

A budai oldali presztízsterületeken, a Budai-hegyvidék villa-övezetében a 400-500 ezer Ft-os négyzetméterárak teljesen összevethetők az V. kerület kiemelt részeivel. A Várnegyedben tipikusan 350-450 ezer Ft-os fajlagos árakkal lehet találkozni. A kiemelt bel-budai területek átlagára ettől csak 5-10%-kal marad el. A fővárosi elitlakótelepeken, Gazdagréten és a Pók utcai lakótelepen 220-230 ezres négyzetméterárakkal találkozhatunk.

Bérlakás-piac

A bérlakás-piacot immár két éve túlkínálat jellemzi, s ebben rövidtávon nem várható pozitív irányú elmozdulás. Ennek alapja egyrészt, hogy 2000 és 2003 között, kihasználva a kedvező hitelfeltételeket, a vásárlók jelentős része vett lakást kiadási céllal. A megnövekedett kínálattal szemben ugyanakkor csökkenő keresleti volumen áll; ma már nem jellemző tömegével új külföldi cégek megjelenése.

Budán leginkább keresettek a két- és három hálószobás lakások, 100 m²-ig. A legkedveltebb területek a II. és XII. kerület belső, központhoz közeli részei. A bérlők 70-80%-ban újépítésű lakásokat keresnek, ezzel szemben külföldiek részére a családi házak, panellakások, régebbi kockaházak kiadása jóval nehezebb. Míg Budán elsősorban családok bérelnék ingatlant, Pestre az egyedülálló fiatalabbak (akár itt tanuló egyetemisták, akár cégvezetők) költöznek szívesen időlegesen. Ennek megfelelően itt a keresett lakások is kisebbek, jobban ki lehet adni a garzonokat, illetve egy hálószobás lakásokat is.

A két városrész közti különbség az árakban is megmutatkozik. Míg Budán 800-1000 euró/hó a tipikus keresési ár, addig Pesten ez 500-700 euró/hó bérleti díjra csökken. A keresett szegmensbe tartozó, jó helyen lévő, de kis lakásokat pedig 3-400 euró/hóért lehet bérelni. Jellemző, hogy ezek az árak 3-4 év óta tartják magukat, így jelen piaci körülmények között egyértelmű, hogy kiadási céllal csak a nagyon keresett területeken éri meg lakóingatlant vásárolni.

Építési telkek piaca

A lakáspiac stagnálása ellenére az elmúlt évben is folyamatosan erős kereslet mutatkozott a társasházi beruházásokra alkalmas építési telkek iránt. Ezen belül is a fejlesztők inkább a több tíz, vagy százas nagyságrendű lakás építésére alkalmas telkeket keresik. A fővárosban a legkedveltebb terület ebben a szegmensben továbbra is belvárosi Nagykörúton belüli része, azon kívül a VIII. és IX. kerület középső része, valamint Budán a III. kerület. Ugyanakkor a lakáspiaci túlkínálat miatt a XIII. kerület iránti kereslet valamelyest mérséklődött, illetve ugyanezen okból a hatalmas fejlesztési potenciált rejtő XI. kerület egykori rozsdáövezetének jelentősebb fejlődése is csak a közeljövőre várható. A tíz lakás alatti fejlesztési telkek iránt gyér a kereslet, főleg a kiemelt zöldövezeti területeken.

Jellemző a kivárás a piacra, a televásárlók jelentős része csak több éves kivárás után szeretné indítani a fejlesztést. Így az előkészítettség, az építési engedély megléte nem feltétlenül jelent előnyt. A piacon legaktívabbak továbbra is az izraeli fejlesztők (a magyar cégeket is megelőzve), akik folyamatosan keresnek társasház-építésre alkalmas telkeket. Aktivitásukra jellemző,

hogy már a nagyobb vidéki városokban is megjelentek fejlesztésekkel. 2004-ben emellett újonnan piacra lépésként megjelentek az ír és spanyol cégek, szinte kizárólag csak a budapesti belvárosi és prémium kategóriájú területeken. Az ő esetükben egyértelműen megfigyelhető a kivárás a piacra lépés tekintetében.

Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás-négyzetméterre vetítve (Ft)
II. és XII. kerület belső része	65 - 110.000
VI. és VII. kerület Nagykörúton belüli része	65 - 100.000
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része	45 - 70.000
XI. kerület egykori rozsdáövezete	35 - 50.000
IX. kerület rehabilitációs területe	40 - 60.000
XIII. kerület angyalföldi része	30 - 40.000
XIV. kerület	30 - 80.000

Forrás: Otthon Centrum

A családi ház-as telkek piacán 2-3 éve csekély aktivitás tapasztalható. A tranzakciók száma kb. felére-harmadára esett az ezredfordulót követően. 10 millió Ft jelenti az elméleti árlimitet, ameddig még tapasztalható jelentősebb kereslet. Ebbe a kategóriába nagyrészt agglomerációs települések esnek. Spekulációs céllal növekvő aktivitás mutatkozik az MO-ás körgyűrű megépítése miatt a főváros délkeleti részén és a csatlakozó agglomerációs településeken, illetve ugyanezen okból a Szentendrei-sziget vonzásában. Ugyanakkor a 20 és 100 millió Ft közötti kategóriában a forgalom nagyon gyér, ami egyértelműen a kereslet csökkenésére vezethető vissza. Ebben a kategóriában viszonylag szűk a kereslet (vállalkozók, vezető beosztásúak), akik jellemzően az elmúlt évtizedben vágta bele családi házak és villák építésébe, s azóta nem termelődött újra ez a réteg. Ebben a szegmensben csak az alkura hajló eladók adhatnak túl telkeiken.

Lendületet adhat a főváros környéki terület telekpiacának a már évek óta húzódó, Budapest és az agglomeráció területhasználatát szabályozó terv elfogadása, ami várhatóan korlátozza majd a belterületbe vonás lehetőségét, szűkítve a kínálatot. Az így esetleg kialakuló keresleti és kínálati egyensúlyhelyzet ellenére még nagyon sok telek marad a piacon.

Míg a parcellázott területeken a telekárfa 2004-es bevezetése a bruttó árak emelkedését hozta, jelentősen nehezítve ezzel az értékesítést, addig magántelkek esetében, nagy átlagban, reálértékben 3-4%-os árcsökkenés volt jellemző. Ez persze nem jelenti azt, hogy a tervezett infrastrukturális fejlesztések közelében ne lehetett volna reálár-emelkedést realizálni.

Részletesebb, igény szerint strukturált lakáspiaci elemzésért vegye fel velünk a kapcsolatot:

Otthon Centrum - Elemzés Divízió

Tel: (+36 1) 487 3300
 Fax: (+36 1) 487 3333
 valko.david@oc.hu
 www.oc.hu

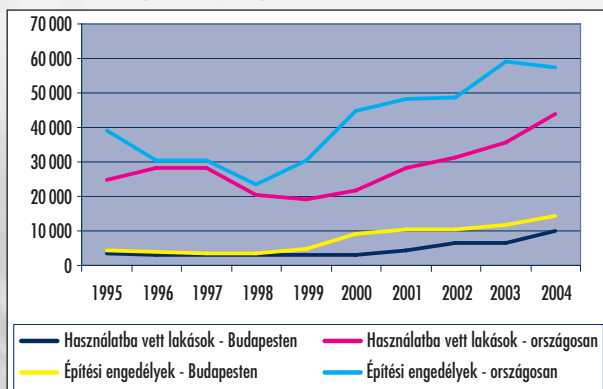


A 2004-es év egyértelműen trendfordulóként fog megjelenni a hazai lakáspiac történetében. A 2003. decemberi hitelszigorítások hatására a forgalom különböző becslések szerint 30-50%-kal csökkent. A tavalyi év a változó piaci környezethez való alkalmazkodás jegyében telt a piaci szereplők (fejlesztők, bankok, ingatlanügynökségek) részéről.

