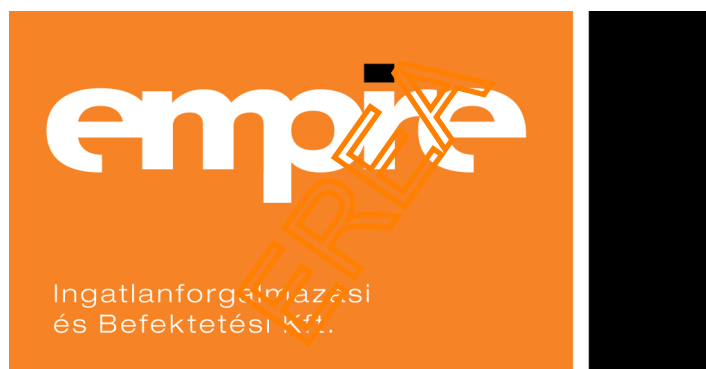


Ingatlanpiaci elemzés 2010 december



Készítette: Molnár Tamás
molnar.tamas@empireingatlan.hu

Tartalomjegyzék

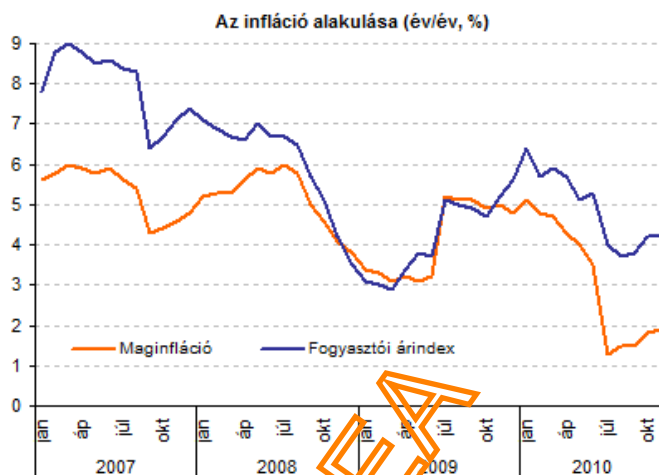
Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei.....	3
Infláció.....	3
GDP.....	4
Árfolyamok.....	6
Reálkeresetek.....	6
Jegybanki alapkamat.....	8
Munkanélküliség.....	9
Államháztartási hiány.....	10
Magyarország ingatlanpiaci elemzése.....	12
Bács-Kiskun megye.....	12
Csongrád megye.....	13
Békés megye.....	14
Jász-Nagykun Szolnok megye.....	15
Tolna megye.....	16
Magyarországi ingatlanpiaci várakozások.....	17
Irodapiac.....	19
Óbudai ingatlanpiac.....	21
Solymár és Nagykovácsi ingatlanpiaca.....	23
Pilisvörösvár, Pilisszentiván, Piliscsaba ingatlanpiaca.....	25
1. számú melléklet: A GKI prognózisa 2010-2011-re.....	27
2. számú melléklet: Magyarországi ingatlanpiac.....	28
3. számú melléklet: Források.....	29

ERÉV

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei

Infláció

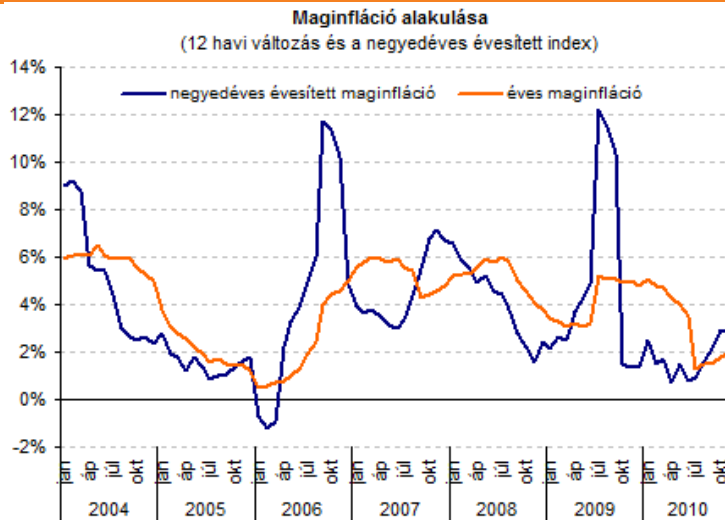
Éves alapon 4,2%-kal nőtt az infláció Magyarországon novemberben. Havi alapon 0,3%-os volt az áremelkedés üteme, ennél azonban jóval intenzívebben, 1,1%-kal drágultak az élelmiszerek az októberi 1,5%-os áremelkedés után, ami jórészt a kedvezőtlen időjárás miatti rossz terméseredményekkel függ össze. Az első tizenegy hónapban átlagosan 4,9%-kal voltak magasabbak a fogyasztói árak Magyarországon, mint az előző év azonos időszakában. A maginfláció éves szinten 1,9%-os, míg a nyugdíjas infláció 4,7%-os volt novemberben.



Forrás: KSH

12 hónap alatt, 2009. novemberhez viszonyítva, az élelmiszerek árai az átlagosnál nagyobb mértékben, 5,9%-kal emelkedtek. Az átlagosnál nagyobb mértékben, 7,9%-kal növekedett a háztartási energia ára, ezen belül a vezetékes gáz ára 19,0%-kal nőtt, a távfűtésé 4,5%-kal csökkent.

Amennyiben az erősen ingadozó elemektől eltekintünk és az elmúlt három hónap árfolyamatait éves szintre kivetítjük, akkor (negyedéves évesített maginfláció) 2,8%-os drágulási ütemet kapunk az októberi 3,0% után. Ez tehát nem utal tovább erősödő inflációs nyomásra, illetve a 3%-os jegybanki inflációs céllal konzisztens drágulási ütemet jelez. A tegnap közzétett harmadik negyedéves GDP-adat a lakossági fogyasztás élénkülését jelezte, amely idővel szintén hozzájárulhat ehhez, azt pedig a béremelések és az adóváltoztatások szintén táplálhatják. A mai inflációs adat tehát önmagában monetáris politikai szempontból semleges, de fontos látni, hogy a jegybank a kamatpolitikájában az inflációs kilátások mellett a megemelkedett országkockázati felárra is reagált a közelmúltbeli kamatemeléskor és utóbbiban egyelőre nincs tartós javulás. Az eurózána adósságválsága továbbra is nagyfokú bizonytalanságot és óvatosságot okoz a befektetőknél.

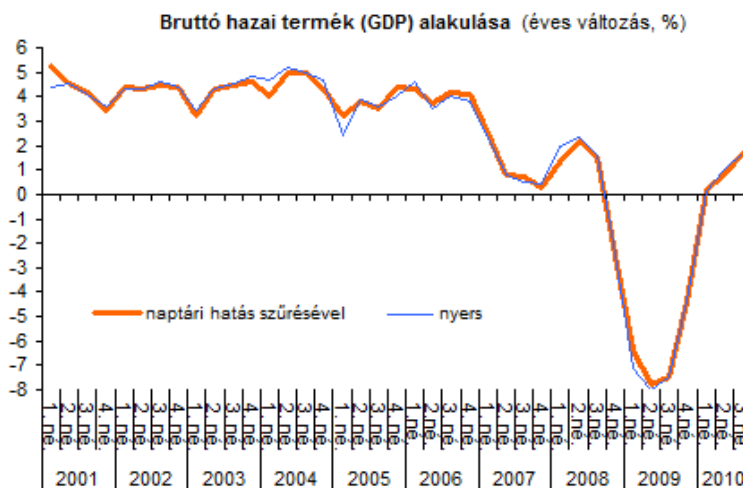


Forrás: KSH

GDP

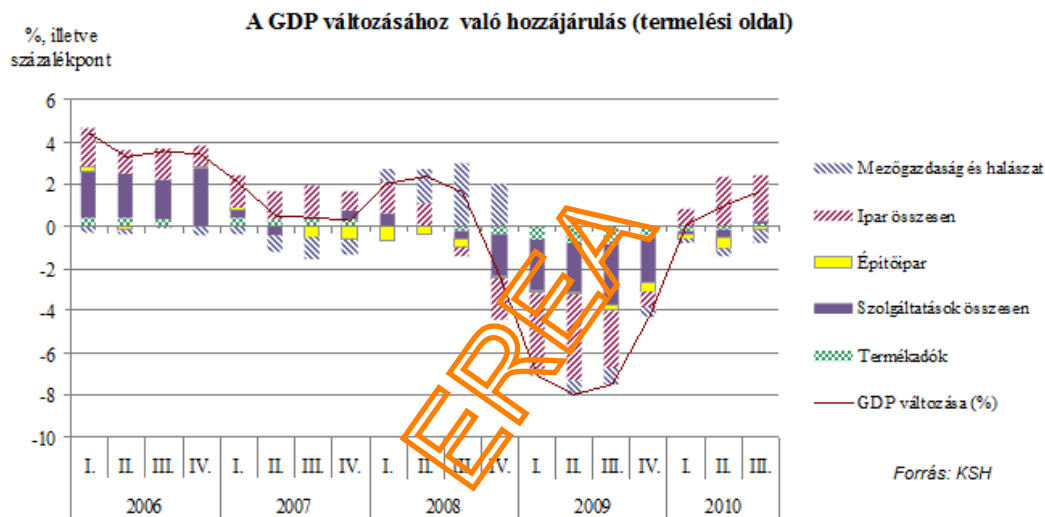
Az előzetesen közzétett, már akkor is pozitív meglepetést okozó, 1,6%-nál is minimálisan gyorsabban, 1,7%-kal bővült éves alapon az idei harmadik negyedévben a magyar gazdaság. A nyers adat és a naptárhatással korrigált adat megegyezik egymással. Negyedéves alapon nem változott a 0,8%-os növekedési ütem (szezonálisan kiigazítva). Az 1,7%-os éves növekedés elsősorban az ipari termelés, illetve a külkereskedelmi egyenleg növekedésének eredménye. Fontos kiemelni, hogy a háztartások tényleges fogyasztása hét negyedév óta először újra növekedett az idei III. negyedévben, miközben a beruházások csökkentek, azaz a váratlanul gyors GDP-növekedésben a sejtésekkel ellentétben nem a beruházások játszották a szerepet. A válságadók miatt a beruházások várhatóan tartósan gyenge teljesítményt mutathatnak.

