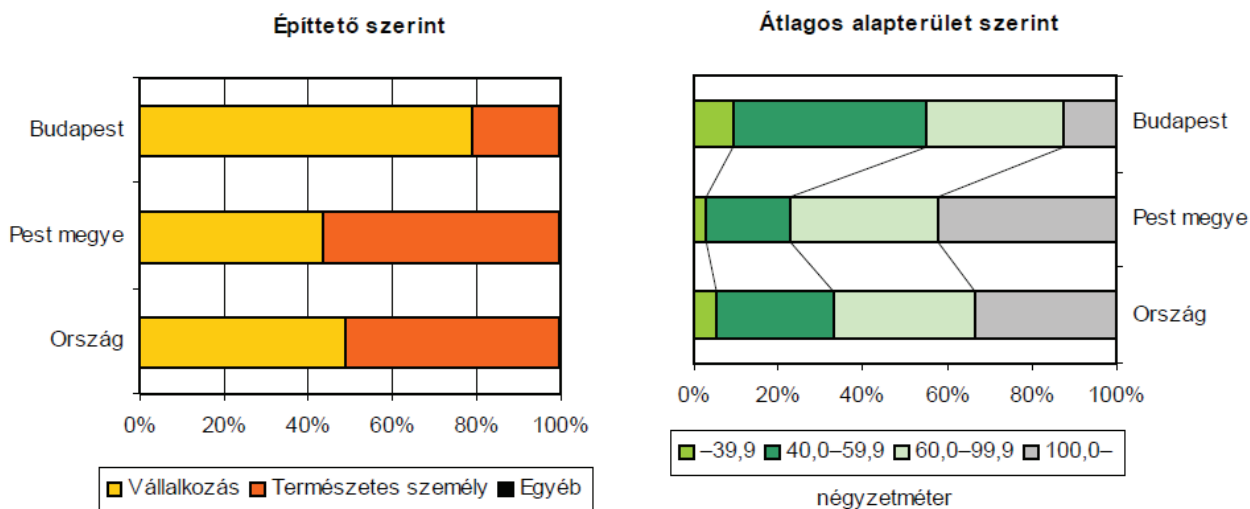
A közép-magyarországi régióban 2010 első felében – a tavalyi magas bázishoz viszonyítva – 32%-kal kevesebb lakás épült. A visszaesés mértéke az ország egészében ennél valamivel magasabb (34%) volt. A lakásépítések számát tekintve a térség szerepe továbbra is meghatározó; az új lakások 55%-át itt vették használatba a tulajdonosaik. A régióban az év első hat hónapjában a szakhatóságok több mint egyötödével kevesebb építési engedélyt adtak ki, a csökkenés mértéke jóval kisebb volt, mint az ország egészében.

Budapesten 2010 első félévében 2597 lakás épült, 38%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A visszaesés valamennyi építetói csoportot érintett; a legjelentősebb súlyt képviselő vállalkozói szektorban 36%-kal, míg a természetes személyek négytizeddel kevesebb lakást építettek. Az új építésű lakások nyolctizedét – az előző évihez hasonlóan – értékesítésre szánták. A bérbeadás céljából létesített lakások részesedése kissé csökkent. Az építési formák átrendeződését jelzi, hogy a továbbra is meghatározó többszintes többlakásos lakások aránya 73%-ról 64%-ra mérséklődött, ugyanakkor a lakóparkiaké 8,2%-ról 20%-ra emelkedett, miközben a családi házas és a csoportházás építési formák az előzőekhez képest lényegesen nem változtak. A lakások szobaszám szerinti összetételének változása a négy és több szobás, valamint az egyszobás lakások esetében volt a leginkább érzékelhető; előbbiek aránya 19%-ról 25%-ra nőtt, utóbbiaké 18%-ról 15%-ra csökkent. A lakások nagyságkategória szerinti összetétele is módosult; lényegesen nőtt a 40–60 m<sup>2</sup> közötti (38%-ról 46%-ra) és a 80–100 m<sup>2</sup> közötti (9,3%-ról 17%-ra) lakások aránya. Ezzel párhuzamosan a 40 m<sup>2</sup>-nél kisebb és a 60–80 m<sup>2</sup> közöttiek részesedése jelentősen mérséklődött. Az átadott lakások átlagos alapterülete 72 m<sup>2</sup>, volt 5 m<sup>2</sup>-rel nagyobb, mint tavaly ilyenkor. A fővárosi építésügyi szakhatóságok 4193 új lakásépítési engedélyt adtak ki, közel annyit, mint 2009 első felében.



