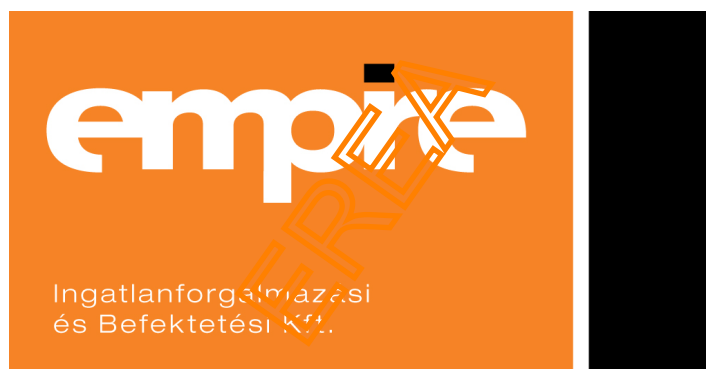


# Ingatlanpiaci elemzés 2010 november



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

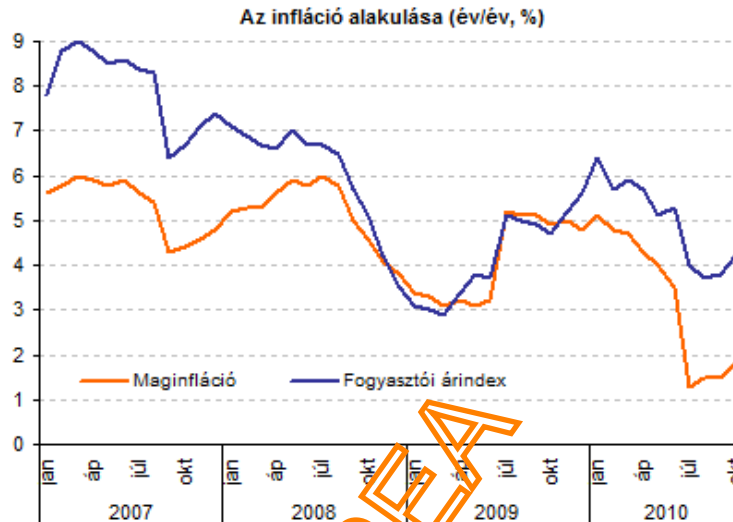
## Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei.....	3
Infláció.....	3
GDP.....	4
Árfolyamok.....	4
Reálkeresetek.....	5
Jegybanki alapkamat.....	7
Munkanélküliség.....	8
Államháztartási hiány.....	9
Hitelpiac.....	12
Magyarország ingatlanpiaci elemzése.....	15
Bács-Kiskun megye.....	15
Csongrád megye.....	16
Békés megye.....	17
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	18
Tolna megye.....	19
Magyarországi lakásépítések, építési engedélyek.....	20
Budapest és Pest megyei ingatlanpiac.....	21
Budapest északi agglomerációja.....	22
Építési telkek piaca.....	24
Ipari ingatlanok piaca.....	25
Raktárpiac.....	25
Budapesti luxuslakások.....	26
Szegedi ingatlanpiac.....	27
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-2011-re.....	29
2. számú melléklet: Az épített lakások átlagos nagysága.....	30
3. számú melléklet: Források.....	31

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

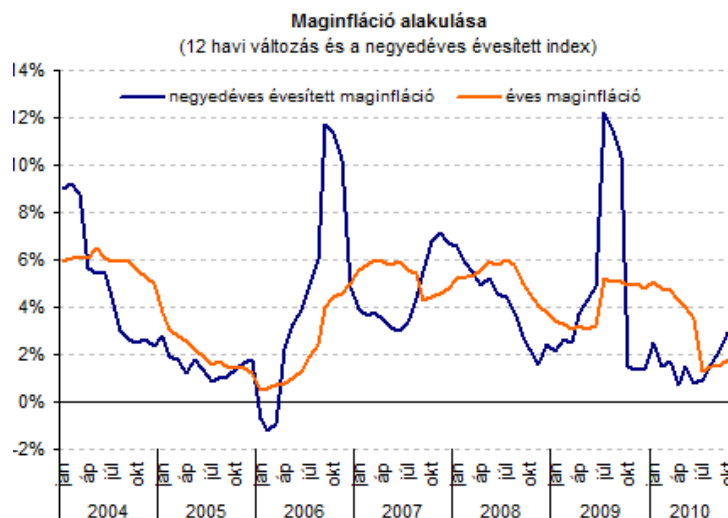
### Infláció

Októberben 4,2 százalékos volt az egy évre visszatekintő drágulás. Egy hónappal ezelőtt 3,8 százalékos árindexet jelentettek, a mostani elemzői várakozás 4 százalék volt. Érdeemes megjegyezni azt is, hogy az árfolyamérzékeny tartós fogyasztási cikkek körében év eleje óta nem közölt a KSH drágulást jelző havi árindex - ezúttal ez történt, pedig az ősz közepén az euróval szemben stabil volt, a dollárral szemben pedig erősödött a forint.



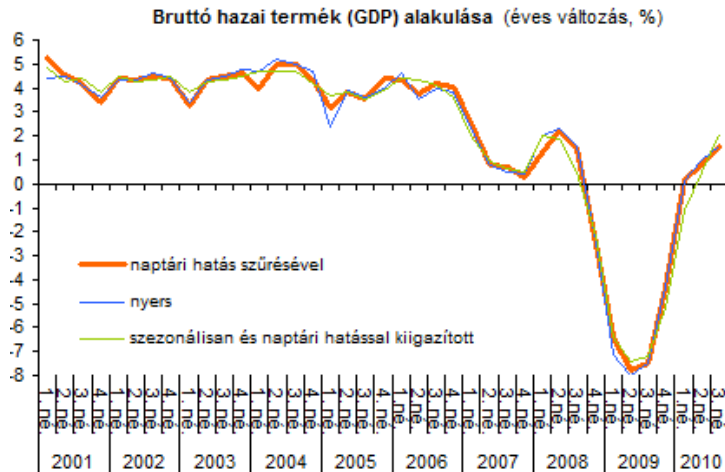
Forrás: KSH

Éppen azért, mert a hirtelen sokkokra kevésbé érzékeny, hektikusságtól mentesebb termékkörben is emelkedtek az árak, a maginflációs mutató is feljebb kúszott. Az 1,8 százalékos éves index ugyan azt sugallja, hogy az inflációval továbbra sincs különösebb probléma, ám figyelmeztető az utóbbi néhány hónap eredménye. A negyedéves évesített mutató (ami azt mutatja, hogy mekkora lenne az alapinfláció, ha az elmúlt 3 hónap ártendenciái érvényesülnének egy egész év során) 3 százalékra emelkedett, ez a jelzőszám az év közepén még egy százalék alatt volt.



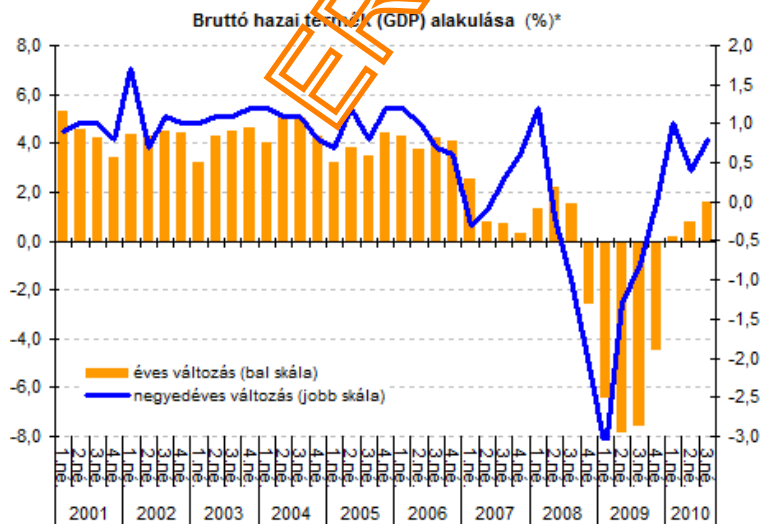
Forrás: KSH

A harmadik negyedévben a GDP 0,8 százalékkal haladta meg az előző negyedévi szintet (szezonálisan és munkanap-tényezővel kiigazítva). Az éves változás 1,6 százalék volt, kissé jobb, mint a várakozások. A 0,8 százalékos negyedéves bővülés jobb, mint az előző negyedéves (0,4%), így a második negyedéves lendületvesztés nem bizonyult tartósnak.



Forrás: KSH

Az éves index 1,6 százalékos növekedést jelez a nyers és a naptárhatással igazított szám szerint is. A szezonálisan is igazított éves index ugyan ennel jobb, 2,1 százalékos lett.



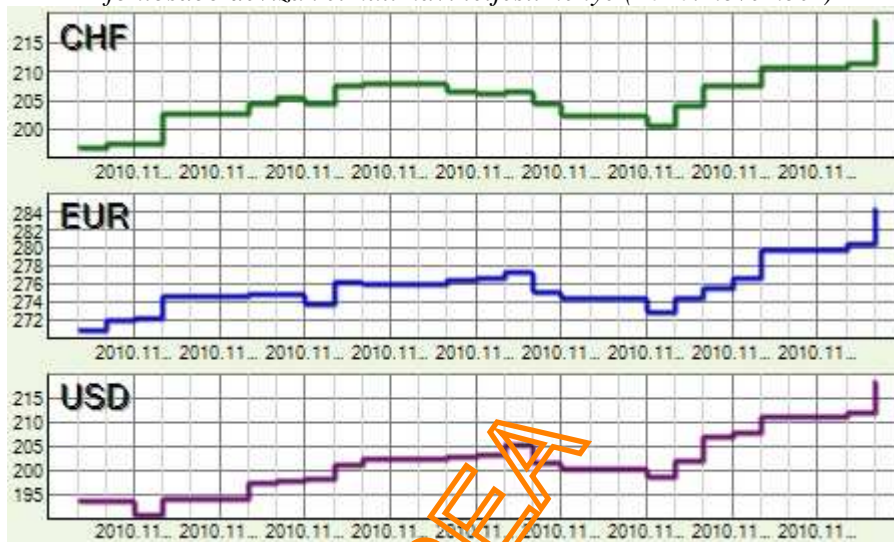
Forrás: KSH

## Árfolyamok

Szinte mindenkit sikerült meglepnie a Magyar Nemzeti Bank 25 bázispontos kamatemelésének, annak ellenére, hogy a monetáris tanács álláspontja pusztán fundamentális érveket figyelembe véve jogosnak mondható. Ez azonban elmondható a korábbi hónapokról is, nem csak a frissített inflációs előrejelzések mutattak már cél fölötti árdinamikát, hanem az augusztusi jelentés is. (A legfrissebb számok szerint az MNB 4%-os jövő évi, és 3,3%-os 2012-es inflációt vár). A megemelkedett

kockázati megítélés is jellemző volt már az elmúlt hónapok során, lényegében a nyári szintek körül található jelenleg. A régiót ebből adódóan nemsokára kamatemelési spekuláció fogja jellemezni véleményünk szerint, ami a devizákat erősítheti a nemzetközi pesszimizmus enyhülésekor. A forint ebben a tekintetben ugyanúgy lemaradhat a sorban, ahogy élen járt a gyengülésben, az alulteljesítés folytatódhat tehát. Ezen véleményünket az országot jellemző tényleges kockázatok indokolják. A gazdaságpolitikai bizonytalanság, a Moody's (a napokban kitolt határidő szerint) egy-két héten belül várható leminősítése, akár egy másik hitelminősítő megnyilatkozásai, valamint az EU reakciói a kormányzati intézkedésekre mind volatilissá tehetik a forint árfolyamát az elkövetkezendő hetekben. Épp ezért az év végéig enyhe forinterősödéésre, és mérsékelt hozamcsökkenésre számítanak csak az elemzők.

