

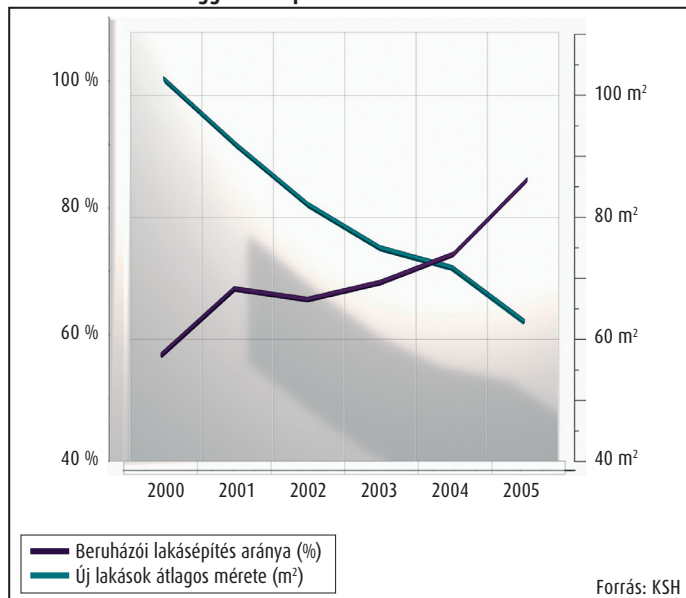
**Nem törtek meg az immár két éve látható fő tendenciák a lakáspiacra 2005-2006 fordulójára. Beruházói aktivitást tekintve továbbra is fennáll a Budapest-vidék kettősség, s a kínálati piacon a vásárlók egyértelműen előnyös helyzetben vannak. A banki és beruházói verseny élénkülésével a társadalom legnagyobb részének a lakásvásárlás egyre inkább már csak elhatározás kérdése.**

### ÉPÍTÉSI VOLUMEN

A Központi Statisztikai Hivatal éves jelentése szerint 2005-ben, országosan 41 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 51 és félezer új építési engedélyt adtak ki a hatóságok. Ezek a számok 6,4, illetve 10,4%-kal alacsonyabbak, mint a 2004-es volumen. Újjonnan megjelenő folyamatként tehát immár a használatba vett lakások száma is csökkent. Megszűnt a 2003-ig tartó piaci lendület áthúzó hatása, azaz megépültek a 2004 előtt megkezdett nagyobb beruházások. Az építési kedv elsősorban a megyei jogú városokban esett vissza, ahol 31%-kal kevesebb új engedélyt adtak ki. Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal nyilatkozata szerint ugyanakkor a 2006. januári áfacsökkentés miatt sok, már tavaly elkészült ingatlannál halaszthatták a használatba vételi engedély igénylését idénre, így a tavaly ténylegesen megépült lakásszám a 2004-es rekord 44 ezer közelében alakulhatott.

Mindenképpen külön kell vizsgálni a budapesti számokat is. Szemben az országos tendenciákkal, a fővárosban tavaly használatba vett 12.303 lakás 21,2%-kal, míg a kiadott 15.427 építési engedély 7,6%-kal több mint egy évvel azelőtt. Mind a használatba vett lakások, mind az újonnan kiadott engedélyek számában Budapest részaránya 30%-os. Az Otthon Centrum adatbázisa szerint 2006-ban a fővárosban újabb rekord dőlhet meg, hiszen ebben az évben közel 13 ezer társasházi lakás átadása várható. Megyéknél vizsgálva nagy eltérések mutatkoznak a statisztikákban. Míg például az átadott lakások száma Fejér megyében 40%-kal visszaesett, Hevesben majdnem ugyanennyivel növekedett. Ugyanígy, közel 50%-kal kevesebb új engedélyt adtak ki Tolnában és Bács-Kiskunban, s mindeközben Komárom-Esztergomban 40% körüli a volumennövekedés.