Pest megyében 2010 első hat hónapjában 2194 lakás épült, 24%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. Az építetói kört tekintve a természetes személyek részaránya emelkedett, míg a vállalkozóké mérséklődött. Ezek a változások az építési célok átrendeződésében is érzékelhetőek; nőtt a saját használatra szánt lakások aránya (49%-ról 55%-ra), ugyanakkor csökkent (50%-ról 45%-ra) az értékesítés céljából épült lakások részesedése. Az építési formák szerinti összetétel is módosult; emelkedett a családi házas, illetve a többszintes többlakásos lakások aránya, ezzel párhuzamosan mérséklődött a lakóparki és a csoportházás építkezés részesedése. Az átadott lakások szobaszám szerinti összetétele alapvetően nem változott; a négy és több szobával épült a lakások 53%-a, a három szobások aránya 29%, a kétszobásoké 15%, míg az egyszobásoké 4% volt. A lakások nagyságkategória szerinti összetételében kisebb átrendeződés megfigyelhető; a kis és közepes nagyságú (40 m<sup>2</sup> alatti és a 60–100 m<sup>2</sup> közötti) lakások részesedése csökkent, míg a közepes, 40–60 m<sup>2</sup> közötti és a nagy, 100 m<sup>2</sup> feletti lakásoké emelkedett. A lakások átlagos alapterülete 104 m<sup>2</sup> volt, 3 m<sup>2</sup>-rel nagyobb, mint a tavalyi év első felében. 2010 első hat hónapjában az építésügyi szakhatóságok 1973 új építési engedélyt adtak ki, közel a felével kevesebbet, mint egy évvel korábban.

## Az épített lakások megoszlása, 2010. I. félév



Forrás: KSH

### Józsefvárosi ingatlanpiac

Továbbra is a pangás a jellemző a VIII. kerület ingatlanpiacán. Az árak az elmúlt években folyamatosan estek, de még így is nehéz eladni a lakásokat. A legnagyobb baj az elemzők szerint az, hogy sokan nem különböztetik meg a kerület egyes részeit, és a vevők az egész kerületet elutasítják.

A Palotanegyed igen szép környék, ráadásul folyamatosan fejlődik, mégis sokan egy kalap alá veszik az egész kerülettel. Kivételt képez a VIII. kerületen belül ez a negyed, de tapasztalatok szerint ezt csak a vevők egy része tudja. Mindenesetre a forgalom itt a legnagyobb, ezért az árak is magasabbak. Az árat nagyban befolyásolja az is, hogy a ház melyik utcában található, s hogy milyen állapotban van. Keresett a Mikszáth Kálmán tér, a Lőrinc Pap tér, a Mária utca. Az itt zajló felújítások megjelennek az árakban is. Habár a vevők kétharmadának fogalma sincs arról, mi a különbség a Palotanegyed és a VIII. kerület többi része között, akad egy réteg, mely kifejezetten vadászik az itt található, jó árú ingatlanokra. Ennek magyarázata az előbb említett felújításokban, s az ehhez mérten jónak mondható árakban keresendő. Ugyanakkor itt is csak a kis lakásokat veszik meg. 15 millió forint az az értékhatár, ameddig a vevők lakást akarnak venni, s 25 millió forint az az összeg, ami fölött gyakorlatilag megszűnik a piac.

Hiába található ugyanis a Palotanegyedben a ház, s szép maga a lakás is, ha hullik szét az épület. Ilyen házakban 170-180 ezer forintos négyzetméteráron hozzá lehet jutni nem rossz állapotú lakásokhoz. Ez a minimum-ár, melytől 280 ezer forintos négyzetméterárig lehet lakásokat találni errefelé.

További keresett rész még a kerületben a József körút, illetve azon túl a Baross utca környéke, valamint a Rákóczi tér. Megfigyelések szerint errefelé még a befektetési célú lakásvásárlások is jellemzőek. A Rákóczi tér környékén zajlik ugyanis a 4-es metró építése, ami vonzó a vevők számára. Ezzel együtt jár a környék megújulása is, tehát a tér már nem ugyanaz, mint volt évekkel ezelőtt. A Baross utca környéke pedig azért vonzza jobban a vevőket, mivel ugyancsak kulturálnak mondható, s a közlekedése is jó.



A körúton túli területek esetében az említett részeken kívül nehezebb eladni az ingatlanokat. A kutyát nem érdeklik az itt található lakások. Az árak errefelé a mélyben járnak: az ingatlanközvetítő olyan lakást hozott fel példaként, mely 125 négyzetméteres, és 13,7 millióért, azaz 100 ezer forintos négyzetméterár környékén nem lehet eladni, pedig felújított házban van és erkélyes. Egy a gond vele: a Népszínház utcában található. Az elemzők szerint sokkal alacsonyabb áron egyszerűen nem lehet kínálni itt a lakásokat, mégsem veszik meg, pedig nem lerobbant, sőtét lyukakról van szó.

A Népszínház utca lecsúszása igen látványos az utóbbi időben. A korábban a legaljának számító Magdolna, vagy Lujza utcában is jobb áron lehet ingatlanokat eladni most, mint itt. Az a gond, hogy az ügyféllel nem lehet végigmenni már az utcán sem, mert annyira riasztó helyzettel szembesülnek. Pedig korábban voltak olyan tervek, hogy csökkentett forgalmú utca lenne a Népszínház utcából – ahol csak a villamos járna -, de ebből semmi nem lett. Habár a Magdolna negyed kapcsán is terveznek felújításokat, egyelőre még itt is változatlanul kritikus a helyzet.