Építési volumen

A KSH hivatalos statisztikái szerint 2004-ben 44 ezer új lakást vettek használatba az országban, 24%-kal többet, mint az előző évben. Ugyanakkor 57 és félezer új lakás építésére adtak ki engedélyt, ami 3%-kal kevesebb a 2003. évi adathoz képest. Budapesten azonban 21%-os bővülés volt tapasztalható. A használatba vett lakások száma is elsősorban a fővárosban növekedett, 61%-kal; az új lakások közel egynegyedét (23%-át) Budapesten építették fel, s az új lakásépítési engedélyek egynegyedét is itt adták ki. Jóval az országos átlag felett nőtt a használatba vételi engedélyk száma Fejér, Veszprém, Vas és Hajdú-Bihar megyében, ugyanakkor a megyék harmadában kevesebb lakás épült, mint 2003-ban. A kiadott építési engedélyk számában Budapest mellett Zala, Jász-Nagykun-Szolnok és Vas mutatta a legnagyobb növekedést.

Lakásépítési engedélyk és használatba vett lakások



Forrás: KSH

A 2004-es éves statisztikákban még a 2003-as lendület mutatkozik meg. A használatba vételi engedélyk számának növekedése ugyanis egyértelműen még a 2003. év végi – a szigorítások hírére bekövetkező – lakásvásárlási roham következménye. Így a lakásépítés dinamikus növekedése inkább az év első felét jellemezte, a IV. negyedév az éves átlagnál kedvezőtlenebbül alakult. Ugyanakkor az építési engedélyk számának országos csökkenése már a valós képet mutatja, nevezetesen, hogy a piacról elmaradó kereslet és a növekvő hitelterhek hatására kevesebb lakás építését kezdték meg. Budapesten azonban látólag nem lankadt az építési kedv.

2004-ben, a lakásépítésben a gazdasági vállalkozások jelentősége tovább nőtt. Országosan 16 ezer vállalkozói lakás épült, ami az új lakások 37%-a, szemben az előző évi 31%-os aránnyal. Budapesten a vállalkozói lakásépítés aránya ugyanakkor megközelítette a 73%-ot. Mindezzel párhuzamosan az épített lakások átlagos alapterülete tovább csökkent, országosan 93,2 m²-re, Budapesten pedig 71 m²-re. Az új lakások közel egyharmada, Budapesten több mint a fele 60 m² alatti.

Hitelátogatási rendszer, banki finanszírozás

A 2000-ben bevezetett és 2003-ig több lépésben módosított állami lakáshitel-támogatási rendszerben 2003. decemberében komoly megszorításokat vezetett be a kormány. A változtatások során 5 millió Ft-ra csökkent a használt lakásokra felvehető hitelösszeg, a jegybanki alapkamathoz kötvé jelentősen emelkedtek a hitelkamatok, valamint csökkent az adóvisszatérítési támogatás összege is. Emellett 2004. januárjában bevezetésre került a telekafa, ami átlagosan 6-7%-os áremelést hozott a kínálati oldalán. Mindezen lépések összességében jelentősen megnehezítették az újlakást vásárlók helyzetét, szűkítették a fizetőképes keresletet, s ezt a 2004. áprilisában megemelt összegű lakásépítési és –vásárlási támogatás sem tudta ellensúlyozni.

A bankok gyorsan reagáltak a hitelkamatok emelése miatt elmaradó keresletre és már az év első hónapjaiban előálltak devizalapú lakáshitel-termékekkel, melyek a magasabb forintkamatok miatt elsősorban a használt lakást vásárlók körében váltak gyorsan népszerűvé, olyannyira, hogy az alacsonyabb kamatok miatt a devizahitelek – a jelentős árfolyamkockázat ellenére – nagyrészt kiszorították a forinthitelket ebben a szegmensben. Az Otthon Centrum Hitel Center tapasztalatai szerint 2004-ben 7 millió Ft körül alakult a használt lakásra beadott átlagos hitelösszeg, melyből a devizahitel 80%-ot tett ki. Új lakások vásárlásánál ez az összeg átlagosan 8 millió Ft volt, 60%-os devizahitel-részesedéssel (a házaspárok, szocpolra jogosultak a forinthitelt részesítették előnyben). Becslések szerint a lakásvásárlók mintegy 70%-a finanszírozza a vásárlást részben hitelből. Nagy értékű ingatlanoknál ugyanakkor nem jellemző a hiteligeny.