### Beruházói építés aránya és megépített lakások mérete közti összefüggés Budapesten



Az építési formák terén 2005 volt az első év, amikor az új többszintes, többlakásos és lakóparki épületekben több lakás épült, mint új családi házakban. A vállalkozói lakásépítés részesedése tovább növekedett Budapesten, 84%-ra. Megyei jogú, valamint kisebb városokban ugyancsak bővült ez a mutató 50, illetve 28%-ra. Nem meglepő, hogy az értékesítési cél térhódításával párhuzamosan tovább zsugorodik az újépítésű lakások átlagos alapterülete. Ez Budapesten 2005-ben 62,3 m<sup>2</sup> volt (2004-ben még 71!), míg a megyei jogú városokban ennél 23 m<sup>2</sup>-rel nagyobb. A fővárosban az újonnan épített lakások közül csak minden harmadik nagyobb 60 m<sup>2</sup>-nél, míg országos átlagban fordított a részarány.

### LAKÁSPOLITIKA, LAKÁSTÁMOGATÁS, FINANSZÍROZÁS

A 2003. decemberi hitelszigorítások után két évvel jelentősen bővültek és javultak a lakásfinanszírozási lehetőségek. A bankok közötti verseny tovább élesedik; a hitelintézetek mind a finanszírozási arányt, mind a kamatokat tekintve egyre kedvezőbb feltételeket nyújtanak, illetve a hitelbírálati idő is általánosan csökken. A 2006 elejére már többszereplős, és egyre bővülő, idénre 30 milliárd forintosra becsült lízingpiac termékeivel – melyek esetében a nullaszázalékos önerő a legvonzóbb újdonság – pedig új csoportok kerülnek be a kedvező finanszírozásúak körébe. Talán nem túlzás azt állítani, hogy a lakásvásárlás egyre szélesebb keresleti réteg számára már csak elhatározás kérdése.

A slágertermék továbbra is a devizaalapú lakáshitel, ezen belül is a svájci frank alapú hitelek kamata a kedvezőbb. Versenyelőnye a 2006. márciusi erőteljesebb forintgyengülés után is tartja magát. Ennek megfelelően, a kihelyezett hitelek kb. 80%-a svájci frank alapú piaci hitel. A maradék 20%-ot legnagyobb részben az újépítésű lakásoknál a támogatott hitel nagyság miatt kedvező állami kamattámogatásos hitel adja. Az MNB 2006 eleji adatai szerint a lakosság éven túli 2300 milliárd Ft-ot meghaladó lakáshitel-állományából 457 milliárd forintnyi a svájci frank alapú hitel, míg ez hat évvel ezelőtt mindössze félmilliárd forintnyit ért csak el.

Az Otthon Centrum Hitel Center tapasztalatai szerint emelkedő tendenciát mutat a folyósított hitelek átlagos nagysága, használt lakásoknál 8 millió Ft fölé, míg újépítésűek esetében 9 millió Ft-ot is meghaladó szintre. A preferált futamidő továbbra is 20 év.

A piaci verseny – és hangsúlyosan a minimális önerővel igénybe vehető lízinghitelek – egyre inkább kikényszeríti a bankoktól, hogy alacsony kezdőrészletű konstrukciókkal csábítsák a hitelfelvevőket. Jövedelem alapon, újépítésű lakásra megjelentek a ténylegesen 0%-os önerős hitelek. Megjegyzendő azonban, hogy ez nem csak a bankoktól függ, hanem az eladó (beruházó) is feltételként szabhat valamennyi szerződéskötéskor fizetendő részletet. Összefoglalva tehát egy minimálbérre bejelentett és nem BAR-listás ügyfél nagyobb gond nélkül juthat lakáshitelhez, de pár millió forintnyi saját erővel ez már valóban rutinügylet lehet.

Csakúgy, mint az előző években, 2005 és 2006 fordulójára is jutott a lakásvásárlási hajlandóságot jelentősen befolyásolni képes kormányzati döntés, nevezetesen az általános forgalmi adó felső kulcsának 25-ről 20%-ra csökkentése 2006. januárjától. A tavalyi

év utolsó negyedében jogosan tartottak attól a beruházók és értékesítők, hogy a vevők a januártól csökkenő ár reményében elhalasztják vásárlásaikat.

