



# **Ingatlanpiaci elemzés 2007 november**

**Készítette: Molnár Tamás**

# Tartalomjegyzék

Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei novemberben.....	3
Magyarország ingatlanpiaci helyzete novemberben .....	6
Építési volumen.....	6
Újépítésű lakások piaca .....	6
Használt lakások piaca.....	6
Lakásfinanszírozás .....	6
Építési / fejlesztési telkek piaca .....	7
Lakáspolitiká.....	8
Ingatlanárak változásai .....	9
Alföld városainak gazdasága és ingatlanpiaci helyzete.....	10
Bács-Kiskun megye.....	10
Békés megye .....	15
Pest megye .....	18
Csongrád megye.....	21
Jász-Nagykun Szolnok megye .....	23
Tolna megye.....	26
1. számú melléklet: Nemzetgazdasági prognózis 2007. évre .....	29
2. számú melléklet: A megyék makrogazdasági adatai.....	30
3. számú melléklet: Lakásadatok .....	31
4. számú melléklet: Ingatlan bérleti díjak.....	32

## Magyarország főbb makrogazdasági mutatói és gazdasági eseményei novemberben

2007. harmadik negyedévének középpontjában egyértelműen a tengerentúlról elindult hitelpiaci válság állt. Ez határozta meg mind az ECB, mint pedig a FED kamatpolitikáját. Bár az elemzők nagy része július elején még a kamat további emelését jósolta, a tőkepiaci környezet megváltozásának hatására az ECB változatlan szinten hagyta az irányadó kamatot a negyedév során. A kamatemelés elhalasztására a piaci stabilitás megőrzése miatt volt szükség, melyet az inflációs célok elé helyezett. A tengerentúlon másfajta megfontolásból októberben 4,75 százalékról 4,5 százalékra csökkentették jegybanki alapkamatot. Az amerikai központi bank a döntés után elismerte, hogy a jelzálogpiaci problémák a vártnál nagyobb terhet jelentenek, így a kamatcsökkentés elengedhetetlen a piaci egyensúly megteremtése érdekében.

Magyarországon novemberben folytatódott az infláció csökkenő trendje. Az előző év azonos hónapjához képest az év tizenegyedik hónapjában 6,9 százalékkal emelkedtek az árak, ami 10 bázisponttal meghaladta a korábbi adatot. A zöldség, illetve gyümölcsárak szokásos csökkenésének következtében nagyobb árcsökkenés is indokolt lett volna, ám az egyéb élelmiszerek árnövekedése ellensúlyozta a szezonális hatást. A maginfláció 20 bázisponttal mérséklődött az előző évhez képest. Bár az infláció a vártnál valamivel kisebb ütemben csökken, a jövő évre akár 4 százalékos fogyasztói árindex is elképzelhető az elemzők szerint. Jelenleg Magyarországon az infláció 6,7 %. (lsd. 1.tábla)

1.tábla

Infláció			
(%)	2007	2008	2009
EU 27	2,3	2,4	2,2
Euroövezet	2	2,1	2
Magyarország	6,7	4,9	2,8
Lengyelország	2,5	2,8	2,9
Szlovákia	1,7	2,5	3
Románia	4,7	5,6	4,6

Forrás: MNB

2.tábla

GDP növekedés			
(%)	2007	2008	2009
EU 27	2,9	2,4	2,4
Euroövezet	2,6	2,2	2,1
Magyarország	1,6	2,6	3,4
Lengyelország	6,5	5,6	5,2
Szlovákia	8,7	7	6,2
Románia	6	5,9	5,8

Forrás: KSH

A KSH közölte a novemberi GDP adatokat, melyek 11 éves mélypontot értek el. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a bruttó hazai össztermék a 1,1 százalékkal nőtt a harmadik negyedévben a tavalyi év hasonló időszakához képest a magyar gazdaság – tette közzé előzetes adatként a KSH. A hivatal jelzi: a gyorsbecslés korlátozott információs bázisra épül, így megbízhatóságának hibahatára a 0,2 százalékpont. Mindenesetre aligha jó előjel, hogy az augusztusi, szintén minden várakozást alulmúló második negyedéves, 1,4 százalékos gyorsbecslés után a végleges adat 1,2 százalék lett.

Ha most esetleg felfelé lehet is korrigálni, a maximálisan elérhető 1,3 százalékos szám is bőven elmarad az elemzői várakozásoktól: az utolsó konszenzus 1,6 százalék volt. (lsd. 2. tábla)

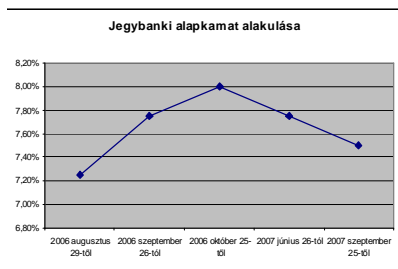
Az eredetileg tervezett 6,8 százalékos szint helyett 6 százalék közelébe sikerülhet lezorítani a hiányt, ám így a növekedési áldozat is nőtt. Az ipari termelési adatok, a kiskereskedelmi adatok és különösen az építési szektor két számjegyű visszaesése már jelezte, hogy nem sok jóra lehet számítani.