A DEM Információs és Gazdaságkutató Iroda felmérése szerint 2004 egészében a lakáscélú hitelek 35, ezen belül a támogatott hitelek volumene 56%-kal esett vissza 2003-hoz képest, miközben a nem támogatott lakáscélú hitelek volumene négy és félszeresére nőtt.

A tavalyi év egészében sok kritika érte a fennálló támogatási rendszert, elsősorban a magas kezdő önerő és a használt lakások vásárlására nem felvehető – és általában is a kellenél alacsonyabb összegű – szocpol, valamint az alacsonyan megállapított támogatott hitelmaximum miatt. Nem véletlen, hogy ösztől kezdve erőteljesen kommunikálta a kormány a 2005-től bevezetni tervezett Fészekrakó programját úgy, hogy az elsősorban a fiatalok lakásproblémáin segíthet majd. A tervezett változások fő elemei az állami kezességvállalás nyújtása a fiatalok által felvett lakáshitelekre; a használt lakások vásárlásához igényelhető félszocpol bevezetése; illetve a szocpol összegének emelése lennének. Ezzel ellentétes hatás várható a keresleti oldalán az illetékmentességi határ 15 millió Ft-ra csökkentése új lakások esetén, valamint az ÁFA-visszatérítés megszüntetése miatt.

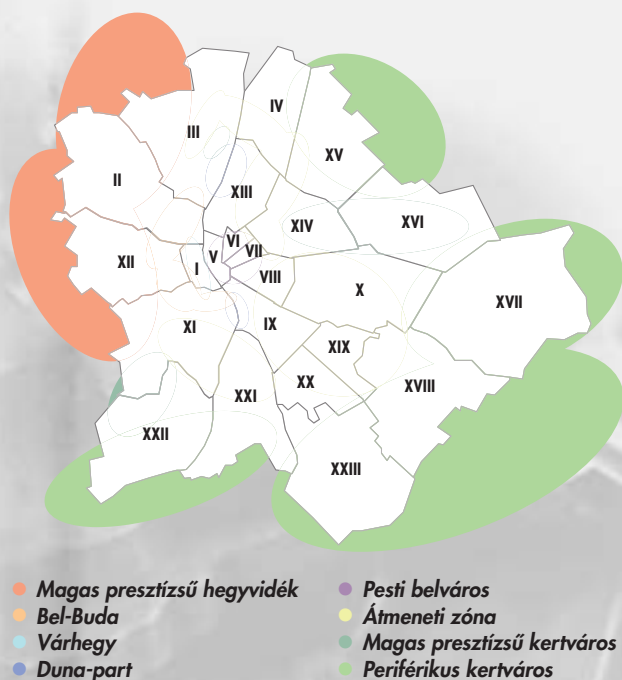
Új lakások piaca

Az új lakások piacán a 2003. decemberi hitelszigorítások hatására a forgalom jelentősen visszaesett. Az európai uniós csatlakozás kapcsán előre jelzett fellendülés is inkább csak remény maradt. Ebben fontos szerepet játszik, hogy hazánk kilenc másik országgal egyszerre lépett az Unióba,

s a potenciális külföldi vásárlók figyelme így jelentősen megnőtt. Május elsejével a jogi környezet lényegében nem változott; a magabiztosabb, nagyobb piacismerettel rendelkező befektetők már bevásároltak a budapesti lakáspiacon, s a májusi dátum csak az addig még hezitáló, jellemzően kisbefektetők számára volt nagy jelentőségű.

