

# Ingatlanpiaci elemzés 2010 október

A larger version of the Empire logo, with the word "empire" in white lowercase letters on an orange background. The letter "i" is white and set against a black square background.

Ingatlanforgalmazási  
és Befektetési Kft.

**Készítette: Molnár Tamás**  
molnar.tamas@empireingatlan.hu

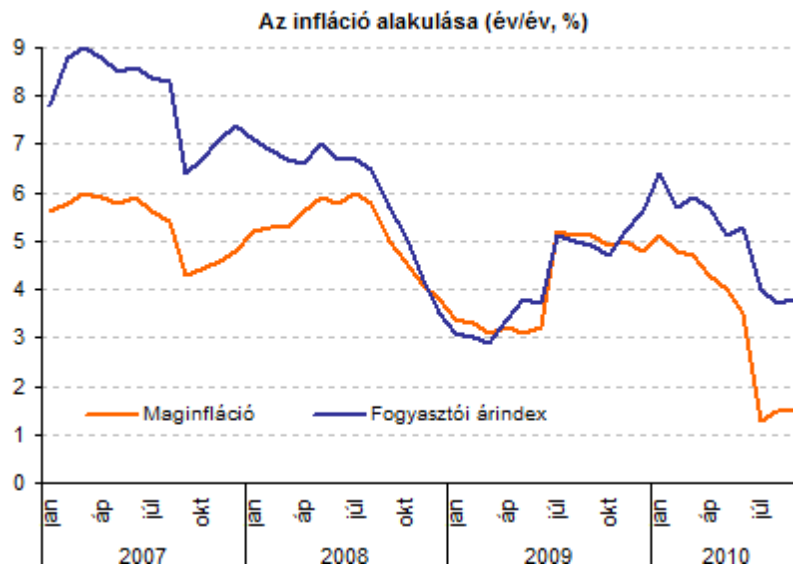
## Tartalomjegyzék

|   |    |
|---|----|
| Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei ..... | 3  |
| Infláció .....  | 3  |
| Árfolyamok .....  | 4  |
| Reálkeresetek .....   | 5  |
| Jegybanki alapkamat .....   | 6  |
| Munkanélküliség .....   | 7  |
| Államháztartási hiány .....   | 9  |
| Magyarország ingatlanpiaci elemzése .....                             | 11 |
| Bács-Kiskun megye .....   | 11 |
| Csongrád megye .....  | 12 |
| Békés megye .....   | 13 |
| Jász-Nagykun Szolnok megye .....                                      | 14 |
| Tolna megye .....   | 15 |
| Magyarországi ipari ingatlanpiac .....                                | 16 |
| Logisztikai piac .....  | 16 |
| Irodapiac .....   | 18 |
| Budapesti lakáspiac .....   | 20 |
| Budai vár ingatlanpiaca .....   | 22 |
| Dunakanyar ingatlanpiaca .....  | 23 |
| Gödöllő ingatlanpiaca .....   | 24 |
| 1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-2011-re .....               | 27 |
| 2. számú melléklet: Az ingatlanárak várható alakulása .....           | 28 |
| 3. számú melléklet: Források .....                                    | 29 |

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

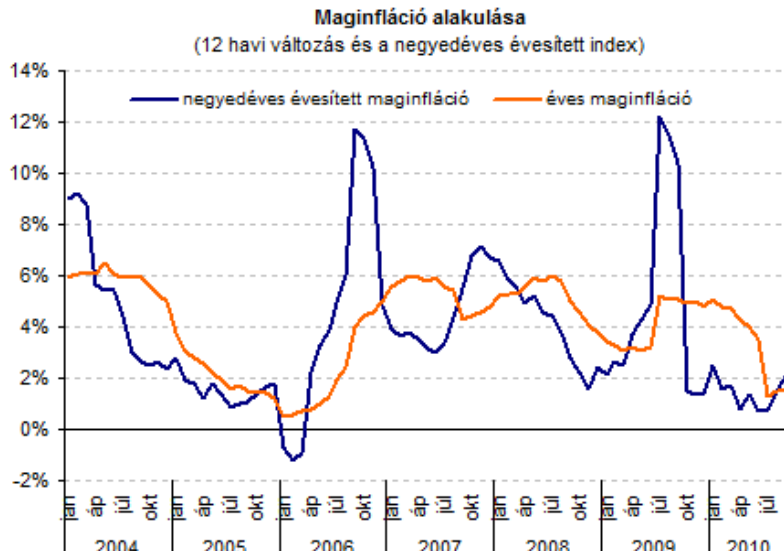
### Infláció

Szeptemberben 3,8 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás Magyarországon, a piaci inflációs várakozás 3,9 százalék volt, vagyis hajszálnyival kisebb lett a pénzromlás üteme a vártnál. Augusztusban 3,7 százalékos volt az éves drágulás. Az infláció érdekes szerkezetet mutat. Nem volt jelentős az árnyomás például az élelmiszer szegmensben, pedig sok szakértő a gyenge termés miatt ezt látja a sokkok egyik potenciális forrásának. Összességében július-szeptember folyamán az idényáras élelmiszerek szezonális hatásának eredményeként 2,4 százalékkal esett az árszint. Összevetésként: tavaly ugyanilyenkor 5,1 százalékos volt az áresés. Mivel ez egy volatilis ármozgású termékkör, ekkora különbség nem is mondható nagynak.



Forrás: KSH

Az, hogy a 12 havi árindex mégis felfelé mozdult el, alapvetően azzal okolható, hogy az üzemanyagárak körében emelkedés történt, miközben az összehasonlítási alapul szolgáló előző évi időszakban kis csökkenés történt. Összességében az adatokból az tűnik ki, hogy a gazdaságot érő ársokkok egyelőre korlátozottan jelennek meg a fogyasztói árakban. Ezt mutatja az is, hogy a kevésbé volatilis ármozgású termékek áralakulását jelző maginflációs mutató az előző havi 1,5 százalékon maradt szeptemberben is. Ezen mutató utóbbi egy negyedéves helyzetét figyelve egy évre 2 százalékos index adódik (negyedéves évesített árindex), ami ugyan kissé magasabb az előző hónapokban megfigyeltnél, de összességében továbbra is alacsonynak mondható. Mindez a 3 százalékos inflációs cél felüllövésének kockázatát mérsékli, így aligha várható, hogy a mostani adat ürügyül szolgálhat egy esetleges kamatemelésre.

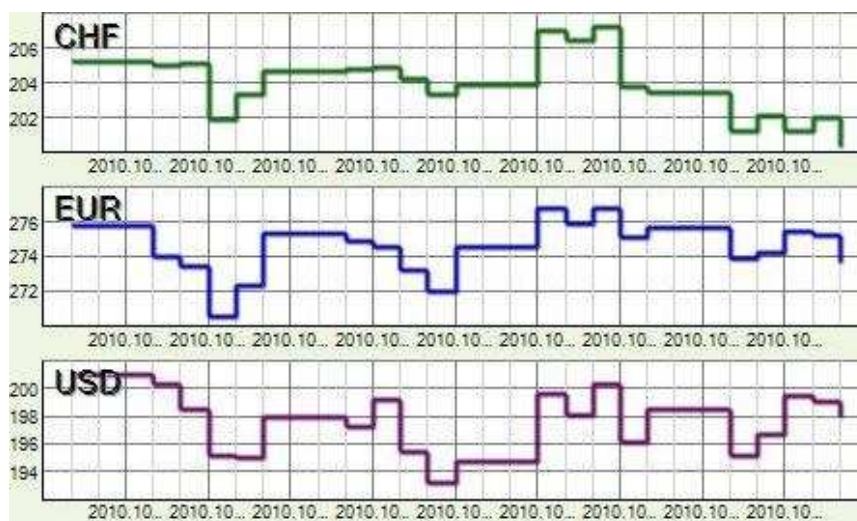


Forrás: KSH

## Árfolyamok

Egyelőre úgy tűnik, hogy a 273-278 közötti tartományban otthonosan érzi magát a forint. Az elmúlt héten bejelentett második gazdasági akciótérp ugyan kisebb csalódást okozott a felfokozott piaci várakozásokhoz képest, ez azonban kevés volt ahhoz, hogy érdemben gyengüljön a forint. A hazai tényezőkön túlmenően az ország kockázati megítélésének egyik legfontosabb indikátora, a svájci frank árfolyamának alakulása viszont kedvező képet fest. A frank további gyengülése véleményünk szerint támogathatja a forint további mérsékelt erősödését, ezért rövidtávon enyhén pozitívnak ítéljük meg a forint kilátását. A képet a FED jövő heti kamatdöntésével kapcsolatos várakozásokhoz képest csalódást keltő bejelentés árnyalhatja, várakozások szerint akár jelentős dollár-erősödéshez is vezethet, ez pedig rendszerint a feltörekvő piaci eszközök leértékelődésével jár együtt. Ennek megfelelően a 270-es szint közelébe erősödő árfolyam mellett már az euró vételét javasolják. Az előttünk álló héten a FED november 3-ai kamatdöntő ülésén kívül a pénteki harmadik negyedéves USA GDP statisztika, illetve a hétfői ISM konjunktúra-index befolyásolhatja érdemben a befektetők hangulatát.

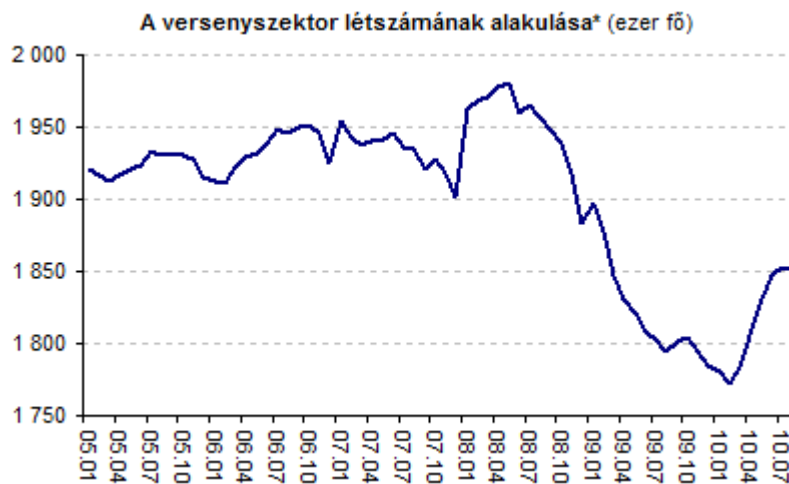
*A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. október)*



Forrás: MNB

A legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél az alkalmazásban állók létszáma 2010. január-augusztusban átlagosan 2 millió 687 ezer fő volt. Ugyanezen időszak alatt a bruttó átlagkeresetek 2,5%-kal, a nettó átlagkeresetek 8,5%-kal haladták meg az egy évvel korábbit, jelentette a KSH. A reálkereset (a fogyasztóiár-index 5,2%-os növekedése mellett) döntően a személyijövedelemadó-szabályok változásának köszönhetően, 3,1%-kal emelkedett.