Hamar bekerült a köztudatba, hogy a tavaly fizetett részletekre még a 25%-os áfát kell megfizetni, ám a 2006-ban esedékes törlesztő-részletek után – ha a birtokba adás is 2006-ban történik meg – már csak 20% az áfa, s a fejlesztők ennek megfelelően minimális kezdő részlettel igyekeztek kínálni a lakásokat. Emellett, ügyvédi letét, vagy zárolt számla alkalmazásával még biztosabb garanciát kaphattak a vásárlók, hogy akár a teljes összegre a csökkentett áfakulcs érvényes. Mindezek ellenére, az idei év első hónapjainak lendületes forgalma az Otthon Centrumnál azt mutatja, hogy – bár a 4%-os ár-csökkenés nem volt automatikus, inkább csak engedményekben érvényesítették a fejlesztők az alacsonyabb áfát – valóban sokan halasztották újlakás-vásárlásukat az idei évre.

Lakáspiacot érintő áfacsökkentés egy másik esetben is terítékre került 2006. februárjában. Nevezetesen, egy EU-s döntést követően lehetőség adódik arra, hogy – az egyelőre nem definiált – szociális célú lakásépítés, valamint a lakásfelújítások élőmunka-költségének áfája akár a legkedvezőbb, 5%-os kulcsra csökkenjen. A pártok közötti elvi egyetértés nyomán a kormány már márciusban döntött a lakásfelújítás esetében a csökkentett áfakulcs bevezetéséről, s a szociális célú építésre is elkészült a hasonló tervezet.

Ami a választásokat illeti, az azzal kapcsolatos bizonytalanság 2006 első három hónapjában nem jelent meg a lakáspiac keresleti oldalán. A két nagy párt ugyanis nem (vagy csak későn) állt elő olyan markánsan eltérő programmal a témában, ami kivárára készíthetné a lakásvásárlókat. A már említett kedvezményes áfakulcson felül a meglévő támogatási formák vonzóbbá tétele, a bérlakás-helyzet javítása (építési program, lakbértámogatás), valamint nagy hangsúllyal a – nem csak paneles – lakásállomány felújításának erőteljesebb támogatása szerepel a programokban.

2006-ban új adónem is bevezetésre került a nagy értékű ingatlanok után fizetendő luxusadó formájában. Ennek értelmében, a 100 millió Ft feletti értékű lakások, házak és üdülők tulajdonosainak évente a 100 millió feletti rész 0,5%-át kell befizetniük. Becslések szerint az új törvény 11 ezer ingatlant érint, s az ezek után befizetett adóból 1,1 milliárd forintnyi összeg folyhat be a költségvetésbe.

## ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

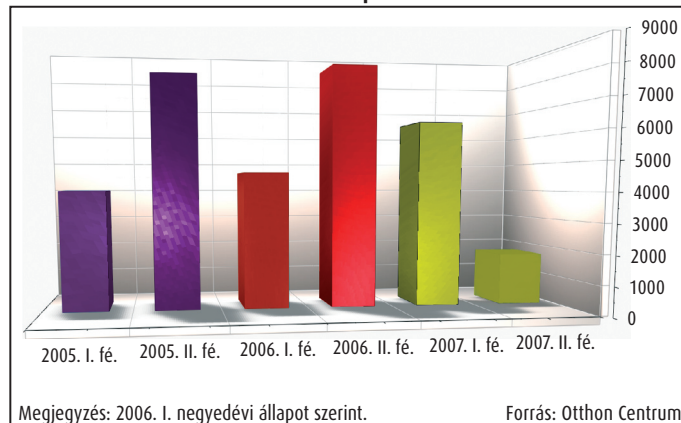
Mint arról már esett szó, a 2006. január 1-jén bevezetett áfacsökkentés nem hozott általános árcsökkenést az újépítésű lakások piacán. Az év első három hónapjában tapasztalt szokatlanul élénk forgalom ugyanakkor azt mutatja, hogy sokan halasztották részben emiatt az időre a vásárlást. Emellett, mintha amúgy is mérséklődne a szezonális hatás az újépítésű lakások piacán. A piacon lévő folyamatosan nagyszámú kínálat, valamint a minden szegmensre kiterjedő akciók és kedvezmények közel konstans szinten tartják a keresletet. Ugyanakkor, az egyre több újonnan indított beruházás miatt, egy-egy projekt, vagy cég esetében látványos lehet a forgalom visszaesése.