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. november)

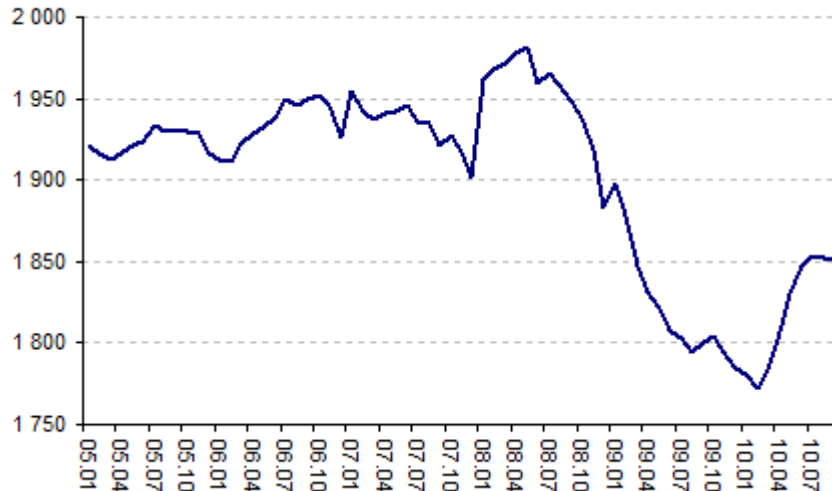


Forrás: MNB

## Reálkeresetek

A legalább 5 fős vállalkozásoknál és a költségvetési intézményeknél alkalmazásban állók létszáma 2010. január-szeptemberben átlagosan 2 millió 694 ezer fő volt. Az utóbbi hónapokban megakadt a foglalkoztatottság emelkedése a versenyszektorban, a költségvetési szférában pedig stagnálás lenne jellemző. Ugyanezen időszak alatt a reálkereset (a fogyasztóiár-index 5,1%-os növekedése mellett, döntően a személyi jövedelemadó-szabályok változásának köszönhetően) 2,9%-kal emelkedett. A versenyszektorban 3-4 százalék körül alakul az éves reálkereset emelkedés mértéke havonta. Az állami szférában az infláció környéki emelésen az egyszeri kifizetések segítettek sokat, így 1,5 százalék körüli a reálbérek éves növekedése.

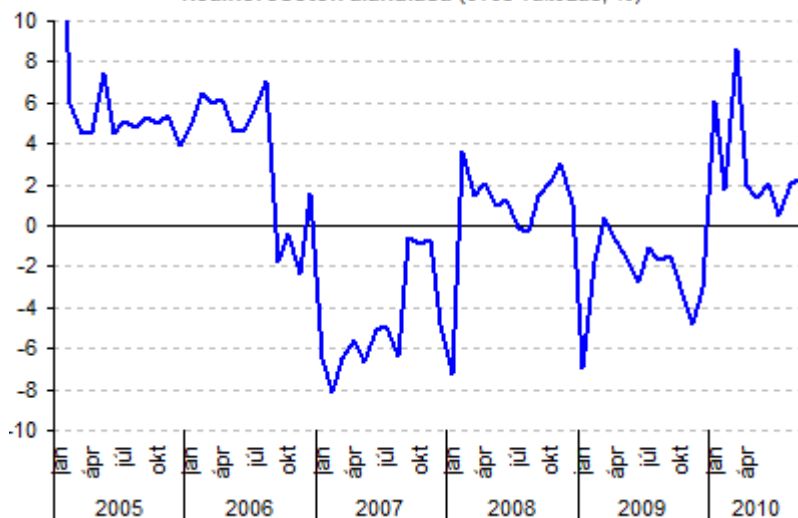
A versenyszektor létszámának alakulása\* (ezer fő)



Forrás: KSH

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 201 200 forint volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 204 500, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 197 200 forint. Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek 2,4%-kal haladták meg az előző évit. A versenyszférában 4,1%-kal nőttek, a költségvetés területén - az alacsony keresetű közfoglalkoztatottak számának emelkedése miatt - 1,1%-kal elmaradtak az átlagkeresetek 2009 azonos időszakához képest. A legjobban fizető gazdasági ág továbbra is a pénzügyi, biztosítási tevékenység volt (435 200 forint), ezt az információ- és kommunikáció (371 300 forint), valamint a villamosenergia-, gáz-, gőzellátás (350 900 forint) követte. A legkevesebbet a szálláshelyszolgáltatás, vendéglátás (122 100 forint), illetve a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat (139 200 forint) ágakban dolgozók kerestek. A rendszeres (prémium, jutalom, egyhavi különjuttatás nélküli) keresetek 2010 első kilenc hónapjában átlagosan 2,4%-kal, ebből a versenyszférában dolgozóké 4,0%-kal haladták meg az előző év január-szeptemberit. A költségvetési szférában dolgozók közfoglalkoztatottak nélkül számított alapilletménye az úgynevezett illetményautomatizmusnak köszönhetően 1,5%-kal emelkedett ugyanezen időszak alatt.

Reálkeresetek alakulása (éves változás, %)

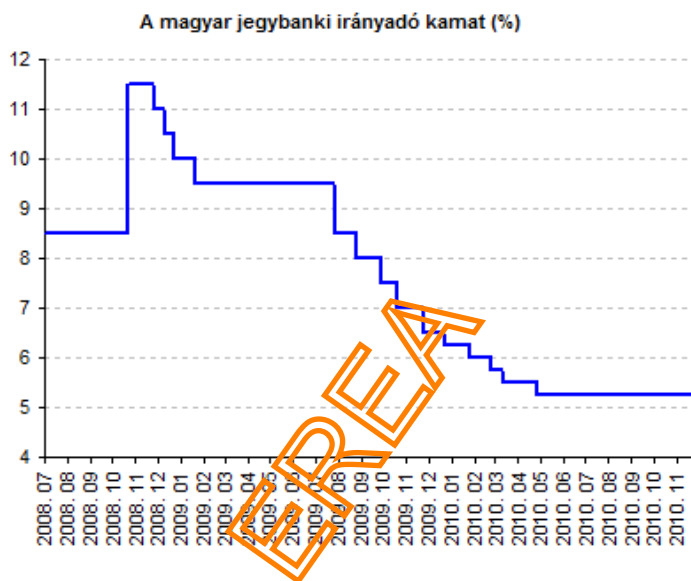


Forrás: KSH

Nemzetgazdasági szinten az átlagos nettó kereset 132 000 (ezen belül a fizikai foglalkozásúaké 96 600, a szellemi foglalkozásúaké 169 500) forint volt, átlagosan 8,2%-kal magasabb az előző évinél. A nettó keresetek első félévi magas dinamikája júliustól a bázishatás miatt lassul (lásd a módszertant). A 214 000 forintos nemzetgazdasági szintű átlagos havi munkajövedelem 2,3%-kal haladta meg az előző év január-szeptemberit. A munkajövedelmen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 6,0%-nak felelt meg.

## Jegybanki alapkamat

Bár a legutóbbi elemzői felmérések még változatlan kamatszintet vetítettek előre mára, de a legutóbbi napok fejleményei jelentősen növelték a kamatemelés valószínűségét. A Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa így már nem teljesen meglepő módon 25 bázisponttal 5,5%-ra kamatot emelt legutóbbi ülésén. Két éve nem volt jegybanki kamatemelés Magyarországon.



Forrás: MNB

A monetáris tanács értékelése szerint az előrejelzési horizonton folytatódhat a gazdaság kilábalása a recesszióból, a kibocsátás ugyanakkor mindvégig elmarad potenciális szintjétől. A gazdaságot érő jelentős költségsokkok miatt rövidtávon az infláció emelkedése várható. Az infláció változatlan monetáris kondíciók mellett tartósan meghaladhatja a 3 százalékos célt. A Monetáris Tanács megítélése szerint fennáll továbbá annak a veszélye, hogy a tartósan cél feletti infláció miatt az inflációs várakozások emelkedésnek indulnak, és a költségsokkok másodkörös inflációs hatásokkal járhatnak.

A magyar gazdaság növekedését továbbra is az erős külső keresletre támaszkodó ipari értékesítések vezetik. Az exportáló ágazatok munkaerő iránti kereslete erősödött, aminek következtében a foglalkoztatás is emelkedésnek indult. 2011 során a belső kereslet élénkülése is megkezdődhet. A háztartások fogyasztása a személyi jövedelemadó-kiengedésnek és a javuló foglalkoztatási helyzetnek köszönhetően élénkülhet. A beruházásokat várhatóan növelik a feldolgozóipart érintő, a múltban eldöntött egyedi ügyletek, ugyanakkor az ágazati adók kivetése miatt bizonytalanabbá váló üzleti környezet a beruházási aktivitást visszafogja. Az elmúlt időszakban beérkezett adatok megerősítik, hogy a gyenge belföldi kereslet és a magas munkanélküliség továbbra is fegyelmezőleg hat az árazási és bérezési döntésekre. Az árfolyam nyári gyengülése a korábban vártnál kisebb mértékben jelent meg az inflációban. A laza munkapiac lehetővé teszi, hogy a vállalatok visszafogott bérezéssel és ne árak emelésével állítsák helyre profitabilitásukat. A



gazdaságot ugyanakkor kedvezőtlen költségsokkok érik. A nyers élelmiszerárak széles körben megfigyelhető emelkedése begyűrűzik a feldolgozott élelmiszerek áraiba. Az ágazati különadók részleges áthárítása további inflációs nyomást jelenthet. Mindezek eredőjeként változatlan monetáris kondíciók mellett az infláció 2011-ben jelentősen meghaladhatja a 3 százalékos inflációs célt, és 2012-ben is a cél fölött alakulhat.