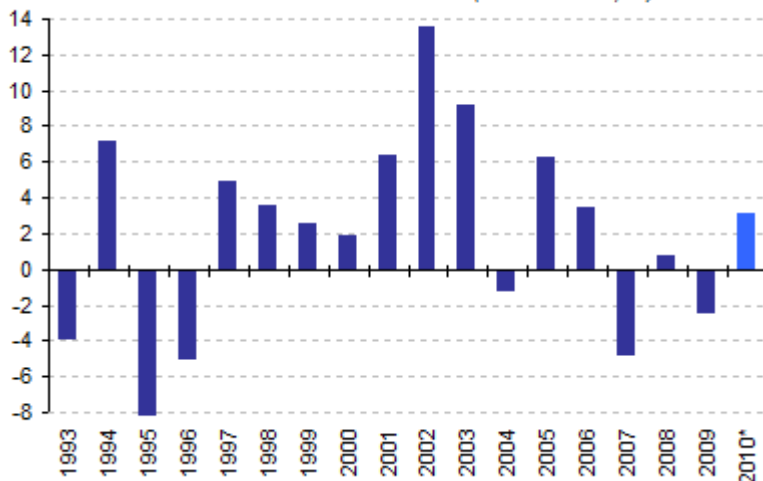
Az 5 főt vagy ennél több embert foglalkoztató vállalkozásoknál 2010. január-augusztusban 1 millió 815 ezren dolgoztak, 1,1%-kal kevesebben, mint 2009 első nyolc hónapjában, de május hónaptól a létszám már meghaladta az előző év azonos időszakit. A költségvetési szférában az alkalmazottak létszáma 771 ezer fő volt, ami a közfoglalkoztatás bővülése miatt 4,1%-os növekedést jelentett. A közfoglalkoztatás nélküli 685 ezer fős létszám 0,3%-kal volt kevesebb, mint az előző év első nyolc hónapjában. Összességében a megfigyelt körben a foglalkoztatottak létszáma 0,9%-kal emelkedett.



Forrás: KSH

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 202 000 Ft volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 204 900 Ft, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állók esetében 199 000 Ft. Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 2,5%-kal haladták meg az előző évit. A versenyszférában 4,2%-kal nőttek, a költségvetés területén pedig - az alacsony keresetű közfoglalkoztatottak számának emelkedése miatt - 1,0%-kal elmaradtak az átlagkeresetek az előző év azonos időszakához képest.

Reálkeresetek alakulása (éves változás, %)



Forrás: KSH

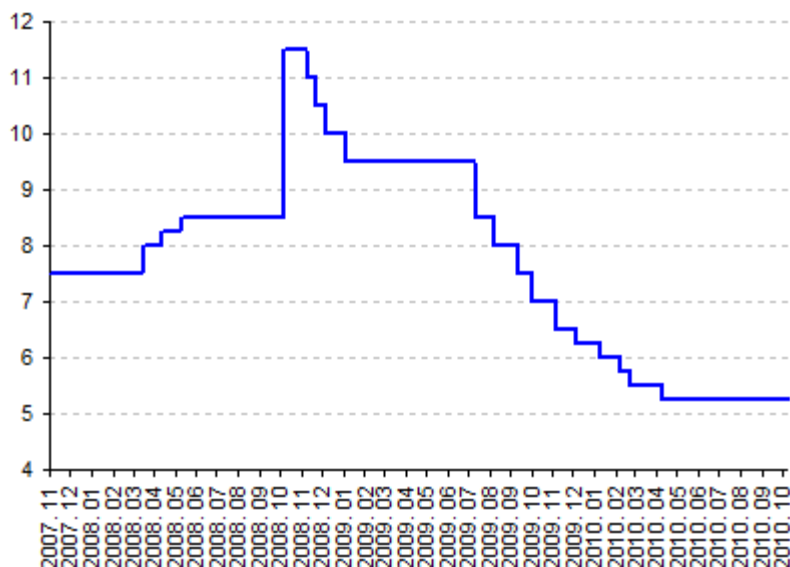
A legjobban fizető gazdasági ág továbbra is a pénzügyi, biztosítási tevékenység volt (439 500 Ft), ezt követte az információ és kommunikáció (370 400 Ft) és a villamosenergia-, gáz-, gőzellátás (352 900 Ft). Legkevesebbet a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás (122 600 Ft), valamint a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat (138 900 Ft) ágakban dolgozók kerestek. A rendszeres (prémium, jutalom, egyhavi különjuttatás nélküli) keresetek az év első nyolc hónapjában átlagosan 2,4%-kal, ebből a versenyszférában dolgozóké 4,0%-kal haladták meg az előző év január-augusztusit. A költségvetési szférában dolgozók közfoglalkoztatottak nélkül számított alapilletménye, az úgynevezett illetmény automatizmusnak köszönhetően 1,6%-kal emelkedett ugyanezen időszak alatt. Nemzetgazdasági szinten az átlagos nettó kereset 132 400 Ft (ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 96 600 Ft, a szellemi foglalkozásúaké 170 100 Ft) volt, átlagosan 8,5%-kal magasabb az előző évinél. A nettó keresetek I. félévi magas dinamikája július hónaptól a bázishatás miatt lassul.

### Jegybanki alapkamat

Az októberi kamatmeghatározó ülésén is változatlanul hagyta az irányadó rátát a monetáris tanács. A kamat április vége óta áll a történelmi mélypontot jelentő 5,25 százalékon, egyelőre még azt sem tudja a piac, hogy a következő változtatásnak milyen lehet az iránya.

Az elmúlt időszakban a piacon érezhető volt, hogy a magyar gazdaság fundamentumait elkezdik átértékelni a befektetők, növekedett az érdeklődés a hazai tőkepiaci lehetőségek iránt. Ez a fejlődés azonban megtorpant a kormányzati akcióterv láttán, az adóintézkedések egyenlege középtávon masszívan deficitese, a magán-nyugdíjpénztárak "támadása" pedig piacellenes színben tüntette fel a kormányt. Így nem mondhatjuk, hogy fundamentálisan jelentősen javult volna a gazdasági kilátások az utóbbi egy hónapban. Ez lehet az oka annak is, hogy a piacon egyelőre még abban is nagy a megosztottság, hogy egyáltalán milyen irányba mozdul majd el a kamatszint a közeljövőben.

A magyar jegybanki irányadó kamat (%)



Forrás: MNB

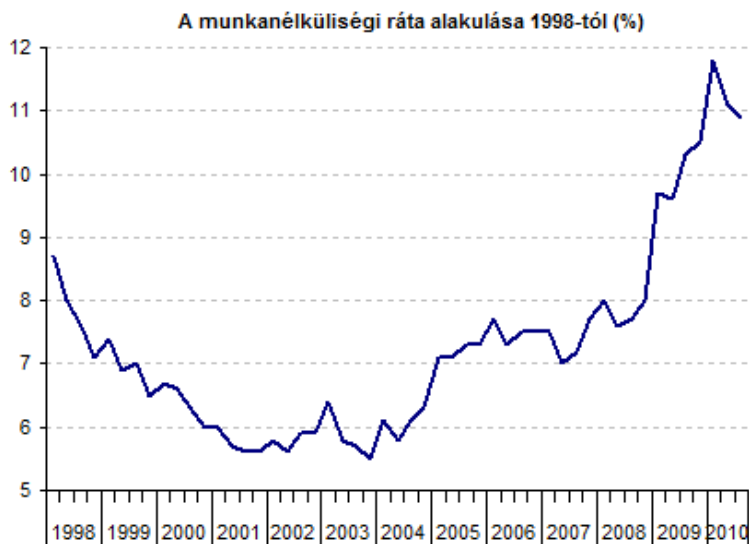
A Monetáris Tanács megítélése szerint 2010-ben megkezdődött a magyar gazdaság kilábalása a recesszióból, azonban a kibocsátás csak lassan tér vissza potenciális szintjéhez. Az inflációra továbbra is mérséklően hat a gyenge belső kereslet. A bejelentett kormányzati intézkedések jelentősen átrajzolhatják a makrogazdasági kilátásokat, összességében a felfele mutató inflációs kockázatokat erősíthetik, és bizonytalanabbá tehetik a befektetői klímát. A számszerű hatásokról a következő inflációs jelentés alapján alkot képet a Monetáris Tanács. A gazdasági növekedés motorja rövid távon az élénk külső kereslet maradhat. A fogyasztási keresletet jövőre erősítheti a foglalkoztatás bővülése és személyi jövedelemadó tervezett mérséklése. A különadók bevezetése az adózási rendszer kiszámíthatóságát csökkenti, ami kedvezőtlenebb beruházási környezetet teremthet.

Tekintettel az inflációs folyamatokat övező bizonytalanságra és a potenciális szintjétől várhatóan tartósan elmaradó kibocsátásra a Monetáris Tanács az alapkamat szinten tartása mellett döntött. Az inflációs kilátások romlása esetén, illetve ha az ország kockázati megítélése tartósan kedvezőtlenebbé válik, szükségessé válhat az alapkamat emelése.

### Munkanélküliség

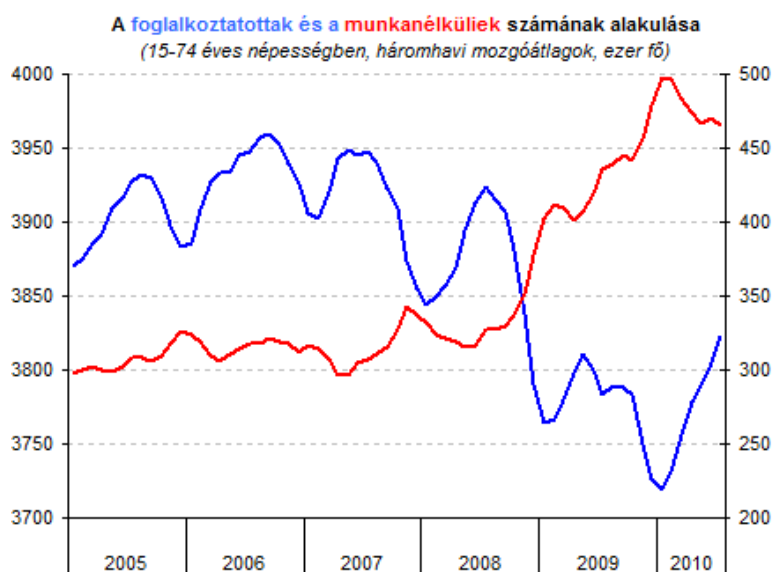
A harmadik negyedévben - bár kissé enyhülő ütemben - tovább folytatódott a munkapiaci helyzet javulása. A munkanélküliségi ráta ugyan nem csökkent érdemben, ám a foglalkoztatottság, illetve az aktivitás is emelkedni tudott.

2010 harmadik negyedévében 10,9 százalékos volt a munkanélküliség Magyarországon, ami csak egy hajszállal kisebb, mint az előző negyedévi 11,1 százalékos mutató. Ugyanakkor az év eleji csúcshoz képest érezhetően javulóban van a helyzet: akkor csaknem félmillió kényszerű állástalant, azóta a számuk mintegy 30 ezer fővel csökkent.



Forrás: KSH

A foglalkoztatottságban látványosabb a javulás, hiszen 2007 közepe óta először fordul elő, hogy a foglalkoztatottak száma meghaladja az egy évvel korábit. A 39 ezer fős bővülés még csak nem is a válság munkaerőpiaci mélypontjához viszonyít, ahhoz képest 100 ezer főnyi gyarapodást láthatunk, amivel a 2008-ban beütött válság munkapiaci sokkjának nagyjából felét dolgozta le a gazdaság.



Forrás: KSH

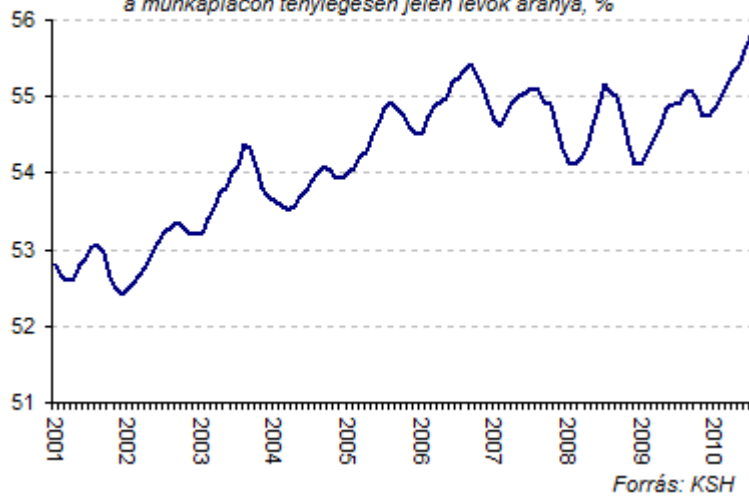
Figyelemre méltó az a fejlemény is, hogy a rendszerváltozás óta nem látott magasságba szökött a munkaképes korúak munkapiaci részvételi aránya. A harmadik negyedévben a 15-74 éves korosztály 55,8 százaléka volt jelen a munkaerőpiacon. A mutató emelkedése nem csupán a munkapiaci konjunktúra javulásának köszönhető, hanem annak is, hogy az elmúlt években néhány intézkedés ezt a folyamatot segítette - ezek közül a legfontosabb a nyugdíjkorhatár emelése.