Átlagosan mára havi 3-4 lakás eladásával lehet reálisan számolni egy-egy projekt esetében, ami – a folyamatosan bővülő kínálat hozadékaként – a pár évvel korábbi szint megfelelődsét jelenti. Emellett pedig természetesnek kell tekinteni, hogy a lakások 15-20%-a az épület átadása utánra marad. Az eladások felfutása általában az értékesítés indítása után, illetve az átadáshoz közeledve látványos. Bár rendszeresen jelennek meg újságcikkek, melyek 8-10 ezer eladatlan fővárosi lakásról tudósítanak, részletes és egyedülálló piacfelmérésünk szerint ez a nagyságrend túlzó. Több mint 500 aktív (értsd: értékesítés alatt

álló) budapesti beruházást tartalmazó, a teljes kínálatot lefedő, rendszeresen frissített adatbázisunk szerint 2006. március végén mindössze 1600 beköltözhető (tehát már átadott) lakás volt a fővárosban. Ez a szám az év végéig valószínűleg emelkedni fog, hiszen a lakásépítési aktivitás a tervezett átadások tanúsága szerint növekszik.

Értékesítési adataink szerint, piaci felszívást tekintve (értékesített lakások aránya az átadott állományon belül) jól – 90% felett – teljesítenek a VII., IX., X., XIII., XV., XVI. és XVIII. kerületek. Ugyanakkor néhány kerületben, a kevés, és kis lakásszámú projekt okán akár egy-egy beruházás teljesítménye meghatározó lehet.

## Félévente átadott lakások száma Budapesten

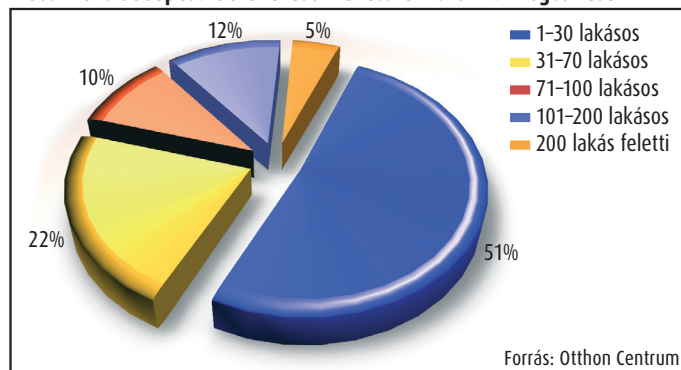


A kínálati piac miatt a vevőkkel szembeni rugalmasság, a gyakran személyre szabott kondíciók szerepe növekszik. A fizetési feltételekben adott könnyítések, a szabad bankválasztás, a lízinghitelezés lehetősége a beruházások egyre nagyobb részénél mind a potenciális vásárlói réteg szélesítését célozzák. Bár újságcikkek gyakran foglalkoznak az újépítésű lakások minőségi problémáival, a beruházók és kivitelezők mind nagyobb hányada ismeri fel, hogy csak a minőség szinten tartása, illetve további javítása lehet a járható út.

A beruházói oldalon ugyanakkor egyértelmű költség-növekedés figyelhető meg. Ennek fő okai az emelkedő telekárak és kivitelezési költségek – beleértve a munkaviszonyok „fehérítését” –, illetve a növekvő marketing és értékesítési költségek. Ez utóbbi jellemzően 4-5%, külföldieket célzó, speciális marketingeszközökkel operáló beruházásnál azonban akár 8-10% is lehet, a beruházási költségre vetítve. A fejlesztői marginok szűkülése a tömegpiacon látványosabb. Mindezek ellenére a pluszköltségek vevőkre hárítása általában nem járható út.

Felmérésünkéből kiderül, hogy a fővárosi projektek több mint fele maximum 30 lakásos. Ugyanakkor a megépülő lakások közel ugyanilyen arányban (54%) 100 lakás feletti beruházásban kapnak helyet. Míg 2005-ben 22 százalékosnál nagyobb lakóprojektet adtak át Budapesten, addig időre 36 várható.

