



AUTÓIPARI VÁROSOK

Kéz a sebváltón

Hibrid üzemmód jellemzi az autóiparnak otthont adó főbb magyar városok lakáspiacát. Egyesek felfelé váltanak a sebességet, mások örülnek, ha üresben futhatnak, és nem kell fékezni.

Számottevően megélénkült a bérlakás-piac Győrben, szinte minden érintett abban reménykedik, hogy az autógyárban és a beszállítói körnél dolgozók ismét megdobják a keresletet, és sikerül hosszabb távra bérbé adni az otthonokat.

Itérő pályát futnak be azok a városok, ahol megtelepedtek a nagy autógyárak vagy azok beszállítói. Mivel nem mindenütt van elegendő helyi munkaerő, azoknak a településeknek az ingatlanpiaca mozgalmasabb, amelyeknél a vonzáskörzetből vagy annál messzebből kell hozni a munkaerőt, fejlettebb volt az infrastruktúra és a lakáskínálat, illetve van elegendő hely az ipari ingatlanok kialakítására. Mi most a kereskedelmi ingatlanok fejlesztési lehetőségét leginkább befolyásoló helyi lakóingatlan-piacokat mutatjuk be.

Győr még nem telt meg

A győri polgármester szerint a város be tudja fogadni az Audi-gyár bővítése kapcsán érkező

munkavállalókat és családjukat; „nem telt meg Győr”. Jelzés ez a tavaszi nyilatkozat a fejlesztőknek vagy a felújításban utazó cégeknek? Nem tudni, az viszont tény, hogy több ezer üres lakás van az Audi-városban, ugyanakkor megvannak azok a területek is, ahová már eleve infrastrukturális fejlesztéseket terveztek, legfeljebb ezek lelassultak az elmúlt időszakban, de vannak olyanok is, ahová akár lakópark is építhető. Az első ütemben az Audi-gyárban létrejövő 1800 munkahely mindegyikére, a nagyon óvatos becslések is másik nyolc-tíz munkahely keletkezésével számolnak. Hasonló bővülés várható az esetleges további gyárfejlesztési ütemektől is. Mindez keresletösztönző az ingatlanpiacon. Győrben vegyes képet mutat a lakóparkfejlesztés. Az Engelnek például nem jött be, a Duna partjára



tervezett ötezer lakásos projektből csak két épületet adtak át, a továbbiakról semmit sem hallani, a fejlesztő teljesen eltűnt. Mások – nyilván látva ezt a sikertelenséget – felezték vagy harmadolták saját projektjeik méretét, és most csak közepes vagy kisebb, 6–20 lakásos beruházások vannak folyamatban. Viszonylag stabil a felújítási piac, egyesek szerint ez lehet az egyetlen kiút az építőipar és a fejlesztői szektor számára.

Számottevően megélnékül a bérlakáspiac, szinte minden érintett abban reménykedik, hogy az autógyárban és a beszállítói körnél dolgozók ismét megdobják a keresletet, és sikerül hosszabb távra bérbe adni az otthonokat. Ennek a várakozásnak megfelelően a nyár végétől már 10 százalékkal magasabb bérleti díjak lehetnek.

Csodavárás Kecskeméten

Igenis volt csodavárás a híres városban, amikor 2008 tavaszán kitudódott, hogy beteszi a lábát a Mercedes. Mindenki építkezni akart, vagy lakást, telket venni, mondván: a németek majd tömegesen fognak odaköltözni, és sok magyar is letelepszik. Mégiscsak egy nagy autógyárról van szó, ahol 2500-an fognak dolgozni, és nyilván a beszállítócégek is odajönnek majd saját személyzetükkel, akiknek ugyanúgy kell majd lakni valahol.