Az új ingatlanok aránya a kerületben mintegy 10 százalékot tehet ki, de a kereslet ezek iránt is rendkívül csekély. Gondot jelent, hogy újépítésű házakat olyan foghíjtelkekre építettek sokszor, melyek nem éppen kedvelt utcákban találhatók. Ezek ár/érték aránya ráadásul nem is olyan kedvező, mint most a használt lakásoké. Nem is kapkodnak az átlagosan 300 ezer forintos négyzetméterárú ingatlanok iránt a vevők.

Nincs kereslet az újépítésű lakások iránt, pedig akadnak olyanok, melyeket 220-230 ezer forintos négyzetméteráron próbálnak eladni. Igaz ezek nagyobb lakások, s kereslet csak a kicsik iránt mutatkozik. Kivétel képez ugyanakkor az újlakások piacán a Corvin-projekt. A szakember szerint jelentős a kereslet az itt található ingatlanok iránt, annak ellenére, hogy az árak 450 ezer forintnál indulnak négyzetméterenként, s a lakások minősége nem jobb, mint bármely más újépítésű fejlesztés esetében. Ráadásul a terület mögött meglehetősen rossz hírű és állapotú részek találhatók még mindig: így például a Szigony vagy a Témó utca. A beköltözők jellemzően tehetősebb fiatalok, illetve egyetemisták, akik között akad olyan, aki csakis itt akar lakni, hiába mutatnak neki jobb vételi lehetőséget.

## Pomázi ingatlanpiac

Ébredszik az ingatlanpiac Pomázon. A tavaszi állapotokhoz képest is nagyobb mozgást érzékelnek, akik olyan vevőjelöltekkel találkozhatnak most, akik hitelben bízva kezdenek keresgélni az ingatlanpiacon. A tavaszi forgalomnövekedés a nyáron is megmaradt. 20 millió forint most az értékhatár a vevők számára, ha lakást keresnek Pomázon. Érdeklődnek ugyan a 25 millió forintos ingatlanokért is, de ezeknek az árát is szeretnék lealkudni 20 millióig. Néha szerencséivel is járnak, az árak jelentős mértékben estek errefelé, akad olyan ingatlan az észak-budai térségben, ahol fél év alatt 10 millió forinttal csökkent a kínálati ár. Ezért a 20 millió forintos összegért jó állapotú, 50-80 négyzetméteres lakásokat kaphatnak vevők, melyekből azonban hiány mutatkozik a pomázi ingatlanpiacon.

A családi házaknál a limit magasabb: 30 millió forint. Éppen ezért nem igazán népszerűek az újabb környezetben most vagy mostanában felépült lakások. Ezeket olykor 40-50 millió forintos áron hirdetik. Szerinte 300-320 ezres négyzetméteráron adhatók el az új ingatlanok, egyes esetekben talán 350 ezerért, de a vevők ennél magasabb árakon már nem keresgélnek. Pomázon egyébként nem is találkoztunk még igazán drága, 65 millió forint feletti ingatlannal - legalábbis amit el is sikerült adni -, miközben Szentendrén nem ritkák a 70 millió házak sem. Az ingatlanpiaci forgalom egy jelentős részét itt is azok adják, akik meglévő lakásuk helyett kisebbet szeretnének venni. Sokan a család méretének csökkenése miatt tenné meg ezt a lépést, hogy mérsékeljék költségeiket, de sok közöttük az olyan bedőlés felé közeledő adós, aki így szeretné megúszni lakása árverezését.

Pomázon az érdeklődők elsősorban a HÉV-közeli, belvárosi ingatlanokat keresik a meglehetősen rossz a tömegközlekedés miatt, ezekből azonban kevés van. A HÉV-állomás csak helyközi autóbusszokkal érhető el, melyek csúcsidőn kívül óránként közlekednek, igaz csúcsidőben 20 percenként, szinte csak gyalogosan vagy autóval lehet közlekedni a városban, ha a HÉV-től távolabbi részeken lakunk. Itt persze az árak is valamivel alacsonyabbnak mondhatók. Ugyanakkor vannak olyan, a HÉV-től távolabbi, de újonnan épülő lakások, melyekért sokan kifizetnek irreálisnak tartott összegeket: egy 70 négyzetméteres otthonért akár 30 millió forintot is. Ezeknél a családoknál már jellemzően 2-3 autó van, így a közlekedés nem jelent számukra problémát.