A keresleti oldal szűkülését a kínálat visszafogása csak lassan követte, így alakult ki sok területen (jellemzően a tömegigényt kielégítő projektek esetében) jelentős túlkínálati piac. A vásárlókért folyó egyre élesebb küzdelemben a fejlesztők különböző értékesítés-ösztönző megoldásokat vetettek be. Míg az év elején a különböző ingyenes, vagy kedvezményrel kínált szolgáltatásokkal és felszerelésekkel (konyhabútor, tároló, garázs árának egy része) ösztönözték a vásárlókat, tavasz és nyár folyamán a finanszírozási lehetőségek könnyítése kapott erősebb hangsúlyt. A nálunk még szokatlan 10-90, illetve 20-80%-os fizetési ütemezés (10-20% részlet szerződésalkötéskor, a maradék 80-90% átadáskor) hamar népszerűvé vált, ugyanakkor, mivel jelentős terhet és kockázatot ró a fejlesztőkre, általánosan és maradandóan nem terjedt el. A nagyobb értékű lakások vásárlóinak emellett egyéb, gyakran személyre szabott feltételeket is kínálnak. 2004-ben az Otthon Centrum vezette be elsőként piacélénkítő szándékkal használtlakás-beszámítási programját, melynek lehetőségeit felismerve sok fejlesztő csatlakozott.

Főbb újlakás-piaci szegmensek Budapesten



A társasházban megépülő új lakások bruttó árai nagy szóródást mutatnak (210 ezer és 1,4 millió Ft/m² között) a főváros területén. A kínálat nagy részét adó, tömegigényt kielégítő projektek esetében, az átmeneti zónában (XIII., IX. és legújabban a VIII., valamint a XI. kerületben) jellemzően 280-320 ezer Ft körül stagnáltak az árak. Angyalföldön és Középső-Ferencvárosban az értékesítési idő jelentősen kitolódott. Ugyanakkor a VIII. kerületben 2004. folyamán tucatnyi nagyobb volumenű fejlesztés indult el, a tervezett Corvin-sétány környezetében. Még ennél is nagyobb potenciált jelent a XI. kerületi egykori ipari zóna és környezete, ahol ugyancsak több ezer lakás

építése indult meg, s tervezett fázisban is hasonlóan nagy volumennel lehet számolni. A budai oldalon egyre kedveltebbek a központhoz közeli részek. Az itt (Margit körút, Alkotás út vonzásában) megjelenő kevés számú társasházi projekt értékesítése a mindezidáig kielégítetlen kereslet miatt az átlagoshoz képest kevesebb nehézséggel jár. Ugyancsak nagy potenciált rejtenek a pesti oldal peremi kerületei is, ahol csak az elmúlt egy-két évben indultak meg lakóparki és tömbberuházási fejlesztések.

Magas presztízsű hegyvidék	500 - 700
Bel-Buda	400 - 500
Várhegy	550 - 650
Duna-part	400 - 470
Pesti belváros	350 - 450
Átmeneti zóna	280 - 360
Magas presztízsű kertváros	320 - 400
Periférikus kertváros	270 - 310

A budapesti újjépítendő társasházi lakások jellemző bruttó négyzetméterára részpiacokonként (ezer Ft/m²)

Forrás: Otthon Centrum

A belvároshoz közeli fejlesztések immár évek óta keresetnek számítanak, nem csak a fővárosban, de a vidéki nagyvárosokban is. Itt a városközpontokhoz közeli újlakás-árak 300-350 ezer Ft-t is elérhetnek négyzetméterenként, az ország keleti és nyugati felében egyaránt.

A tavalyi év első felében a befektetési céllal vásárló külföldiek (jellemzően írek, angolok, spanyolok) elsősorban a főváros pesti oldalára korlátozták aktivitásukat. Hozamelvárásuk az országukban felvett hitelek kedvező kamatai miatt alacsonyabb az átlagnál, így hajlandóak a magasabb árak megfizetésére is. Befektetéseik során a dublini és londoni példákat vették alapul, ahol az elmúlt évtized során a városközpontokhoz közeli területeken hihetetlenül gyors ütemű áremelkedés következett be. Ennek megfelelően, a keresletre reagálva a VI. és VII. kerület belső részén (illetve az V. kerületben, ahol azonban szűkös az újlakás-kínálat) az árak elértek egy magyar vásárlók számára túl magas szintet. Ez – párosulva a külföldi vásárlási hullám mérséklődésével – az év második felére az értékesítési ütem jelentős lassulásával járt ezeken a területeken.

