

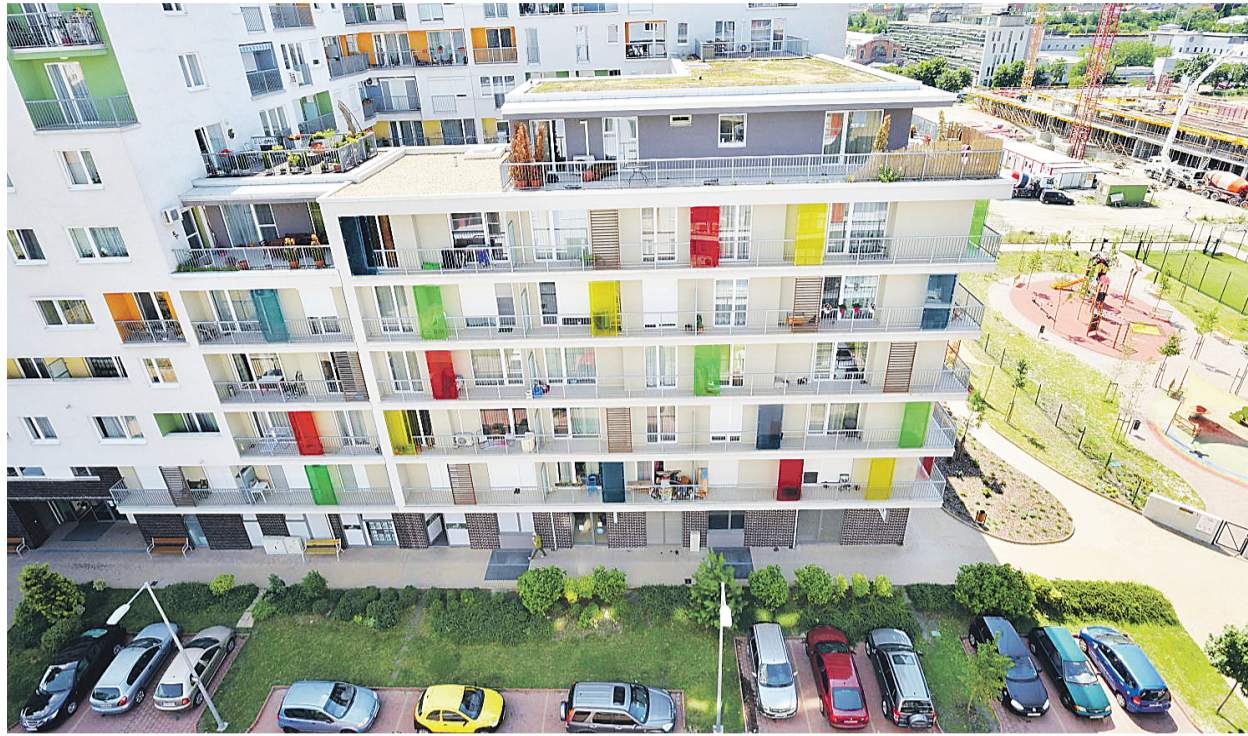
**FUNKCIÓVÁLTÁS** | Mágnesberuházások vonzzák az ingatlanfejlesztőket a Haller utca környékére

# Barnazónából zöld lakónegyed

**SÁNDOR TÜNDE** | Ipari területből fokozatosan új lakónegyed formálódik a Haller utca környékén, ahol sok száz lakás épült fel az utóbbi másfél évtizedben, és még több építést tervezik az első beruházók sikereitől felbátorodottak.

Jövőre lesz húsz éve, hogy átadták az akkor még gyakorlatilag a semmi közepére épült Lurdy Háza, amelynek szűkebb-tágabb vonzáskörzetében fokozatosan tűntek fel a terület átlényegüléséhez szükséges ingatlanfejlesztők, és beruházásaik nyomán a naponta több száz, majd több ezer embert a környékre vonzó irodaházak, valamint nem sokkal később az egykori ipari zóna határára eladhatóvá vált lakások építői. Mikor egy izraeli érdekltségű cég meghirdette, majd fel is építette az első félezer lakásos, több ütemre bontott épületegyüttes első terét 2004-ben, még sokan úgy vélték, csak a nyomott telekárak miatt lehet gazdaságos a projekt.