A Standard & Poor's nem változtatott Magyarország „BBB+” hosszú, illetve „A2” rövid lejáratú devizaadósságra vonatkozó hitelbesorolásán. Ugyanakkor a hitelminősítő intézet 2008 utánra mind az államháztartási hiánnyal, mind pedig a növekedéssel kapcsolatban pesszimistább képet vázolt fel a magyar kormányról. 2010-re ugyanis 3,8 százalékos GDP-arányos államháztartási hiányt jósolt a kormány által kitűzött, és a konvergencia-programban megfogalmazott 2,7 százalék helyett. A gazdasági növekedés tekintetében a Standard & Poor's 2008-2010 között 2,9 százalékot, miközben a kormány 2009-2010-ben 4 százalékot vár. Az ország hitelbesorolása abban az esetben javulna, ha a kormány a tervezetnél jobb tempóban valósítaná meg reformterveit, ugyanakkor megnőhet a leminősítés valószínűsége, ha a kormány letér a tervezett költségvetési pályáról. Ez utóbbi valószínűsége megemelkedhet a 2010-es választások közeledtével.

Az amerikai jelzálogpiaci válság továbbgyűrűzése a hazai piacot, és így a forint árfolyamát sem hagyta érintetlenül a vizsgált negyedévben. A kockázatvállalási kedv csökkenésének következtében a forint euróval szembeni árfolyama augusztusban jelentősen gyengült. A hónap közepén átmenetileg 260 fölé is szökött, ami igen jelentős visszaesés az előző negyedévre jellemző 248 forintos átlagárfolyamhoz képest. Augusztus 17-én a FED bejelentette a diszkontráta 6,25 százalékról 5,75 százalékra való mérséklését, ami némi megnyugvást hozott a piacon, és melynek hatásaként szeptember közepéig 255 körül mozgott a hazai fizetőeszköz árfolyama. A hónap közepén a FED 50 bázisponttal csökkentette irányadó kamatát, amely a kockázatvállalási hajlandóság növekedését eredményezte, vonzóvá téve a régió piacait. A forint kurzusa mintegy 250-ig erősödött, és novemberben is tartja ezt az árszínvonalat, annak ellenére, hogy a FED további 25 bázisponttal csökkentette a kamatot.

November első hetében ismét kamat-meghatározó ülést tartott az MNB. A döntés előtt nagy volt a megosztottság mind a piacon, mind pedig a Monetáris Tanács tagjai között. Mindkét esetben szinte azonos volt a szinten tartásra, illetve a csökkentésre szavazók száma. A Monetáris Tanács végül megint óvatos volt, és változatlan szinten, 7,5 százalékon hagyta az irányadó kamatot. (Lsd. 3. tábla) Az elemzők nagy része az év utolsó két hónapjában a kamatok további csökkentését várja, míg a következő év közepére sokan elképzelhetőnek tartják a 6-6,5 százalékos irányadó kamatot is. A döntés utáni közleményben az MNB továbbra is elérhetőnek tartja 2009-re a 3 százalékos inflációs célt, ám ennek fontos feltétele, hogy az egyszeri áremelkedések ne vezessenek az inflációs várakozások tartós megemelkedéséhez. A Monetáris Tanács rövidtávon az élelmiszerárak számottevő emelkedésére számít, ami hatással lehet az inflációs alappályára is. Ugyanakkor a „maginfláció egyéb tételei nem utalnak további inflációs nyomásra” Míg a makrogazdasági és pénzügyi környezet megfelelő talajt jelentene egy esetleges kamatcsökkentésre, az inflációs félelmek, illetve a nemzetközi bizonytalanság óvatos kamatpolitikára ösztönzi a jegybank Monetáris Tanácsát.