A megkérdezett ingatlanközvetítők szerint a pomáziak gyakran választanak ismét pomázi ingatlant. Akik kívülről jönnek, azok legtöbbször továbbra is Budáról érkeznek, de a Megyeri híd megépülése óta az újpesti érdeklődők száma is megnőtt. A fő vonzerőt az jelenti az észak-budai régiót megcélzó vevők számára, hogy Pomázon némileg alacsonyabb árakon juthatnak ingatlanhoz, mint például Szentendrén vagy Budakalászon. A Pilis-Dunakanyar ingatlaniroda vezetője ugyanakkor árnyalta a képet: szerinte nincs jelentősebb árkülönbség az azonos paraméterű ingatlanok között, inkább az a jellemző, hogy például Szentendrén a drágább ingatlanokból nagyobb a kínálat, s meg is veszik ezeket. Az újépítésű lakások piaca is jól megy. Még most is épülnek lakások Pomázon, s annak ellenére mutatkozik irántuk kereslet, hogy az árak nem alacsony. Jellemző egyébként, hogy néhányan, akik pár éve költöztek valamelyik lakópark akkor új építésű lakásába, most már váltanának, s megint egy új lakást szeretnének venni valamelyik újabb lakóparkban. Ez persze abba a nehézségbe ütközik, hogy jelenlegi – immár használatnak számító - lakásukat el kellene adni, ami azonban nem megy olyan könnyen.

A telkek piacán a házakkal, lakásokkal ellentétben nem látszik fellendülés, de egyébként is mérsékelt a kínálat ezekből. Míg a lakóingatlanok ára jelentős mértékben csökkent a válság éve alatt, addig a telekárak nem ereszkedtek, csak stagnálnak. Tulajdonosaiknak nem sürgős az eladás, ragaszkodnak az elképzelt összegekhez. Ezért persze nem is tudják eladni a telket, annál is inkább, mert a használt lakások ára olyannyira lecsökkent, hogy érdemesebb megvenni őket most, mint egy építkezésbe befogni. A népszerűnek tartott, HÉV-hez közeli részen lehet találni 49 négyzetméteres, 2 szobás, egyedi cirkó fűtéses, újszerű lakást, melyet 16,9 millióért hirdettek. Szintén a HÉV-hez közel, de egy másik pomázi részen található egy 76 négyzetméteres, felújítandó, cirkófűtéses, 2+1 félszobás lakás, melyet 18,9 millió forintért akar eladni tulajdonosa. A lakáshoz tartozik egy 10 négyzetméteres saját tároló, egy garázs, valamint 100 négyzetméteres elkerített, kizárólagos használatú kert. Mindkét lakásnak van erkélye is. A családi házak között 30 millióért találni 130 négyzetméteres, 5 szobás, 2 szintes, cirkófűtéses parasztházat, melyhez 530 négyzetméteres kert tartozik. A központhoz közeli ingatlant jó állapotúnak hirdetik, s sürgősen eladnák.

Újépítésű lakásból nem sok van, összesen 34 darab. A legolcsóbb egy 90 százalékos készültségű, 39 négyzetméteres, első emeleti, egyszobás lakás 10 millió forintért, mely egy 21 lakásos társasházban található, melyhez 680 négyzetméteres közös telek tartozik. Ami a telkeket illeti, nagyobb a kínálat. Lakóövezetben is 117 ingatlan közül válogathatunk. Egy ezer négyzetméteres, új parcellázású, panorámás telket például 20 millió forintért kínálnak. A telekre minden közmű beköthető.

### Szentendrei ingatlanpiac

Szentendrén tavaly a hitelválság miatt az érdeklődők főként 20-30 millió forintért kerestek eladó ikerházakat, családi házakat. Viszont idén mintha kissé beindult volna az ingatlanpiac, egyre többen nézegetik a 30-50 millió forint közötti ingatlanokat is. Úgy tűnik azonban, hogy a gazdasági válságról a tulajdonosok egy része nem hajlandó tudomást venni, így egyelőre a krízis sem „tette

helyre” az árakat. A szentendrei lakáspiacon ez úgy jelentkezik, hogy az eladó ingatlanok 80 százalékát 2 év alatt sem sikerül eladni! Még mindig rögeszméje a hazai eladóknak, hogy az árak csak felfelé mehetnek, csökkenésről szó sem lehet. Sőt, az a hamis illúzió is tartja magát, hogy nem baj, ha áron felül áruljuk, majd valaki beleszeret, vagy jön egy külföldi.

A rugalmatlan eladók miatt a kínálati árakban rejlő alku nem éri el a 10 százalékot, az ár/érték arány sincs egyensúlyban, a magas árakhoz sokszor nem társul magas nivó, műszaki állapot. Egy családi ház értéke átlagban 40-45 millió körül alakul, a keresett összeghatár azonban elmeget 70-80 millióig is, jelezve a szentendrei ingatlanpiac exkluzivitását, valamint a felső-középosztály aktív jelenlétét.