## Munkanélküliség

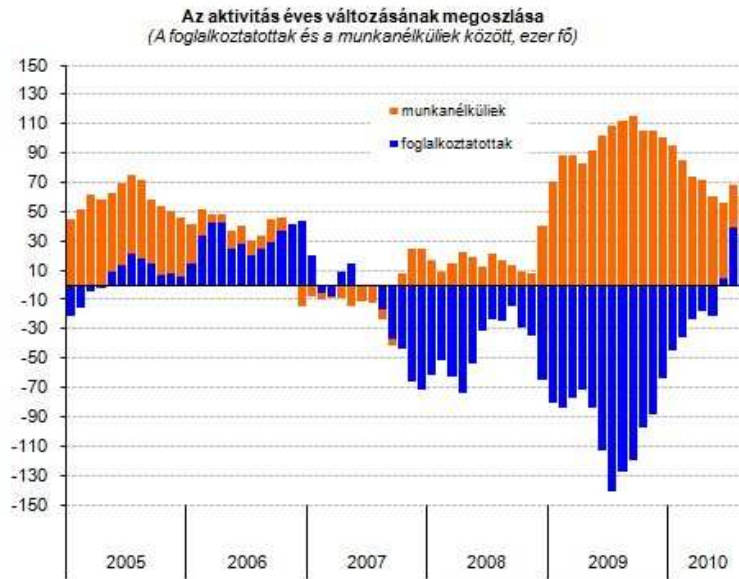
Az őszi hónapokban átlagosan 10,9% volt a munkanélküliségi ráta, megtorpant az év eleje óta tartó fokozatos javulás, február-áprilisban még 11,8 százalékos rátát regisztrált a Központi Statisztikai Hivatal, ami nyáron csökkent le 11%, majd 10,9%-ra. Az elmúlt időszakokban évtizedes csúcsokra emelkedett munkaerőpiaci aktivitás is megállt a megelőző időszakai szinten. Az augusztus-októberi időszakban átlagosan 10,9%-os volt a munkanélküliségi ráta, ugyanennyi volt a július-szeptemberi időszak átlagos értéke is. Az év eleje óta tartó lassú csökkenés megtorpant, bár az eddigi folyamatok alapján azt láthattuk, mintha a foglalkoztatás fokozatosan kifelé mászna a gödörből. A harmadik negyedévben egész jól pörgött a magyar gazdaság, 0,8 százalékos kiigazított ütemben nőtt a megelőző negyedévhez képest, kissé jobban alakult a vártnál is. Ennek hatása a foglalkoztatásban néhány hónapos késéssel lesz érzékelhető, így a mostani megtorpanásból nem vonhatunk messzemenően negatív következtetéseket.



Forrás: KSH

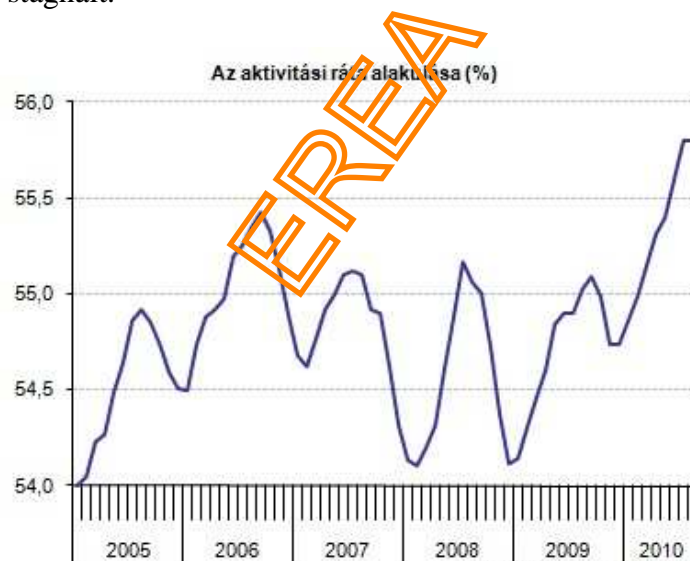
Az éves változásokat megfigyelve is az látható, hogy a tavalyi hasonló időszakhoz képest a foglalkoztatottak többen vannak 34,6 ezer fővel, de ez kisebb megtorpanás az előző időszakai bővüléshez képest, de tovább csökkentgetett a munkanélküliek száma.





Forrás: KSH

Annak ellenére, hogy a munkanélküliek számából egyre többet ledolgozunk, azért nem csökkenhetett a munkanélküliségi ráta, mert eközben az aktívak számának bővülése is visszaesett, az aktivitási ráta pedig stagnált.

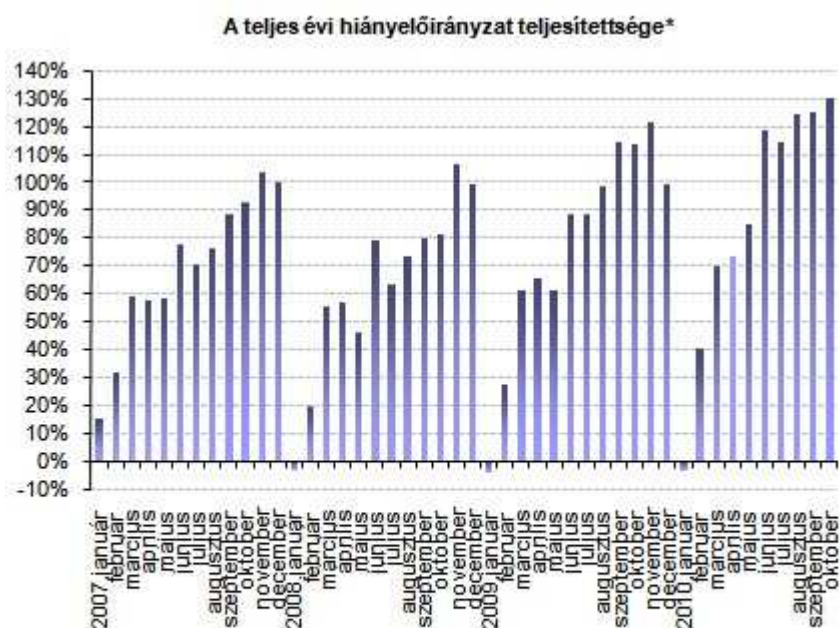


Forrás: KSH

## Államháztartási hiány

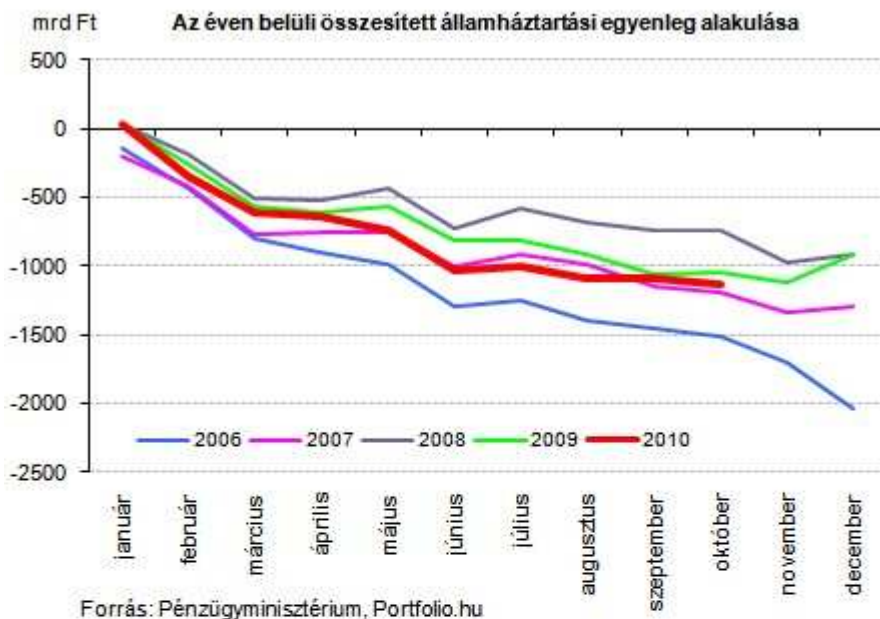
Az államháztartás - helyi önkormányzatok nélkül - októberben 43,6 milliárd forintos hiányt termelt, ami abból adódott, hogy a központi költségvetés 53,5 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai 7,7 milliárd forintos deficitet mutattak, miközben az elkülönített állami pénzalapok pedig 17,6 milliárd forintos szufficittel zártak. A friss havi hiányadat jelentősnek mondható annak fényében, hogy a tavalyi év tizedik hónapjában 11,5 milliárd forintos többlet alakult ki. A hiány túlszaladása is tovább emelkedett: az első tíz hónapban már az éves előirányzat 131,1%-a teljesült. A helyi önkormányzatok nélküli egyenlege október végén 1132,7 milliárd forintos deficitet mutat, mely az éves előirányzat 131,1% át teszi ki. Az első kilenc hónapban ez az arány még "csak" 125%-

on állt, 2009 első 10 hónapjában pedig 113,4%-on. Mindez arra utal, hogy még inkább elszállóban van az idei költségvetés: összesen 260 milliárd forintos túllövést mutatnak az adatok az első 10 hónap alapján.



Forrás: P M

Az első tíz hónap egyenlege nem tartalmazza a 'bankadó' második részletéből decemberre várt közel 90 milliárd forintos bevételt, a távközlés-, kiskereskedelmi- és energetikai szektort érintő válságadók decemberi esedékességű bevételeit (161 milliárd forint), továbbá a magánnyugdíjpénztári tagok után az év utolsó két hónapjában a Nyugdíjbiztosítási Alapba várt bevételeket (60 milliárd forint). Ezekkel a bevételekkel megbízhatóan tartható az idei pénzforgalmi, valamint a 3,8 százalékos eredményszemléletű hiánycél.