A 0,8%-os negyedéves növekedés mögött a mezőgazdaság 0,3%-os mérséklődést, míg az ipar 2,3%-os, az építőipar 0,7%-os, a szolgáltatások pedig összességében 0,1%-os növekedést mutatott. A háztartások fogyasztási kiadása 1,1%-kal növekedett. A kormányzattól származó természetbeni juttatások 0,8%-kal emelkedtek. A közösségi fogyasztás 0,8%-kal, a végső fogyasztás 1,3%-kal nőtt. Az export 2,2%-os, míg az import 3,7%-os emelkedést mutatott.



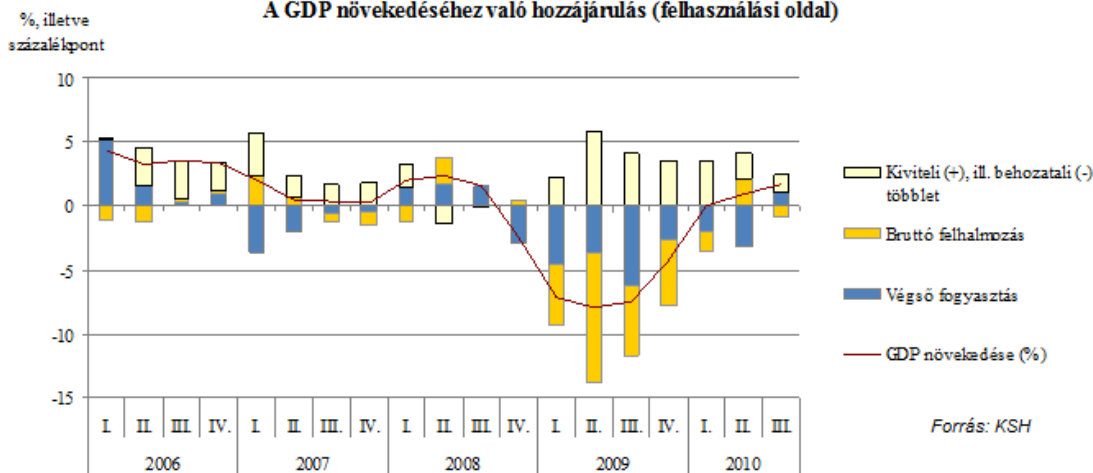
Az éves 1,7%-os bővülés mögött a GDP termelési oldalán a következő folyamatok mutatkoztak:

A mezőgazdaság teljesítménye elsősorban a kedvezőtlen időjárás következtében csökkenő terméseredmények miatt tovább esett (-15,2%). Az ipar hozzáadott értéke viszont továbbra is jelentősen (10,8%) növekedett, főként az exportorientált feldolgozóiparban bekövetkezett 12,5%-os bővülés következtében. Kiugróan nőtt a termelés a gépipar, a híradástechnika, a műszergyártás, illetve a kohászat, fémfeldolgozás, valamint a fa-, papír- és nyomdaipar területén. Az építőipar hozzáadott értéke a korábinál enyhébb mérséklődést mutatott (-4,2%). Az építőipari termelésen belül az épületek építése építménycsoport teljesítménye meghaladta az előző évi szintjét, melyben az ipari, a kereskedelmi és a felsőoktatási épületek idén megkezdett építése is szerepet játszott. Az egyéb építményeken végzett munkák volumene ugyanakkor továbbra is jelentősen elmaradt az előző évitől, melynek oka, hogy a költségvetésből finanszírozott nagy projektek többsége befejeződött. A mezőgazdaság, ipar és építőipar együttesen 1,4 százalékponttal járult hozzá a GDP növekedéséhez.



A GDP felhasználási oldalán a háztartások tényleges fogyasztása hét negyedév óta először újra növekedett 2010. III. negyedévében, 1,2%-kal, +0,8 százalékponttal járulva hozzá a GDP változásához. A háztartások fogyasztási kiadása 0,8%-kal emelkedett (részben a kiugróan alacsony bázis miatt), ahol emelkedésre szintén hét negyedévvvel ezelőtt került sor utoljára. A háztartások fogyasztási kiadásán belül már az élelmiszerekkel kapcsolatos kiadások volumene is növekedésnek indult, ugyanakkor a lakásszolgáltatással kapcsolatos kiadások volumene stagnált. A kormányzattól kapott természetbeni juttatások mértéke 3,0%-kal bővült. A közösségi fogyasztás területén 1,7%-os növekedés figyelhető meg. A közösségi fogyasztás így +0,2 százalékponttal járult hozzá a GDP változásához. Mindezen folyamatok összegeként a végső fogyasztás 1,3%-kal bővült.

A GDP növekedéséhez való hozzájárulás (felhasználási oldal)



A bruttó-állóeszköz felhalmozás esetén a visszaesés az előző negyedévinél kisebb mértékű, 2,6% volt, ami -0,6 százalékponttal mérsékelte a GDP növekedését. A nemzetgazdasági ágak többségében növekedés jelentkezett, amelyben a bázishatásnak volt jelentős szerepe. A feldolgozóipar és az oktatás nemzetgazdasági ágazat beruházásai jelentősen nőttek: elsősorban a jármű-, a gumi- és a számítógép-, elektronikai termék gyártás egyedi nagyberuházásai, valamint az oktatás minden területén megvalósuló intézménybővítések, -felújítások eredményeként. A nagy súlyú ágazatok közül a szállítás, raktározás és az ingatlanügyletek nemzetgazdasági ágazatokban jelentős csökkenés figyelhető meg. Az ingatlanügyletek nemzetgazdasági ágon belül folytatódott a lakásépítések visszaesése. A készletek állománya a III. negyedévben emelkedett, miután a feldolgozóipar néhány fontos húzóágazatában készletnövekedés jelentkezett. Fontos készletnövelő hatása volt a gázszolgáltatók készletei emelkedésének is. A belföldi felhasználás a III. negyedévben összességében 0,3%-kal növekedett.

Árfolyamok

A fontosabb devizák elmúlt havi teljesítménye (2010. december)

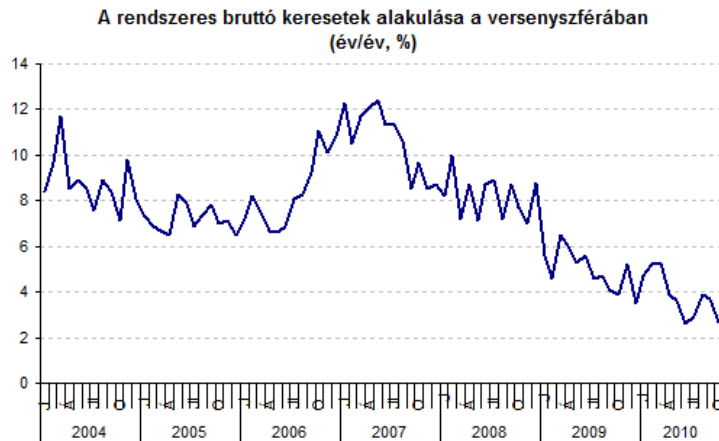


Forrás: MNB

Reálkeresetek

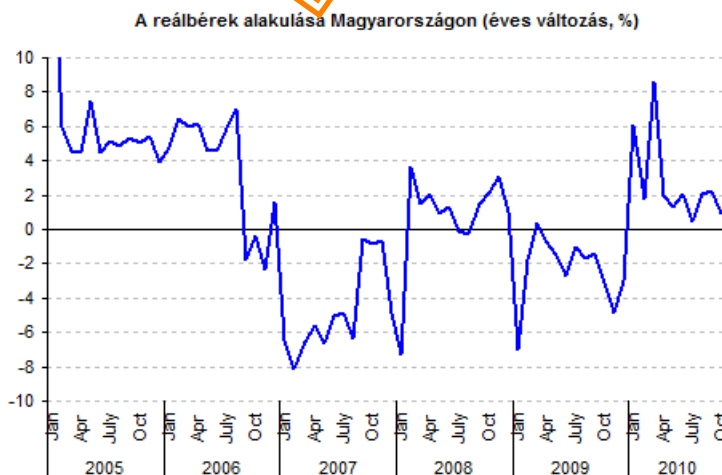
Nemzetgazdasági szinten a bruttó átlagkeresetek idén októberben 1,2%-kal haladták meg az egy évvel ezelőtti, ezen belül a versenyszférabeli keresetek 3,0%-kal nőttek, míg a költségvetési

szektorbeliek ugyanilyen ütemben mérséklődtek (az összetétel-hatás miatt volt mégis nemzetgazdasági szinten emelkedés). A versenyszektorbeli bruttó rendszeres (azaz a prémium, jutalom, egyhavi különjuttatás nélküli) keresetek éves növekedési üteme mindössze 2,7%-kal nőtt idén októberben, ami minimálisan gyorsabb ütem, mint a júniusi 2,6%-os, amely egyébként az elmúlt évek legalacsonyabb bruttó bérnövekedési ütemét jelentette. A rendszeres keresetek 2010 első tíz hónapjában átlagosan 2,4%-kal, ebből a versenyszférában dolgozóké 3,8%-kal haladták meg az előző év január-októberit. A költségvetési szférában dolgozók közfoglalkoztatottak nélkül számított alapilletménye az úgynevezett illetményautomatizmusnak köszönhetően 1,5%-kal emelkedett ugyanezen időszak alatt.