Csak hogy beütött a mennykő, 2008 őszétől minden bizonytalanná vált – egy darabig úgy nézett ki, hogy nem lesz beruházás, vagy csak később. Közben viszont zuhantak az árak, és rakétagyorsasággal nőtt a potenciális spekulatív vásárlóerő. Tucatszámra vették a jó állapotú

SVÁJCI LENDÜLET

A svájci háttérű Appeninn Nyrt. tőzsdei bevezetése óta legnagyobb ingatlan-tranzakcióját hajtja végre. A Rotux Zrt. beadványában keresztül egy 7,2 hektáros, 6000 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi kecskeméti és egy 3 hektáros, 2400 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi szentesi ingatlanl bővíti portfólióját. A kecskeméti ingatlan kiváló elhelyezkedését mutatja, hogy a Mercedes új gyártóüzemének közelségében található. Az ingatlan hasznosíthatóságát, értékét jelentősen növeli, hogy saját iparvágányokkal önálló vasúti kapcsolattal rendelkezik. Az Appeninn igazgatósága tavaly novemberben döntött arról, hogy aktívan keresi a befektetési lehetőségeket az ipari és logisztikai ingatlanok területén is a jó hasznosíthatósággal bíró, magas hozamtermelési képességgel rendelkező célpontokat vizsgálva. A vezetőség ebben a szegmensben az első tranzakcióról december 20-án írt alá szerződést, amelynek keretében egy nagykanizsai logisztikai ingatlant vásárolt meg a társaság.

lakásokat és házakat. Nagyon sok helybéli vagy alföldi gazdag ember ölt százmilliókat az ingatlanbizniszbe.

Egyelőre nem nagyon jött be a számításuk, mert a németek inkább a lakásbérletre mentek rá, kevés házat vagy lakást vesznek. Havonta 9–10 euró/m²-es bérleti díjat fizetnek, vagyis egy körülbelül 80–100 négyzetméteres lakásért 240–280 ezer forintot. A felső vezetőket helyezik el így, de készült egy lakópark is 25–30 házzal, ott 100 fő lakik. A bérleményeknél főleg sorházak jöttek számításba, de volt néhány családi ház is. Ezek bérbevételeivel egyébként külön céget bíztak meg.

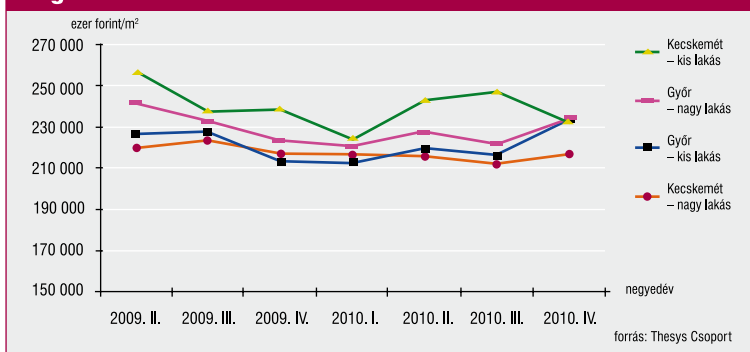
A 10–15 éves, viszonylag korszerűnek mondható családi házakért manapság 25 millió forint körüli összeget kérnek Kecskeméten.



Kevés a közepes bérlakás Kecskemét belvárosában



Téglalakások ára



A 10–15 éves, viszonylag korszerűnek mondható családi házakért manapság 25 millió forint körüli összeget kérnek Kecskeméten. A legjobb, ha a Petőfiváros nevű városrészen néz szét az érdeklődő, és szerencséje lehet, mert sorházban lévő lakást mostanában nem nagyon lehet eladni 20 millió forint fölött. Az árak körülbelül 15 százalékkal alacsonyabbak, mint 2008-ban voltak. Sokan keresik az egyedi fűtésű, konvektoros, nem paneleket 3–5 emeletes társasházakban. Ezek 120–135 ezer forintos négyzetméteráron hirdetik magukat. A standard, 55 négyzetméteres paneleket négyzetméterenként 125–130 ezer forintért lehet megvenni – erősítette meg kiadványunk helyszíni tapasztalatait az Otthon Centrum egyik helyi irodájának vezetője. A Mercedes-beruházás felgyorsulásával inkább az ipari telkeket keresik a befektetők, de a jelek szerint lekéstek azok, akik jó drágán akarták később eladni a telkeket a Daimlernek. A német óriásvállalat ugyanis jókora területre tette rá a kezét. Azzal később szabadon rendelkezhet – akár bérbe adhatja vagy eladhatja egy beszállítónak vagy bárki másnak.