**Az aktivitási arány alakulása**

A 15-74 éves népességben belül

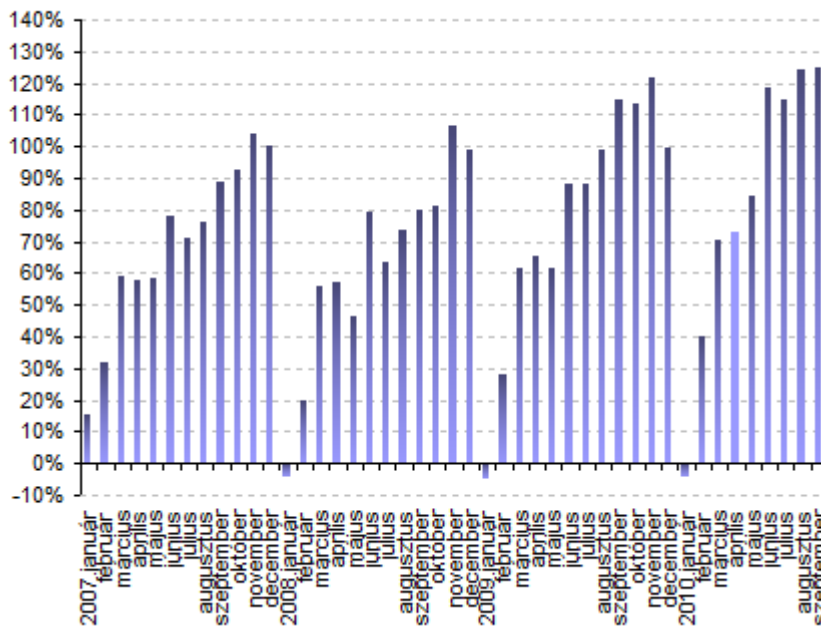
a munkapiacra ténylegesen jelen lévők aránya, %



**Államháztartási hiány**

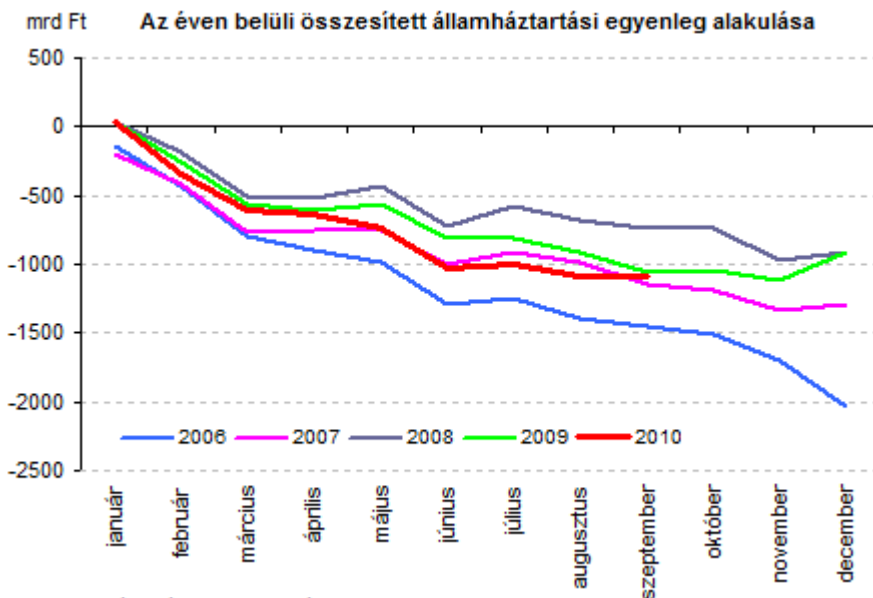
Az államháztartás - helyi önkormányzatok nélküli - szeptember havi egyenlege 7,7 milliárd forintos deficitet mutatott, amely mögött enyhén többletes (5,4 milliárd forintos) központi költségvetés húzódott meg. A társadalombiztosítás pénzügyi alapjai 8,9 milliárd forintos, az elkülönített állami pénzalapok pedig 4,2 milliárd forintos deficitel zártak. A tavalyi évben az államháztartás központi alrendszerének szeptember havi hiánya 145,9 milliárd forintot tett ki, azaz most lényegesen jobb egyenlegről beszélhetünk. Az államháztartás - helyi önkormányzatok nélküli - kumulált egyenlege szeptember végére 1089,1 milliárd forintos deficitet mutatott, mely az éves előirányzat 125,1%-át teszi ki (szemben a tavalyi hasonló időszak 114,5%-kal). A központi költségvetés hiánya a 2009. szeptember végi 116,1%-os arányhoz képest most az egész évre tervezett költségvetési hiány 130,2%-át teszi ki.

**A teljes évi hiányelőirányzat teljesítettsége \***

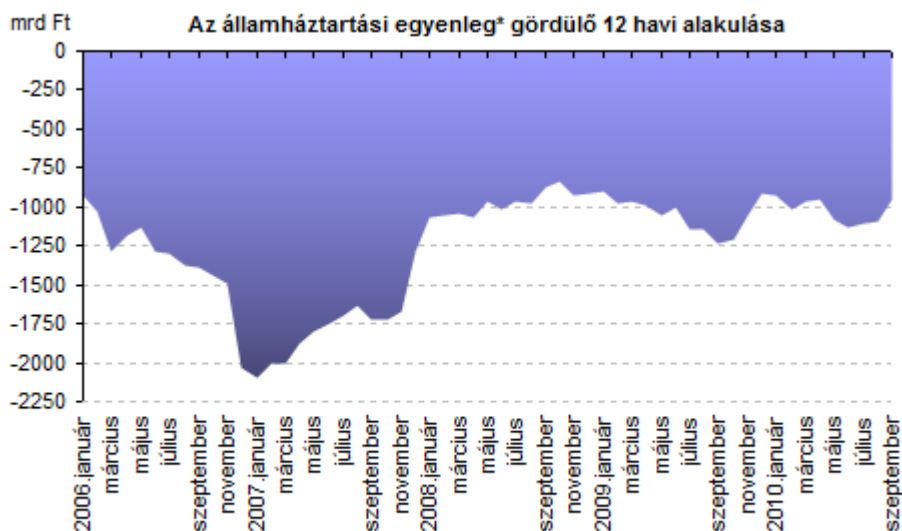


Forrás: MNB

Az idei évi államháztartási hiánycél és a szeptember végéig felhalmozódott deficit között összesen 219 milliárd forintnyi különbség van, azaz ennyivel kellene javulnia december végéig összességében a büdzsének. Két jelentős és előre ismert tétel biztosan befolyik majd a büdzsébe: egyrészt az októberi egyenleget javítja majd a "bankadóból" szeptemberben befizetett 31,1 milliárd forintnyi rész, továbbá mintegy 90 milliárd forinttal javítja majd a decemberi egyenleget a "bankadóból" befolyó második összeg (december 10-i befizetési határidő). Emellett szintén jelentős, de előre csaknem meghatározhatatlan bevételi forrás lesz a társasági adóbefizetés (adófeltöltési kötelezettség december 20-ig van). Tavaly decemberben a társasági adóból és a különadóból összesen 201 milliárd forintnyi összeg folyt be. A fentiek alapján - a tavalyihoz nagyjából hasonló társasági adóbefizetéseket feltételezve - úgy tűnik, hogy mérsékelt kockázatok mellett, de elérhető a kormány által célzott 870 milliárd forintos államháztartási hiány (ami eredményszemléletben elérhetővé teszi a 3,8%-os GDP-arányos hiánycél betartását).



Forrás: Pénzügyminisztérium, Portfolio.hu



\*: pénzforgalmi szemlélet, helyi önkormányzatok nélkül

Forrás: PM, Portfolio.hu

# Magyarország ingatlanpiaci elemzése

## Bács-Kiskun megye

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Megyei jogú város:</b> |  |
| Újépítésű ingatlanok:     | Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 280-400 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 250-300 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. A magas négyzetméterár ellenére magas az alkupozíció. Új lakásoknál 10-15% alku is elképzelhető. Néha még az ingatlanhoz udvari parkolót is adnak, csak vegyék meg a lakást.  |
| Használt ingatlanok:      | Használt ingatlanok tekintetében Kecskeméten elég széles sávban mozognak az ingatlanok árai. Panellakások nm-ét 80-220 ezer Ft-ért, téglalapítású lakásokat 115-300 ezer Ft/nm-ért, családi házakat 53-400 ezer Ft/nm-ért lehet kapni a városban. Az ingatlanforgalomban élelénkülés tapasztalható. Az ingatlanok árai mindig alkuképesek. A vételárból leggyakrabban 5%-ot engednek el de nem ritka a 10% is. A legerősebb forgalmat a nyáron bonyolítottuk. Itt közrejátszik a magas albérletforgalom is.  |
| Telkek:                   | A szigorúan vett belvárosban 40-70 ezer forintért adnak egy négyzetméter fejlesztési telket. A városban általánosnak mondható a 15-35 ezer Ft/nm. Kadafalva, Helvécia és Ballószög telkeit 5-10 ezer forintos négyzetméteráron lehet eladni, de a lélektani határ inkább az 5 ezer forint.   |
| Fejlesztések:             | A Nagykőrösi utcán a vízvezetékét újították fel a nyáron. Folyamatosan halad a Daimler gyár fejlesztése. Több családi ház is épül a Domb lakóparkba. A fürdőfejlesztés halad és ez mellé terveztek egy 100 szobás Hilton hotel. Azonban a társasházfejlesztések pangának. Amit már a korábbi években elkezdtek, azokat még befejezik, de újabb projektekre nem kezdenek bele. A beruházás keretében Kecskemét északi oldalán 13,6 kilométer hosszúságú két építési ütemben, új nyomvonalon épül meg az elkerülő út az M5 autópályától, az 5. számú főúton keresztül a 441. számú (ceglédi) főúton át a 44. számú főútig. |
| <b>Városok:</b>           |  |
| Újépítésű ingatlanok:     | Az újépítésű ingatlanok nm árai a nagyobb városokban 230-260 ezer Ft a kisebbekben 180-240 ezer Ft. 2010 első félévében 297 ingatlanra adtak építési engedélyt és 312 ingatlanra használatbavételi engedélyt. Az előző 45%-os csökkenést míg az utolsó 8%-os emelkedést mutat!   |
| Használt ingatlanok:      | Az ingatlanközvetítói adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a megyében a panellakásokat átlagosan 85-170 ezer Ft/nm áron, a téglalapítású lakásokat 90-240 ezer Ft/nm áron, a családi házakat 42-200 ezer Ft/nm áron kínálják az irodák. A kisebb városokban egyre több üzlethelyiség kiadó vagy eladó. A nagyobb városokban a használt ingatlanokat is csak 180-360 nap között lehet értékesíteni.   |
| Telkek:                   | A szigorúan vett városközpontokban nagyon kevés eladásra kínált telkek vannak az ingatlanközvetítói adatbázisokban. Ezek nm ára nagyságtól függően 32-59 ezer Ft/nm. Átlagos telkek nm árai 10-30 ezer Ft-ig vannak. A város szélén viszont lehet olcsóbban is telkekhez hozzájutni. Itt az összközműves telkek nm-ét 3000-5000 Ft-ig kínálják.  |
| Fejlesztések:             | Félmilliárd forintból felújítják a hajósi kastélyt. Felújítják a Kiskunmajsa-Kiskunfélegyháza közötti útvonalat. A pénzt uniós forrásból teremtik elő. A megye több városában zajlik könyvtárfelújítás, bölcsődeépítés, iskolafelújítás és egyéb kisebb fejlesztések, azonban a legnagyobb fejlesztés a Mercedes gyár fejlesztése. Baja főterén több mint 620 millió forint összköltségű projekt keretében európai színvonalú, multifunkcionális kulturális központot alakítanak ki, melyben mozi, koncertterem, előadóterem, konferenciaterem és kiállítóterem is lesz.   |