Forrás: KSH

A nettó bérek és az infláció figyelembevételével idén októberben az éves reálkereset-emelkedés a nemzetgazdaságban mindössze 1%-os volt, ami az idei évben a második legalacsonyabb ütemnek számít.



Forrás: KSH

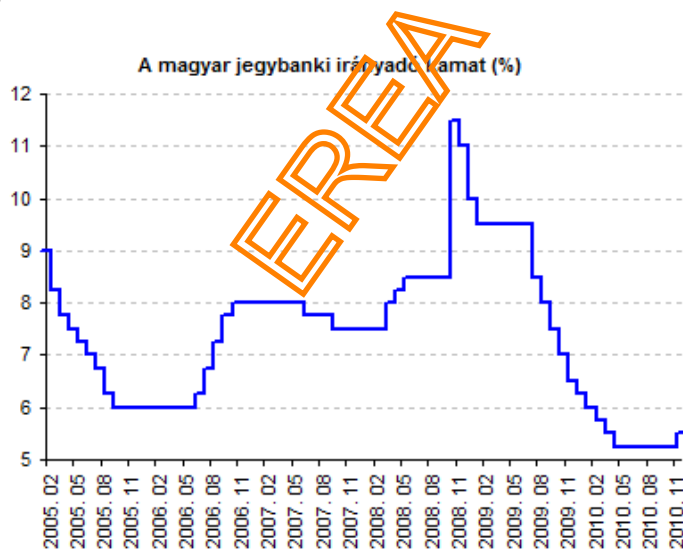
Az év első 10 hónapjában egyébként a teljes munkaidőben alkalmazásban állók átlagos bruttó keresete 200 700 forint volt, ezen belül a vállalkozásoknál dolgozóké 204 200, a költségvetési szervezeteknél alkalmazásban állóké 196 000 forint. Nemzetgazdasági szinten a bruttó keresetek az első 10 hónap átlagában 2,3%-kal haladták meg az előző évit. A versenyszférában 4,0%-kal nőttek, a költségvetés területén - az alacsony keresetű közfoglalkoztatottak számának emelkedése miatt -

1,3%-kal elmaradtak az átlagkeresetek 2009 azonos időszakához képest. A legjobban fizető gazdasági ág továbbra is a pénzügyi, biztosítási tevékenység volt (433 800 forint), ezt az információ és kommunikáció (370 100 forint), valamint a villamosenergia-, gáz-, gőzellátás (349 900 forint) követte. A legkevesebbet a szálláshely szolgáltatás, vendéglátás (122 000 forint), illetve a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat (140 000 forint) ágakban dolgozók kerestek.

Jegybanki alapkamat

A novemberi, váratlanul számító emelés után a legutóbbi ülésén további 25 bázisponttal 5,75%-ra emelte az irányadó kamatot a Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa. A lépés már nem számított akkora meglepetésnek (a piaci szakértők egy része könnyen elképzelhetőnek tartotta ezt a kimenetet). A döntés alapján úgy tűnik, hogy viszonylag intenzív kamatemelési ciklusról beszélhetünk Magyarországon, de a monetáris tanács kamatdöntési közleménye igyekszik hűteni a kamatemelési várakozásokat.

Az MNB monetáris tanácsa novemberben, a friss inflációs jelentés közzétételével párhuzamosan döntött fél évi változatlan ráta után az alapkamat megemeléséről a középtávon tartósan az inflációs cél felett várható inflációra, illetve arra hivatkozva, hogy megnőtt a kockázata az inflációs várakozások magas szinten beragadásának. Bár a jegybank kifejezetten az inflációs szempontokat hangsúlyozta, a piac úgy látta, hogy a stabilitási szempontok is szerepet játszhattak: az országhoz tartozó kockázati felárak megemelkedése, illetve a régióból való "kiemelkedése" is a kamatemelés melletti szóló érv volt.



Forrás: MNB

A monetáris tanács értékelése szerint az elkövetkező két évben folytatódhat a gazdaság kilábalása a recesszióból, a kibocsátás ugyanakkor mindvégig elmarad potenciális szintjétől. A gazdaságot érő jelentős költségsokkok miatt a következő negyedévekben az infláció érdemben meghaladhatja a 3 százalékos célt. A Monetáris Tanács megítélése szerint monetáris szigorítás hiányában fennáll annak a veszélye, hogy az inflációs várakozások emelkedésnek indulnak, és a költségsokkok másodkörös inflációs hatásokkal járnak.

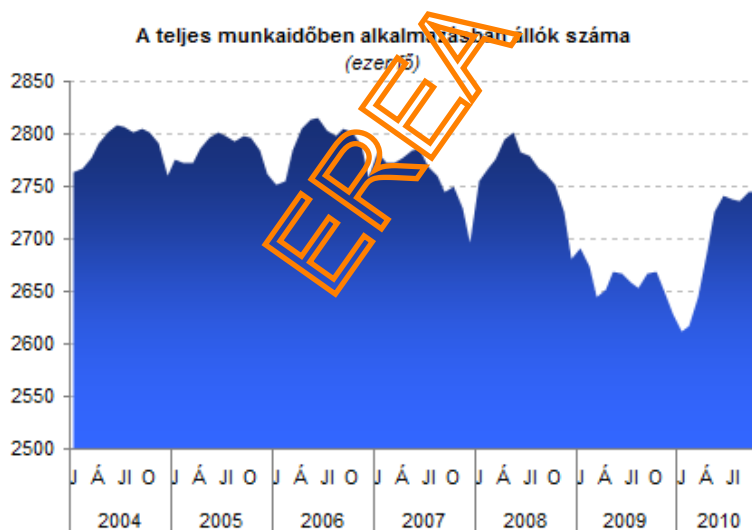
A feltörekvő piacokba vetett befektetői bizalom erősödése ellenére a magyar eszközök kockázati megítélése nem javult. A fiskális pálya fenntarthatóságát és a gazdasági környezet kiszámíthatóságát övező aggodalmakat tükrözi a magyar államadósság újabb leminősítése és kockázati feláraink régiós országokhoz viszonyított, hosszabb ideje tartó emelkedése. A Monetáris

Tanács a 3 százalékos célt tartósan meghaladó inflációra, illetve a felfelé mutató inflációs kockázatokra tekintettel az alapkamat emelése mellett döntött. A Monetáris Tanács a következő hónapokban az inflációs kockázatok mérlegelése alapján dönt a kamatemelés szükségességéről.

Munkanélküliség

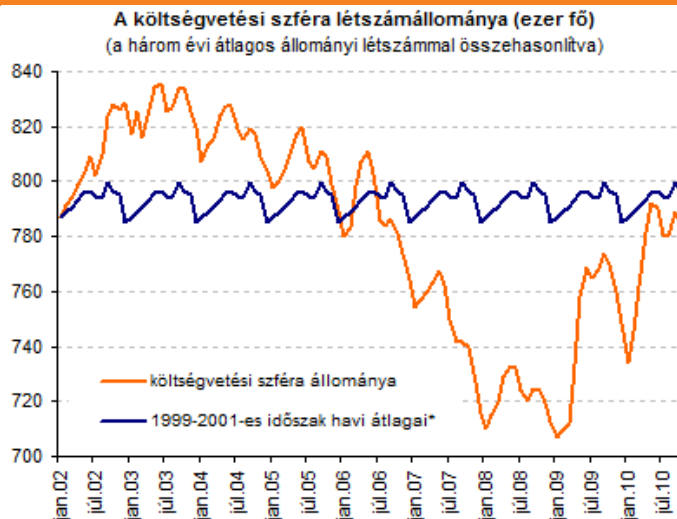
Októberben lényegében ugyanannyian, 2 millió 744 ezren dolgoztak a nemzetgazdaságban, mint egy hónappal azelőtt, mivel sem a költségvetési szférában, sem a versenyszektorban nem következett be érdemi foglalkoztatottság-változás - tette közzé ma az adatokat a Központi Statisztikai Hivatal. A költségvetési szférában, pontosabban a minisztériumok és egyes háttérintézmények körében megindult és jövőre folytatódó létszámleépítések hatása az adatokon még nem látszik. Az adórendszerbeli változások ugyanakkor jól megfigyelhetők: a bruttó keresetek nemzetgazdasági szinten éves alapon mindössze 1,2%-kal, a nettó keresetek ugyanakkor 5,2%-kal emelkedtek. A 4,2%-osra gyorsult infláció miatt így a reálkeresetek éves növekedése mindössze 1%-osra lassult, ami az idei évben a második legalacsonyabb ütemnek számít. Az év első 10 hónapjának átlagában azonban 2,8%-os életszínvonal-emelkedésről beszélhetünk.