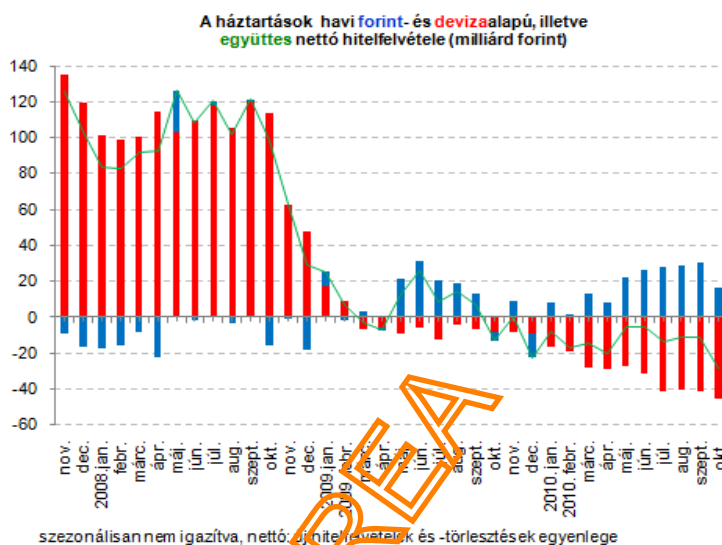


A központi költségvetés bevételei összességükben közel 33 milliárd forinttal elmaradtak a tavalyi októberi összegtől. A főbb adóbevételek eltérő módon alakultak: az egyszerűsített vállalkozói adó, valamint a jövedéki és regisztrációs adóbevételek meghaladták a tavalyi összeget, míg a társasági adó, az általános forgalmi adó és a személyi jövedelemadó bevételek elmaradtak az előző évitől. Alacsonyabb összegben alakultak az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek is, azonban figyelembe kell venni, hogy tavaly közel 20 milliárd forint osztalék befizetésére került sor október hónapban. A kiadási oldalon a mintegy 82 milliárd forinttal több kifizetést elsősorban a garancia és hozzájárulás a TB alapok kiadásaihoz előirányzat tavalyinál magasabb alakulása okozta, mely az eltérő finanszírozási rend következménye: az Egészségbiztosítási Alap az előző évhez viszonyítva közel duplájával nagyobb, az alap bevételeit növelő támogatást kap a költségvetéstől, a Nyugdíjbiztosítási Alap esetében pedig a központi költségvetési támogatások átutalási rendje havi ütemezésre módosult a tavalyi három alkalom (március, november és december) helyett. A kiadások esetében a többlet főként a magasabb nyugdíjkiadások következménye, emellett magasabb

összegeben teljesültek a lakásépítési támogatások, az állami vagyonnal kapcsolatos kiadások, továbbá a kamatkidadások és a hozzájárulások az EU költségvetéséhez is.

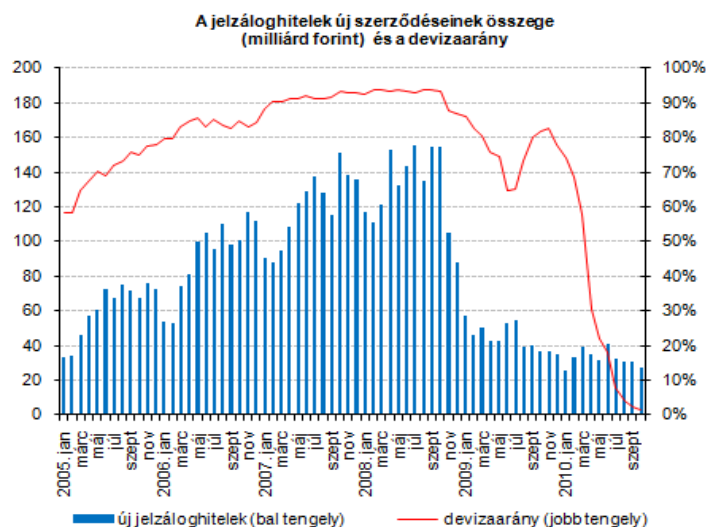
## Hitelpiac

Az elmúlt hat évben mindössze egyszer, idén januárban vett fel az októberinél kevesebb lakáshitelt a magyar lakosság. A nyári lassú emelkedés után októberben csökkent a lakosság forinthitel-felvétele, így a forinthitel 16,6 milliárd forintos nettó növekménye ezúttal is elégtelen volt ahhoz, hogy kompenzálja az októberben 45,1 milliárd forintra rúgó nettó devizahitel-törlesztést. Összességében (kissé egyszerűsítve) tehát 28,5 milliárd forinttal törlesztett több hitelt a lakosság októberben, mint amennyit felvett.



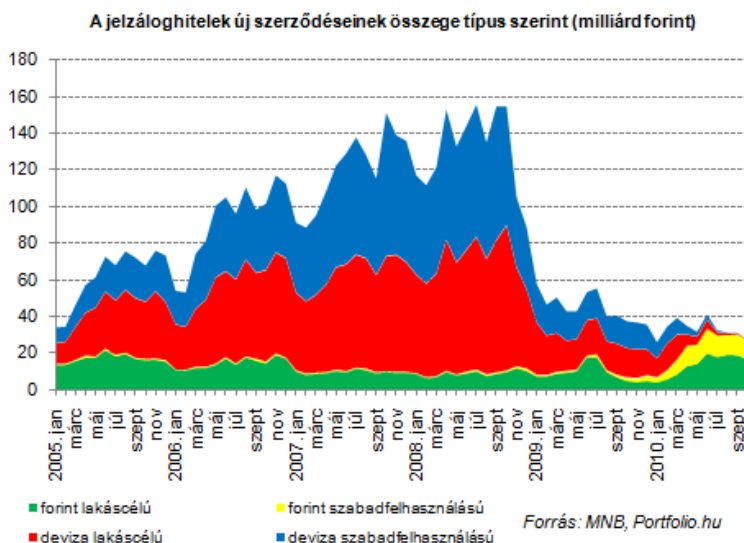
Forrás: MNB

A hazai jelzáloghitelezésről semmi jó nem mondható el: utoljára a tél közepén vett fel az októberi 27 milliárd forintnál is kevesebb hitelt a lakosság. Így ez az októberi szint az elmúlt közel hat év második legalacsonyabb értéke. Az újonnan kihelyezett jelzáloghiteleken belül a devizahitelek aránya 1,4%-ra csökkent, ami csak a ritka hitelkiváltásoknak köszönhetően nem 0%.

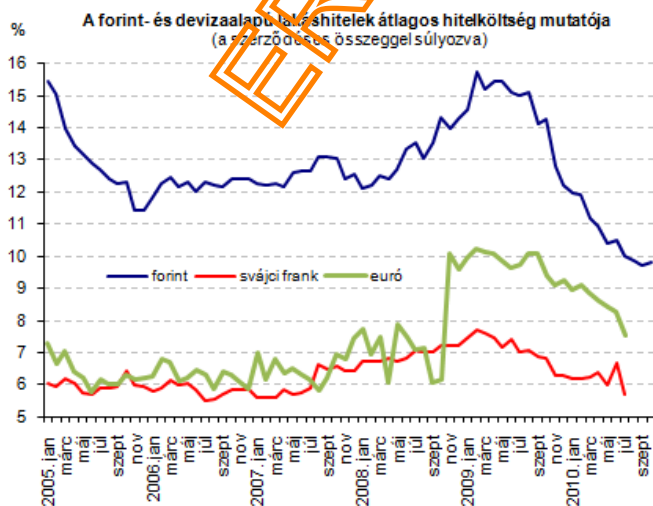


Forrás: MNB

Októberben a kihelyezett jelzáloghitelek 62%-a lakáshitel volt, ezek összege 16,9 milliárd forintra rúgott, ami szintén a statisztikáinkban szereplő 2005. januárja óta eltelt csaknem hat év második legalacsonyabb összege. A téli hónapokra jellemző a lakáshitelek visszaesése, a friss októberi szám azonban még kevesebb új lakáshitelt sejtet az előttünk álló téli hónapokra.

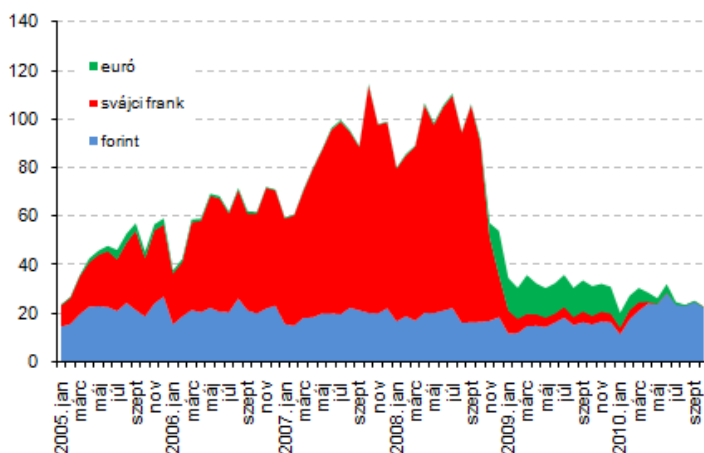


Kedvezőtlen hír a lakáshitel-felvételt fontolgatóknak, hogy az egyedüli megoldásként szóba jövő forinthitelek hitelköltségei is emelkedni kezdtek októberben, és elérték a 9,81 százalékot. Igaz, az elmúlt hónapokban volt ennél jóval magasabb is a forinthitelek költsége, csakhogy akkor rendelkezésre álltak a devizahitelek is, melyekre most nem számíthat a hitelfelvevő.



A közelgő karácsonyi szezon kedvezhet a fogyasztási hiteleknek, ezekben sem volt tolongás azonban októberben: kevesebb mint 23 milliárd forint fogyasztási hitelt vett fel a lakosság, szemben a válságot megelőző években nem egyszer előforduló 100 milliárddal. A devizahitelek gyakorlatilag a fogyasztási hitelezésben is eltűntek.

A forint-, euró- és frankalapú fogyasztási hitelek új szerződéseinek összege (milliárd forint)



Forrás: MNB

A lakáshiteleknél tapasztalhoz hasonlóan a forint alapú fogyasztási hitelek költségmutatója is nőtt október folyamán, és meghaladta a 21 százalékot. Amint a Magyar Nemzeti Bank novemberi stabilitási jelentése is rámutatott: a közeljövőben nem elsősorban az alacsony hitelkereslet, sokkal inkább a bankok mérsékelt hitelkínálata miatt várható alacsony hitelezési aktivitás. A hitelköltségek enyhe emelkedése erre is utalhat.