2 havonta frissülő táblázat

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <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 90-200 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 110-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. Szegeden az árak kis mértékben csökkentek, azonban manapság már a stagnálás a jellemző. Bútorozatlan lakásokat 1000-1200 Ft/nm lehet kiadni, a bútorozottakat 1500-1700 Ft/nm áron. Az árszínvonal egy kicsit alacsonyabb mint Kecskeméten.  |
| Telkek:                   | A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 40-70 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. Keresettek is, ugyanis jellemző Szegedre, hogy a lakók inkább kitelepülnek a környék városába és faluiba.  |
| Fejlesztések:             | Nemzetközi építészeti tervpályázaton keresne új funkciót a Kossuth Lajos sugárúti egykori Déomász-telepnek a szegedi önkormányzat. A több mint 26 ezer négyzetméteres gázgyárból lehet kiállítóhely, lakóház vagy üzlet is. Átadták az új, 4500 négyzetméteres Mars téri nagycsarnokot. A beruházás folytatásaként most hozzáfognak a 13 ezer négyzetméteres, 300 autót befogadó parkoló építéséhez. Tovább építik az U pavilon előtti rendezvényteret és pihenőparkot, valamint az SZTE mérnöki kara előtti díszteret. 3 szinten, 41 ezer bérelhető négyzetméteren 130 üzletet, éttermeket, kávézókat alakítanak ki a most épülő szegedi Árkádban, mely a dél-alföldi régió legnagyobb bevásárlóközpontja lesz. |
| <b>Városok:</b>           |  |
| Újépítésű ingatlanok:     | Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat. Az első félévben kiadott újlakás építési engedélyek száma 61%-ot zuhant az előző évhez képest.   |
| Használt ingatlanok:      | Csongrád megye használt ingatlan kínálata igen bő. A nagyobb városokban a panellakások árai 80-1370 ezer Ft/nm ársávba mozognak. A lakások árai 100-160 ezer Ft/nm ársávba, míg a családi házak nm árai 90-140 ezer Ft-os ársávba ingadoznak. 2010. első félévében a használatba vett lakások száma előző évhez képest 69%-ot csökkent. A legnagyobb arányú csökkenést szenvedte el a régióban.  |
| Telkek:                   | A nagyobb városokban az összközműves telkek nm 4-20 ezer Ft között mozognak, azonban a belvárosokban nem ritka a 25-50 ezer Ft/nm sem. A nem összközműves telkek nm-ét 800 és 2 500 Ft között árulják az ingatlanközvetítő irodák. Ebből is nagyon sok van az adatbázisokban. Főleg szántóként és tanyaként szerepelnek. A hobbik és gyümölcsösök kereslete nagyon visszaesett.  |
| Fejlesztések:             | Leállhat a makói fürdő építése, és az uniós támogatás kifizetése is, mert a város kamatmentes kölcsönt adott a Makói Fürdőfejlesztő Kft.-nek. Folyamatosan építik Makón az új buszpályaudvart. A fejlesztés jó ütemben zajlik. Átépítik Hódmezővásárhely belvárosát: közel 9 milliárdos rekonstrukció európai uniós, állami, önkormányzati és jelentős mértékben magánbefektetői forrásból valósul meg.  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Megyei jogú város:</b> |   |
| Újépítésű ingatlanok:     | Békéscsaba belvárosában nemrég adtak át egy 46 lakásos társasházat, ahol a lakások nm-ét 230-280 ezer Ft-ért értékesítették kulcsrakészen. Az újépítésű családi házak tekintetében a nm árak egy széles skálán mozognak. Itt 180-300 ezer Ft között van egy nm.   |
| Használt ingatlanok:      | A belvárosi 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 lecsökkentéssel volt és van a belvárosban újonnan felépített társasházakban átadott közel 300 lakás.  |
| Telkek:                   | Békésen, Sarkadon, vagy Újkígyóson épült házakat olcsón vásárolt telkekre húzzák fel a tulajdonosok, így több pénz marad a kivitelezésre. Míg egy Békéscsaba határában, vagy azon túl található, nem közműves telek négyzetmétere 500 forintba, addig az ugyanezekkel a koordinátákkal rendelkező, közművesített telek 1500 forintba kerül. Ha valaki nem a város mellett, hanem a város szívében szeretne építkezni, annak jóval borsosabb árat kell megfizetnie.  |
| Fejlesztések:             | Közel kétmilliárd forintért újulhat meg Békéscsaba belvárosa. Békéscsaba belvárosa olyan kompakt egész, ami egyértelművé teszi, hogy a tervezett fejlesztések a Szent István tér - Luther utca - Irányi utca - Munkácsy utca - Bartók Béla 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. A megyében nagyon kevés az újépítésű ingatlan. 2010. első félévében 44%-ot csökkent a kiadott építési engedélyek száma. Hatalmas visszaesés. A válság miatt a fejlesztések szünetelnek.   |
| Használt ingatlanok:      | Az újlakások nm árai 200-235 ezer Ft között mozognak. A használt lakások árai 100-150 ezer Ft között, a családi házak nm árai 60-230 ezer Ft között cserélnek gazdát. A megyében az ingatlanárak 10-40 %-al estek a korábbi évekhez képest. 2010-ben a használatba vett lakások száma 99 db ami 41%-os csökkenést jelent 2009. ugyanazon időszakához viszonyítva.   |
| Telkek:                   | A Békés megyei telkek viszonylag olcsóknak mondhatóak. Kisebb városokban a telkeket 1 000 Ft/nm kínálják. Az összközműves telkek nm 1500-4000 Ft, a nagyobb városokban pedig 20-30%-al magasabbak az árak. A városközpontokban pedig 15-30 ezer Ft/nm egy építési telek. Viszont ezekből nagyon kevés van, és csak úgy lehet hozzájuk jutni, hogy a régi bérházakat lebontják és helyére új társasházakat húznak fel.   |
| Fejlesztések:             | 2,5 milliárd forintos beruházással családi élményfürdő épül a Gyulai Várfürdőben, 900 négyzetméternyi vízfelülettel. 1,25 milliárd forintot az unió és a központi költségvetés biztosít.  |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <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. Ingatlanközvetítói adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy az árak gyakran nem a valóságot tükrözik. Jóval magasabb áron kínálnak egy-egy ingatlant, mint amennyit az valójában ér.                                       |
| Telkek:                   | Szolnokon az építésre szánt telkek kereslete igen változó. A belvárosban a telkek nm-ért 41-67 ezer Ft-ot kell kifizetni. Ezek a telkek a legjobb utcákban helyezkednek el és általában társasházakat építenek rajtuk, így emelve a városkép színvonalát. A külvárosi részeken összközműves telkeket 10-31 ezer Ft/nm-ért lehet találni az ingatlanközvetítói adatbázisokban. De akad ennél jóval olcsóbb is. Nem összközműves telkek nm-ét már pár ezer Ft-ért lehet találni. |
| Fejlesztések:             | A város szandaszőlősi városrészében például decentrumot hoznak létre 630 milliós költséggel. Ennek során felújítják a településrész központját, burkolják a csatlakozó utakat, teret alakítanak ki az iskola előtt, valamint felújítják a művelődési központot.  |
| <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. 2010. év első félévében kiadott új építési engedélyek száma 70%-ot csökkent. A régió legnagyobb esését szenvedte el a megye.   |
| Használt ingatlanok:      | A lakások árai 5-15%-ot estek, a családi házak árai 10-30%-ot, a telkek árai 7-20%-ot. A legnagyobb áraesést a panellakások szenvedték el, ahol 20-40% is lehet az árcsökkenés. Az év első felében a kiadott használatbavételi engedélyek száma a megyében 62%-ot csökkent. Ezen felül még további visszaesés várható az év hátralévő részében.  |
| Telkek:                   | Jász-Nagykun-Szolnok megyében az ingatlanközvetítói adatbázisokat vizsgálva elmondható, hogy a kínált telkek többsége 500-2 000 nm között van, összközműves, és vízparti. Ezeknek az ingatlanoknak az ára 3-32 ezer Ft/nm között mozognak. A belvárosi telkek ritkábbak és általában lebontandó épülettel együtt kínálják. Ezek nm árai alig haladják meg a 40 ezer Ft-ot.   |
| Fejlesztések:             | Jász-Nagykun-Szolnok megyében az építkezések, társasházi fejlesztések leálltak a finanszírozási hiányok miatt. Jóllehet pár fejlesztés zajlik a nagyobb városokban, azonban számuk elhanyagolható.   |

2 havonta frissülő táblázat

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Megyei jogú város:</b> |  |
| Újépítésű ingatlanok:     | Az új lakások tekintetében Szekszárdon a legkelendőbbek az 1+2 fészobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai csökkentek és most 180-230 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot is elkérik az ingatlan nm-ért. Viszont nagyon kevés újépítésű társasház van.  |
| Használt ingatlanok:      | A használt lakások eladása terén is némi élénkülést tapasztalható. Viszonylag gyorsan el lehet adni, az egy legalább 50 négyzetméteres lakás, viszonylag jó helyen, és egyedi fűtéssel. Ezért körülbelül 6,6 és 7,2 millió forint körüli összeget lehet elkérni. Általánosságba elmondható hogy 130-150 ezer Ft körül mozognak a használt lakások nm árai. A családi házak helyett inkább a lakásokat keresik jobban. Szekszárd főutcáján nagyon sok kiadó vagy eladó üzlethelységet találunk meg. |
| Telkek:                   | Szekszárdon lévő jobb és nagyobb telkeket már elkapkodták. A belvárosban már csak úgy lehet telkeket találni, ha régi bérházakat lebontják. Ezeknek azonban 50-60 e Ft a négyzetmétere. A város peremrészein lévő telkeknek 20-35 e Ft a négyzetmétere. Külvárosi telkek négyzetméterét pedig 3-12 e Ft-ig adják, attól függően, hogy van rajta közmű vagy sem.  |
| Fejlesztések:             | Szekszárdon élményfürdő épül. A fejlesztés első ütemében strand és nyári élményfürdő épül a hozzá tartozó központi fogadóépülettel és öltözőkkel a városi sportcsarnok melletti futballpálya helyén. 6 medencét alakítanak ki, ezek között lesz termál- és élménymedence is, vízfelületük pedig eléri a 815 négyzetmétert. Felépítenek egy csúszdaparkot, illetve strand kézi- és röplabda pályát is. Társasházfejlesztés nagyon kevés van. Jóformán csak 4-5 helyen.                              |
| <b>Városok:</b>           |  |
| Újépítésű ingatlanok:     | Az első félévben az újépítésű ingatlanokra kiadott engedélyek száma 73%-ot csökkent előző évhez képest Tolna megyében. Új lakásokat és családi házakat jóformán csak Pakson és Szekszárdon találunk. A megye többi részében pang az építkezés. A megyéből egyre többen költöznek el a nagy munkanélküliség miatt.  |
| Használt ingatlanok:      | Az első félévben a használatba vett ingatlanok száma közel 8%-ot csökkent. Családi házak nm-ét átlagosan 135 ezer Ft-ért kínálják, lakások nm-ét átlagosan 154 ezer Ft-ért, panellakások nm-ét 111 ezer Ft-ért kínálják. Nagyon nagy alkupozió van a megye ingatlanpiacán is. Van amikor 10-20%-ot is engednek az árból, csak kelje el az ingatlan.  |
| Telkek:                   | Az emberek az olcsó városi telkeket keresik. Már ha ilyen akad. Ha akad akkor az biztosan a város peremkerületeiben található. Itt az összközműves telkek 1000-4500 Ft körül mozognak négyzetmétereik. Kisebb városi és községi telkek négyzetmétereit már lehet kapni 400-900 Ft-t is.  |
| Fejlesztések:             | Az autópálya átadásra került a megyében. Az Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében, több mint 521 millió forint uniós támogatással kerül sor a Tolna megyei Balassa János Sürgősségi Osztályának fejlesztésére.  |