Teljes munkaidőben szeptemberben és októberben is lényegében 2 millió 745 ezer fő dolgozott Magyarországon a KSH adatai szerint, azaz a tavasztól megfigyelt lendületes foglalkoztatottság-emelkedés (részben szezonális okok miatt) őszi megállt. A 2008 őszi elindult válság szintjétől jelenleg már csak mintegy 10-20 ezer fővel marad el a nemzetgazdasági foglalkoztatottság.



Forrás: KSH

A költségvetési szektorban októberben 785 ezren dolgoztak, 3 ezerrel kevesebben a szeptemberinél, de még így is 15 ezerrel többen az egy évvel ezelőttinél. Az év első 10 hónapjában átlagában a költségvetési szférában az alkalmazottak létszáma 774 ezer fő volt, ami a közfoglalkoztatás bővülése miatt 3,7%-os növekedést jelentett éves szinten. A közfoglalkoztatás nélküli 685 ezer fős létszám 0,3%-kal volt kevesebb, mint az előző év első tíz hónapjában.



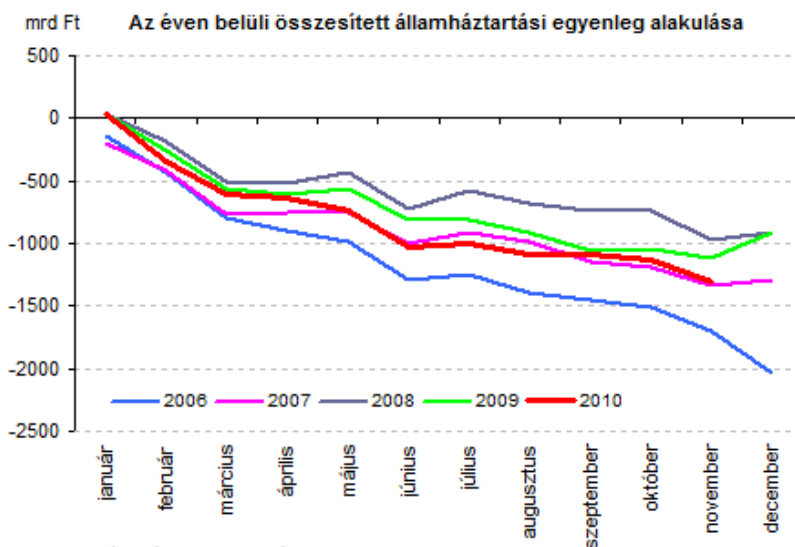
* Az 1999-2001-es "nyugalmi" időszak havi átlagait a szezonális hatások illusztrálása érdekében jelezzük. Forrás: KSH, Portfolio.hu

Államháztartási hiány

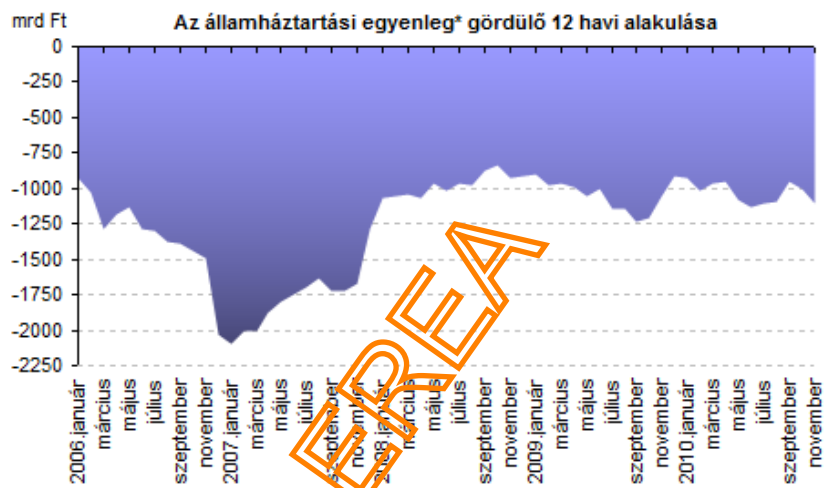
Jelentős, 172 milliárd forintos deficitel zárt novemberben az államháztartás három alrendszeré, így az első 11 hónap összesített deficitje az éves hiánycél 151%-ára ugrott. Egy éve novemberben 75,9, két éve 233,1 milliárd forintos deficit alakult ki az államháztartás három alrendszerében. November végére az államháztartás egyenlege 1304,8 milliárd forintos deficitet mutatott a 864,3 milliárd forintos törvényi előirányzattal szemben. A 440,5 milliárd forintos eltérést az alábbi intézkedések fogják megszüntetni a kormány várakozásai szerint.

- decemberben folyik be a bankadónak nevezett közteher mintegy 90 milliárd forint összegben,
- a távközlési, kiskereskedelmi és energetikai szektort érintő válságadók szintén decemberben folynak be (161 milliárd forint),
- a kormány december eleji intézkedése (a tárcák nem költhetnek többet decemberben, mint novemberben) 100 milliárd forintot meghaladó összeggel csökkenti a központi alrendszer kiadási lehetőségét,
- tavalyhoz képest szintén az államháztartási egyenleget javítja, hogy (november után) decemberben mintegy 30 milliárd forintnyi járulékot nem utal át az állam a magánnyugdíjpénztáraknak,
- decemberben időszerű a társasági adófeltöltés, ami jelentős, de előre csak nehezen számszerűsíthető bevételt jelent a büdzsének.

2009 novemberéig a tavalyi éves hiánynak "csak" a 121,6%-át tette ki a felhalmozódott deficit. Ezen belül a központi költségvetés hiánya 2009. november végén az egész éves tényadat 124%-át érte el, míg idén ez 154,5%-ra rúg.



Forrás: Pénzügyminisztérium, Portfolio.hu



*: pénzforgalmi szemlélet, helyi önkormányzatok nélkül

Forrás: PM, Portfolio.hu

Magyarország ingatlanpiaci elemzése

Bács-Kiskun megye

Megyei jogú város:	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.
Újépítésű 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 élnkülés 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.
Használt ingatlanok:	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.
Telkek:	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 tágasságfejlesztések 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.
Fejlesztések:	
Városok:	
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

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

Megyei jogú város:	
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.
Városok:	
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.

Megyei jogú város:	
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 részekben 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.
Városok:	
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

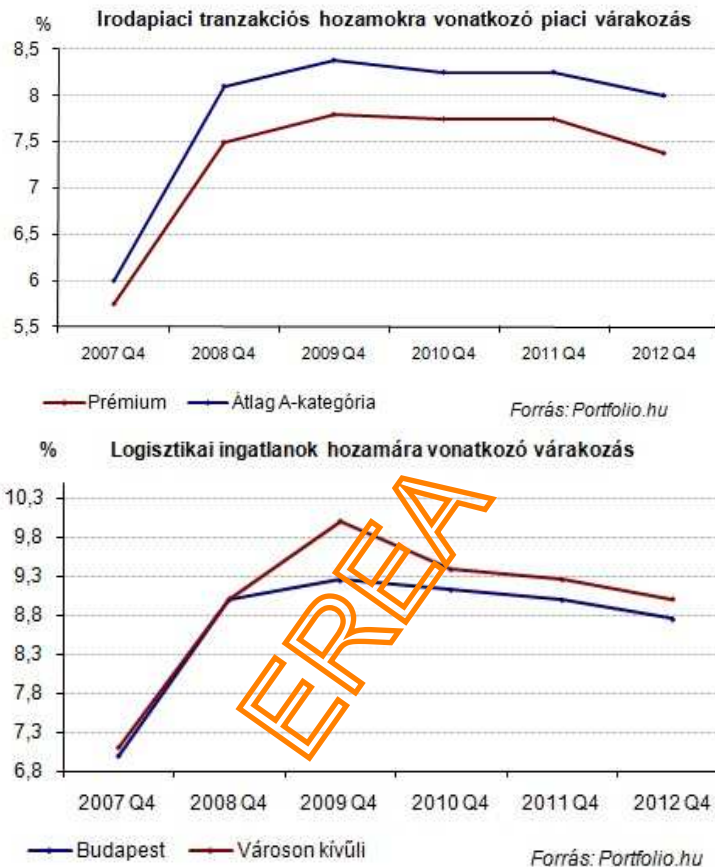
Tolna megye

Megyei jogú város:	
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.
Városok:	
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 alkupozíció 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.