Új színfoltot jelentenek a lakás kínálatban a 2004 folyamán két projekt keretében (III. kerületi Sun Palace és XIII. kerületi RiverLof) értékesíteni kezdett loftlakások. Ezek nagy alapterületű (100-150 m²-es), egykori ipari hasznosítású épületben kialakított lakások átlagon felüli belmagassággal, jellemzően közfalak nélküli kivitelezésben. Mindaddig, amíg a kínálat szűkös ebben a szegmensben, a megépülő néhány tucat lakás értékesítése során a fejlesztők sikerre számíthatnak.

Az általunk készített, új építésű lakást keresők lehetőségeit és preferenciáit vizsgáló felmérés szerint 2004-ben jelentősen változások történtek a fővárosi piacon:

- Míg 2003-ban a pesti oldalon keresők 28%-a keresett 40 m² alatti újlakást, addig 2004-ben már 40%-uk ezt a méretet jelöli meg. Ugyanakkor Budán 6%-ról 11%-ra nőtt azok aránya, akik 120 m²-nél nagyobb lakásba költözni akarnak.
- Míg Pesten 25-ről 33%-ra nőtt a 10 millió Ft alatt keresők aránya, Budán ugyanez az arány 12-ről 6%-ra csökkent.
- Míg Pesten 59-ről 63%-ra nőtt a 300 ezer Ft/m² fajlagos áron keresők aránya, Budán ugyanez az arány 41-ről 17%-ra csökkent. Mindeközben Budán 7-ről 10%-ra nőtt az 500 ezer Ft/m² feletti négyzetméteráron újlakást vásárolni szándékozók aránya.

- A befektetési céllal történő vásárlással szemben a saját célú lakásszerzés lett meghatározó. Ezt mutatja a funkcionalitás előtérbe kerülése; míg 2003-ban, a pesti oldalon keresők preferencia-sorrendjében a szobaszám az ár és a lakókörnyezet után harmadikként következett, 2004-ben már egyértelműen a második helyen áll – természetesen az ár után.

Budapesti új lakások iránti kereslet méret szerint (%)

	Buda	Pest
40 m ² alatt	25	40
41 - 60 m ²	31	35
61 - 80 m ²	23	20
81 - 120 m ²	10	4
120 m ² felett	11	1
Összesen	100	100

Forrás: Otthon Centrum

Budapesti új lakások iránti kereslet összeg szerint (%)

	Buda	Pest
10 millió Ft alatt	6	33
10,1 - 15 millió Ft	21	30
15,1 - 25 millió Ft	28	20
25,1 - 35 millió Ft	18	12
35,1 - 50 millió Ft	12	4
50 millió Ft felett	15	1
Összesen	100	100

Forrás: Otthon Centrum

Budapesti új lakások iránti kereslet négyzetméterár szerint (%)

	Buda	Pest
250.000 Ft/m ² alatt	4	25
251 - 300.000 Ft/m ²	13	38
301 - 350.000 Ft/m ²	33	27
351 - 400.000 Ft/m ²	24	7
401 - 500.000 Ft/m ²	16	3
500.000 Ft/m ² felett	10	0
Összesen	100	100

Forrás: Otthon Centrum

Új lakást keresők preferencialistája (1 = legfontosabb, 6 = legkevésbé fontos)

	Buda	Pest
Ár	1	1
Szobaszám	2	2
Lakókörnyezet	3	4
Közlekedés	4	3
Lakás felszereltsége	5	5
Projekt szolgáltatásai	6	6

Forrás: Otthon Centrum

Mindebből jól látható, hogy a hitelszigorítások bevezetése mélyítette az elmúlt három évben már csökkenésnek induló különbséget a pesti és budai oldal vásárlóközönsége között. A szigorodó lehetőségek elsősorban a pesti „tömegpiac” vásárlóit érintették, míg a magasabb presztízsű budai oldalon keresők lehetőségeit nagy átlagban kevésbé befolyásolták a kormányzati döntések.