## Piacon lévő budapesti beruházások lakásszám szerinti megoszlása



A rozsdazóna mellett új fejlesztési területek – városperemi részek, belváros, Duna-part – kapnak egyre erősebb hangsúlyt. Megmaradnak fejlesztői slágerterületeknek a VI., VII., VIII., IX., XIII. és XIV. kerületek, de a vásárlók „mental map”-jére újabb kerületek is felkerülnek, pl. a IV., XV., XVI., XVII., XIX. és XXII. A vidéki piacot tekintve a mostani viszonylag lanyha beruházói aktivitás valószínűleg csak átmeneti lesz. Több nagyobb lakóprojekt áll előkészítés, illetve építés alatt például Debrecenben, Miskolcon, Egerben, Győrben.

A garzon helyett a másfél, és 1+2 félszobás lakások jelentik a slágerterméket immár 2-3 éve. Ez azonban nem feltétlenül vonja maga után a lakásméret növekedését. Felmérésünk szerint Budapesten a vásárlók 26%-a, vidéki városokban pedig 17%-a keres 40 m<sup>2</sup>-ig újjépítésű lakást.

A tömegpiac és a prémium kategória szétválása – az árak és értékesítési ütem tekintetében – egyre látványosabb. Tovább nyílik az ároló, s a felső kategóriában 2006. végére a 2 millió Ft/m<sup>2</sup> ár sem lesz unikum, ugyanakkor ennek a szegmensnek a teljesítménye nagyrészt függ a külföldi vásárlók „étvágyától”. Ez a kategória természetesen csak marginális szerepet kap a – szinte kizárólag fővárosi – lakásforgalomban. A Fészekrákó program kedvező hitelfelvételre való jogosultságaként definiált, Budapesten 15 milliós árhatára alatt a keresők 59%-a, vidéken pedig a 12 millió Ft alatt 48%-a venne ingatlant.

A vásárlók mellett egyre több nyugat-európai – spanyol, holland, olasz, francia – cég jelenik meg fejlesztőként a fővárosi piacon. Ők általában alapos piacfelmérést követően, akár több évig tartó előkészítő munkával indítanak lakóprojekteket. A spanyol cégek eltérő szemléletét jelzi emellett, hogy nagy potenciált látnak egész kerületrészek felépítésében nem tipikus lakóövezetekben.

## HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

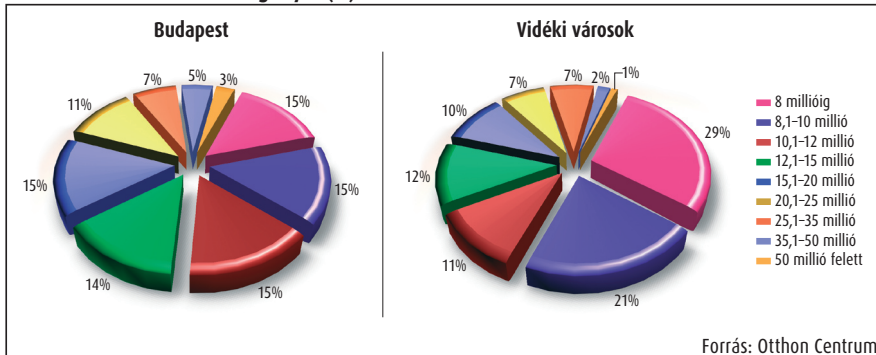
Előzetes illetékhivatali információk szerint 2005-ben Budapesten kb. 52 ezer lakóingatlan-tranzakció zajlott, ami nagyjából a 2000-es szintnek felel meg, s 2004-hez képest 16%-os csökkenést jelent. Ezen belül is, a szerződések száma leginkább a középkategóriában csökkent. A tömegpiaci újjépítésű lakások árának gyakori stagnálása, esetenként csökkenése mind erősebb árnyomást jelent a használt lakások piacán. Felmérésünk szerint a használt és új árak a magas presztízsű kertvárosi részekben kerülnek legközelebb egymáshoz (mindössze 5-15%-os különbség pl. a II/A kerületben, ill. Zuglóban).