2 havonta frissülő táblázat

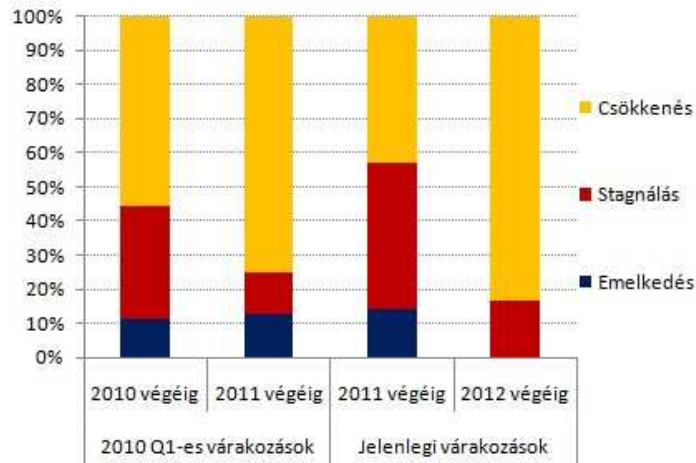
Magyarországi ingatlanpiaci várakozások

Az elmúlt egy-két év piaci felméréseiből lassan kikristályosodik, hogy a hazai ingatlanszektor leszámolt illúzióival és nem számít arra, hogy belátható időn belül a budapesti tranzakciós hozamok a válság kirobbanása előtti szintekre csökkenjenek vissza. Ehelyett lassú hozamcsökkenéssel kalkulál a legtöbb általunk megkérdezett ingatlanos. Az elemzők 2011-ben csökkenni fognak a prémium irodaházak tranzakciós hozamai, míg mások úgy gondolják, hogy 2012-ben süllyedni fognak a hozamszintek 2011-hez képest.



A jelenlegi konszenzus alapján a prémium irodaházak tranzakciós hozamai ma Budapesten 7,75 százalékon állnak, s erről a szintről két év alatt 7,4 százalék alá fognak csökkenni. A prémium bevásárlóközpontok esetében ugyanezen időszakban a jelenlegi 7,5 százalékról 7,25 százalékra mérséklődhetnek a hozamok. A logisztikai piacon sem számít a szektor drasztikus áremelkedésre, a jelenlegi 9,15 százalékos szintről 2012 végére 8,75 százalékra várja az árazási szinteket a legtöbb szakértő.

A tranzakciós hozamok alakulására vonatkozó várakozások megoszlása a válaszadók körében

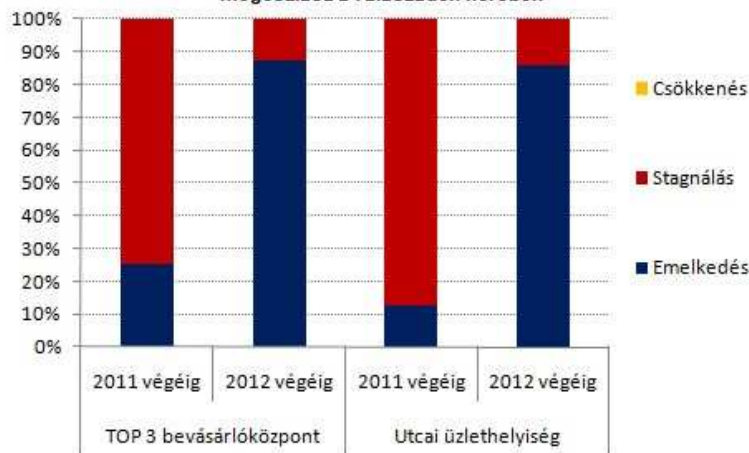


Forrás: GKI

A jelenlegi várakozásokból megállapíthatjuk azt is, hogy a hazai piaci szereplők egyáltalán nem bíznak abban, hogy a magyar ingatlanpiac lemaradása a cseh és a lengyel piacokhoz képest mérséklődne az előttünk álló két éves időszakban. A lengyelországi és a csehországi prémium hozamszintek ugyanis már jelenleg is alacsonyabb szinten állnak, mint a 2012-re vonatkozó magyar piaci konszenzus, és ebben a pillanatban a régiós elemzők döntő többsége egyáltalán nem számít arra, hogy régiós versenytársainknál hozamemelkedés következne be a következő két évben.

A bérleti díjak alakulását illetően érezhetően rosszabb a kiskereskedelmi piac megítélése. A kiskereskedelmi szektorban ugyanis továbbra is a stagnálás az uralkodó. A bevásárlóközpontok esetében a szakemberek háromnegyede számít a jelenlegi bérleti díjak stagnálására 2011-ben, míg az utcai üzlethelyiségeknél ez az arány még ennél is magasabb. A bérleti díjak emelkedését a piac jól kivehetően csak 2012-ben várja, a mostani konszenzus szerint mind a prémium bevásárlóközpontok, mind a prémium utcai üzlethelyiségek bérleti díjai jellemzően 5 euróval fognak emelkedni a 2012-es év végére.

Kiskereskedelmi bérleti díjak változására vonatkozó várakozások megoszlása a válaszadók körében



Forrás: GKI



Forrás: GKI

A kiskereskedelmi részpiaccal szemben a logisztikai szektorban már 2011 meghozhatja a régóta várt bérletidj-emelkedést, hiszen a megfogalmazott várakozások szerint a jelenlegi szintekhez képest egy év alatt mind a városi, mind az agglomerációban lévő logisztikai parkok bérleti díj szintje jellemzően 25 eurócenttel emelkedik majd. Ezzel a növekedéssel együtt is igen alacsony díjak mellett lehet logisztikai ingatlant bérelni Magyarországon, hiszen a konszenzusunk szerint a városon belüli modern raktárépületek esetében 4,75, míg a városon kívüli ingatlanok esetében 3,25 euró/nm/hó a jelenleg jellemző díj.

Irodapiac

Ötéves mélypontra süllyed az utolsó negyedévben az átadásra váró új irodaterület, spekulatív fejlesztés pedig egyáltalán nem kerül piacra. 2010 utolsó negyedévében összesen 6 280 négyzetméterrel bővül a fővárosi „A” kategóriás irodaterület, ez 2006 óta a legalacsonyabb érték. Így ebben az évben összesen 145 339 négyzetméterrel bővül az irodaállomány, ami a 2009-es évhez képest 36 százalékos visszaesés (227 689 négyzetméter). Az elemzők a következő évben további csökkenésre, várhatóan mindösszesen 128 ezer négyzetméternyi új irodaterületre számít. A fejlesztők továbbra is kívánnak, bár számos új, spekulatív projekt engedélyeztetése már folyamatban van.

Példa nélküli, hogy az utolsó negyedév nem hoz új, spekulatív irodaterületet a piacra. Ebben a negyedévben a hosszú késlekedés után végül októberben használatbavételi engedélyt kapott Downtown IX a dél-pesti régió kínálatát bővíti, a Nestlé Hungária egykori székháza az idei teljes körű felújítás után november végétől Duna Bellview néven 2,2 ezer négyzetméterrel növeli a potenciált. Az építés alatt álló projektek közül leghamarabb 2011 második negyedévében várható újabb átadás. A leállított projektek továbbra is nagy bérlőre várnak.

Az utolsó negyedévben egyre sikeresebb a jelenleg fejlesztés alatt álló projektek bérbeadása. A 2011-es átadású irodaházakra komoly előbérleti szerződések születtek. Az Immorent Laurus irodaházának három épületéből az egyik már bérlőre talált, az SCD Group presztízs zöldövezeti irodaháza, az Officium telítettsége a fejlesztő információi szerint pedig hamarosan eléri a 70 százalékot. Ezeknél a fejlesztéseknél egyre nagyobb hangsúlyt kapnak a fenntartható, környezetbarát építési elvek, amit más, még ebben az évben induló új projektek is követnek. Ilyen lesz a Skanska várhatóan 2012-re elkészülő Green House irodaháza, továbbá az Atenor Group

Hungary több fázisban megvalósuló projektje, a Váci Greens. Mindkét beruházás a Váci úti régióban fog megvalósulni.

A hazai irodapiac egyik legégetőbb kérdésében, a kihasználatlansági ráta alakulásának megítélésében érezhetően egyre optimistább az iparág. A jelenlegi több mint 26 százalékról a konszenzusunk szerint 2011 végére 24 százalék alá, míg 2012 végére kerekén 20 százalékra fog csökkenni az üresedési ráta Budapesten. A leoptimistább válaszadó szerint 2012 végén már csupán 14 százaléknyi irodaház fog bérlő nélkül állni, míg a legborúlátóbb piaci szereplő 22 százalékos kihasználatlansággal kalkulál két éves időtávban.



Forrás: GKI



Forrás: GKI

A csökkenő üresedés természetesen szoros összefüggésben van a piacra újonnan beérkező irodaterületek mennyiségével. A piac ebben a kérdésben is alapvetően egységes, hiszen az elemzők többsége arra számít, hogy 2011-ben és 2012-ben fokozatosan csökken az új irodakinálat mértéke. Az idén átadott mintegy 130 ezer négyzetméternyi új irodaház után a mostani várakozások szerint 2011-ben csupán kb. 100 ezer, míg 2012-ben 95 ezer négyzetmétert adnak majd át a fejlesztők. Mivel a piaci várakozások szerint még 2012 végére sem fog 20 százalék alá csökkenni a kihasználatlansági ráta, ezért összességében egyáltalán nem meglepő, hogy a szakemberek döntő többsége egyáltalán nem számít az irodabérleti díjak markáns emelkedésére. Az emelkedést prognosztizáló szakemberek fél eurós emelkedést tartanak elképzelhetőnek 2011 végéig. A kérdéseinkre válaszoló ingatlanosok mintegy harmada számít díjnövekedésre a prémium

kategóriában 2011 végéig, míg az átlagos A-kategória esetében több mint kétszer ennyien számítanak emelkedésre a következő egy évben.