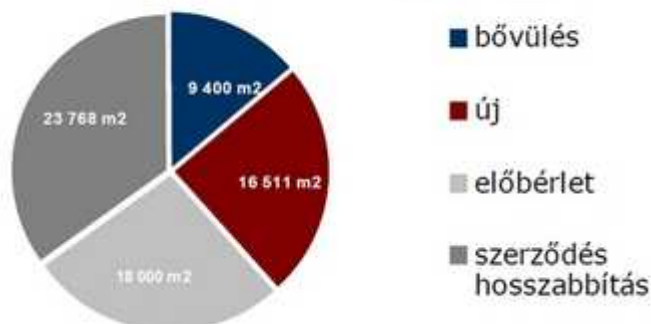
## Magyarországi ipari ingatlanpiac

2010. szeptember végére a teljes vizsgált ipari ingatlanpiaci állomány elérte a 1,786,645 nm-t, köszönhetően többek között annak, hogy a Goodman Üllőn átadta a 16,000 nm raktárral és 1,000 nm irodával rendelkező Üllő Airport Logistics Center második fázisát. Hasonlóan az év első feléhez, az új kínálat mértéke várhatóan az utolsó negyedévben sem lesz kiemelkedő.

| 2010.III.né.          | Logisztikai Park raktározás | Városi logisztika | Összesen  |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------|
| Új átadás             | 17.000                      | 0                 | 17.000    |
| Állomány              | 1.616.341                   | 170.304           | 1.786.645 |
| Üres állomány         | 287.128                     | 48.229            | 335.357   |
| Kihasználatlanság (%) | 17,76%                      | 28,32%            | 18,77%    |
| Bérbeadás             | 59.822                      | 7.857             | 67.679    |

Az év végéhez közelítve elmondhatjuk, hogy idén az ipari ingatlanok iránti kereslet növekszik, a teljes kereslet a harmadik negyedév végére elérte az 67,679 nm-t. Ez 24 százalékos növekedést jelent az előző negyedévhez képest és 85 százalékos emelkedést mutat az év első három hónapjában mért értékhez viszonyítva. Ez az eredmény a bérleti szerződések mértékének folyamatos növekedését mutatja.

Míg az év első felében a szerződeshosszabbítások domináltak, addig a harmadik negyedévben túlnyomó részben új és előbérleti szerződések kötöttek. Az ilyen típusú szerződéskötések magas arányának (51%) hatására és a költözések miatt az átlagos bérbeadottság növekedett, mely a kihasználatlansági mutató szolid csökkenéséhez vezetett. A jelenleg kihasználatlan ipari ingatlan terület mértéke a teljes állomány 18.77 százaléka.



A logisztikai park kategóriába tartozó állomány bérbeadottsága, mely jelenleg 82 százalék, meghaladta a városi logisztikáét, ahol a területek 72 százaléka foglalt. Ebben a negyedévben összesen 21 bérleti szerződést kötöttek, melyből legnagyobb a Waberer's 18,000 nm-es előbérlete, mely az összes bérbeadás 26.7 százalékát teszi ki. A fenti tranzakció hatására ebben a negyedévben a bérelt területek mérete a logisztikai parkokban átlagosan 3,985 nm-re nőtt. Ez a mutató a városi logisztika esetében 1,122 nm.

### Logisztikai piac

Majd félmillió négyzetméternyi logisztikai területfejlesztési projekt rendelkezik építési engedéllyel, és nő az érdeklődés a közlekedési infrastruktúrával nem jól ellátott, de teherautóval megközelíthető telkek iránt. Az üresedés a budapesti és környéki piacon 20,75 százalékos.



Várhatóan az elmúlt 5 év negatív rekordját dönti meg az idei év spekulatív átadási volumene, hiszen az év végéig csupán egyetlen kisebb, 3 ezer négyzetméteres csarnok átadása várható az Európa Centerben. A szinte teljesen eltűnt spekulatív fejlesztésekkel párhuzamosan 2010 első felében a bérlők aktivitása is visszaesett. Az előkészített, már építési engedéllyel rendelkező projektek száma továbbra is magas, összesen mintegy 485 ezer négyzetméter új, logisztikai terület fejlesztése áll a startvonalon. A modern logisztikai-ipari bérraktárokhoz nem sorolt területeken számos jelentős ipari fejlesztés várható és zajlik jelenleg is országszerte, amelyek túlnyomó része gyártó-, vagy feldolgozóipari tevékenységhez köthető, illetve jórészt végfelhasználói ingatlanfejlesztői aktivitást tükröz.

A mosonmagyaróvári Mowin Ipari parkban az indiai SMR, személyautó visszapillantó tükör gyártó cég, 2011 második negyedévére tervezi új üzemének átadását, melyet 30 ezer négyzetméteren épít. Szegeden, zöldmezős beruházással a Pick Szeged létesít új, korszerű gyárat a jövőben, ahol feldolgozóegységeit egy telephelyen egyesítheti. A gyógyszereket gyártó amerikai Mylan 10 ezer négyzetméteres csarnokot vásárolt a Komáromi Ipari Parkban, ahol korszerű csomagolóüzem, valamint emellett egy 17 ezer négyzetméteres raktár létesítését tervezi.

A félév végén átadták Szentkirályon a mintegy 4 ezer négyzetméteres Balogh Sándor Logisztikai Központot, mely kiváltva az eddig nagy költségvetéssel működő raktárakat, a Szentkirályi Ásványvíz Kft. új bázisául szolgál. A Bosch Csoport Miskolcon tervezi megduplázni gyártókapacitását egy új üzem létrehozásával. A 6,5 milliárdos beruházás alapkövét júniusban tették le. A Hankook gumiabroncsgyártó cég is idén döntött úgy, hogy megduplázza kapacitását, így rácalmási üzemét egy 58 ezer négyzetméteres üzemcsarnokkal bővíti, mely a tervek szerint az év végére készül el. Konkurenciája, a Continental AG is terjeszkedik, makói és váci leányvállalatainak székhelyét bővíti. A Daimler-Benz egyik legjelentősebb, mintegy 800 millió eurós, zöldmezős beruházásának keretében Kecskeméten létesül az autógyártó cég első kelet-európai üzeme. A Mercedes járművek gyártását várhatóan 2012-ben kezdik meg.

A beruházások többsége a saját forrás mellett jelentős hányadú uniós támogatással valósulhat meg. Az irodapiachoz hasonlóan egyelőre még hiányoznak a nagyobb méretű tranzakciók a piacról. A megváltozott piaci viszonyokat helyesen adaptálva, az egyes logisztikai parkok megpróbálják a 2 ezer négyzetméter alatti bérlőket is a nagyokhoz hasonlóan rugalmas feltételekkel kiszolgálni, tovább fokozva ezzel a kínálat mind méretbeni, mind időbeni rugalmasságát.

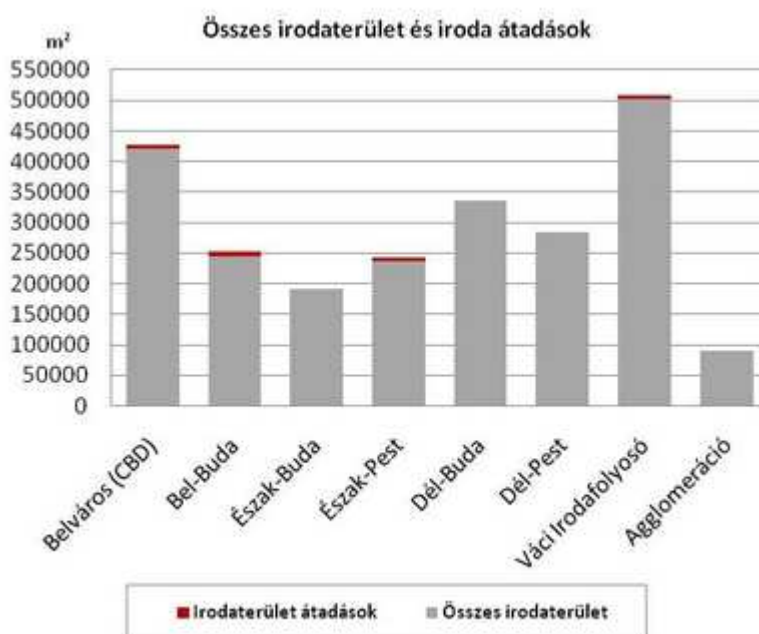
Az eddig közlekedési infrastruktúrával kevésbé ellátott, de tehergépjárművel korlátozás nélkül megközelíthető területeken (pl. kelet-pesti agglomeráció) az útkapcsolatok fejlesztése (M0, M31, Megyeri híd) után a cégek telekkereslete számottevő mértékűvé vált. Ezen felül a preferenciáik is megváltoztak, a válság és a bérbeadók rugalmassága lehetőséget teremtett olyan plusz logisztikai szolgáltatások igénybevételére, egyes folyamatok kiszervezésére is, amelyre korábban nem volt példa. Ma már egyre több kereskedő cég dönt emellett, hogy a költséghatékonyság növelése érdekében a szállítási és raktározási tevékenységet külső vállalkozásra bízza, hiszen az erre specializálódott cégek jellemzően alacsonyabb fuvar költséggel, rugalmas feltételekkel dolgoznak, illetve a válság ezeken a területeken is erős árversenyt eredményezett. Az első félév végén a kihasználatlansági ráta a teljes budapesti és környéki piacon 20,75 százalék volt, mely az előző időszakhoz képest enyhe csökkenést mutat, a tendencia a spekulatív fejlesztések leállása miatt valószínűleg a közeljövőben tartós marad. Az ipari ingatlanpiac gyorsabban reagál a gazdaságban bekövetkezett változásokra, mint a többi szegmens, így egy esetleges gyors fellendülésre a kínálat is rugalmasan reagálna.



Ennek ellenére a szakértők véleménye szerint az ipari ingatlanok piaca a gazdaság és a fogyasztás dinamikájának fokozatos visszatéréseivel összhangban fog csak újra jelentősebb fejlődésnek indulni.

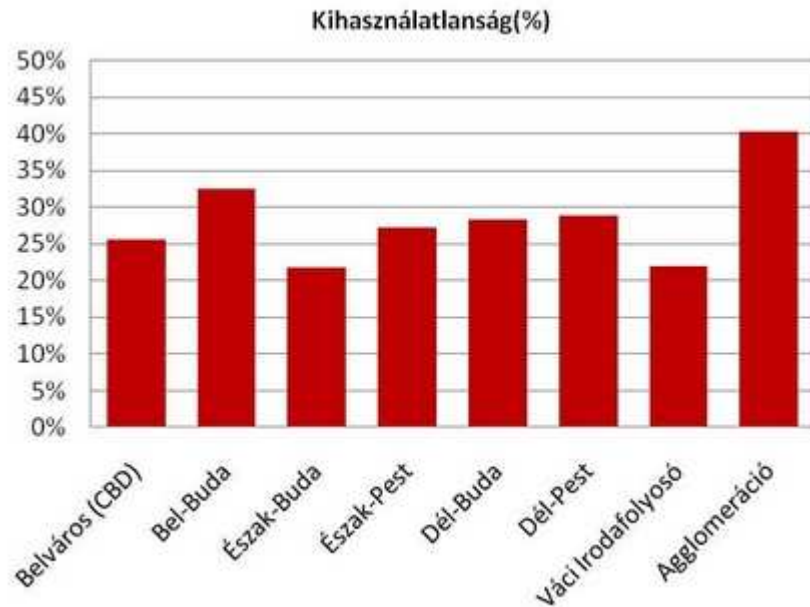
## Irodapiac

2010. szeptember végére a teljes budapesti irodapiaci állomány elérte a 3,083 millió négyzetmétert, ebből az „A” és „B” kategóriájú modern béroda állomány 2,580 millió, saját tulajdonban álló irodaház pedig 503 ezer négyzetmétert tesz ki. A piacra kerülő új irodakínálat 57 százalékkal csökkent az előző negyedévhez képest, összesen három épületet adtak át 23 180 négyzetméter bérodaival. Saját tulajdonban álló irodaház átadás nem történt. Elkészült a Váci úti folyosón a DC. Offices, felújították a Belvárosban a Freedom Palace-t és a Buda központ alpiacón átadták a MOMentum Irodaházat. Az új épületek kihasználtsága átlagosan 10 százalék, öt előbérleti szerződést kötöttek rájuk az előző negyedévek során. A BRF felmérése szerint a kihasználatlanság 90 bázisponttal emelkedett az előző negyedévhez képest, és szeptember végén 21,6 százalékon állt, ami az idei évben mért legmagasabb szint. Ennek oka többek között az új kínálat alacsony kihasználtsága illetve az új szerződések volumenének csökkenése.