EREA



# Magyarország ingatlanpiaci elemzése

## Bács-Kiskun megye

<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Újépítésű ingatlanok tekintetében Kecskemét az élen jár a környező városokhoz képest. Itt található meg a legtöbb újépítésű lakást. A belvárosban 280-400 ezer Ft/nm áron, a tágabb értelemben vett belvárosban 250-300 ezer Ft/nm, a város többi részén 210-260 ezer Ft/nm áron kínálják a lakásokat. A magas négyzetméterár ellenére magas az 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 alukuképesek. 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 téglaházfejlesztések pangának. Amit már a korábbi években elkezdtek, azokat még befejezik, de újabb projektekre nem kezdenek be. A beruházás keretében Kecskemét északi oldalán 13,6 kilométer hosszón 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 46-50 nm-es 1-2. emeletiek. Ezek nm 250-260 ezer Ft-on kínálják a vevőknek. A legtöbb ilyen társasház 2009 decemberi átadással készült el. Vannak kiugróan magas nm árak 270-300 ezer Ft/nm főleg a belvárosban.
Használt ingatlanok:	Ingatlanközvetítői adatbázisokat vizsgálva általánosan elmondható, hogy a panellakásokat 90-180 ezer Ft/nm-on kínálják. A társasházi lakások nm-ét 150-232 ezer Ft a családi házak nm-ét átlagosan 80-270 ezer Ft-os ársávban kínálják. Szegeden az árártovább 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, azonban nagy szóródást mutatnak a városrészekben.
Telkek:	A szigorúan vett belvárosban nagyon kevés építési telket találunk. Ha van is annak nm ára 40-70 ezer Ft. Több ingatlanadatbázist elemezve elmondható, hogy a legtöbb építési telek Szeged agglomerációjában van. Itt a telkek nm-e 15-46 ezer Ft között mozognak. A prémium városrészekben egy 700 nm-es telek 24 millió Ft, az alacsonyabb színvonalú városrészben ugyanez 9 millió Ft.
Fejlesztések:	Nemzetközi építészeti tervpályázaton keresne új funkciót a Kossuth Lajos sugárúti egykori Démász-telepnek a szegedi önkormányzat. A több mint 26 ezer négyzetméteres gázgyárból lehet kiállítóhely, lakóház vagy üzlet is. Áadták az új, 4500 négyzetméteres Mars téri nagycsarnokot. A beruházás folytatásaként most hozzáfognak a 13 ezer négyzetméteres, 300 autót befogadó parkoló építéséhez. Tovább építik az U pavilon előtti rendezvényteret és pihenőparkot, valamint az SZTE mérnöki kara előtti díszteret. 3 szinten, 41 ezer bérelhető négyzetméteren 130 üzletet, éttermet, kávézókat alakítanak ki a most épülő szegedi Árkádban, mely a dél-alföldi régió legnagyobb bevásárlóközpontja lesz.
<b>Városok:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az újlakások többsége Makón, Hódmezővásárhelyen, Szentesen, és Csongrádon van. Itt a lakóparkokban lévő lakások többségének nm-ét 200-240 ezer Ft-ért kínálják. Azonban ha egy kicsit is drágább a lakás nm, akkor a lakásra nincs kereslet. Ugyanis a kisebb városokban nem nagyon tudják megfizetni a 260-280 ezer Ft-os nm árat. 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. Átépitik 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, háromszobás 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 utca - 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 vezetéseket 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 uniós és a központi költségvetés biztosít.

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. 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 áraoesést 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

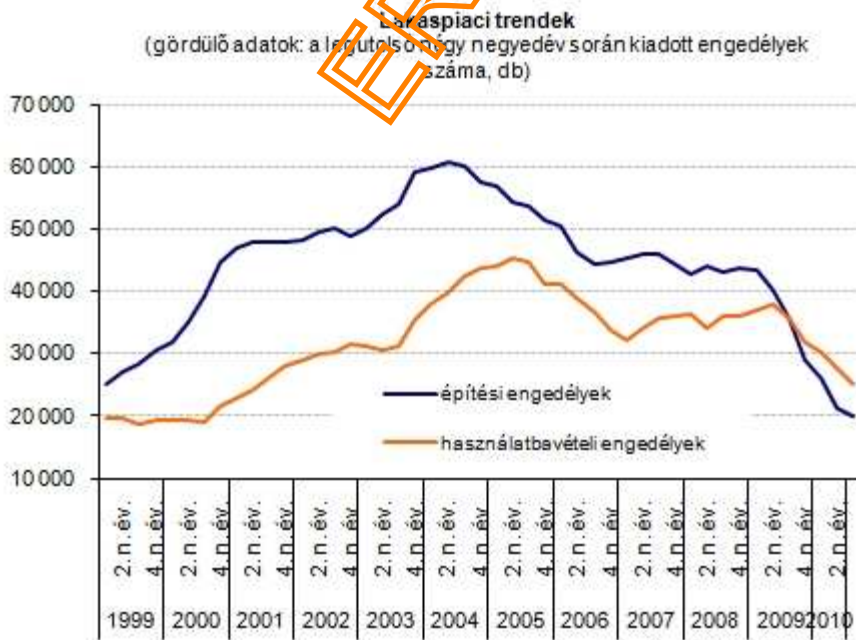
<b>Megyei jogú város:</b>	
Újépítésű ingatlanok:	Az új lakások tekintetében Szekszárdon a legkelendőbbek az 1+2 fészobás lakások az 50-60 nm-es lakások. Ezeknek nm árai csökkentek és most 180-230 ezer Ft körül mozognak. Nagyban befolyásolja a nm árakat az elhelyezkedés. A jobb helyeken a 260 ezer Ft-ot 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 lakásépítések, építési engedélyek

Nemrég hozta nyilvánosságra a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) a 2010 első három negyedévére vonatkozó legfrissebb lakáspiaci adatokat. Bár az adatok az előző negyedévhez képest minimális növekedést mutatnak, a teljes képet tekintve egyelőre további csökkenés jellemzi a hazai lakáspiacot. 2010 első kilenc hónapjában 13,340 új lakás épült, 34%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban, a kiadott lakásépítési engedélyek száma pedig 14,188 volt, ami 37%-os csökkenést jelent a 2009. január-szeptemberi adatokhoz képest.

A jelentés megállapítja, hogy a befejezett lakásépítkezések tekintetében 2009 eleje óta tapasztalt csökkenés a lakásépítés újabb mélypontját valószínűsíti 2010 egészére tekintve. Számításaink szerint a használatba vételi és építési engedélyek idei év végére várható száma, az utoljára 11 évvel ezelőtt a lakáspiaci bummot megelőző időszakban tapasztalt, 20 ezres nagyságrend alatt maradhat. Ez a folyamat azonban nem feltétlen negatív, hiszen ahogy arról korábban Bencsik János otthongeremtésért felelős államtitkár is nyilatkozott, Magyarországon nem mennyiségi, hanem minőségi lakáshiány van, így a jövőben nem az építésre, hanem elsősorban a felújításokra kell koncentrálni az erőforrásokat.

A visszaesési folyamat tartósságára utalnak az építési engedélyek számára vonatkozó statisztikák. Budapesten, ahol az új lakásépítési engedélyeket tekintve az év korábbi időszakában még enyhe növekedés, illetve stagnálás volt megfigyelhető, most 6%-os a csökkenés. Az egy évvel korábbihoz képest a fővárosnál jóval erőteljesebb a visszaesés a megyei jogú városokban (52%), a községekben (49%) és a többi városban (46%). Regionális összehasonlításban Közép-Dunántúlon, Nyugat-Dunántúlon és Észak-Alföldön következetlenbe drasztikus, 60%-ot is meghaladó csökkenés a kiadott új építési engedélyek számában.



Forrás: KSH

Az új építési engedélyek visszaesése mellett, az év első kilenc hónapjában a használatba vett lakások száma is a fővárosban esett vissza a legkisebb (31%), illetve a megyei jogú városokban a



legnagyobb mértékben (39%) az egy évvel korábbi időszakhoz képest. Az épített lakások számának csökkenése azonban az Észak-Alföldön volt a legerőteljesebb, 52%.



Forrás: KSH

A kiadott új építési engedélyek alapján országosan 5,628 lakóépület és 3,823 nem lakóépület építését tervezik. Ez a lakóépületek esetében 46, míg a nem lakóépületeknél mindössze 4%-os visszaesést jelent, ami jól tükrözi az ingatlanpiaci szektorok eltérő reakciós képességét a válságra. A nem lakóépületek esetében pedig elsősorban a vidéki ipari és mezőgazdasági fejlesztések dominálnak mind darabszámban, mind alapterületben. Budapesten az előző évhez képest mintegy 10%-kal kevesebb nem lakóépület kapott építési engedélyt, amely azonban alapterületben alig haladja meg az előző évi mennyiség 40%-át.

### Budapest és Pest megyei ingatlanpiac

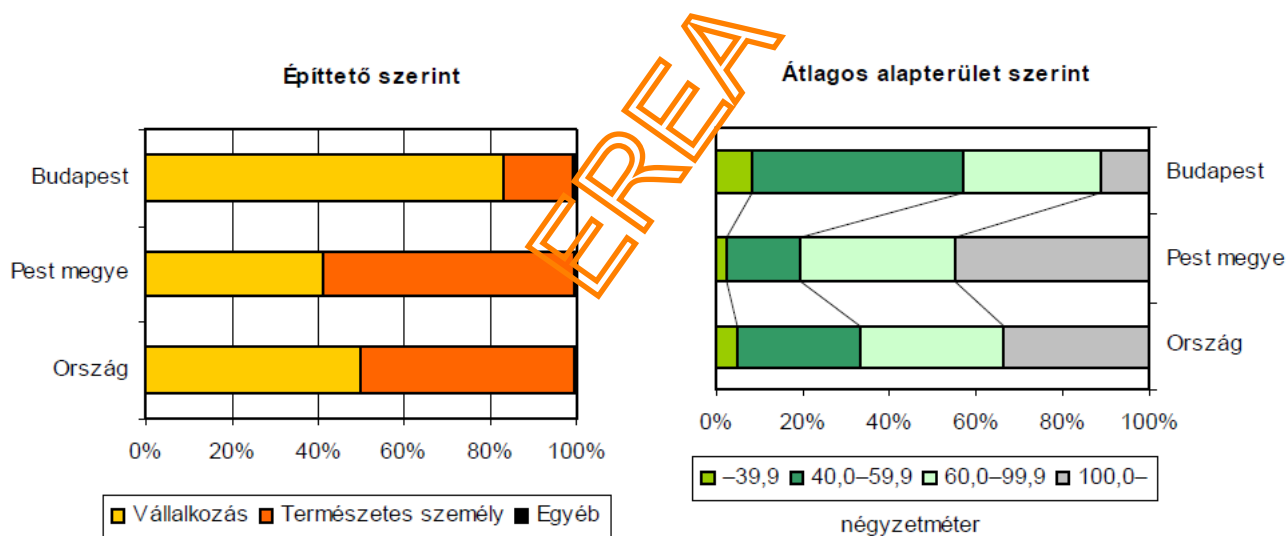
A közép-magyarországi régióban 2010 első kilenc hónapjában 32%-kal kevesebb lakás épült, mint az előző év azonos időszakában. A visszaesés mértéke valamelyest kisebb volt, mint országosan (34%) és a térségben megvalósult építkezések országon belüli súlya erősödött (elérte az 56%-ot). A kiadott új építési engedélyek számát tekintve ez év január–szeptemberében a tavalyi visszaesés tovább folytatódott; a régióban összességében ötödével kevesebb lakás építésére adtak engedélyt a szakhatóságok.