Forrás: GKI

Óbudai ingatlanpiac

Stabil és sokszínű az óbudai ingatlanpiac. A kilengések itt csak tompítva jelentkeztek az elmúlt években, ugyanakkor jellemző rá, hogy mindenki találatot itt magának otthont, hiszen jelen van a legtöbb ingatlantípus a paneltől a családi házakon át a telkekig. Ezzel együtt igen széles az árszála is: van itt 7 milliós panellakás és 200 milliós villa. Az átlagot meghaladó mértékben stabil ingatlanpiac a III. kerület, vagyis sokkal kevésbé jellemző a piac hullámzása, kisebbek a kilengések, illetve nem alakult ki olyan lufi sem, mint ami például a budapesti belvárosra volt jellemző. Kivételt csak a panelpiac jelent az ingatlanközvetítők szerint. Értékkálló befektetésnek bizonyult, és igazi életteret nyújt a kerület nagy része.

Természetesen a válság az óbudai ingatlanpiacon is megmutatkozott. A téglalapítású lakások ugyan keresettek maradtak, viszont a telkek értékesítése a forráshiánnyal küszködő fejlesztések, ill. azok hiánya miatt visszaesett, a családi házak piaca pedig kevés kivételtől eltekintve megállt. Az áresés mértéke 10-25 százalékos volt, típustól és helytől függően. A legnagyobb visszaesést azonban az árérzékeny, és a hitellehetőségektől nagyobb részben függő panelpiac szenvedte el. Itt a zuhanás 2008 legvégén és 2009 elején drámai mértéket öltött.

Visszaesett az ingatlanpiaci forgalom az elmúlt 2-3 évben, s az árak is jelentősen ereszkedtek, habár nem minden lakáspiaci szegmens esetében. Az áresés főként a panelpiacot érintette, azon belül is elsősorban Békásmegyert. Habár korábban azt hitték, hogy a panelprogram miatt erre nem mindenütt kerül sor, szerinte a 2007-2008-as évek csúcsáraihoz képest mégis mintegy 25 százalékos áresés következett be Óbudán. Ugyanakkor van néhány kiemelt rész, melyek keresettek: ilyen a hegyvidék, Belső-Óbuda, vagy a Római-part.

Elsősorban az árcsökkenés az eladási árakra igaz, mert a hirdetésekben megjelenő árakon talán nem látszik elsőre az árcsökkenés. Előfordul, hogy az ingatlant értékesítő tulajdonos megsértődik, amikor a vevő egy 20 százalékkal alacsonyabb árat említ neki vételi árként, végül azonban általában megegyeznek. Vannak olyan lakástípusok, melyeknek azért nem esik az árak, mert hiányoznak a piacról. Ilyenek például az egy nappalis, 3 hálószobás, 75-100 négyzetméteres ingatlanok, melyeket családok vásárolnának.

Az óbudai hegyvidék Szentendre felől Csúcshegygel kezdődik, majd következik a Testvérhegy, a Táborhegy, Remetehegy és végül a Mátyáshegy. Az utóbbi kettő a legdrágább, mert a Hármashatárhegynek ez a területe esik legközelebb a II. kerülethez. Ennél azonban jobban kedvelik a vevők most Táborhegyet, ahol megfelelő a közlekedés, van óvoda és iskola is. A következő a Testvérhegy, ahol már jelentkeznek a közlekedés gondok, itt akadnak olyan ingatlanok, melyektől 700-900 métert kell gyalogolni a buszhoz, mégis a panoráma szépsége, valamint a szellősebb beépítés miatt keresett ez a terület is. Építési övezeten kívül helyezkedik el a Csúcshegy, amely már 10-15 éve arra vár, hogy zártkerti övezetből átminősítsék. Itt sokan vásároltak korábban a kínált 15 millió forint környéki árakon kapható telkekből, és vásárolnak most is befektetési céllal. Annak ellenére, hogy nem lehet itt építkezni, a terület beépítettsége évről-évre dinamikusabban növekszik.

Az értékálló ingatlanokat Óbudán többek között itt a hegyvidéken kell keresni. Ezek közös jellemzője, hogy közel vannak a buszhoz, takarítják az utcában a havat, van a környéken iskola, valamint szép a kilátás is az ingatlanból. Emellett előny, ha egy ingatlan újonnan épült. Az újépítésű ingatlanok ára általában 600-700 ezer forint négyzetméterenként, de van olyan újépítésű társasház a Táborhegy és a Remetehegy között, ahol 900 ezer forintot is elkérnek egy négyzetméterért. Üres telekből már kevés van erre felé, ennek ellenére az árak az utóbbi években 70 ezer forintról 50 ezer forintra csökkent négyzetméterenként. Ezeknek mérete Táborhegyen egységesen 1200-1300 négyzetméter.

Amit olcsóbban meg lehet itt venni, azok a 70-es, 80-as években épült, korszerűsítésre szoruló családi házak, melyekből jelentős a kínálat. Ezek majdhogynem telekáron cserélnek gazdát, ami azt jelenti, hogy 70-90 millió forintért. Jellemzően olyan esetekben kerülnek piacra ezek, amikor a gyerekek már kirepültek a fészekből, a szülőknek pedig már felesleges a nagy ház, illetve a fenntartás is sokba kerül, valamint gyakori a vásárlás miatt értékesített ingatlan is. A keletebbre eső hegyek is, melyek Budapest határában vannak. Ezek az Ürömhegy, Aranyhegy és Péter-hegy. Szerinte ez egy fejlődő rész, ahol olcsóbban lehet venni ingatlanokat, mint például a Testvérhegyen, ugyanakkor persze ugyanannyira kiesnek mint Csúcs-hegy. Utóbbival szemben viszont ezeken a hegyeken lehet építkezni, folyamatosan zajlik a csatornázás és autóval is könnyebb megközelíteni őket. Errefelé 400-500 forintos négyzetméterárakon kaphatunk már lakásokat, míg telket a testvérhegyi árak akár a feléért is. Kitért még arra, hogy megfontolandó lehet a városhatárhoz közeli Ürömön is az ingatlanvásárlás, hiszen annyival alacsonyabbak a településen az árak, hogy amennyiért Óbudán csak egy társasházi lakást lehet venni, azért Ürömön egy családi házat is. Habár nem esik kijebb, mint a III. kerület külső részei, azért a városba való bejutás innen sem egyszerű.

Igen sok lakás épült az elmúlt években a régi, belső részeken a foghíjtelkeken. Újabb építések viszont nincsenek, így az újlakások elfogytak. Azok sem nagyon kínálják eladásra itt lévő ingatlanaikat, akik nemrég vették meg őket újonnan. Az egyik leginkább felkapott terület itt a San Marco és Beszterce utca környéke, mely még valamennyire megőrizte a régi Belső-Óbuda hangulatát. Az árak egy 55 négyzetméteres, 1,5-2 szobás lakás esetében 24-25 millió forint környékén alakulnak itt. A legnagyobb kínálat azonban a régi, polgári lakásokból van, az egyébként megszokott, rossz kialakítással. Ezek ára azonos méret esetében általában 18-19 millió forint. A régebbi építésű lakások között azonban a 1,5-2 szobás ingatlanokból van kevés Óbudán. Itt gyakorlatilag minden csendes utca kedvelt, egyedül a Pacsirtamező utcát nem szeretik a vevők a forgalom és a zaj miatt. Ezen az utcán paneláron kínálják a lakásokat, de még annyiért sem nagyon kelnek el. Ha áttekintünk a Vörösvári út másik oldalára, akkor még Kaszásdűlő előtt, szintén találunk új és régi téglaházakat, melyek ára némileg alacsonyabb az előbb említettéknél. Errefelé az újszerű ingatlanoknál a 400-450 ezres négyzetméterárak a jellemzőek, viszont régi lakásokat 250-300 ezres négyzetméteráron lehet már venni. Egy régi, 1,5 szobás lakást például megvehetünk 10 millió forintért, igaz egy ilyet fel kell újítani, azaz 50-100 ezer forintot rá kell még számolni négyzetméterenként. Arra is felhívta a figyelmet, hogy az árak nagymértékben változnak utca és

fekvés szerint, tehát az átlagár valóban csak átlagár, jóval magasabb négyzetméterárak is reálisak lehetnek.

A panellakások piaca mostoha gyermeke lett a III. kerületnek, de a mostani árnívón már bőven reális alternatívát nyújthatnak a szűkebb anyagi lehetőségekkel rendelkezőknek. Minden panel ára csökkent az elmúlt években, viszont az árak eltérőek. Minél inkább haladunk a város belseje felé, annál inkább drágulnak ezek a lakások is. Kivételt a képez a Pók utcai lakótelep és az Orbán Balázs utca környéke. Ott a ugyanis a négyemeletes házakban az árak elég magasak. Az árak az óbudai panellakásoknál egyébként 150 ezer Ft/nm-től indulnak.

A Flórián tér környéki paneleket jobban kedvelik a vevők a város közelsége és a jobb közlekedés miatt, mint Békásmegyert. Ennek köszönhetően az árak is eltérnek: míg előbbi esetében egy 50-55 négyzetméteres lakást 9 millióért lehet megvenni, addig Békásmegyeren 1-2 millióval olcsóbban is kapunk már egy ekkora lakást. Ehhez hozzájárulhat persze az is, hogy a belső részeken az elmúlt időszakban több jelentős beruházás történt. Például a Szőlő utcai Faluház nemrég szépen fel lett újítva, napkollektorokat kapott, szigetelve lett. Ennek ellenére még itt is csökkentek az árak. Békásmegyert viszont nem kedvelt a vevők körében, s annyira alacsonyok az árak, hogy most már a kínálat is csökkent.