A teljes béroda állomány kihasználatlansága valamivel több mint 1 százalékponttal nőtt, továbbra is a Váci úti folyosón a legalacsonyabb a ráta (12,7 százalék), míg az Agglomerációban eléri a 32,2 százalékot. A teljes irodapiaci kereslet 53 024 négyzetméter volt 2010. harmadik negyedévében. Az előző három hónappal ellentétben a július és szeptember közötti időszakban a szerződeshosszabbítások domináltak (47 százalék), míg az új szerződéskötések aránya 38,5 százalékra csökkent. A bővülések aránya 12,4 százalék volt és az előbérleti tranzakciók a teljes bérbeadás 2,1 százalékát tették ki. A legmagasabb keresletet a Pest nem-központi piacon mutatkozott. Itt hozták tető alá a két legnagyobb területű szerződést, az OTP két irodaházban hosszabbított, az egyikben több, mint 8 ezer, a másikban csaknem 5 ezer négyzetméteren. A legnagyobb új tranzakció a Dél-Buda alpiacón történt, a Transcom költözött 3,3 ezer négyzetméterre az IP West III-V. fázisába. További jelentősebb bérbeadások: a British Petrol bővült 2,8 ezer négyzetméteren a Haller Garden-ben, a Syngenta költözött az Office Garden-be 2 ezer négyzetméterre, illetve a Sodexo hosszabbított a Material irodaházban 1,3 ezer négyzetméterre. A 103 regisztrált bérleti szerződés átlagos bérelt területe 515 négyzetméter, összesen 11 darab szerződést kötöttek ezer négyzetméternél nagyobb területre, ebből 7-nél

hosszabbítottak. A növekedő piaci aktivitásnak köszönhetően a többi alpiaccal ellentétben a dél-budai és a dél-pesti régióban csökkent az irodaterületek kihasználatlansága.

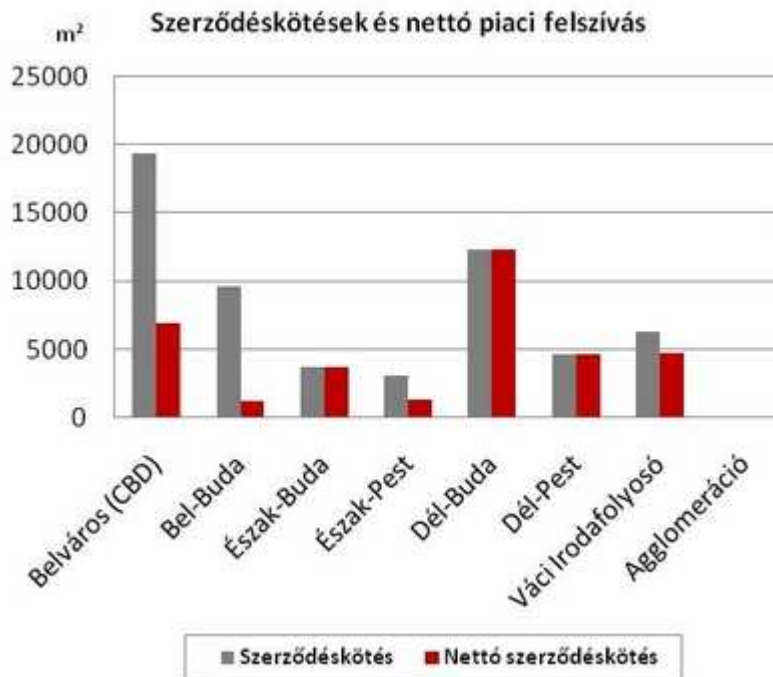


A harmadik negyedévben összegyűjtött irodabérleti tranzakciók összterülete megközelítette a 60,000 nm-t, mely növekedést mutat az előző negyedévhez képest, jelezve a piaci aktivitás élénkülését. Az alpiacokon belül a legnagyobb bérlői aktivitás a Belvárosban (CBD) tapasztalható, több mint 19,000 nm-rel, mely az összes bérleti szerződés 32.8%-át tette ki. A Váci úti irodafolyosó némileg veszített népszerűségéből, és inkább a budai irodaházakat jellemezte az előző negyedévnél magasabb bérlői aktivitás. Az összes tranzakció 42%-át az új szerződéskötések teszik ki. Jelenleg többnyire az ezer négyzetméter alatti területtel rendelkező cégek döntenek a költözés mellett. A nagyobb létszámú vállalatokra ellenben az jellemző, hogy szerződésük lejártakor - az eredeti vagy új feltételek mellett - költözés helyett inkább hosszabbítanak. A harmadik negyedévben gyarapodott azon vállalatok száma, amelyek bővítették jelenleg bérelt területüket.



Az utóbbi negyedévekben egyre inkább nőtt a jó műszaki állapotban lévő, jó lokációval rendelkező "B" kategóriás irodaházak népszerűsége, amely ebben a negyedévben az összes szerződéskötés 34%-át jelentette. A harmadik negyedév legjelentősebb tranzakcióját is egy "B" kategóriás irodaházban regisztráltuk, amely egy 8,373 nm-es szerződés-hosszabbítás volt. A legnagyobb új

bérlleti szerződést pedig a Transcom Hungary kötötte, ezzel növelve az IP WEST Irodaház telítettségét. A nettó piaci felszívás ebben a negyedévben a második negyedévi értékhez hasonlóan közel 35,000 nm-t ért el, ami most a teljes bérlői aktivitás 59.1%-a jelentette. A harmadik negyedévben átadott irodaházakban az átadás időpontjára 6,231 nm került bérbeadásra, ami az összes új irodaterület 23.1%-a.

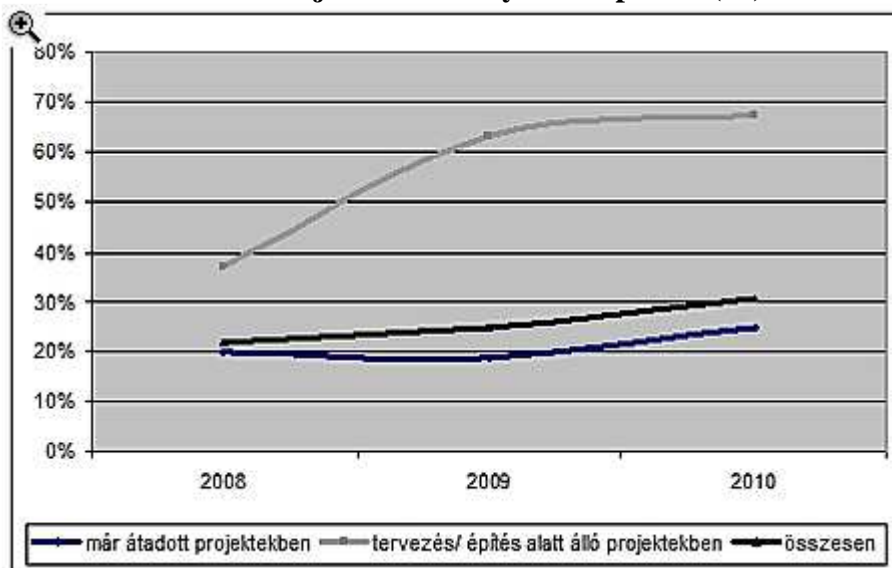


## Budapesti lakáspiac

Budapesten 188 újlakás projekt áll értékesítés alatt, összesen mintegy 19,300 lakással, melynek 31%-a eladatlan. Az elemzésben az összes, négylakásosnál nagyobb, értékesítés alatt álló újlakás projekt szerepel, melyek már átadásra kerültek, illetve tervezés vagy építés alatt állnak. Az elmúlt években a hitellehetőségek szűkülése, a lakáspiaci kereslet csökkenése miatt - az ingatlanpiac tehetetlensége miatt lassabban reagálva - az újlakás kínálat is csökkent. Míg 2008 őszi az eladás alatt álló újlakás projekteknél 25 ezer újlakás volt, tavaly pedig 23 ezer, addig idén ez a szám 20 ezer alá csökkent a fővárosban. Ezzel párhuzamosan a projektek száma idén 188-ra csökkent, ez a szám az utóbbi években tartósan 250 felett volt.

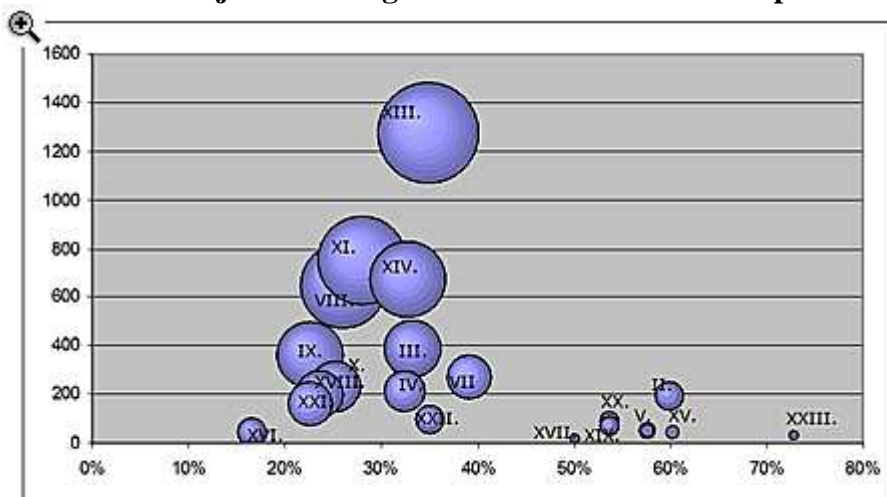
Az egyre szűkülő kínálatból viszont egyre nagyobb az eladatlan lakások aránya. Összességében, fővárosi szinten 2008-ban az értékesítés alatt álló újlakás projekteknél a lakások 21%-a volt eladatlan, addig tavaly ez az érték már 25%-ra emelkedett és idén összességében pedig elérte a 31%-ot. Ezen belül is külön vizsgáltuk a már felépült házakban lévő lakásokat, illetve a még csak tervezőasztalon vagy építés alatt lévő lakóegységeket. Az eladatlan egységek aránya mindkét szegmensben növekedett, 2010 őszi az átadott, beköltözhető lakások 25%-a, míg a tervezés vagy építés alatt álló lakások 68%-a vár vevőre.

### Eladatlan újlakások aránya Budapesten (%)



A számokat tekintve, jelenleg közel 5,900 eladatlan lakás van jelen a fővárosi lakáspiacon, melyből közel 4,200 már felépült és költözhető, a többi tervezés vagy építés alatt áll. A legnagyobb számú eladatlan lakásállomány a XIII. kerületben található (1,270 db), melyet a XI., XIV., VIII. kerületek követnek. Ez a területi eloszlás megfelel a lakásépítési aktivitásnak, tehát ahol a legtöbb lakás épül, ott található a legtöbb értékesítendő egység is. A legkedvezőbb helyzetben a XVI. kerület újlakás piaca áll, ahol mind arányában, mind volumenében a legkisebb az eladatlanság. A legnagyobb arányban (50-75%) azokban a kerületekben van eladatlan állomány, ahol egyébként is kicsi a lakásépítési aktivitás.