Sokszor nem is a ház a lényeg, hanem az értékes helyen lévő telek, ahová új épületet terveznek. Ennek az az oka, hogy kevés a jó helyen lévő, jó állapotú eladó ingatlan, pedig ezekre nagy a kereslet. Az átlagos telekár 20-25 ezer forint/nm, de Szamárhegy egyes részein elérheti a 100 ezret is, a belvárosban pedig átlagban 40-50 ezer forint/nm-árakkal találkozhatunk. Az önkormányzat sem erőlteti túlzottan a telekalakítást, nem kívánják túlzásfólni a várost, hiszen a többség éppen az emberi lépték és a magas életminőség miatt költözik Szentendrére. Emiatt kevés az újépítésű ingatlan, a szentendrei szabályozási terv meglehetősen szigorú, általában 1 telekre két lakás, jellemzően ikerház épülhet, ahol megengedné a szabályozási terv a 4 lakást is, ott meg nincs üres telek.

A panelárak egyelőre stagnálnak, sőt, egy éve lejjebb mentek az árak. A válság és a csökkenő pénzeszközök, hitelek miatt keresettebbek a panelházak. Átlagban 180-230 ezer forint között alakul egy panellakás négyzetméterára. Például a Püspökmajor lakótelepen 220 ezer forintos négyzetméterárról beszélhetünk, ahol jó állapotú házakban jó színvonalú lakások kaphatók. A téglalakások ára attól függ, hogy a város mely területén helyezkednek el. A belvárosi, újépítésű ingatlanok négyzetméterára meghaladja a 400 ezret is, ráadásul ebből meglehetősen kevés van, míg az újszerű lakások négyzetméteréért elkérnek 320-350 ezret is. Az újszerű ikerházak négyzetméterára 300-320 ezer forint körül alakul, és ebbe beletartozik a telek is. A 60-70-es években épült családi „kockaházak” négyzetméterára eléri a 200 ezer forintot, telekkel együtt 250 ezer forint is lehet. Ezek a házak átlagos állapotúak, lakhatóak, de nyilván a mai kor műszaki igényeinek nem mindig felelnek meg.

A belvárosi Szamárhegy a legmenőbb, emellett a Bükkös patak partja is sláger, azt követően beszélhetünk a Pismány-hegy népszerűségéről. A Szamárhegy exkluzív célpont, horribilis árakkal is találkozhatunk, a vevőknek sem számít már az ár, hajlandóak éveket várni, hogy a Szamárhegyen megvehessenek egy házat, hiszen annyira hiánycikk az eladó ingatlan. Itt már nem beszélhetünk reális ár-érték arányról, itt kizárólag a helyszín számít. Pedig még 20 éve a szamárhegyi Dalmát utcában a régi dalmát bevándorlók éltek, ma pedig 600-700 ezres négyzetméterárakkal találkozhatunk. Itt egy jó fekvésű, korszerű, kiváló műszaki színvonalú, megközelítőleg 100 nm-es családi ház megérhet akár 60-70 milliót is. De a Kálvária út vagy a Skanzen felé vezető út is népszerű célpont. Itt egy 1995 után épült, jó állapotú ház beosztástól és telekmérettől függően 45-50 millióba kerülhet.

## **Vecsesi ingatlanpiac**

A pesti agglomerációban valóban drága településnek számít Vecsés, melynek oka az itt élő sváb közösség, Budapest közelsége és a jó infrastruktúra. Vecsésen magasabbak az árak, mint például a szomszédban található Gyálon, Üllön vagy éppen Monoron. Ennek egyik oka az előbb említett sváb közösség, mely hagyományosan mezőgazdasági munkával foglalkozik, s van némi hatásuk az árakra. Gyakori, hogy eladó ingatlanjaikat meg sem hirdetik, hanem rokonoknak adják el. Nagyon

sok lakóparkot építettek fel ugyanakkor Vecsésen, ahová a tehetősebb pestiek költöznek. Mivel újépítésűek, így emelik az átlagárakat. A magas árak további oka, hogy Vecsés egyfajta státuszszimbólum szerepet tölt be a pesti agglomerációban. Emellett az is közrejátszik, hogy Budapesttől „két lépésre” található, s a vevők szinte Pestnek tekintik.

A szerinte méregdrága árak ellenére nem nyújt semmi olyan többletértéket Vecsés, ami kiemelné a többi agglomerációs település közül. Habár közel van Budapesthez, bizonyos részeiről nehezebb bejutni a városba, mint például a távolabb fekvő Üllőről. Persze igaz, hogy igen jó infrastruktúrával rendelkezik (utak, csatorna), s az iskolái is jó színvonalúak, közöttük még német tannyelvű, nemzetiségi iskola is található. Annyira jó az infrastruktúra, hogy még a közeli dél-pesti kerületekből is sokan ezért költöznek át Vecsésre – tette hozzá az ingatlanközvetítő.

Ha az ingatlan.com hirdetéseit böngésszük, akkor túlnyomó részt új építésű, lakóparki lakásokkal, sorházakkal találkozhatunk a településen. Lehet vásárolni használt családi házakat is, de ezeknél az a jellemző, hogy igen drágán kívánják őket eladni tulajdonosaik, gyakran nem közvetítő segítségével. Ezek sokáig, akár évekig is állnak a piacon. Általában akkor kelnek el, ha tulajdonosaik belátják, hogy a jobb minőségű új lakásoknál nem adhatják drágábban ingatlanjaikat. A fejlesztők némileg rugalmasabban reagálnak a piac változásaira.