Területileg az említett két rész között fekszik Kaszásdűlő, amelynek az árai is nagyjából a két lakótelep ára között helyezkednek el. A Flórián tér környéki paneles résznél zöldebb lakótelepről van szó, mintegy 5 százalékkal alacsonyabb árakkal. Szerinte az óbudai panelek iránt van kereslet, hiszen van egy olyan réteg, amelyik csak azt tudja megfizetni. Hiszen míg egy 50 négyzetméteres óbudai panelt akár már 9 millió forintért megvehetnek, addig ugyanezért az árért téglalapításból nagy szerencsével is legfeljebb csak egy kis garzont kapnak. Ami fontos szempont szokott lenni panelvásárlásnál, az nemcsak a panelprogramban való részvétel, hanem az is, hogy világos legyen a konyhája, valamint legyen erkély a lakáshoz.

Solymár és Nagykovácsi ingatlanpiaca

A II. és a XII. kerületből kiáramlók gyarapítják már hosszú évek óta Solymár és Nagykovácsi – jelentős részben sváb – őslakóinak számát. Aki újabb, szebb, nagyobb házat akar, az errefelé néz körül. Az árak alacsonyabbak, mint a II/a-ban, emellett jó az infrastruktúra, vonzóak az iskolák. Habár a növekedés dinamikus, lakóparkokat nem lehet itt építeni. Az önkormányzatok odafigyelnek a minőségre. A budai agglomeráció leggazdagabb részei közé tartozik Solymár és Nagykovácsi, igazi elit környék. Solymár lélekszáma 10 ezer felett jár, de Nagykovácsié is közelíti, talán már el is éri a 7 ezret, hiszen sokan nincsenek bejelentve. Az elmúlt két évtizedben jelentős számú felső-középosztálybeli család telepedett le itt, így sok a gyerek is, főként Nagykovácsi esetében. Az országban ezen a településen található a legtöbb gyerek a lakosság számához viszonyítva. Az őslakosság már alig 30 százalékot tesz csak ki. A két település teljes mértékben azért nem vonható egy kalap alá, kisebb- nagyobb eltérések jellegüket tekintve mutatkoznak. Míg Solymár a nagy cégek miatt gazdagabb település, addig Nagykovácsiban ilyen cégek nincsenek (ez az önkormányzat számára hátrány elsősorban az iparüzési adó hiánya miatt), a lakosság viszont tehetősebb. Nagykovácsiban gyorsabb a növekedés, hiszen az elmúlt évek során körülbelül 1500 telek került belterületbe. Az úthálózat viszont az iparüzési adó hiánya miatt nehezen tart ezzel lépést.

Elsősorban a hegyek, a jó infrastruktúra, a jó iskolák és óvodák vonzzák a környékre a vevőket – jelezte. Sokan kifejezetten azért költöznek ide, mert Nagykovácsiban működik az Amerikai Nemzetközi Iskola, míg Solymáron a Waldorf Iskola. Azok jönnek ide, akik a II. kerületben, így például Pesthidegkúton vagy Adyligeten nem találnak már maguknak megfelelő építési telket,

esetleg túl magasnak találják az árakat. Hegyes-völgyes, gyönyörű vidéken, a Budai-hegységben fekszik Budapest északnyugati agglomerációjához tartozó két település. A panoráma szempontjából vannak kiemelkedően szép fekvésű részek, amelyek felveszik a versenyt akár a rózsadombi, akár az adyligeti panorámával. Különösen igaz ez Solymáron a Magas és a Panoráma utca környékére, illetve Nagykovácsi déli fekvésű részeire. Az árak is Solymár és Nagykovácsi felé billentik a mérleg nyelvét. Nagykovácsi árai 4-5 éve még alacsonyabbak voltak, mostanra viszont már beérték Solymárét. Az árkülönbség egy azonos minőségű II/a kerületben található családi házhoz viszonyítva akár 20-30 százalék is lehet, azaz esetenként ennyivel olcsóbban tudunk Solymáron vagy Nagykovácsiban ingatlant. Míg Pesthidegkúton egy 70-80-as években épült házat lehet kapni 50-60 millió forintért, addig a városhatáron túl már akár egy új házat. Ezért az árért jellemzően egy 3 szintes – vagyis alagsor, földszint, tetőtér – házat lehet venni, melynek mérete 180-280 négyzetméter között alakul, egy nappaliból, valamint 3-5 szobából áll.

Nem estek az árak errefelé, pedig most is reális áron kínálják az ingatlanokat. A kereslet ugyan mérséklődött, de azért vannak vevők. Az ingatlanpiaci kínálat családi házakból és telkekből áll. Társasházak nem épülnek, lakóparkok építését az építési szabályzat nem engedi egyik nagyközségben sem. Ez a korlátozás a lakosság szám növekedésének lassítása érdekében áll fenn, mivel az önkormányzatok így is nehezen bírják infrastruktúrával a bővülést. Nagykovácsiban a szabályok szerint egy telekre ugyan 4 lakás felhúzzható lenne, azonban minden lakáshoz legalább 400 négyzetméteres telekrésznek kellene tartoznia. Ez 1600 négyzetméteres telekméretet jelentene, ekkora viszont nincs, így aztán jellemzően iker és családi házak épülnek. (Ezen a téren egyébként szigorúbb a II/a kerületi szabályozás: itt ezer négyzetméteres telekre kétlakásos épületet lehet építeni, ha ennél több lakást akarunk építeni, akkor minden újabb lakáshoz plusz 500 négyzetméternyi telket ír elő az önkormányzat.) A családi házak ára 30 millió forinttól indul. Ezért az összegért kisebb, régebbi építésű házat lehet kapni. Talán ezek piaca esett vissza a legnagyobb mértékben, hiszen azok, akik ezeket a házakat tudják most megfizetni, jelenleg nincsenek olyan anyagi helyzetben, hogy ingatlant vegyenek. Egy átlagos, jó állapotú családi házat 50 millió forintért kaphatunk, de nagy a kínálat a 70-80 millió forintos ingatlanokból is. Ezekre is van kereslet, s a vevők készpénzzel fizetnek. Ugyanakkor persze egyáltalán nem ritkák a 100 millió forintnál is drágább, sőt 200 milliós ingatlanok sem. Az utóbbi években különösen Nagykovácsiban volt megfigyelhető, hogy építészetileg is kiemelkedő értékű, 2-300 milliós vagy még ennél is drágább villák épültek.

Míg a II. kerületben már csak bontással lehet telekhez jutni, addig Solymáron és Nagykovácsiban még rendelkezésre állnak üres telkek. Adyligeten egy telek ára most 60 millió forint, míg Solymáron ugyanakkora méretben 20-25 millió forint. A telkek ára 17-18 millió forintról indul, de gyakoribb a 20 millió forintnál drágább telek. Méretük általában 700-800 négyzetméteres, de az új parcellázásoknál Nagykovácsiban ezer négyzetméteres telkeket alakítottak ki. Mindkét település lendületesen gyarapodott az elmúlt két évtizedben, azonban az érdeklődés visszaesett az elmúlt két évben a gazdasági válság hatására. Az emberek elsősorban a közlekedésre fordított pénzt és időt akarják csökkenteni, így most már beljebb keresgélnek inkább ingatlant. Általában a budapesti agglomerációs településekről nehéz a bejutás, s nem kivétel ilyen szempontból Solymár és Nagykovácsi sem.

A közlekedés autóval nem a legkönnyebb, bár abban eltérnek a vélemények, hogy a dugók mennyire tolerálhatók. Nagykovácsi zsákfalu jellegének ilyen szempontból előnye és hátránya is van. Egyrészt csak egy irányból megközelíthető, másrészt viszont nincs átmenő forgalom. Nagykovácsi számára a Hűvösvölgyi út rendelkezésre áll, míg Solymár az Árpád híd és a II. kerület felől is elérhető, ugyanakkor az egész pilisi medence forgalma ezeken az utakon bonyolódik. Solymárnak ugyanakkor van egy nagy előnye Nagykovácsival szemben, ez pedig a vasúti közlekedés lehetősége, illetve az, hogy az új részen a Hutweide területén menetrendszerűen jár egy

helyi kisbusz. Ez egy BKV buszjegy árértékért szállítja az utasokat a kék buszhoz, valamint a vasútállomáshoz. A tömegközlekedéssel egyébként nincsen gond, hiszen érintik a két települést a BKV járatai, mindössze 10-15 perccel hosszabb a menetidő, mint ha valaki a II. kerület külső részeiben lakna.

Pilisvörösvár, Pilisszentiván, Piliscsaba ingatlanpiaca

Pilisvörösvár az elmúlt 15 évben gyors fejlődésen ment keresztül, s a jórészt uniós támogatásból megvalósuló főutca programnak köszönhetően egyre inkább városias arculatot kezd nyerni. Lassan kialakul ugyanis egy belváros jellegű rész, mely kinézetében is megfelel ennek a funkciónak. Ennek ellenére sokan még mindig úgy látják, hogy Pilisvörösvár olyan, mint egy nagy falu.

A város egyik jellegzetes része az óvárosi (vagy inkább ófalui) rész, melyet korábban a sváb őslakosság népesített be, emellett azonban ott van Szabadságliget, mely először üdülőövezet volt, s csak a 70-es évektől kezdték beépíteni lakóházakkal. Emellett akadnak régen belterületbe vont gyümölcsösök, új lakóövezet fejlesztések, kárpótlás alatt kialakult lakóövezet. Az óvárosi részen nincs túl nagy ingatlanforgalom, aminek az az oka, hogy az őslakosok ragaszkodnak az Óvároshoz, itt található ingatlanaihoz, még generációváltás után is.