A Mercedestől származó méretes iparüzési adóval is megtámogatott önkormányzat most az orosz hadsereg által egykor használt környékbeli terület és az ott lévő ingatlanok ingyenes tulajdonba vételét kezdeményezi, mert iskolabővítést, valamint a bérlakásállomány növelését tervezi. Utóbbira az Új Széchenyi Terv otthonteremtési programja adhat lehetőséget, így az önkormányzat bérlakásainak száma akár 300 lakással is növelhető.

Az érintett ingatlanok jelenleg állami tulajdonban és a Kecskeméti Főiskola kezelésében vannak. A tervek között a területen működő Lestár Péter Egységes Középsiskola, Szakiskola és Óvoda bővítése is szerepel, mert az iskola egy részét a Mercedes Schule – azaz a német iskola – 5–10. osztályos diákjai használják a következő tanévtől. Az ingatlan egy részét bérbe adják a német iskolának. Az oktatás megkezdése előtt a feladatot ellátó Magyarországi Németek Általános Művelődési Központja Intézményfenntartó és Működtető Közalapítvány 48 millió forintos felújítást végez el az épületen.

Miskolc: elmaradások

Észak-Magyarországon több nagy beszállító (Bosch, ZF és mások) ütött tanyát, mindegyik döntéséhez feltétel volt a jó megközelíthetőség és a nem túl messziről jövő, lehetőleg képzett munkaerő. Az M3-as és M31-es autópálya teljesítette ezt, a képzett munkaerővel sem voltak gondok, főleg Miskolcon nem, ahol az ipari munkásságból még túlkínálat is volt, és ennek megfelelően a betelepülő cégeknek, mint például a német Boschnak nem kellett túl magas fizetéseket adnia. Ez a körülmény viszont nem növelte a vásárlóerőt,

Észak-Magyarországon több nagy beszállító (Bosch, ZF és mások) ütött tanyát, mindegyik döntéséhez feltétel volt a jó megközelíthetőség és a nem túl messziről jövő, lehetőleg képzett munkaerő.



az jóval elmarad például a győritől, ahol a fizetések is magasabbak az iparági átlagnál. Elmaradt tehát az a hullám, ami Győrben és Kecskeméten megtörtént. Új lakásberuházások nem indultak, sőt azokat is leállították, amelyeket elkezdtek az elmúlt két-három évben. Az elkészült, de készleten maradt lakásokat nagy kedvezményekkel árulják a fejlesztők: ki ingyenes helyet ad a teremgarázsban, ki pedig fizeti a konyhabútort vagy egy-két háztartási gépet. A Duna House (DH) egyik miskolci szakértője szerint még az autóiipari cégeknél alkalmazott friss diplomások sem bizonyulnak kellően hitelképesnek egy-egy lakásvásárlás előtt, mert nyomottak a béreik.

A borsodi megyeszékhelyen most a kisebb méretű, a felújítási programban már részt vett paneleket keresik a 4–5 millió forintos kategóriában. Ennyi pénzért a belvároshoz közeli, de nem az Avas lakótelepen lévő 30–40 négyzetméteres otthonokat lehet vásárolni. Többemeletes téglaházakban szélsőséges a kereslet: lenne vevő a 30–34, de a 70–80 négyzetméteres lakásokra is, ám a piac még mindig áll, főleg azért, mert az eladók az áremelkedésben bízva mereven ragaszkodnak az eredeti árhoz.

A DH képviselője szerint a befektetési céllal vásárolni szándékozók is kívárnak. Abban reménykednek, hogy a bajba jutott hitelesek otthonait még olcsóbban megszerezhetik, ezért egyre gyakrabban érdeklődnek a közvetítőknél kifejezetten az ilyen lakások iránt. Nem lelakott, rossz helyen lévőket keresnek, hanem többnyire új építésűt, valahol a belváros közelében.