Ma már 600 ezer forint felett is tömegével lehetséges új lakásokat értékesíteni a Haller utca-Könyves Kálmán körút térségében, vagyis a hosszú évek óta tartó ingatlanfejlesztések értéknövelő hatása beérett. Mint a területen már 1500 lakást építő Metrodom cégcsoport értékesítési igazgatója, Kricsfalussy Tamás tapasztalja, a területnek a Nemzeti Színház, a Művészetek Palotája, majd a Soroksári úti irodaház kisugárzó hatása adta a legerő-



sebb lendületet. Presztízsét és árait tekintve ma már a Rákóczi (Lágymányosi) hídig húzódó középső-ferencvárosi fejlesztési terület, az angyalöldi Béke tér, sőt a városközponthoz még közelebb fekvő Lőpor-tárdülő térségét is utolérte – véli a szakember.

A Haller utca környékét immár az MNB lakáspiaci jelentésében is a divatos és felértékelődő lokációk között említik, ahol javulnak az ingatlanpiaci kilátások, és továbbra is élénk forgalom várható. A terület megérett a következő fejlődési lépésre, a mai kor elvárásainak megfelelő, modern, zöld lakónegyedek megjelenésére – mondja Klaus Hammer, a szlovákiai lakásépítésekkel már több díjat nyerő, korábban egy pesti szállodat is építő Alfa Group International csoport ma-

## A városrészt már divatos lokációként emlegetik

gyarországi cége, az Alfa Haller Kft. gazdasági igazgatója. A német piacon is érdekelt társaság 2001-ben vásárolta meg azt az építési telek együttest, amelynek beépítését most látta időszerűnek. A Haller-konceptió 247 különböző méretű, 35–155 négyzetméteres lakás felépítését foglalja magába, 2018 első félévi átadással tervezve.

Az egykori ipari zóna helyén a lakó- és irodaházak megjelenésének hatására erősödik a kiskereskedelem, és – a kórház felújításának köszönhetően – megújulóban van az egészségügyi infrastruktúra is – emeli ki az Alfa Group illetékese a kedvező környezeti folyamatokat. Az egyedi ter-

veken alapuló projekt megindítása előtt nemcsak az építési területet, hanem annak közvetlen környékét is felmérték. Az életminőséget meghatározó körülmények ugyanis nagyban befolyásolják minden projekt sikerességét. Ez esetben (értékelésük szerint) egy átalakulóban lévő, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező, az egyetemek közelében fekvő területen fejleszt majd a cégcsoport, geotermikus energiával működő új lakóházakat emelve. Utóbbiakban az egyetemistákra – a területen érdekelt többi lakásépítőhöz hasonlóan – vásárlóként, illetve lakóként is számítanak, illetve a kétszáz méter hosszú épület utcafrontjának egy jelentős részét is belekomponálják az új arculat kialakításába, amelynek megtervezését a Moholy-Nagy Művészeti Egyetemre bízzák.

## Épül az új utasmoló a repülőtéren

**N. L. N.** | Látványosan halad a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér az új, a 2B terminálhoz közvetlenül kapcsolódó 225 méter hosszú utasmoló építése. A kivitelező KÉSZ szakemberei már az indulási szint betonfödémjét öntik ki, a közvetlen beszállító folyosókat tartó lépcsőházak lényegében elkészültek. Mint arról korábban hírt adtunk, tíz új beszállító folyosóval, valójában azonban 27-féle beszállítási lehetőséggel (buszos, illetve gyalogos beszállítás) bővül jövő nyártól a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 2B terminálja, amely elsősorban a nem schengeni forgalmat szolgálja ki majd.