Az újépítésű ingatlanok nem meghatározó jellemzői a városképnek, bár vannak újabb telekosztások is. Általában 550-600 négyzetméteres, tehát viszonylag kis telkeket vásárolhatunk, mintegy 9-10 milliós áron. Azért ilyen kicsik a telkek, mert korábban az volt a jellemző a városban, hogy az örökösök részére feldarabolták a nagy területeket, melyek így ekkora méretű telkekre aprózódtak. A Pilisvörösváriak ezzel megbarátkoztak, s az önkormányzat igazodik ehhez.

Az árak beálltak, aki elmondta, hogy a környéken itt találkozhatnak a legalacsonyabb árakkal a vevők. Ennek azonban ő sem tudja igazán az okát, mert semmi nem indokolja. Pilisvörösvár nagy, tehát itt található a legtöbb eladó ingatlan ezért érezhető talán az, hogy olcsón lehet itt vásárolni, de ez tulajdonképpen nem így van. Vannak olcsón megvásárolható ingatlanok, de az átlagárak nem alacsonyak. A város esetében nincsen minőségbeli különbség a környező településekhez viszonyítva. Itt is ugyanúgy vannak szegényebb és kedveltebb, így némileg drágább környékek, mint a többi településen. Az egyik legfelkapottabb vörösvári rész a közvetlenül Pilisszentiván mellett fekvő terület, itt találkozhatunk a legmagasabb árakkal is. A város egyébként gyakorlatilag össze van nőve Pilisszentivánnal, mindössze egy utca választja el tőle.

Míg Pilisvörösváron 50-55 ezer forintos négyszögölárakról beszélhetünk a telkek esetében, addig Pilisszentivánon ez az ár felkúszik 60-65 ezer forintra. Ez alapvetően annak köszönhető, hogy az önkormányzatnak elég jelentős adóbevétele származik az itt található ipari parkban megtelepedő nagy cégektől, s ezzel a pénzzel igen jól gazdálkodik.

Ráadásul, amikor Szentivánon a 90-es évek végén kisebb parcellázások zajlottak, akkor ezt az önkormányzat végezte, s teljes egészében nála maradt a befolyó bevétel, melyet azután a falura fordítottak. Ezért összközműves az egész község, s az utak, utcák szinte 100 százaléka aszfaltozottak. Látszik, hogy átgondolt volt a fejlesztés, ennek eredményeként vált a térség egyik gyöngyszemévé a község. Az a veszély sem fenyegeti már a több mint 4 ezres lélekszámú falut, hogy erején felül kellene növelnie az infrastruktúrát, hiszen már egyik irányba sem tud terjeszkedni, mivel teljesen körbefogja a nemzeti park, Solymár és Vörösvár.

Szintén közel fekszik Pilisvörösvárhoz Piliscsaba, melynek azonban a mellette fekvő városnál nagyobb a presztízse, ennek megfelelően a válságot megelőzően elég sok volt az ide kiköltöző. Számuk mára megcsappant, de azért vannak vevők most. Lényeges azonban, hogy az önkormányzat

sokkal több betelepülőre számított, így aztán nagyon sok felparcellázott telek maradt üres, illetve vannak olyan részei a falunak, melyek nem tudtak szervesen beilleszkedni annak életébe. Itt a külterületi szántókat annak idején nem az önkormányzat maga adta el, hanem ingatlanbefektető társaságokon keresztül folyt az értékesítés. Ezen társaságok egy része mostanra felszámolásra került, egy része már csődbe ment. A szántókon áll 3-4 lakópark, melyek nagyon megterhelték a település infrastruktúráját, mivel a beköltözőknek intézményi férőhelyeket is kellene biztosítani.

Kiemelkedő része a településnek az igen szép és kellemes környéknek számító Klotildliget. Itt található a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Bölcsészettudományi kara, s itt vannak a faluban a legértékesebb ingatlanok. Ami az árakat illeti: egy igényes, szépen felújított, régi villa mintegy 50 millió forintba kerül, a 70-es években épült családi házakat 30-35 millió forint környékén adják, míg a régi, kisebb házakat 24-25 millió forintos áron kaphatjuk meg. Piliscsaba átlagos telekárjai a Pilisvörösvári alatt vannak, míg ugyanis ott kisebb telkeket lehet vásárolni, itt jóval nagyobb a méretük. 40-45 ezres négyszögölárakról beszélhetünk, s általános telekméret a 300-350 négyszögöl (1 négyszögöl kb. 3,6 négyzetméter), de akadnak 500-as telkek is. Ami a családi házak árait illeti: egy új építésű, újszerű házat meg lehet kapni 30-35 millió forintért, illetve egy 80-as években épült, 100 négyzetméteres házat – mely felújításra szorul – akár 20 millió forintért is –.

Ezek persze csak átlagértékek, Piliscsaba egészére nem érvényesek, hiszen eltérő adottságú részei vannak a falunak. A lakóparki területeken például 30-35 ezres négyszögölárak alakultak ki a telkek esetében. Előfordul azonban az is, hogy a társadalmi összetétel nyomja le az árakat. Ráadásul a gyors növekedés miatt túlterhelt a község szennyvíztisztítója, így az alsóbb részeket időnként elönti a szennyvíz. Az ingatlanokat tehát ezen a részen nehéz eladni, illetve csak mérsékelt áron. Ugyanez igaz a 10-es út mentén fekvő házakra is, melyek a forgalom és a zaj miatt nem vonzóak a vevők számára.

ERÉV

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

A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2010-11. évi folyamatairól

	2009.	2010. IX. hó	2010. (előrejelzés)	2011. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	93,7	100,9	101	102,5
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	82,3	110,2	109	107
3. Nemzetgazdasági beruházások Indexe (összehasonlító áron, %)	91,4	94,5*	97	104
4. Az építési-szerelési tevékenység Indexe (összehasonlító áron, %)	95,7	89,5	92	104
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	94,8	97,1**	98	101
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	81,1	121,6	119	112
7. A behozatal változásának Indexe (folyó áron, euróban, %)	75,3	119,3	118	113
8. A külkereskedelmi mérleg egyenlege (milliárd euró)	4,0	4,0	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	275,0**	276	270
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	918,6	1132,7**	890	620
12. A bruttó átlagkereset indexe	100,5	102,4	102,3	103,5
13. Fogyasztói árindex	104,2	105,0**	104,8	103,8
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	105,6	104,2**	104,0	104
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	10,5	10,9***	11,3	11

* 2010. I.félév

** 2010. I-X. hó

*** 2010. VIII-X. hó

A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

2. számú melléklet: Magyarországi ingatlanpiac

Budapesti modern irodapiac						
	Jelenleg		2011 vége		2012 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Új irodaterület (ezer nm)	-	-	84	45 / 160	73	0 / 150
Prémium tranzakciós hozam (%)	7,75	7,5 / 7,75	7,75	7 / 8	7,38	6,75 / 7,75
Átlagos A-kategória hozam (%)	8,25	7,75 / 9	8,25	7,25 / 8,5	8	7,25 / 8,25
Üresedési ráta (%)	26,4	22 / 28,4	23,75	18 / 25,5	20	14 / 22
Prémium bérleti díj (€/hó/nm)	19	14,5 / 23	19	15 / 23	20,5	15,5 / 24,5
Átlagos A-kat. bérleti díj (€/nm/hó)	12	11 / 13	12	11,5 / 13,5	13,25	12,5 / 14

Budapesti modern kiskereskedelmi ingatlanpiac						
	Jelenleg		2011 vége		2012 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Új bevásárlóközpont-terület (ezer nm)	-	-	75	0 / 110	30	0 / 200
Prémium tranzakciós hozam (%)	7,5	7,25 / 7,75	7,5	7 / 7,75	7,25	6,75 / 7,5

Budapesti modern, spekulatív fejlesztésű regisztrált ingatlanpiac						
	Jelenleg		2010 vége		2011 vége	
	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.	Medián	Min. / Max.
Budapesten belüli tranzakciós hozam (%)	9,13	8,75 / 9,5	9	8,75 / 9,75	8,75	8,5 / 9,5
Városon kívüli A-kategória hozam (%)	9,38	9 / 10	9,25	9 / 9,75	9	8,75 / 9,5
Budapesten belüli bérleti díj (€/hó/nm)	4,75	3,2 / 5,5	5	3,5 / 5,55	5	3,5 / 5,75
Városon kívüli A-kat. bérleti díj (€/nm/hó)	3,25	3,2 / 3,75	3,5	3,25 / 4	3,6	3,5 / 4,5

Forrás: KSH

3. számú melléklet: Források

- www.erea.hu
- www.empireingatlan.hu
- www.portfolio.hu
- www.vilaggazdasag.hu
- www.ksh.hu
- www.mnb.hu
- www.penzcentrum.hu
- www.gki.hu
- www.index.hu
- www.ingatlanmagazin.hu
- www.ingatlanhirek.hu
- www.napi.hu
- www.magyarokepiac.hu
- www.origo.hu
- HVG 2010. december
- 2010. Figyelő december
- Raiffeisen Bank Zrt. heti elemzések