Budapesten ez év szeptember végéig 4324 lakást vettek használatba tulajdonosaik, 31%-kal kevesebbet, mint tavaly ilyenkor. Az építetőkör módosult; a vállalkozói szektor részesedése a tavalyi 77%-ról 83%-ra emelkedett, míg a természetes személyeké 21%-ról 16%-ra mérséklődött. A vállalkozói térnyerés az építés célját tekintve is nyomon követhető; a tavalyi 79%-os részesedéssel szemben az idén az új lakások 85%-át szánták értékesítésre. Az új építésű lakások kétharmada továbbra is többszintes többlakásos formában épült, a lakóparkiak részesedése a tavalyi 13%-ról 21%-ra bővült, ugyanakkor a csoportházas építkezési forma részaránya 6%-ról 2,5%-ra, a családi házasé pedig 13%-ról 11%-ra mérséklődött. Az átadott lakások szobaszám szerinti összetétele alapvetően nem változott; a kettő- és háromszobásoké némileg emelkedett, az egy-, illetve a négy és több szobával épülteké valamelyest csökkent. Az év első kilenc hónapjában átadott új lakások átlagos alapterülete 69 m<sup>2</sup> volt, ugyanannyi, mint tavaly ilyenkor. Ugyanakkor a lakások alapterület szerinti összetétele átrendeződött, a 40–60 m<sup>2</sup> és a 80–100 m<sup>2</sup> közötti alapterületűek aránya meghaladta, a többi kategóriába tartozóké nem érte el az egy évvel korábbit. A fővárosban 2010

január–szeptemberében 435 lakás szűnt meg, 635-tel kevesebb, mint egy évvel korábban. Az építésügyi szakhatóságok 5657 új lakás építését engedélyezték, 5,6%-kal kevesebbet, mint 2009 azonos időszakában.

Pest megyében 2010 január–szeptemberében 3159 új lakás épült, 34%-kal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. Az építetői kört tekintve a megyében a fővárositól eltérő folyamatok figyelhetők meg: a természetes személyek által építtetett lakások aránya 5 százalékponttal 59%-ra nőtt, míg a vállalkozásoké azonos mértékben csökkent. Ezzel párhuzamosan módosult az építési cél szerinti összetétel is: a saját használatra készült lakások aránya meghaladta, ugyanakkor az értékesítésre szánt lakásoké elmaradt az egy évvel korábbitól. Az építési formákon belül a családi házas formában épült lakások részaránya 64%-ról 68%-ra, a többszintes többlakásosoké 17%-ról 21% növekedett, míg a lakóparkiaké 13%-ról 1,7%-ra, a csoportházásoké pedig 14%-ról 9,4%-ra csökkent. Az új lakások szobaszám szerinti összetétele némileg módosult; a kettő- és a három szobával épültek aránya nőtt, míg az egy- és a négy és több szobásoké mérséklődött. Az új lakások átlagos alapterülete 107 m<sup>2</sup> volt, 4 m<sup>2</sup>-rel nagyobb, mint 2009 azonos időszakában. A 40–60 m<sup>2</sup> közötti és a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterülettel épült lakások aránya meghaladta az egy évvel korábbit. Az év első kilenc hónapjában 134 lakás szűnt meg, 58-cal kevesebb, mint egy éve. A megyei építésügyi szakhatóságok 3029 új lakás építését engedélyezték, négytizeddel kevesebbet, mint a tavalyi év első kilenc hónapjában.

**Az épített lakások megoszlása, 2010. I–III. negyedév**



Forrás: KSH

### Budapest északi agglomerációja

Rohamosan fejlődő városok és lemaradó települések egyaránt jellemzik Budapest észak-keleti agglomerációját. A Gödöllőtől felfelé eső részen két város emelkedik ki az elemzők szerint: Dunakeszi és Veresegyház. Ezek a legnépszerűbbek a vevők körében, itt kezd keresgélni aki jó lakást akar, de sokan végül a környező települések egyikén vesz magának ingatlant. Ott ugyanis sokkal olcsóbban teheti ezt. Budapest északi, észak-keleti agglomerációja esetében is általánosan gyenge forgalomról lehet beszámolni a válság előtti időkhöz képest.

A térség településein elsősorban a sorházak és az ikerházak iránt mutatkozik nagyobb kereslet: előbbieket átlagosan 20-23 millió forintos árig cserélnék általában gazdát, míg utóbbiak 30-35 millió forintig. A lakások viszont 10-12 millió forint közötti áron a legkelendőbbek. Ugyanakkor a nagyon



áron alul kínált ingatlanokat is keresik errefelé. Az érdeklődők 5-10 millió forintos árszinten akarnak nyaralókat, kis értékű családi házakat venni. Emellett persze jelen van egy olyan réteg is, mely 20-30 millió forint közötti áron keresgél, de ők igényesek, nagyon válogatnak. Persze meg is tehetik ezt, mert a kínálat bőséges. Szétesett az eddigi kereslet. Tehát amíg korábban elsősorban a 30-35 millió forintos, középkategóriás ingatlanok iránt mutatkozott érdeklődés, most egyrészt a 20-25 milliós ikerházakat vizik, másrészt viszont a nagyobb, 50-90 milliós ingatlanokat.

Az árak természetesen eltérnek településenként, s az egyes települések jellege is más és más. Elsősorban a városoknál beszélhetünk a térségben magasabb árakról, így alapvetően Dunakeszi és Veresegyház esetében. Ez egyébként a térség két kiemelt városa, melyek jelentős számú érdeklődőt vonzanak. Ők elsősorban az új vagy újszerű ingatlanokat keresik, melyek viszonylag gyorsan gazdára is találnak.

Az árak Veresegyházon már-már irreálisan magasra kúsztak, indokolt az árkülönbség, mivel a városok azért infrastrukturálisan sokkal jobban el vannak látva: vannak utak, aszfaltozott utcák, csatorna, iskola, uszoda, ráadásul még mindig fejlődnek. Különösen igaz ez Veresegyházra, ahol az elmúlt 5-10 évben robbanásszerű volt a fejlődés. Egy nagyon jól élhető településről van szó, mely infrastrukturális ellátottságban, közlekedésben már Gödöllővel vetekszik. Közintézmények sorát építették fel az elmúlt években, de nagyon jól el van látva a város üzletekkel is. Habár magasak az ingatlanárak térségi összehasonlításban, a kissé keletebbre fekvő Gödöllő árszintjét azért nem érik el: mintegy 10-30 százalékkal maradnak el attól. Veresegyház adottságai kedvezőtlenebbek, mint Dunakeszié. 45 percbe telik például bejutni innen Pestre, míg Dunakeszi esetében csak 25 percről beszélhetünk. A sorházakat 27-28 millió forint körülményen kínálják itt a tulajdonosok, ami szerinte túl magas. A telkek átlagára 10 ezer forint négyzetméterenként.

A vevők ugyan szinte csak a 30 millió forint alatti ingatlanokat keresik, az árak viszont éppen csak találkoznak ezzel az árszinttel. Sorházak esetében 24-25 millió forintos induló árakra számíthatunk, míg az ikerházakat, családi házakat ennél is magasabb áron kínálják. Ezek persze általában új vagy újszerű házak, de a régebbi építésűeket sem adják sokkal olcsóbban. Dunakeszi lassabb fejlődést tudhat maga mögött, vagyis Veresegyházhoz ellentétben nem néhány év alatt érte el a mostani szintet. Dunakeszi már jóval korábban is népszerű település volt, mindig keresték az itt található ingatlanokat a vevők. Így aztán az árakban is folyamatos volt az emelkedés, s nem mutatkozott nagy ugrás. Dunakeszi lakossága azért az elmúlt 8 évben szinte megduplázódott. Bár adottságai miatt valóban mindig is kedvelt volt a vásárlók körében, az új parcellázásoknak köszönhetően azonban még többen vásároltak Dunakeszin ingatlant.

Ingatlanpiaci szempontból még sajátosabb Göd kínálata. Göd korábban kiemelt nyaralóhely volt. A település most is nagyon szép, hangulatos, s számos újjépítésű, újszerű ház található itt, miközben megmaradtak a régi villák is. Habár összeért már Dunakeszivel, errefelé, a Duna-parton vásárolnak azok, akiknek valóban sok a pénzük, és már nem sorházban, ikerházban gondolkodnak, hanem családi házakban. Ők a Duna közelében 40 millió forintos induló áron juthatunk családi. Habár a vevők Veresegyház, Dunakeszi és Göd iránt érdeklődnek első körben, amikor végül vevőként megjelennek a piacon, több esetben a környező kisebb településeken kötnek ki. Ennek kizárólag pénzügyi okai vannak. A legolcsóbb települések közé tartoznak a Vác környéki részek (például Vácrátót, Vácduka). Ezekkel az a gond, hogy igen messze esnek már Budapesttől, ennek köszönhetően viszont kedvező árakkal találkozik a lakásvásárló, az olcsóbb települések közé tartozik Órbottyán és Erdőkertes. Ezekben a településeken komoly gondot okoz, hogy igen rossz az infrastruktúra. Nehéz megközelíteni a falvakat autóval a rossz utak miatt, miközben a közösségi közlekedés is csapnivaló. Ilyen helyszínen értelmetlen értékesebb ingatlanokat felépíteni.