Az alapozás előtt az új utasmoló alatti közműveket építették ki, utána következett az 550 vasbeton tartóoszlopon álló épületrész alapozása. A fődém szerkezet elkészítése után a tervek szerint augusztus végére fejeződnek be a terminálhoz közvetlenül csatlakozó részek szerkezet-építési munkái, így össze tető alá kerülhet az új utasmoló, s megkezdődhetnek a belső szakipari munkák. Stephan Schattney, a Budapest Airport Műszaki Központjának igazgatója szerint nem lehetnek csúszások, hiszen például az új utasmólónak kell majd kiszolgáltatnia a LOT – jövő nyári menetrendtől közlekedő – New York-i és chicagói járatát, de az is előfordulhat, hogy egyszerre három, széles törzsű, interkontinentális óriásgépek parkol majd egymás mellett az új utasmólónál.

Az új beszállóhely-fejlesztés része a Budapest Airport BUD2020 névre keresztelt, 50 milliárd forintos ötéves repülőtér-fejlesztési programjának, amelyet az üzemeltető teljes egészében saját erőforrásból finanszíroz.

**DUNA HOUSE** | Kérdés, hogy ősszel jön-e lassulás

## Idén sem nyaralhat a hazai ingatlanpiac

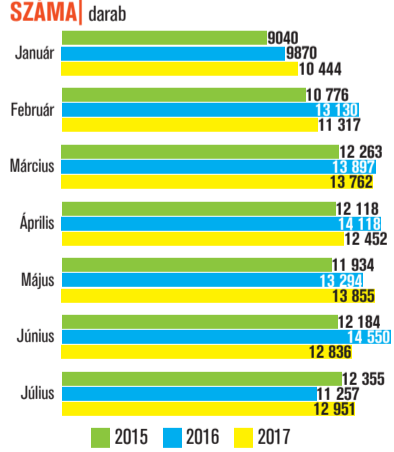
**N. L. N.** | Az idei évben a harmadik legerősebb hónap volt július az ingatlanpiacon: a Duna House (DH) becslése szerint 12 951 lakás cserélt gazdát a hónapban, ami 15 százalékkal haladja meg az egy évvel ezelőtti szintet. Az elmúlt év júliusában

nem mentek nyaralni az ingatlankezesek, amit az bizonyít, hogy visszaesés helyett szerény 115 lakással, de több alkalommal csaptak egymás tenyerébe a szerződő felek.

A mostani adatnak is komoly szerepe van abban, hogy a DH becslése szerint az idei első hét hónapban eladott 87 617 lakóingatlan már csak szerény, 2,8 százalékos elmaradást mutat a tavalyi, 90 116 értékesítéshez képest, ugyanakkor 8,6 százalékkal meghaladja a 2015-ös értékesítési számokat.

Érdekesség, hogy a DH adatai egyértelműen azt mutatják, hogy az őszi hónapokra nem tér vissza a lakásvásárlási kedv. 2015-ben és 2016-ban is 55 500 körüli értékesítés zajlott a magyar piacon augusztustól decemberig, miközben 2015-ben 56 131 tranzakciót jelez a DH-becslés az év első öt hónapjára, míg tavaly ennél is meredekebbre nyílt az olló: májusig 64 309 értékesítést mutat a DH statisztikai becslése, ami közel 20 százalékkal nagyobb volumenre tart, mint az őszi hónapok eladásai. Ha a trend változatlan maradna, a visszaesés most is meghaladná a 10 százalékot, hisz idén az első öt hónapban 61 830 tranzakció zajlott a piacon.