Az árak ugyan magasabbak mint más, közelben fekvő településeken, de az elmúlt 2 évben a válság hatására itt is lefelé csúsztak. Visszaesett ugyanis a forgalom, s a lakóparkok fejlesztői az árak csökkentésével próbálnak vevőt szerezni. Ennek köszönhető, hogy most átlagosan 20 százalékkal olcsóbban vehetünk újépítésű lakást, mint 2 évvel ezelőtt. Ráadásul olyan egyéni akciókkal is találkozhatunk, hogy például a vevők korábbi, használt lakását beszámítja a vételárba a fejlesztő, melyet aztán megpróbál kiadni, amíg el nem kel. Jelenleg a családi házak árai 200 ezer forintos négyzetméterárnál indulnak, míg újépítésű téglalakásoknál 250 ezernél. A jobb minőségű otthonok – az úgynevezett „luxuslakások” - azonban 300 ezer forint feletti négyzetméteráron is elkelnek. Vecsésen is vannak egyébként valódi, kizárólag luxusszármazéknak számító luxuslakások, melyet 180-200 millió forint környékén kínálnak.

Az árak egyébként alacsonyabbak azokon a részeken, melyek a ferihegyi légifolyosóhoz közelebb esnek, habár a zaj az ingatlanközvetítő szerint nem igazán zavaró. Az újépítésű lakóparkok viszont a város másik végén, a Gyál felőli részen vannak, így ott már egyáltalán nem okoznak gondot a repülőgépek.

## **Budakeszi ingatlanpiaca**

A válság alatt sem csökkentek jelentősen az ingatlanárak, mivel a 13 ezres Budakeszi közel fekszik a fővároshoz, a XII. kerülethez, ami egyfajta magas árszínvonalat is generál. Emellett az árakat magasan tartja a felsőközép-osztály erőteljes jelenléte a városban, valamint a fantasztikus környezeti adottságok: jó levegő, Budai hegyek, vadspark, magas életminőség. Az infrastruktúra is kitűnő: az összközművesítés magas aránya mellett adottak az alapintézmények, például 2 gimnázium is működik a kisvárosban. Az országos és a budapesti ingatlanpiacra jellemző akár 20 %-os alku sincs a kínálati árakban, ennél kisebb engedményeket hajlandók tenni az eladók. Budakeszi mindig is drága településnek számított, ahol nemcsak a felépítmények (lakások, házak), hanem maga a telek is drága volt. Ráadásul ma már szinte alig van eladó telek.

2008 októberéig, a válság kirobbanásáig, úgy vitték az ingatlanokat, mint a cukrot. A magas árfekvéstől függetlenül pörgött a piac, a rendszerváltás után megindult fővárosi kirajzás egyik nyertese volt a helyi ingatlanpiac. A krízis után csökkent a kereslet, idén tavasszal még voltak vevők, de most beköszöntött a pangás ideje. A 40 millió forint feletti ingatlanokat nehéz eladni, a

80-100 nm-es, jó állapotú kisebb családi házakat, ikerházakat keresik 25-30 milliós áron. A házak a magas ár miatt sokáig szerepelnek a piacon, ezért elképzelhetőnek tartanak egyes ingatlanoknál akár 15 %-os árengedményt is. Egy tavaly nyáron még 43,8 millióra tartott házat idén 36,8 millió forintért sikerült eladni. Amit 2 éve árulnak 80 millióért, azt most reálisan talán 50 millió forintot érhet.

Fejleszteni kellene a közlekedést, fontos lenne az elkerülő szakasz megépítése, ami a vadaspark magasságában csatlakozna a Budakeszi útig, és a Budapestre ígért buszsáv sem épül évek óta. Fontos lenne, hogy az M0-ás északon tovább épüljön, de a pilisi környezetvédelmi területeken valószínűleg mélyvezetésű autópálya képzelhető csak el. A szakemberek 2020-ra saccolják, amikor a körgyűrű északi szakasza megvalósulhat.

Alapvető problémája a helyi ingatlanpiacnak, hogy alig van eladó telek, ezért a szűk kínálat nagyon drága. 20 évvel ezelőtt ugyan felparcellázták a szabad területeket. Akkor több mint 300 telket alakítottak ki, abban az időben futott fel a település több ismert része: Darányi, Barackos, Meggyes. Azonban hiába vonták ezeket belterületbe, a közművesítés nem történt meg, azóta is tervezgetik. Az építési, közművesített telkek a városban 20-25 ezer forint/nm-áron indulnak, ezek elszórtan helyezkednek el Budakeszin. A telkek is túl vannak árazva, mivel belterületbe vont építési telek alig van, ezért talán zárt kerteket lehet vásárolni: egy 500 nm-es telek már 4-5 millióért megvehető, igaz, hogy csak 3 %-a beépíthető, ezért maximum egy kis lak építhető rá. Most például egy 1200 nm-es telken lévő 60 nm-es téglaház 19 millióért, villany, víz van, fűtés fűtővel megoldott.