## Építési telkek piaca

A telekpiacot jellemző helyzetértékelés az egy negyedéssel ezelőttihez képest a fővárosban és környékén nem változott, Kelet-Magyarországon kissé romlott, míg Nyugat-Magyarországon enyhén javult. Az ingatlanos cégek szerint a következő egy évben elsősorban Budapesten várható a kereslet élénkülése, a túlkínálat csökkenése. Ugyanakkor a vállalati prognózisok lényegében változatlan keresletet vetítenek előre. Az építési telkek árai a következő 12 hónapban már csak a keleti régióban esnek tovább, de ott is csak jelentéktelen mértékben.

A telekpiac megítélésének országos átlaga 2009 októbere óta csak kisebb kilengéseket mutat. Az országos átlag mögött mindazonáltal a keleti országrész romló és a nyugati térség piacának javuló értékelése húzódik meg. A fővárosban és környékén nem változott a helyzet az egy negyedéssel korábbihoz képest. Az építési telkek piaci helyzetének megítélése és a jövőben várható piaci helyzetre vonatkozó várakozások\*

	Helyzetértékelés			Várakozás a következő 12 hónapra	Várható változás
	2010. július	2010. október	Változás		
Budapest	-29	-25	4	4	29
Kelet-Magyarország	-25	-38	-13	-19	19
Nyugat-Magyarország	-40	-25	15	-25	0
Összesen	-31	-29	2	-14	15

\*/ egyenleg-mutató: értéke 100, ha minden válaszadó pozitív és -100, ha minden válaszadó negatív választ ad

A telekpiacra a következő egy évben országos átlagban némi elmozdulás várható a kiegyensúlyozott piac irányába, azaz a túlkínálat mértéke a várakozások szerint csökkenni fog. Nyugat-Magyarországon változatlan, keleten javuló helyzetre lehet számítani. A keresleti oldal képviselői (azaz a gazdálkodó szféra reprezentánsai) a közeljövőre lényegében stagnáló keresletet jeleznek előre. A fővárosban enyhe élénkülés, nyugaton a kereslet némi megcsappanása valószínű.

A telkek iránti kereslet élénkülését a vizsgált ágazatok közül az ipari termelők valószínűsítik. A közép- különösen a nagyvállalatok e téren várhatóan aktívabbak lesznek, mint a kicsik. Az építési telkek értékesítési árának a következő 12 hónapban várható változása (százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

Budapest	1 (0)
Pest megye	1 (0)
Kelet-Magyarország	-1,5 (-2)
Nyugat-Magyarország	0 (-1,5)
Összesen	0 (-1)

Zárójelben az előző – 2010. júliusi - felmérés adatai.

A telekpiacra elcsitulni látszanak a korábbi jelentős ármozgások, a következő egy évben lényegében árstabilitásra lehet számítani. Icipici további csökkenést csak a kelet-magyarországon lehetséges.

## Ipari ingatlanok piaca

Az üzemcsarnok-piac értékelése az egy negyedévvvel ezelőttihez képest – Kelet-Magyarország kivételével – határozottan kedvezőbbé vált. A közeljövőt illető várakozások – ismét csak a keleti országrész kivételével – a túlkínálat mértékének csökkenésére utalnak. A vállalati szektorból érkező jelzések az üzemcsarnokok iránti igényeknek a következő 12 hónapban várható növekedését valószínűsítik a saját tulajdonú és stagnálását a bérleti piacon. Az üzemcsarnok-piac helyzetének értékelése 2010 áprilisában és júliusában stabilizálódott a korábbi nagy esés után. A jelen felmérés során az előző felméréshez képest javuló megítélésekkel találkozhatunk – a keleti országrész kivételével. A központi körzetben a 2010 októberi megkérdezés válaszadóinak 57%-a érzékelt némi túlkínálatot, 43%-uk pedig kiegyensúlyozott keresleti-kínálati viszonyokat. Egy negyedévvvel ezelőtt ugyanez a két adat rendre 83 és 17% volt. Kelet-Magyarországon kiugró mértékű a túlkínálat.

Az üzemcsarnok-piaci helyzet megítélése és a jövőben várható piaci helyzetre vonatkozó várakozások\*

	Helyzetértékelés			Várakozás a következő 12 hónapra	Várható változás
	2010. július	2010. október	Változás		
Budapest	-42	-29	13	-15	14
Kelet-Magyarország	-38	-50	-12	-50	0
Nyugat-Magyarország	-38	-25	13	-8	17
Összesen	-40	-34	16	-22	12

\*/ egyenleg-mutató: értéke 100, ha minden válaszadó pozitív és -100, ha minden válaszadó negatív választ ad

Az elkövetkező egy évben Kelet-Magyarországon változatlan, míg a fővárosban és környékén valamint Nyugat-Magyarországon érezhető javuló piaci helyzetre lehet számítani. A beinduló gazdasági, s ezen belül is az ipari növekedés a keleti országrészt viszonylag kevésbé érinti. A gazdálkodó szféra képviselői az üzemcsarnokok iránt a közeljövőben élénkülő keresletet valószínűsítik a saját tulajdonú szegmensben, míg a bérelt csarnokok iránt várhatóan stagnálnak az igények. E várakozások az egy negyedévvvel ezelőttiekhez képest alig változtak.

A saját tulajdonú és a bérelt ipari ingatlanok iránti egyaránt növekvő igények valószínűek az ipari szektorban. Az építőipari és a szolgáltató vállalkozások az igények stagnálását vetítik előre, míg a kereskedelmi cégek körében a keresletük növekedését valószínűsítők határozott kisebbségben vannak az ezt csökkenteni szándékozókkal szemben. A közép-és különösen a nagyvállalatok e téren – mondhatni, szokás szerint – most is derülátóbbak, mint az 50 fő alatt foglalkoztató kisvállalkozások. Az új átadású üzemcsarnokok esetében a következő egy évben csak jelképesen, azaz 1% körüli mértékben növekvő árak valószínűsíthetőek. A használt ingatlanok értékesítési árai a fővárosban és környékén várhatóan stagnálnak, a vidéki körzetekben 3-4%-kal tovább csökkennek.

## Raktárpiac

A raktárpiac értékelése országos átlagban - egy hosszabb romlást tükröző periódus után - a jelen felmérés során javultak. Az elemzők szerint a következő 12 hónapban – a keleti országrész kivételével – várhatóan javuló piaci helyzet valószínű. A gazdálkodó szféra képviselői nem ennyire

optimisták, ők a raktárak iránt összességében stagnáló keresletet valószínűsítene. A bérleti díjak a következő egy esztendőben valószínűleg alig változnak.

A raktárpiac helyzetének értékelése – országos átlagban - 2009 januárjától 2010 júliusáig folyamatosan romlott. Hosszú idő óta először javult e piaci szegmens összesített értékelése. Az országos szintű változást alól a nyugat-magyarországi régió jelent kivételt, itt nem javult a megítélés. A logisztikai ingatlanok piaci helyzetének megítélése és a jövőben várható piaci helyzetre vonatkozó várakozások\*

	Helyzetértékelés			Várakozás a következő 12 hónapra	Várható változás
	2010. július	2010. október	Változás		
Budapest	-50	-42	8	-28	14
Kelet-Magyarország	-40	-33	7	-33	0
Nyugat-Magyarország	-50	-50	0	-30	20
Összesen	-47	-41	6	-30	11

\*/ egyenleg-mutató: értéke 100, ha minden válaszadó pozitív és -100, ha minden válaszadó negatív választ ad

A következő egy évet illető várakozások szerint Kelet-Magyarországon változatlan helyzetre, míg a fővárosban és környékén valamint Nyugat-Magyarországon kedvező irányú változásra, azaz a túlkínálat szintjének csökkenésére lehet számítani. A gazdálkodó szféra képviselői a saját tulajdonú logisztikai ingatlanok esetében az általuk támasztott kereslet nagyon-nagyon enyhe csökkenését vetítik előre, míg a bérelt szegmensben icipicit erősödő keresletet. A saját tulajdonú és a bérelt szegmens esetében is az iparban és az építési szektorban várható a kereslet némi emelkedése.

A használt raktárak eladási áaira vonatkozó várakozások Pest megyében és a nyugati régióban további várható árcsökkenést jeleznek, a fővárosban és keleten stagnálás várható. 2010 harmadik negyedévében a fővárosi agglomerációban a havi bérleti díjak a 3,2-3,8, a városi logisztikai létesítményekben 5-5,8 euró per négyzetméter közötti sávban mozognak. A vidéki körzetekben a havi bérleti díj 2 és 3 euró per négyzetméter között mozog. A következő egy évben a bérleti díjak várhatóan érdemben nem növekednek – a táblázatban található kicsi számok a piaci szereplők ezzel kapcsolatos bizonytalanságát jól jelzik.

### Budapesti luxuslakások

A Duna-parton például az új lakások áresésével szemben a régi, polgári házban lévő ingatlanok tartják árukat. Bár a szűk Belváros, valamint a VI. kerület bizonyos részei és a Duna-part változatlanul a főváros frekventált helyeinek számítanak. Új építésű lakások iránt alig van kereslet, miképp a külföldi befektetők igényeire alapozott, 700 ezer–1 millió forintos négyzetméterárú, újszerű, 2004–2007 között átadottak iránt sem érdeklődik senki. Mivel ezekre ma még bérlőt sem igen találni, árengedménnyel próbálnak szabadulni tőlük. A Duna-parton hasonló a helyzet az új lakások esetében, a régi szép polgári házban lévő, a Dunára néző lakások azonban – főleg a magyar tulajdonban lévők – tartják az árukat. A magyarok kívánnak, míg a külföldiek komoly vevő esetén belemennek az áralkuba.

Hasonló a helyzet a budai, 2006–2007-ben épült lakóparkoknál, melyek – 600–700 ezer forintos négyzetméteráron kínált – lakásainak 30–40 százaléka még eladatlan, és több, két-három éve befejezett magas színvonalú társasház lakásai szintén gazdára várnak. A 3-4 lakásos épületek és az

5 évnél fiatalabb luxuslakások azonban piacképesek. Keresettek a Szabadsághegy tetején lévő, régi – 150–200 négyzetméteres –, felújításra szoruló villalakások is, ezeket vagy luxusszintre hozzák, vagy lebontják. A presztízsterületeken is érezhető volt mind az ár-, mind a keresletcsökkenés az elmúlt két évben, bár kevésbé, mint a külső városrészekben. A válság ellenére nem változott, hogy továbbra is a főváros III., V., VI., VII., XI., XIV. és XIII. kerületébe szeretnének sokan költözni, ugyanakkor az árszint szembetűnően módosult.