A kínálati piacon a vásárlók immár évek óta kedvező alkupozícióban vannak, s ez a trend tovább folytatódik. A jelentős kínálat, és a nem versenyképes árak miatt a lakások értékesítési ideje egyre hosszabbra nyúlik. Az Otthon Centrum 2006. eleji felmérése szerint az eladók 56%-a tudja csak egy éven belül értékesíteni lakóingatlanát, azonban egyre nagyobb arányban ingatlanos cégek bevonásával. Ez utóbbiak részvétele a tranzakciókban elsősorban a piacra kerülő kínálat nagyobb részét adó belvárosi területeken magas.

A külföldi vásárlók száma stabilizálódni látszik a fővárosban, míg a Balatonnál csökkent az általuk véghez vitt tranzakciók száma. Így – a Belügyminisztérium adatai szerint – Budapest, 31%-os részaránnyal 2005-ben leelőzte a Balaton környékét a külföldiek aktivitását tekintve. Országosan legtöbbször a holland vásárló, emellett nyugaton a hagyományos osztrák, német és svájci dominancia érvényesül. Feltűnő ugyanakkor, hogy az írek részaránya 13%-ra nőtt a néhány évvel ezelőtti közel nullához képest. Ők a brittel egyetemben szinte kizárólag a fővárosban vásárolnak lakást. Itt a tavalyi 705 ír és 234 brit

vásárló az összes külföldi tranzakció felét adta. Fontos azonban megjegyezni, hogy a hivatalos adat csak a magánszemélyek vásárlásait rögzíti. Cégen keresztül tranzakciók esetében csak becsléssel élhetünk, miszerint ezzel együtt kb. ötezerre tehető a Budapesten lakóingatlan vásárló külföldiek száma. Bár az elsősorban befektetési céllal megjelenő nyugat-európaiak még mindig a pesti belvárost favorizálják, látványos tendenciaként egyre tágul az a terület, ahol vásárolni hajlandóak (pl. Angyalföld, Józsefváros).

## Használt lakást keresők ár-igényei (Ft)



Budapest és vidéki városok viszonylatában látványos különbségek vannak a lakásigényekben és lehetőségekben. Míg vidéken a vevők fele keres 10 millió Ft alatt, a fővárosban ez az arány 30% (a budai oldalon mindössze 8%). Vidéken általában kicsivel nagyobb lakások keresettek. Jelentős különbségek vannak ezek mellett az egyéb preferenciákban is: míg Budapesten az „ár”, „szobaszám” és „jó környék” után a „közlekedés” a negyedik legfőbb választási szempont, vidéken ezt még a „lakás hányadik emeleten” és a „lakás állapota” is megelőzi fontosságban.

Bár a kormány tavaly augusztus óta, Panel Plusz néven 20 milliárd forintos kedvező feltételű hitelkerettel támogatja a panellakások felújításában a tulajdonosok és önkormányzatok önrész előteremtését, nem várható, hogy a lakásállomány mintegy ötödét adó panelállomány belátható időn belül vonzó költözési célpont legyen. A felújított, korszerűsített épületek lakásai vonzóbbá válnak ugyan, a jelentősebb forgalmi élénküléshez lakókörnyezeti rehabilitáció lenne szükséges a lakótelepeken.

## BÉRLAKÁS-PIAC

Nem ment végbe jelentős változás a bérlakás-piacon 2005 eleje óta. A viszonylag szűkös keresletet – főleg a 100 ezer Ft körüli kategóriában – tovább mérsékelheti a terjedő lakáslizing, hiszen a konstrukció főleg a tehetősebb, megtakarítással nem rendelkezők számára kedvező alternatívája a lakásbérlésnek. A keresleti csoportok területileg jól elkülönülnek, s ezek alapján eltérő részpiacokról beszélhetünk.