A fejlesztői aktivitás várhatóan továbbra sem mérséklődik számottevően. Információink szerint 2005. első fél évében mintegy 20, százlakásosnál nagyobb volumenű lakásprojekt átadása várható Budapesten. Nagyobb hangsúlyt kap ugyan-

akkor az épületek és lakások jobb funkcionális elrendezése, a vonzó építészeti kialakítás, a hatékonyabb marketing, s mindez kedvező ár-érték arány mellett.

Használt lakások piaca

A használt lakások piacára – a kamatok nagyarányú emelkedése mellett – nagyban rányomta bélyegét a 2003. decemberi szigorítás, melynek értelmében jelentősen, 5 millió Ft-ra csökkent a támogatott hitellimit. A kereslet csökkenése pedig az újlakások piacán is érezte hatását.

A lakások értékesítési ideje így jócskán megnőtt. Ezt erősíti a tipikusan jellemző túlárazás is, ami minden szegmensben megfigyelhető. Így a vevők egyértelműen jó alkupozícióban voltak a tavalyi évben. Az árak nagy átlagban stagnáltak az év egészét tekintve, sőt, a legkevésbé keresett panellakások esetében árcsökkenés is megfigyelhető volt. Folyamatos értéknövekedés mutatkozik viszont a szűken vett belvárosban, a gyarapodó sétálóutcák közelében, illetve a régóta húzódozó Corvin-sétány rehabilitációs program hírére Középső-Józsefváros Nagykörúthoz közel eső területein (itt az árak mára akár 290 ezer Ft/m²-ig is emelkedhetnek). Ezekon a területeken a szaporodó új lakófejlesztések is jelentős értéknövelő hatással vannak a lakásállomány egészére.

A táblázat adataiból is jól látszik, hogy a legnagyobb ütemű áremelkedés a belvárosi kerületekben (Budapesten a VI. és VII. kerületek) következett be, ahol az árak közel négyszeresükre nőttek 1997 és 2003 között (frissebb hivatalos adat még nem került publikálásra, de valószínűsíthetjük, hogy 2004 folyamán az áremelkedés jelentősen lassult). Ezt erősíti a külföldi vásárlók aktivitása is, akik a tavalyi évben is a pesti belváros területén kerestek leginkább használt lakást. A belvárosi ingatlanok áremelkedése a vidéki városokban is tipikusnak mondható.

A pesti oldal városközpontjában, az V. kerületben, értékesítési tapasztalataink alapján már a tavalyi évben elérték az árak egy olyan szintet, ami mellett a befektetési célú vásárlás kevésbé tűnt reálisnak. Itt a preferált utcákban, a Duna, a Parlament, a Bazilika környékén 400-500 ezer Ft-os négyzetméterárakkal találkozhatunk, s a kivételes panorámájú, közvetlenül folyóparti felső emeleti lakások négyzetméterára akár az egymillió Ft-ot is elérheti. A VI. kerületi fejlődő szórakozónegyedben (Andrássy út és Liszt Ferenc tér vonzásában), illetve a Hősök teréhez közel ugyancsak találkozhatunk 400 ezres fajlagos árakkal. A VI., VII. és VIII. kerület esetében a Nagykörút még mindig jelentős árhatárt képez a külső és belső területek között. Az ugyancsak magas presztízsű Újlipótvárosban 320-350 ezres átlagárral találkozhatunk, míg a zuglói kertvárosban 290-340 ezres árak a jellemzőek. A pesti peremi kerületekben ugyanakkor – a régi építésű családi házas és panellakótelepi övezetek túlsúlya miatt – bőséges a kínálat 200 ezer Ft/m² alatt.

Társasházi lakások nominál áremelkedése kerületenként 1997 és 2003 között (%)

I.	214	XIII.	268
II.	211	XIV.	213
III.	230	XV.	257
IV.	175	XVI.	123
V.	223	XVII.	223
VI.	273	XVIII.	198
VII.	278	XIX.	217
VIII.	249	XX.	234
IX.	226	XXI.	200
X.	217	XXII.	205
XI.	211	XXIII.	168
XII.	213	Bp.	241

Forrás: KSH