A Király utca, ahol a korábban mesterségesen felvert, gyakran 700–800 ezer forintos négyzetméteráraknak napjainkban olykor már a felét sem adják meg, akárcsak a Liszt Ferenc tér környékén, ahol most 400–450 ezer forint körül mozog a használt lakások jellemző négyzetméterára, míg a válság előtt a számok inkább 5-össel vagy 6-ossal kezdődtek. Egyes új építési projekteknél is a válság „segített” a reálshoz közelíteni a kínálati árakat.

Ma már viszonylag szűk kör részére elfogadható a 800 ezer–1 millió forintos négyzetméterár, amire 2008 előtt mind a budai Vár környékén, mind pedig a belváros V. kerületében bőven volt példa. A Vár persze mindennek ellenére továbbra is drága, s a szűk piaci kínálat következtében kevesek számára érhető el, így itt nem ritka a 600–900 ezer forintos négyzetméterár. Tartják az árakat a Duna-parti panorámás lakóingatlanok is, úgy a budai, mint a pesti rakpartok környezetében 600 ezer forintos négyzetméterár alatt ritkán árulnak ilyen típusú lakásokat, amelyeknél egyértelműen a helyet és a szép kilátást kell megfizetni, mert a közel milliós négyzetméterár mellett sem alapterületben, sem pedig kivitelezésben nem nyújtanak prémium minőséget.

## Szegedi ingatlanpiac

Megélnékült az alföldi város ingatlanpiaca is az elmúlt hónapokban, az évekig tartó békés állapotot követően. Az árak ugyanakkor maradtak a mélyben, sőt még tovább esnek. A vevők egy része egyre igényesebb – s ennél fogva nekik nincs mindig könnyű dolguk -, míg más részük a nagyon olcsó, de még lakható ingatlanokra vadászik. Hasonló folyamatok zajlottak le a szegedi ingatlanpiacon is az elmúlt években, mint amelyek az ország többi nagyvárosára is jellemzőek voltak: a 2002 és 2007 között kibontakozó dinamikus növekedést 2008-ban egy békés állapot váltotta fel, mely 2010 első félévében is tartott. A második félévben viszont itt is beindult egy enyhe mértékű mozgás, mely az ingatlanpiac szinte minden szegmensében jelentkezik. Májusban élénkült meg valamelyest a piac, amikor vételi szándékkal jelentek meg az egyetemisták, illetve szüleik. 2 éves, siralmas állapotot szakítottak meg ezzel, melynek során a korábbi évekhez képest 30-40 százalékos visszaesésről számoltak be.

Jó hír a vevőknek, hogy az árak közben nem emelkedtek, mivel az elmúlt két évben hatalmas kínálat halmozódott fel. Tavaly még volt tartalékuk mind a cégeknek, mind a magánszemélyeknek, mely azonban mára elfogyott. 10-ből 8 vevő most már készpénzes, de nyomják lefelé az árakat, nagyon komoly alkuk jellemzők a város minden területén. Árban ennek köszönhetően rendkívül nagy a szórás is: mindig akadnak olyanok, akik szorult helyzetükben mélyen a piaci ár alatt szabadulnának meg lakásuktól. Az is nehezíti a vásárlók dolgát, hogy bizonyos ingatlantípusok hiányoznak, kis számban vannak jelen a szegedi ingatlanpiacon. Sokan érkeznek rendkívül határozott elképzelésekkel, s csak a jó színvonalú lakásokat keresik.

Mindig is keresett volt ingatlanpiaci szempontból a Belváros, s a válság alatt sem igazán esett vissza a kereslet iránta. Ugyanakkor az árak azért csökkentek, főként a nagyobb alapterületű lakások esetében, míg a kisebb, 45-60 négyzetméteres ingatlanok ára most már egyre inkább szinten marad. Errefelé átlagosan 250-260 ezer forintos négyzetméterárakra számíthatunk egy újjépítésű ingatlan esetében, de kiugró esetekben persze a 280-300 forintos szintet is elérhetik. Ugyanakkor igen



jellemző a Belvárosra az, hogy az árak nagy szórást mutatnak. Ugyanis sok a kedvezőtlen adottságú, rossz elosztású, sötét, belső udvarra néző, esetleg földszintes lakás. Ezeket olykor még akár 150 ezres négyzetméteráron is megszerezhetjük. Ez persze nem általános, az átlagárak ennél magasabban vannak, inkább csak kifoghatunk ilyen árú lakást is.

A belvárosi ingatlanpiacot főként az egyetemisták mozgatják, s idén májusban is ők hozták mozgásba. Bérlet helyett most már sokan a lakásvásárlást választották a mérsékeltebb árak miatt. Akik ezeket a lakásokat eladták, azok pedig szintén vevőként jelentek meg, csak más típusú ingatlanokat vásároltak. Volt egy időszak, amikor sok beruházó csak bérletre épített társasházakat. Ezek száma azonban olyan nagy volt, hogy még a bérleti árakat is lenyomta a szegedi piacon.



Általában hullámzó keresletről és árakról beszélhetünk: júliusban és januárban élénkül a kereslet, s ez az árak emelkedésével is jár. Az is igaz ugyanakkor, hogy nemcsak az egyetemisták keresik az albérleteket, hanem sok vállalkozás a vezetőjének, akár fizikai alkalmazottainak is bérel lakást.

Szegeden a prémiumkategóriába Alsóváros és Újszeged tartozik, utóbbit Szeged Rózsadombjának is szokták nevezni. Az árak a két városrészben hasonlóak, bár a kereslet talán Alsóváros iránt nagyobb. Alsóváros igen kulturált, jó környék, ahol iskolák vannak, illetve sok a munkahely a klinikák miatt. Alsóvárosra gyakorlatilag nem hatott a gazdasági válság. Errefelé minden típusú ingatlan közül válogathatunk: lakások, sorházak és családi házak is vannak a piacon. Újépítésű lakások esetében 250 ezer forintos induló négyzetméterárral számolhatunk, míg használt lakásoknál 210 ezer forintnál kezdődnek az árak. Amennyiben viszont sorházat akarunk venni, akkor akár 30 milliós árral is számolhatunk.

A leginkább talán a családi házakat keresik, s azok közül is az egyszinteseket. A nappalis, plusz hámoszobás, duplagarázsos, 700-800 négyzetméteres telken álló családi házakból azonban keveset kínálnak eladásra. Egy ilyen ház eladási ára öven meghaladja a 30 millió forintot. Akadnak persze házak az 50 millió forint felett kategóriában is, ezekből azonban egyre kevesebb fogy, ráadásul az alku mértéke ezeknél nőtt a legnagyobbra: ebben a kategóriában már 10 milliókról van szó egy-egy alku során. A többi szegedi városrészben ennél olcsóbban vásárolhatunk családi házat. Kecskéstelepen például már 150 ezer forintos négyzetméteráron is találhatunk 80-as években épült ingatlant. Ezek kaphatók meg most a legolcsóbban a piacon, mivel általában nagy házakról van szó, tágas terekkel, mely egyben azt is jelenti, hogy gazdaságtalanul lehet őket üzemeltetni. Most, amikor egyre fontosabb a vevők számára a rezsiköltség, nem választanak olyan házat, ahol háromszoros fűtésszámlával találkozhatnak a téli hónapokban. Ez az oka annak is, hogy még a 60-70-es években épült családi házak is keresettebbek, hiszen ezek mérete kisebb, ezáltal olcsóbban felújíthatók, azaz energetika szempontból korszerűbbé tehetők. A városrész alacsonyabb árainak egyik oka tehát a sok 80-as években épült ház.

Szeged lemaradó városrészei közé tartozik a Béketelep és Móraváros. Előbbi sokáig felkapott volt, mivel úgy tűnt, hogy itt épülhet fel a lézerkutató központ, munkahelyeket teremtve, fejlődést hozva. Ez azonban bizonytalanná vált, így az utóbbi időben nagyon gyenge a kereslet a városrész iránt. Errefelé akár 12 milliós áron is lehet családi házakat kapni most. A másik kevésbé kedvelt rész Móraváros, annak társadalmi összetétele miatt. Itt található a hírhedté vált Cserepes sor is. Errefelé társasházi lakást, családi házat is lehet vásárolni meglehetősen nyomott áron. Olcsók a telkek is: egy 600 négyzetméteres területet 10 millió forintért nem lehet eladni, míg kevesebb, mint egy kilométerrel arrébb alsóvárosban egy kisebb telek is 24 millió forintért kelt el.

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

	2009.	2010. VIII. hó	2010. (előrejelzés)	2011. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	93,7	100,5*	101	102,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	82,3	110,0	108,5	107
3. Nemzetgazdasági beruházások Indexe (összehasonlító áron, %)	91,4	94,5*	97	104
4. Az építési-szerelési tevékenység Indexe (összehasonlító áron, %)	95,7	89,2	92	104
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	94,8	96,7	98	101
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	81,1	122,1	116	112
7. A behozatal változásának Indexe (folyó áron, euróban, %)	75,3	119,4	115	113
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	4,0	3,5	5,3	5
9. A folyó fizetési és tőkemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)	1,4	1,7*	2,9	3
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	280,6	275,1**	276	270
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	918,6	1089**	890	790
12. A bruttó átlagkereset indexe	100,5	102,5	102,5	103,5
13. Fogyasztói árindex	104,2	105,2**	104,8	103,8
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	105,6	103,7**	104,0	103,7
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	10,5	10,9***	11,3	11

\* 2010. I.félév

\*\* 2010. I-III. negyedév

\*\*\* 2010. III. negyedév

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

Forrás: GKI



## 2. számú melléklet: Az épített lakások átlagos nagysága

Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m <sup>2</sup> <i>average floor space, sqm</i>		60 m <sup>2</sup> alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m <sup>2</sup> feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
			részaránya, %			
			<i>I-III. quarters of</i>			
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
I-III. negyedévben / <i>year</i>						
Budapest	69,3	69,3	54,6	57,3	14,0	11,2
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	91,0	95,1	30,4	28,5	32,9	36,5
Többi város / <i>Other towns</i>	94,7	99,8	24,2	24,0	34,7	39,1
Község / <i>Village</i>	118,1	118,8	9,9	11,3	58,6	58,9
<b>Összesen / <i>Total</i></b>	<b>96,5</b>	<b>92,8</b>	<b>32,2</b>	<b>33,1</b>	<b>32,4</b>	<b>33,4</b>

Forrás: KSH

### 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. november
- 2010. Figyelő november
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