Eltelkenve a minimálisnak mondható 20-30 ezer forintos kategóriától, a pesti oldalon legnagyobb arányban a 40-55 ezer Ft/hó bérelti díjú lakások iránt van kereslet. Ezért egyedülálló, vagy párok megfelelő otthonok közül választhatnak, bár nem a legfrekvenciáltabb részekben. A panellakások, valamint a vidéki – elsősorban az egyetemi – városok kínálatának nagy része is ebbe a kategóriába esik. Árbán feljebb haladva, 80-100 ezer Ft között keresnek kiadó lakást a pesti belváros központi részén, jó közlekedési lehetőségekkel (metró, vagy villamos) külföldi egyetemisták. Elsősorban újjépítésű, vagy felújított lakást keresnek, teljesen bútorozva. Ugyanilyen paraméterekkel keresnek fiatal párok is lakást, jellemzően garázzsal.

Bár már bőven nem olyan számban, mint akár egy évtizede, de külföldi tulajdonú cégek helyi képviselőinek magas beosztású dolgozói tartós keresletet jelentenek a 120-180 ezer Ft/hó ka-

tegóriában. Az igényeknek megfelelő helyszínt jól fedi a pesti Nagykörúton belüli terület, akár annak VIII. kerületi része is. A jellemző bérleti időtartam egy év.

A budai oldalon szintén az újjépítésű lakásokra lehet hamarabb bérlőt találni. A különálló házakra ezzel szemben nincs nagy kereslet. Egy jó helyen lévő kétszobás, régebben épült lakást 80 ezer forint felett már nehéz kiadni; ugyanakkor újjépítés esetén ennél akár kétszer magasabb bérleti díjat is el lehet érni. Körülbelül ez az árhatár, ami felett a tulajdonosok már hajlandók ügynökséget megbízni a kiadással.

## ÉPÍTÉSI / FEJLESZTÉSI TELKEK PIACA

A tömeges lakáspiac öt-hat évvel ezelőtti fellendülése óta az ingatlanpiac legmegbízhatóbban teljesítő szegmensét a társasházi építésre alkalmas telkek jelentik. Itt tavaly is teljesült a lakáspiac egészét jellemzőnél magasabb, körülbelül 10%-os áremelkedés. Igaz ez annak ellenére, hogy a teljes befektetett tőkére vetített 25%-os hozamelvárást mára 20%-ra csökkent, közelítve a nyugat-európai szinthez.

A legkeresettebbek továbbra is a városközpontokhoz minél közelebb eső V., VI., VII., VIII. és XIII. kerületi részek. Az egyre többféle nációt (izraeli, ír és spanyol mellett újonnan francia, osztrák és holland) képviselő, és a kereslet mintegy háromnegyedét adó nyugati fejlesztők – saját nagyvárosaik példáját követve – ezt a területet érzik a legperspektivikusabbnak. A Nagykörúton belüli rész kínálatának szűkülésével a kijebbi eső telkek iránt is fokozódik az érdeklődés, ami megmutatkozik az árak gyors emelkedésében is. Üres telkek hiányában, az V. kerületben a felújítási lehetőségek iránt is egyre fogékonyabbak a tőkeerős beruházók. Ilyen épületek négyzetméterét – jelentős drágulást követően – ma 250–300 ezer forint körüli áron adják. Az elérhető, akár egymillió forint körüli négyzetméterárat figyelembe véve ez így is megtérülő fejlesztési lehetőséget jelent.

Ugyanígy, egyre keresettebbek a középső-józsefvárosi fejlesztési lehetőségek, köszönhetően a most már valóban, láthatóan meginduló Corvin-sétány városmegújítási projektnek. Az első társasház építése itt 2006. második felében indul majd. Ezen a részen egy év alatt 60–70%-kal nőttek a telekárak, s a kereslet élénkülésével a telkek piacra dobásával évek óta kivárázó tulajdonosok is megjelennek a kínálati oldalon.

Továbbra is viszonylag mérsékelt a fejlesztői aktivitás a III. kerületben, így ott a fejlesztők kielégítetlen keresletre támaszkodhatnak. Folyamatos az érdeklődés az I. és a II. kerület belső részei iránt, így az árak gyors emelkedése (150–160 ezer Ft-ig, lakás négyzetméterre vetítve) sem meglepő.