A panellakások árai 220-250 ezer forint körül mozognak, amelyek bár központi fűtések, ám hőmennyiségmérősek, jó állapotúak és tájolásúak, a szigetelésük, műszaki állapotuk is kielégítő. A téglalakások 270-320 ezres négyzetméteráron mozognak állapottól függően, a 2000 után épült elegáns lakások négyzetméterének ára pedig elérheti a 350-390 ezret is. A családi házaknál is borsos árakkal találkozhatunk, egy 220-260 nm-es családi ház irányára 55-60 millió, és alkudozni is legfeljebb 5 %-ot lehet. A minap történt, hogy egy 320 nm-es elegáns házat 75 millióért kínáltak, és 70 millióért nem adták oda. Egy 260 nm-es, nagy terekkel rendelkező, luxusszínvonalú családi ház, 47 nm-es igényes úszómedencével 82 millió forintért vásárolható meg.

De a 80-as években épült családi házakat, vagy a klasszikus sváb falvakra jellemző tornácos parasztházakat sem adják bagatell összegért, mint amire sokan gondolnak. Egy 100 nm-es parasztház belekerül 30-35 millió forintba, pedig felújítandó, műszaki korszerűsítésre szorul, a falakon és a tetőn is van mit javítani. Akkor lehet ennél olcsóbb egy lakrész, ha például a parasztházakat több kisebb lakásra darabolták, ekkor viszont akár 4-5 család is lakhat egy házban, ami a vevőket elriaszthatja. Hiszen a klasszikus sváb tornácos parasztházak hosszan elnyúltak a kert felé, az első traktusban volt a lakóhely, hátrább az istállók, a nyári konyha stb. Most általában az épületek egészét lakják. Egy 82 nm-es, régi építésű, panorámás házat 791 nm-es összközművesített telekkel, frekventált helyen, 38 milliós irányáron kínálnak. A vegyes falazatú épületek – mészke és vályogházak – árai bár az átlag alatt vannak, de ha önálló házról beszélünk, akkor 30 millió forint alatt nem vehetjük meg ezeket sem.

Budakeszi kedvelt célpontjai a település felső részén található: József Attila utca, Erkel Ferenc utca, Mezei Mária utca, Petőfi Sándor utca, Virágvölgy utca. Különösen az Erkel utca felett a Rákóczi Ferenc utca és a Petőfi Sándor utca a sláger családi házas övezet. A közelben található a

Budai Tájvédelmi Körzet, a vadaspark, a szanatóriumok. Vagy kissé arrébb a Reviczky József utca felkapott. A „Barackos” nevű városrészben „dübörög” az ingatlanpiac. De Makkosmárián is megjelentek az újépítésű házak, de ott egyelőre az út állapota nagyon rossz. A buszvégállomás közelében a legkevesbé keresettek az ingatlanok. A régi városrészekkel, magával az óvárossal az a probléma, hogy túlszűfolt, a régi sváb parasztházakon akár több család is osztozik, ezek nem annyira keresettek, ezért itt jobban lehet alkudni.

## Budapesti családi házak

A családi házak piaca - a magasabb ár miatt - mindig is lassabban mozog, mint a lakásoké, de Budapesten az elmúlt két évben még a nagy értékű kategóriában sem állt le teljesen. Az átlagos értékesítési idő legkevesebb negyed év, hat hónap, a relatíve magasabb árak miatt pedig százalékarányban nagyobb az alku mértéke, mint a lakások esetében. A legdrágább házakat változatlanul a frekvenciált budai kerületekben, míg a legalacsonyabb fajlagos áron a pesti külső kerületekben kínálják. Míg kisebb házak, házrészek már 10 millió forint alatt is találhatóak a pesti oldal külső kerületeiben - ám ezek többnyire nem felelnek meg a vevők igényeinek -, az önálló, megfelelő méretű és "körbejárható", elfogadható méretű kerttel rendelkező családi házak árai 25-30 millió forinttól indulnak. A város legjobb helyein lévő, szuperpanorámás, luxuskialakítású és -felszereltségű házakért pedig már 700-800 millió forintot is elkérnek.