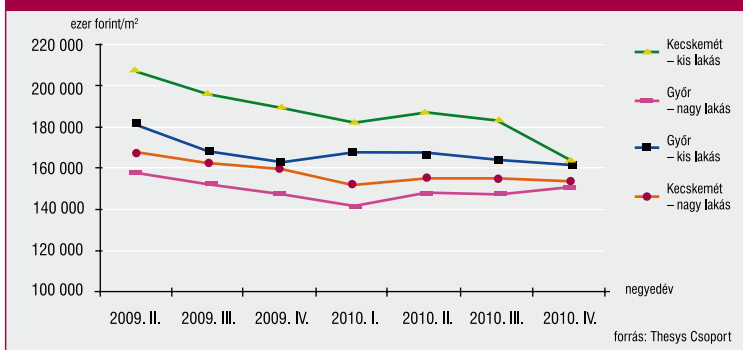
Tagolódó kereslet Egerben

Egerben érdekes változás történt. Az autóiipari vállalatok nem egri alkalmazottai évekig inkább bejártak a környező településekről, de az elmúlt 8–10 hónapban egymás után vásárolták a lakásokat, házakat a városban. Főleg az Északi lakótelepen, ahol egy kétszobás panel 7–8 millió forintos irányárát átlag 6,5 millióra sikerül levinniük. A mérnökök és más magasabb képzettségűek a 70–80 négyzetméteres, háromszobás új építésű lakásokat keresik. Nem meglepő, hogy 20 kisebb-nagyobb lakásépítési projekt van

Egerben is egyre több a készpénzes befektető



Panellakások ára



építési szakaszban. Igaz, ezekben legfeljebb 100–120 lakás készül el, de azért jelzi, hogy tagolódik a kereslet – érzékeltette a helyzetet a DH helyi irodavezetője.

Új sorházi lakásokat (1+3 fél szoba vagy 2+2 fél szoba) 20–21 millió forintért lehet vásárolni, de van olyan kétszintes, 140 négyzetméteres sorházi otthon (2+3 fél szoba), amelyet 140 millióért hirdetnek. A háromszobás, 70–80 négyzetméteres, téglapépületben lévő lakásokat sem adják olcsón, 16–18 millió áll az árcédulán. A legnépszerűbb körzet Almagyardomb és a Hajdúhegy családi házas övezete, ott viszont nagyon sok a hitelfizetési gondokkal küszködő ingatlantulajdonos, ezért is vált a környék célterületté.

Miskolcon a befektetési céllal vásárolni szándékozók is kívárnak. Abban reménykednek, hogy a bajba jutott hitelesek otthonait még olcsóbban megszerezhetik, ezért egyre gyakrabban érdeklődnek a közvetítőknél kifejezetten az ilyen lakások iránt.





Idén minden befektetési célú vásárló abban reménykedik, hogy a nyártól már sokkal több bedőlt hitellel terhelt, új lakás vagy családi ház kerül a piacra.

Idén minden befektetési célú vásárló abban reménykedik, hogy a nyártól már sokkal több bedőlt hitellel terhelt, új lakás vagy családi ház kerül a piacra. Ezek a vevőjelöltek zömmel készpénzzel akarnak ingatlanhoz jutni, csak 30–40 százalékuk venne fel hitelt – mondta az irodavezető.