### AZ INGATLANPIACI ÉRTÉKESÍTÉSEK SZÁMA



Forrás: DH-becslés

VG-grafika

már csökkenni kezdett az adásvételek száma, a júniusi abszolút csúcsot hozó 14 550 lakásos értékesítéssel szemben csak 11 257 adásvétel történt. Ezzel szemben idén eddig május volt a legerősebb hónap, júniusban az akkori 13 855 lakáshoz képest 1019 lakással kevesebbet értékesítettek. Júliusban ugyanakkor

**STATISZTIKA** | Az új cégek megjelenése ellenére is kopik az állomány

## Vállalatalapítási láz az építőiparban

**N. L. N.** | Az elmúlt három évben nem volt példa olyan cégalapítási lázra, mint ami az építőipart 2017 második negyedévében jellemezte: 1063 céget alapítottak az iparágban – derült ki az Opten adataiból. A magas cégalapítási arány természetesen pozitív hír, s a termelési adatok is szépen mutatnak, ám az ágazat diadalmenetéről még korai lenne beszélni – vélekedett Pertics Richárd, az Opten céginformációs igazgatója. A cégalapítási boom révén az építőipar az egyetlen nagyobb ágazat, ahol a magas cégtörlési arányokat jórészt ellensúlyozni tudják az alapítási számok: 2017 második negyedévében 1220 építőipari vállalkozást törölt a cégbíróság. A törlési

## A második negyedévben

# 2619

vállalkozás ellen indult legalább egy végrehajtás

arány azonban minden ágazatban magas, és a megszűnések jelentős része „alvó” cég törlését jelenti.

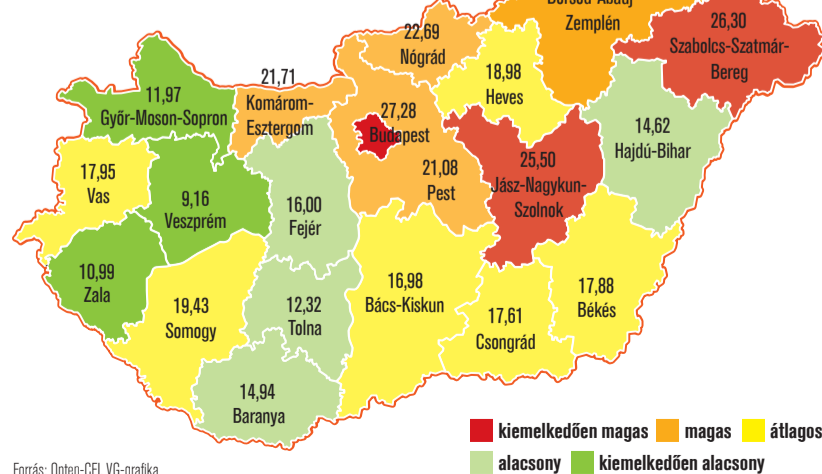
Ugyanakkor a területen működő közel 50 ezer vállalkozásból 2619 ellen indult legalább egy végrehajtás a második negyedévben, ami az

elmúlt öt év legrosszabb eredménye. Ráadásul az induló felszámolási eljárások is felfutóban vannak: áprilistól június végéig 224 építőipari cég ellen kezdeményeztek új felszámolási eljárást. Az Opten értékelése szerint a megugró termelés, a növekvő végrehajtás és felszámolási arány a láncartozások újkori elszaporodását vetítheti előre, még akkor is, ha a szabályozási környezet komoly szigorítása elvben ezek kikerülését szolgálja, ám életképességüket az elkövetkező időszak fogja igazán próbára tenni.

Az Opten cégfluktuációs indexe, amely az adott időszak alatt törölt és alapított cégek számát viszonyítja az időszak elején rendben működőkéhez, 2017 második negyedévében országos átlagban 18 százalékot mutat. Kiemelkedően stabil helyzetben vannak az építőipari cégek Veszprém (ahol a bejegyzett cégek kevesebb mint 10 százalékát érintette bármilyen mozgás), Zala és Győr-Moson-Sopron megyében. Ugyanakkor Jász-Nagykun-Szolnok és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében minden negyedik céggel gond volt az érintett időszakban, míg Budapesten a negyedév elején működő vállalatok 27,3 százalékát érintette valamilyen módon a fluktuáció: 437 alapításra 476 megszűnés és 58 felszámolás jutott.

### CÉGFLUKTUÁCIÓ AZ ÉPÍTŐIPARBAN

megyék szerint, 2017. április-június, százalék



Forrás: Opten-CFI, VG-grafika