A válság nem rendezte át érezhetően ezt az ingatlanszegmenst. A hosszabb ideje kínált, használt házaknál tapasztalható árcsökkenés, de ez sem jelentős: maximum 10 százalék. Mivel a vevők zömét a jobb módú középkorosztály teszi ki, a piac nem állt le, hiszen sokan banki finanszírozás nélkül is nyélbe tudják ütni a vásárlást. A III. kerületben a bontandó vagy felújítandó, 30 millió forint alatti kategóriában nagyon szűkös a kínálat. Az iker- vagy sorházak ára kulcsrakészen 45-60 millió, az önálló házaké pedig 80-100 milliótól kezdődik, bár ezek száma kevés. A magasabb telekárak miatt a fejlesztők ugyanis inkább a 4-5 lakásos vagy nagyobb társasházi beruházásokat preferálják, s új családi házak inkább csak saját célra épülnek és csak használtan kerülnek piacra. A XI. és a XII. kerület hegyvidéki részén idén kissé élénkült a piac tavalyhoz képest. Az árak stagnálnak, illetve - a válsági előtti 20-25 százalékos túlárazás után - a reális szinthez kezdenek közeledni. A jó adottságú családi házakat többnyire három hónapon belül sikerül értékesíteni, jelentős árengedmény nélkül. A vevőkört jellemzően a 30-50 éves korú vállalkozói, cégtulajdonosi



réteg, valamint a versenyszférában működő sikeres vállalatok felső vezetői alkotják. A Sas-hegyen, Sasadon gyakran található 1000 négyzetméternél kisebb telek is, s ha ezen egy teljesen újjáépítendő ház van, az ár 55 millió forintról indul. Átlagos használt családi házat 75 millió forintért lehet legolcsóbban megkapni, de komoly felújítási költséggel kell számolni. Értékesítés céljából nem épül családi ház, az újszerű - korszerű műszaki tartalmú, minőségi anyagú -, önálló, 250-400 négyzetméter alapterületű villákat 140-150 millió forint körül kínálják. Míg a használt, felújítandó

ikerházak ára 50-65 millió, az újszerűké 75-90 millió forint körül kezdődik. A XII. kerületben a nagy, 1000 négyzetméter fölötti telkek miatt az önálló, átlagos, felújítandó használt családi házak induló ára 80-120 millió forint, az újszerű, 250-400 négyzetméter alapterületű, korszerű alapanyagokból és felszereltséggel épülteké azonban már 200 millió is lehet. A felújítandó ikerházak ára 65-85 millió, a néhány éves épületeké pedig 100-120 millió forint körül kezdődik, helytől függően.

A XVI. kerületben nehéz a bőséges kínálatból választani, de a piac nem állt le. Természetesen a hitellehetőségek beszűkülése érezteti hatását, de a családi házas kategóriában van vásárlóerő, az

érdeklődők általában a középosztályból, illetve a tehetősebbek - jellemzően készpénzzel rendelkezők - köréből kerülnek ki. A kínálati árak alapvetően nem változtak, a tulajdonosok - a környező kerületekhez képest - továbbra is magasan pozicionálnak, figyelmen kívül hagyva minden piaci körülményt. Mivel a kerület jól elkülönülő részekből áll, az induló árak is változóak. Cinkotán például már 20-21 millió forinttal a zsebben érdemes elindulni, bár ennyiért csak nagyon szűk kínálatból lehet választani. Hasonló kategóriájú ingatlant Sashalmon 25 millió forint alatt keresni sem érdemes, de a választékot kínáló kerületi minimum 30 millió forint. Csepelen tavaly jócskán megnőtt a házkínálat, mivel a kereslet megtorpant. Ennek ellenére épülnek új ikerházak, és ha a korábbinál hosszabb időbe is telik, de sikerül rájuk vevőt találni. Az árak még az új kínálatnál is csökkentek: a tavaly 35 millióért kínált új ikerházakat például idén 27-28 millióért meg lehet vásárolni. Használt, 60 négyzetméteres, felújítandó házhoz ugyan már 12 millióért hozzá lehet jutni, de a jobb környezetben lévő, nagyobb kertes és jobb állagúak ára 26-28 millióról indul.

EREA

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

	2008.	2009.	2010. V. hó	2010. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	100,6	93,7	100,1*	101
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	98,9	82,3	107,3	106
3. Nemzetgazdasági beruházások Indexe (összehasonlító áron, %)	97,0	91,4	93,6*	101
4. Az építési-szerelési tevékenység Indexe (összehasonlító áron, %)	94,9	95,7	88,4	97
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	98,2	94,8	95,3	98
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	81,1	119,1	112
7. A behozatal változásának Indexe (folyó áron, euróban, %)	105,6	75,3	116,4	112,5
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	-0,2	4,0	2,2	4,2
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	-6,5	1,4	0,8*	2,4
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,2	280,6	273,3***	277
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	909	918,6	1033,6***	930
12. A bruttó átlagkereset indexe	107,5	100,5	103,4	103
13. Fogyasztói árindex	106,1	104,2	105,7**	104,8
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	103,5	105,6	105,3**	104
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	8,0	10,5	11,1****	11,0

\* 2010. I. negyedév

\*\* 2010. I-VI. hó

\*\*\* 2010. I-VII. hó

\*\*\*\* 2010. IV.-VI. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI



## 2. számú melléklet: Az ingatlanárak várható alakulása

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

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

Zárójelben az előző - 2010. áprilisi - felmérés adatai

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

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

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

Zárójelben az előző - 2010. áprilisi - felmérés adatai

Forrás: GKI

### 3. számú melléklet: Források

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