Érdekes megfigyelni, hogy az ír és főleg a spanyol beruházók más piaci stratégiát követnek az eddig megszokotthoz képest. Érthető, hogy a külvárosi területek iránt nem érdeklődnek, s az is már egy-két éve látható, hogy inkább felsőbb kategóriás termékek létreho-

zására törekednek. Több spanyol cég közelmúltbeli vásárlásai, melyek során hatalmas fejlesztési területekhez jutottak (Csepel északi része, IX. kerület, XIII. kerület) azt sejteti, hogy különálló városrészek kialakításában, és nem feltétlenül foghíjak beépítésében látják a jó üzleti lehetőségeket.

Az elmúlt évek tömeges lakásépítései színterein (Középső-Ferencváros, Angyalföld, Zugló, Kelenföld-Albertfalva) beindult a piaci önszabályozási folyamat, azaz csökkent a kereslet, stagnáló, vagy csak enyhén emelkedő telekárakat eredményezve. Az itt (pl. XIII. kerületben) kifutó nagy projektek miatt azonban érdemes lehet most fejlesztési területet venni, várva az újabb fellendülésre.

A külső pesti kerületek általában nem vonzóak külföldi beruházók számára (kivétel talán a XVIII. kerület központhoz közelebbi része), így az ott megépülő néhány nagyobb beruházás magyar cégekhez köthető. Itt 30 ezer forint fajlagos telekár az elméleti határ, ami alatt már kedvező fejlesztési lehetőséget jelenthet egy nagyobb, összefüggő terület megvásárlása. Ez esetben pedig már 260–270 ezer forintos lakásárnál is nyereséges lehet a beruházás.

### Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás-négyzetméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző félévhez képest
I., II. és XII. ker. belső része	100–150,000	↑↑
VI. és VII. ker. Nagykörúton belüli része	100–140,000	↑↑
VI. és VII. ker. Nagykörúton kívüli része	70–100,000	↑↑
XI. ker. egykori rozsdáövezete	35–45,000	–
IX. ker. rehabilitációs területe	40–60,000	–
XIII. ker. angyalföldi része	40–50,000	↑
XIV. ker.	40–80,000	↑
VIII. ker. rehabilitációs területe	40–55,000	↑↑
X. ker.	20–30,000	↑

Forrás: Otthon Centrum

Áremelkedés helyett fokozatos csökkenés figyelhető meg a nagyobb értékű családi házas telkek piacán. A forgalom fellendüléséhez azonban további mérséklődés szükséges. A keresletet a magasan tartott árak még mindig jelentősen visszatartják. Az árat egyrészt a telek egyedi fekvése és adottságai, valamint beépítési lehetőségei (pl. akár társasház is építhető rá) határozzák meg, másrészt pedig a városközpont közelsége jelenthet jelentős árnövelő tényezőt. (Például II/A kerület 30–50 ezer forintos átlagos négyzetméter ára Pasaréten ennek a duplájára ugrik.)

Beindulni látszik a XI. kerület sasadi és hosszúréti része. Ez utóbbi területen, Budapest és Budaörs határában a budai oldal egyik legutolsó összefüggő területét parcellázzák jelenleg. Az L6-os övezetben nagyon sok kisebb (4–5 lakásos) társasházi fejlesztés zajlik a Sas-hegyen, s a kedvező értékesítési tapasztalatok miatt a 60–80 ezer forintos négyzetméterár piacképesnek bizonyul. A XII. kerületben a szigorú beépítési előírások és a fővárosi csúcspot jelentő árak, míg a város több kerületében a túl nagy (1000 m<sup>2</sup> feletti) telkek gátolják a forgalom élénkülését.

A fenti elemzés féléves lakáspiaci összefoglalónk, kivonatos formában. Igény szerint strukturált tanulmány elkészítéséhez az alábbi elérhetőségeken léphet velünk kapcsolatba:



## Otthon Centrum Elemzés Divízió

Tel.: (+36 1) 487 3321, Fax: (+36 1) 487 3333

valko.david@oc.hu | [www.oc.hu](http://www.oc.hu)