### Eladatlan újlakások megoszlása kerületenként Budapesten



A trendeket tekintve a budapesti újlakáspiacra továbbra is az egyre szűkebb kínálat, az egyre kisebb lakásépítési aktivitás jellemző, amellett, hogy az eladatlan lakások aránya is növekszik. A folyamat a piaci szereplőkre is hatással van, a már évek óta vevőre váró újlakások a kisebb fejlesztőket nehéz pénzügyi helyzetbe hozza, míg a jelenlegi lassú eladási folyamat a tervezett lakásprojektek fejlesztésének időbeli - akár több évvel történő - elhúzódsát jelentheti.

## Budai vár ingatlanpiaca

Továbbra is kiemelkedő célpontnak számít a lakást vásárlók körében a Budai Vár, habár a válság itt is kifejtette hatását. Ez jól látszik az árak változásában is, ami egyúttal azt is eredményezte, hogy most már nemcsak egy szűk réteg engedheti meg magának, hogy ott lakjon, ahol egykor az ország uralkodói. A Várnegyed korszellemnek, új életminőségi elvárásoknak megfelelő újjástrukturálása nélkül Magyarország egyik jelentős kulturális örökséghelyszíné örökre és menthetetlenül kikerülhet az emberek tudatából. Az elmúlt évtizedben az átalakulóban lévő gazdasági-társadalmi körülmények következtében a Várnegyed vonzereje csökkent, gazdaságilag és társadalmilag kevésbé vonzó célponttá, helyszínné vált.

A Budai Vár továbbra is népszerű, azonban a gazdasági helyzet és az érdeklődők anyagi lehetőségeinek romlása itt is befolyásolja a lakásvásárlók számát. Ennek megfelelően az árak is mérséklődtek, illetve az a sajátosság alakult ki, hogy túlárzott és gyengébb paraméterekkel rendelkező lakások vannak nagyobb számban jelen az ingatlanpiacon. A jobb adottságú lakásokkal rendelkező tulajdonosok ugyanis a válság következtében kialakult áresés miatt inkább kívárnak. A Budai Várban egyébként alapvetően kevés magántulajdonú ingatlan eladó. Gyakran bérleti jogok cserélnek gazdát azok között, akiknek megváltoztak az életkörülményeik, és kicsiből nagyobbba költöznének, vagy fordítva, esetleg a gyerekek közelében szeretnének lakni.

A várfalon belül általában jól eladhatók az ingatlanok, bár az árak széles skálán mozognak. Akár már 200 ezres négyzetméteráron hozzájuthatunk földszinti, belső udvarra néző lakásokhoz. A panorámás, déli, délnyugati oldalon lévő lakások ára most 500-600 ezer forintos négyzetméterár környékén alakul. Egy jobb adottságú, első emeleti lakást kifoghatunk már 250 ezer forintos négyzetméterár környékén is, ha elfogadjuk azt, hogy a lakás ablakai egy forgalmasabb utcára néznek. Ezek az árak persze a 60 négyzetméteresnél nagyobb lakásokra érvényesek. A kisebb, 30-50 négyzetméteres 1,5-2 szobás lakások esetében 350 ezer forinttól induló négyzetméterárról beszélhetünk. A Budai Várban is igaz, hogy minél nagyobb egy ingatlan, annál alacsonyabb a négyzetméterár.

Mindenesetre, ha egy emeleti, jó kilátású ingatlant akarunk venni, akkor - adottságtól, mérettől és műszaki állapottól függően - 400-650 ezer forintos négyzetméterára számíthatunk. A Budai Várban a homlokzati felújítások, szigetelések folyamatosan zajlanak, s nagyon sok épületet állítottak vissza eredeti állapotába. Ugyanakkor felújítandó ingatlanokat is jócskán találhatunk a Várban. Szerinte itt nem jellemző a befektetési célú felújítás, inkább a beköltözők vágnak bele ebbe. Pedig ez itt költségesebb, mint máshol. Ugyanis a Várban minden drágább, kezdve egy konténer megrendelésétől a munkadíjakig. Egy 80 négyzetméteres lakás felújításának költsége 5 millió forint körül alakulhat. Aki nem akar belevágni a felújításba, az keresgélhet újépítésű lakások között is, bár a kínálat igen szerény, s az árak is meglehetősen magasak: 800 ezer és 1 millió forint között mozognak a négyzetméterárak.



Az árak a válság ideje alatt, tehát az elmúlt 1,5-2 évben folyamatosan estek. Átlagosan 20 százalékos csökkenésről beszélhetünk, miközben a kereslet a tizedére szűkült. Egyedül a jobb adottságú ingatlanok esetében nem beszélhetünk árcsökkenésről, ezeknél olykor az is előfordul, hogy a meghirdetett árnál drágábban sikerül eladni a lakást. Az ilyen lakásokon

napok alatt túl lehet adni, annyira kevés van belőlük a piacon. A kiemelkedő, egyedi adottságú,

panorámás ingatlanok jobban tartják áraikat, mint a többi lakás. Megjegyezze: sok lakás vár ugyan cserepartnerére, azonban a jó adottságú ingatlanok itt is gyorsabban találják meg új vevőjüket, illetve bérlőjüket, mint ahogyan ez az ingatlanpiac más területein is jellemző. Ami az egyes részek kedveltségét illeti: szeretik a vevők a Halászbástya környékét, valamint a Babits sétány is nagy rajongótáborral büszkélkedhet. Nagy a kínálat ugyanakkor a belső udvarokra néző, földszintes, sötét lakásokból, melyeket ráadásul gyakran igencsak túlárznak a tulajdonosaik. Ezeknél már nem is az a kérdés, hogy mennyire kell levinni az árat, hanem, hogy egyáltalán mutatkozik-e irántuk érdeklődés.

A Budai Vár a Világörökség része, a patinás épületek, a több száz éves múlt emlékei sokak számára komoly vonzerővel bírnak. Ráadásul a Várban lakni presztízst is jelent az ott élők számára. Ezért aztán gyakran választják otthonuknak az itt található ingatlanokat például művészek vagy más közéleti személyiségek. Meghatározó ugyanakkor az úgynevezett „öslakosok” csoportja, akik évtizedek óta itt élnek, és nem is tudják az életüket máshol elképzelni. A külföldi befektetők viszont jelenleg nem nagyon keresgélnek a Várban. Ha egy külföldi vevő ingatlanba akarja fektetni a pénzét Magyarországon, akkor inkább a pesti belvárosban, az V. kerületben néz körül. Ennek a kerületnek ugyanis jobb a befektetői megítélése, s ezért az árak is magasabbak. Vannak persze, akik befektetésként vesznek lakást a Várban: azt kiadják, akár rövidtávra is. Ennek oka, hogy sok olyan turista van, aki nem akarja megfizetni a Hilton árait, s a szállodai szobaáraknál alacsonyabb összegért nem egy szobához, hanem egy apartmanhoz juthat arra a néhány napra, amíg itt tartózkodik.

A fiatal családok nem igazán kedvelik a Várat. Sokan költöznek abból a megfontolásból oda, hogy majd jókat lehet sétálni, hamar kiderül azonban számukra, hogy a forgalom nagy, sok a turista, viszont nem lehet parkolni. Annak lehet csak megfelelő, aki nem használ autót, s ennek hiányában is le tudja élni az életét. Ez azonban nem jellemző a kisgyermekesekre, főleg, ha tehetősebbek, s megengedhetik maguknak, hogy két autót is tartsanak. A parkolás emellett a vendégek számára is gondot szokott okozni, hiszen nekik ki kell fizetni az óránként 500 forintos díjat, így aztán egy néhány órás beszélgetés több ezer forintjukba is kerülhet. Sokan ezért választanak inkább II. vagy XII. kerületi ingatlanokat, hiszen ezek egyes területein ingyen lehet parkolni, jellemzően idős emberek laknak a várbeli lakásokban, ami viszont még kevésbé teszi vonzóvá a fiatalok szemében.

## **Dunakanyar ingatlanpiaca**

A Dunakanyaron belül az esztergomi régióban tavalyhoz képest csupán 10-20 százalékkal élénkebb az érdeklődés, ám ez nem jelent feltétlen üzletkötést. A térségnek - Esztergom kivételével - viszonylag szűk a piaca, de azért a kínálati paletta itt is színes. Társasházi lakás az elmúlt húsz évben kevés épült, ezeket is inkább az utolsó ötben adták át Esztergomban és Dorogon: közel 150-et. Pedig igény korábban is volt rá, főleg a helyi üzemek, gyárak fiatal munkavállalói részéről. Jelenleg viszont nem folyik újlakás-fejlesztés egyik helyen sem. Az új társasházi lakások négyzetméterára a két városban eltérő: Esztergomban például 280-360 ezer forint között mozog, míg Dorogon 200-260 ezer forint között szóródik. Az építési telkek piaca Esztergomban egyre szűkül. A belső részeken 10-25 ezer forint közötti a négyzetméterár, míg a kertvárosi részen az 1000 négyzetméteres, összközműves házhelyek ára 10 millió forint körül alakul. Ennél olcsóbban, 5000 forintért lehet építési területhez jutni a külső részeken, igaz, ezek részközművesek. Az ötvenes-hatvanas évekbeli háromszintes tömbök egyedi fűtésű otthonaiért fekvéstől, állapottól függően négyzetméterenként 200-240 ezer forintot kérnek.

Panelből széles a paletta a Visegrád felé eső részen éppúgy, mint az ipari területek közelében épült kislakótelepeken: a 45-68 négyzetméteres lakások 150-180 ezer forintos négyzetméteráron várnak

vevőre. A családi vagy ikerházak közül az 1985 után épültek 30-55 millió forint között, a háromévesnél fiatalabbak 50-55 millió forint között szerepelnek, az új ikerházak ára pedig 25 millióról indul. A kereslet irántuk csökkenő, különösen az újszerű családi házak iránt. A vevők inkább vesznek egy telket, és maguk építik meg a család otthonát, mintsem ennyit adjanak egy kész házért.

Esztergom frekventált részein - vízvárosi és előhegyi rész - 45, illetve 65 millióról indul a házak ára. Dorogon ennél jóval olcsóbban lehet lakáshoz jutni. Egy 56 négyzetméteres, a panelprogramban megújult társasházi téglalakást már 7-8 millióért, egy 50 négyzetméteres panelt pedig 6-6,5 millióért meg lehet szerezni. A régebbi családi házak ára 15-24 millió forint, az újabbaké pedig 20-24 millió forint között szóródik.

A Dunakanyar legkeresettebb városa Szentendre, ahol szeptembertől érezhető keresletélénkülés. A döntéshozatal azonban érezhetően lelassult: a készpénzes vevők sok ingatlant megnéznek, de hónapokig várnak a döntéssel. A használt ingatlanok ára stagnál, az új építésűeknél azonban a kereslet erősödésével elindulhat kisebb áremelkedés. A jó minőségű, két-három lakásos új társas, iker- és családi házak építői ugyanis eddig sem engedtek az árból. Az érdeklődők főleg budapestiek és helybeliek, akik befektetési és lakhatási céllal is keresgélnek. Előbbi vásárlói réteggel kapcsolatban elmondta: a bedőlt hitelek miatt megszorított kényszerértékesítésekre számítva a kínálati árnál akár 40 százalékkal olcsóbban szeretnének vásárolni, 20-30 százaléknál többet azonban a nehéz helyzetbe került ingatlantulajdonosok sem akarnak engedni. A januári illetékcsoökkentés erősítette az üdülők és az üdülőtelkek iránti érdeklődést, Szentendrén ugyanis kevés az eladó összközműves házhely, különösen az óvárosban. Ha mégis akad egy-egy beépíthető parcella, helytől, fekvéstől, adottságtól függően 20-30 ezer, illetve 50-60 ezer forintot is elkérnek érte négyzetméterenként. Ezért az építkezők inkább választják a pismányi vagy a szarvas-hegyi és boldog-tanyai városrészek üdülőterületeit, ahol ugyan nincs teljes közmű, de egy-egy 700-800 négyzetméteres telket már 8-15 ezer forintért meg lehet szerezni, amelyen komfortos, állandó lakhelyül szolgáló üdülőházat tudnak építeni. A használt lakások, főleg a panelek iránt alig mutatkozik kereslet. A zömmel 35-65-70 négyzetméteres lakások négyzetméteréért 170-220 ezer forint között kérnek. Az egyedi fűtésű, jó állapotú, téglalapítású társasházakban 300 ezer forint a négyzetméterár. Új társasházi lakásból és önálló családi házból kevés, új, 150-200 négyzetméteres ikerházból több van a piacon. Utóbbiakat 80-85 százalékos készütségben árulják 30-40 millió forint között. A 60-as, 70-es évekbeli sátozott családi házakat a telekhiány miatt 30-35 millióig keresik, miként a téliesített kisebb üdülőket is, 20-21 millió forintig.