Esztergom: felbolydulás nélkül

A Suzuki miatt semmilyen felbolydulás nincs és nem is volt a Duna mentén. A japán vállalat kezdetben azt hangoztatta, hogy csak helyiekkel akar dolgoztatni, ezért pótlólagos elhelyezési keresletre már az induláskor sem számított senki. Később a gyár és a kapacitás bővítése sem hozott ebben változást, ugyan-

is a magyaroktól dél-szlovákiai településekről ingáztatta az új munkások többségét. A cég működtet egy munkásszállót középvezetőinek Esztergomban, a felső vezetőknek a fővárosban bérelnek lakásokat. A havi lakásbérletek 40 ezer forinttól indulnak a városban, a gyár középvezetői nyilván ennek két-háromszorosát fizetik. A helyi és a környező néhány kistelepülés ingatlanpiacát annyiban azért befolyásolja a gyár jelenléte, hogy az alkalmazottak zöme biztosnak tudhatja az állását, így stabil „fogyasztóként” jelen van a városban, szüksége van lakásra, használja a kereskedelmi ingatlanokat. Ebben az értelemben stabilizáló tényező ez a több ezer autógyári alkalmazott.

Új, még ha kisebb méretű lakásberuházás nem sok volt az elmúlt tíz évben, legfeljebb néhány, többlakásos társasház létesült. Vannak viszont a felújítási programokban részt vevő társasházak és paneltömbök. Ezek értéke megnőtt, és ennek megfelelően keresik is ezeket. Egy átlagos méretű (50–54m²) panellakást 6–8 millió forintért lehet megvenni. A Duna House irodavezetője szerint idén tavasszal szinte csak készpénzes vásárlók voltak, és nem mindegyik volt befektetési célú vevő. Most már elérik, hogy a megszorult eladók 10–15 százalékot is engednek az évek óta tartott árból.

Szentgotthárd: vevőkre várva

A nyugati határszélre szorult kisváros szebb napokat látott az Opel megjelenésekor, de reálisan akkor sem lehetett arra számítani, hogy majd földindulásszerű fejlődés lesz a településen. Hasonló a helyzet az esztergomihoz, hiszen sok alkalmazott jön a 10–50 kilométeres körzetből, nekik nem kell sem bérlakás, sem saját tulajdonú ingatlan.

Április elején mindössze három eladó ingatlan szerepet a legnagyobb hazai internetes bázist üzemeltető cég honlapján. Az 53–77 négyzetméteres lakásokat 8–12 millióért lehetett megvenni. Hangsúlyozottan jó állapotú lakásokról van szó, amelyek azonban több hónapja kelletik magukat.

■ M. N.

VÁLTOZÓ VÁSÁRLÓERŐ

Az ingatlanpiacot meghatározó vásárlóerőről készült legfrissebb GfK-összeállítás szerint a főváros továbbra is mintegy 33 százalékkal az országos átlag felett teljesít, és a második helyen 2009 óta tartja magát Fejér megye (általánosvásárlóerő-index: 109 százalék). Az országos átlag fölötti vásárlóerőt tud még felmutatni a Suzukin kívül több autóiipari beszállítócégnek helyet adó Komárom-Esztergom megye, az Audi és beszállítói holdudvara által uralt Győr-Moson-Sopron megye, az Opelt elszállásoló Vas megye és természetesen Pest megye, ahol szintén több tucat autóiipari gyártó-vállalat működik.

A sereghajtó megye 2006 óta változatlanul Szabolcs-Szatmár-Bereg (általánosvásárlóerő-index: 75,4 százalék), de az utolsók között található Békés (általánosvásárlóerő-index: 82,6 százalék) és Bács-Kiskun megye (általánosvásárlóerő-index: 84 százalék) is. Bács-Kiskun folyamatos fejlődése – a Mercedes megjelenése ellenére – a többi megyéhez képest megtorpant, sőt 2008 óta folyamatos visszaesésének lehetünk szemtanúi. Ezzel szemben a legnagyobb autóiipari beszállító egyikének számító Bosch két üzemét is elhelyező Borsod-Abaúj-Zemplén ellenkező irányú utat járt be: egészen 2007-ig a sereghajtók között volt, azóta viszont négy helyezést javított, bár ez még egyáltalán nem érződik a helyi ingatlanpiacon.

KAPCSOLÓDÓ CIKKEK

www.ingatlanmenedzser.hu



- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/tohotel>
- ▶ http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/arena_gyor
- ▶ http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/autopolis_gyor
- ▶ http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/fidesz_villa
- ▶ http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/miskolci_berbeadas