Visegrád jóval olcsóbb, mint Szentendre, ám a szűkös munkalehetőségek miatt is áll a lakóingatlanpiac: ott a hotelek viszik a prímet. Tahitótfaluban, építési telket már 5-7 millióért, családi házat pedig 20 millióért lehet venni, valamint a szigeten lévő településeket, ahol a szentendrei árak feléért, már 10 millióért lehet télen is lakható üdülőt kapni. A használt lakóingatlanok piacán Esztergomban 2008 óta 25 millió forintig az árak stagnálnak, míg a magasabb, 50-60 millió értékűek esetében mintegy 20-25 százalékos az értékvesztés, a paneleknél 10-30 százalék az áresés.

## Gödöllő ingatlanpiaca

Kiemelkedik áraival Budapest keleti agglomerációjának települései közül Gödöllő. Ennek azonban meg van az oka: a kertvárosi nyugalomhoz kiváló közlekedés társul, miközben jó az infrastruktúra



és az iskolai ellátottság. A város határozottan kiemelkedik a környező települések közül áraival. Ezt jól mutatja, hogy egy újépítésű, 40-50 négyzetméteres lakás négyzetméterára 350-400 ezer forint között alakul. A keleti agglomerációban magasnak számító áraknak többek között az az oka, hogy a fővárostól 30 kilométerre fekvő Gödöllő az egyik legvonzóbb település közlekedési szempontból. Amellett, hogy az autópályát is érintő távolsági busszal és vonattal is bejuthatunk Budapestre, a HÉV mintegy 45 perc alatt ér be az Örs vezér terére.

A vevők Gödöllőn is a mélyen áron alul kínált ingatlanokra vadásznak, szinte csak ezeket lehet eladni most. Ráadásul az alkuartalék is nőtt: szintje 5-10 százalékosra tehető. A lakásuk kínálgatásában megfáradt vevők pedig alkalmazkodnak a folyamatokhoz, s hajlandóak jelentős mértékben csökkenteni ingatlanuk árát. Megfigyelései szerint mintegy 20 százalékkal estek az árak az elmúlt két évben Gödöllőn. Legalábbis azon ingatlanok esetében, melyeket eladnak, ugyanis sokan vannak, akik kitartják az árakat, csak éppen ezek a lakások és házak nem találnak vevőre. Egy korábban 28 millióra tartott ház úgy eladható most, ha a hirdetésben már 24-25 millió forint szerepel eladási árként, s akkor is számítani lehet arra, hogy még 1 millió forint lejön az alku során. A ház tehát végül 23 millió forintért cserélhet gazdát, ami közel 20 százalékot jelent az eredeti árhoz képest.

A legkevésbé talán a telkeket viselte meg ez a visszaesés. Ezeknél jellemző, hogy csak az utóbbi hónapokban indult be némi áresés. Ennél nagyobb volt az árcsökkenés ugyanakkor a téglalapítású, egyedi fűtéses lakások piacán, s ennél is nagyobb veszteséget szenvedtek el a családi házak, illetve a legnagyobb mértékben a – Gödöllőn egyébként kis számban – megtalálható panelek ára ereszkedett. Utóbbiak esetében viszont nem is igazán a mélybe eső árak a meghatározóak, hanem, hogy nem keresik most őket.

Leginkább a kisméretű, téglalapítású lakások esetében lehet megfigyelni az áresést, hiszen azok mindig jól fogytak: egy válság előtt 9,4 millióért kínált lakás ára mára 8-8,5 millió forint közé csúszott. A használt családi házak esetében nagyobb mértékű az áresés mértéke, annál is inkább, mivel ezek már a válság előtt is jócskán túlárzottak voltak, így jellemző volt akkor is az akár 10 százalékos alku. Az újépítésű családi házak esetében is jócskán mérséklődtek az árak, hiszen míg korábban a beruházók által meghatározott fix árakon keltek el ezek az ingatlanok, most már nemcsak egyre lejjebb viszik az árakat a beruházók, hanem alkudni is tudnak a vevők.

A paneleket nagyon nehéz most eladni Gödöllőn. Ez a távfűtésnek köszönhető, hiszen költsége havonta akár az 50-60 ezer forintot is elérheti. A vevők szinte rettegnek a panelektől a rezsi-költségek miatt, ennek ellenére a panelek ára nem igazán alacsony erre felé: a 2 szobás, 50 négyzetméter körül alapterületű lakásokat 10 millió forint körüli áron kínálják, míg felújítva 11 millió alatt nem lehet kapni ekkora panellakást.

Keresik viszont a családi házakat és az egyedi fűtéses téglalakásokat a vevők. Előbbi esetében olyan ingatlanokat is el tudtak adni az idei évben a Magyarölggy részéről, melyek már évek óta álltak a piacon. Ennek az az oka, hogy az idei évben megélnékült irántuk a kereslet, a 20-30 milliós kategóriába tartozó ingatlanok iránt érdeklődni kezdtek a vevők. Gödöllőn egyébként felbukkannak családi házak már a 18-25 milliós árszinten is a régi központban és a kertvárosi részeken, de hatalmas, sok 10 milliós házzal is találkozhatunk. Ezek iránt értelemszerűen kisebb a



kereslet. Viszik a családi házak mellett az ikerházakat is, melyeket átlagosan 20-25 millió forint közötti áron lehet megvenni.

Kisebb az érdeklődés az újjépítésű lakások iránt, melyekből elég nagy a kínálat. Az átlagos ár valahol 14-15 millió forint körül alakul a 2 szobás lakások esetén, vagyis olyan 2 milliót mindig rá lehet számolni a használt lakások árára, ha újat akarunk venni. Leginkább talán 40-50 négyzetméteres lakások iránt mutatkozik érdeklődés. A leginkább keresett ingatlantípusba a téglaeépítésű, egyedi fűtéses, kisebb méretű lakások tartoznak. Ezek közül a 2 szobások átlagára 10-12 millió forint között alakul, a másfél szobásoké 9-11 millió, míg az egyszobásokhoz 8-9 millió forint közötti áron már hozzá lehet jutni.

A legdrágábbnak Gödöllő esetében az úgynevezett klasszikus kertváros tekinthető, mely annak ellenére, hogy csendes környék, közel fekszik a városközponthoz. Az itt található családi házakból mindössze 5-10 perc alatt gyalog eléri a gyerekek az iskolát. Errefelé sok, 70-es években épült kockaház található, melyek reális eladási ára 25 millió forintnál indul, s csak tovább nő, ha valamilyen felújításra is sor került a házon. Ezzel szemben, ha a kertváros periferiáján keresünk egy ilyen paraméterű ingatlant, akkor 20 millió forint körüli árra számíthatunk. Jelentős tehát a különbség az elhelyezkedést tekintve. Gödöllő esetében ugyanakkor belvárosi, s a városi átlagnál drágább részről nem beszélhetünk, mivel nincsen történelmi belvárosa. Központnak a Gödöllői Királyi Kastély előtti terület számít, de errefelé is igen eklektikusnak mondható az épületek stílusa, hiszen a kastélytól és az Erzsébet Szállótól nem messze tízemeletes panelek állnak. Jelenleg a főtér-projekt során próbálnak valamiféle városközpontot kialakítani.

Jellemzően fiatalok érkeznek a városba ingatlanvásárlási szándékkal, gyakran már egy-két gyerekkel, s többnyire Budapestről. A fiatalok többnyire a családi házak közül válogatnak. Régen sok volt a vidéki vevő is, ezek száma azonban a válság hatására erősen lecsökkent. Rajtuk kívül a gödöllői cégek munkavállalói is potenciális ingatlanvásárlóként jelennek meg, de mivel ők sokszor egyedülálló üzletemberek, így a lakásokat keresik. Emellett stabil vevőréteget jelentenek a városban működő Szent István Egyetem diákjai is, akik a kicsi, egyszobás lakásokat veszik meg.

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

|   | 2007.  | 2008. | 2009. | 2010          | 2011  |
|---|--------|-------|-------|---------------|-------|
|   | (tény) |       |       | (előrejelzés) |       |
| GDP termelés                                      | 101,0  | 100,6 | 93,7  | 101           | 102,5 |
| Mezőgazdaság (1)                                  | 78,7   | 154,3 | 82,5  | 90            | 110   |
| Ipar (2)  | 106,0  | 100,4 | 84,1  | 106,5         | 105,5 |
| Építőipar (3)                                     | 93,3   | 96,4  | 97,0  | 92            | 104   |
| Kereskedelem (4)                                  | 104,0  | 97,5  | 91,5  | 98            | 101   |
| Szállítás és távközlés (5)                        | 105,1  | 100,8 | 95,7  | 102,5         | 102,5 |
| Pénzügyi szolgáltatás (6)                         | 101,1  | 98,5  | 100,8 | 99,5          | 99,5  |
| Közigazgatás, oktatás, egészségügy (7)            | 96,1   | 98,0  | 99,0  | 99            | 100,5 |
| Egyéb szolgáltatás (8)                            | 103,4  | 94,2  | 99,0  | 101           | 101   |
| Magnövekedés (2) + (3) + (4) + (5) + (6)          | 103,2  | 99,1  | 92,7  | 101,4         | 102,5 |
| GDP belföldi felhasználás                         | 99,0   | 100,7 | 88,5  | 99,5          | 101,8 |
| Egyéni fogyasztás                                 | 98,4   | 99,4  | 93,3  | 97            | 100,5 |
| Állóeszköz-felhalmozás (beruházás)                | 101,6  | 100,4 | 93,5  | 97            | 104   |
| Külkereskedelmi áruforgalom                       |        |       |       |               |       |
| Export  | 115,8  | 104,2 | 87,3  | 113           | 110   |
| Import  | 112,0  | 104,3 | 82,0  | 112           | 111   |
| Fogyasztói árindex (előző év = 100)               | 108,0  | 106,1 | 104,2 | 104,8         | 103,5 |
| Folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege   |        |       |       |               |       |
| milliárd euró                                     | -5,4   | -6,5  | 1,4   | 2,4           | 2,6   |
| a GDP százalékában                                | -5,3   | -6,2  | 1,5   | 2,4           | 2,4   |
| Munkanélküliségi ráta (éves átlag)                | 7,4    | 8,0   | 10,1  | 11,5          | 11    |
| Államháztartás deficitje a GDP százalékában (ESA) | 5,0    | 3,8   | 4,0   | 3,8           | 3     |

Forrás: KSH, GKI

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)

|               | <b>Budapest</b> | <b>Pest megye</b> | <b>Nyugat-Magyarország</b> | <b>Kelet-Magyarország</b> | <b>Országos átlag</b> |
|---------------|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 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)

|               | <b>Budapest</b> | <b>Pest megye</b> | <b>Nyugat-Magyarország</b> | <b>Kelet-Magyarország</b> | <b>Országos átlag</b> |
|---------------|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 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. október
- 2010. Figyelő október
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