3. tábla



Forrás: MNB

A kamatcsökkentés mellett szóló egyik fő érv, hogy a gazdasági növekedés ütemét emelni kellene, hisz ez rég nem látott mélypontot ért el. Az időszakban ehhez kapcsolódóan további kedvezőtlen hírek láttak napvilágot. A növekedés egyik fő forrása a lakossági fogyasztás. A vizsgált időszakban megjelent elemzés szerint a kiskereskedelmi forgalom volumene tovább mérséklődött: augusztusban 0,1 százalékkal csökkentek az eladások az előző hónaphoz képest, így 12 hónap alatt összesen 3,6 százalékkal szorult vissza az értékesítés. A kamatcsökkentés ellen alapvetően két dolog szól. Egy kamatcsökkentés szinte mindig együtt jár a fogyasztás emelkedésével, ami viszont az inflációt emeli. Bár az infláció csökkenő tendenciát mutat, még jelenleg is meglehetősen magas szinten áll, sőt most a rekord nagyságú olajárak többi szektorra átgyűrűző hatása is ront a helyzeten. A nemzetközi bizonytalanság azért szól a kamatcsökkentés ellen, mert ha a külföldi befektetők bizonytalanok, akkor egy kockázatosabb, fejlődő gazdaság állampapír piacától jóval magasabb hozamot várnak el, mint egy fejlett gazdaságban kibocsátott kötvénytől. Ha a magyar jegybank kamatot csökkent, akkor csökken a két piac közötti hozamkülönbség, ami miatt a befektetők elfordulhatnak a magyar piactól, illetve magyar állampapíroktól.

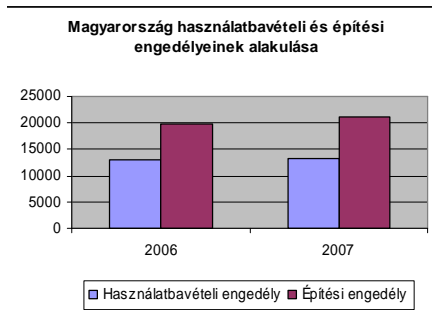
Magyarország legfrissebb makrogazdasági adatairól és nemzetgazdasági folyamatairól összefoglaló táblázatot találunk az 1. számú mellékletben.

# Magyarország ingatlanpiaci helyzete novemberben

## Építési volumen

A KSH adatai szerint 2007 első félévében 13,2 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 21,1 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt országosan, mely 1,6, illetve 6,6 százalékos növekedést mutat az egy évvel korábbi számokhoz képest. (lsd. 4. tábla) Az átlagosnál erőteljesebb bővülés ment végbe a fővárosban, ahol 12 %-kal több (4059) új lakás használatbavételére került sor és 14 %-kal több (5884) új engedélyt kértek, mint 2006. első félévében. Az építési formát tekintve, az átlagosnál jobban, 6 százalékkal nőtt a vállalkozók által épített, értékesítésre szánt lakások száma. Budapesten így 83, országosan pedig összességében 46 százalékos a beruházói építés részaránya. Ennek megfelelően ismét csökkent a megépített lakások átlagos alapterülete; Budapesten 64, országosan 86 m<sup>2</sup>-re. A használatba vett lakások számának alakulása megyénként erősen differenciált, a legnagyobb növekedés a Dunántúlon Veszprém megyében, míg a legerőteljesebb csökkenés a Duna-Tisza között Bács-Kiskun megyében volt.

1. tábla



Forrás: KSH

## Újépítésű lakások piaca

Idén eddig összességében 5 - 7 %-kal emelkedtek a fővárosi új lakások árai, ám nem példa nélküli a 10 - 15 %-os árnövekedés sem. Ugyanakkor az átlagos emelkedés nem tart lépést a 8 - 9 % körüli beruházói költségnövekménnyel. Mindez azt jelenti, hogy egyértelműen jól járnak azok a befektetési célú vásárlók, akik jól választják meg a lakásprojektet. Az új lakások árváltozása nagyrészt azon múlik, hogy milyen stádiumban tart a beruházás. Általánosságban elmondható, hogy egy projekt életciklusán végig emelkedik a lakások fajlagos ára.

## Használt lakások piaca

A várakozáson felül jól teljesítő évkezdetet erőteljesebb tavaszi visszaesés és nyári pangás követte a lakáspiacon. Ugyancsak beleillik az évek óta megszokott forgalmi hullámvázisba a nyár végi, illetve szeptemberi - októberi élénkülés, köszönhetően elsősorban az egyetemi-főiskolai évkezdetnek. Összességében nyomon követhető egyfajta "ingatlan szemlélet" térnyerése a lakásvásárlók körében. Vásárlás során egyre inkább szempont a kiszemelt lakás, ház értékállósága, a fenntartás költségei, jövőbeni "piacosíthatósága".

## Lakásfinanszírozás

A DEM aktuális jelentése szerint, amíg 2007 első tíz hónapjában a támogatott lakáshitelek átlagos nagysága összességében csökkenő tendenciát mutat - új lakáshoz 5,4, használtéhoz 2,2, millió forint-, addig a kereslet nagy részét adó piaci alapú, főként devizahiteleknél, folyamatos

emelkedés után 5,6 millió forint az átlag. A lakáscélú hitelek iránti igény idén összességében elmarad a tavalyi szinttől. A bankok a lakásvételi és -felújítási kedv lanyhulásának jeleire az eddiginél is erőteljesebb kampányokba kezdtek. A bővítésre, korszerűsítésre, felújításra járó támogatott forint lakáshitelek kihelyezése az idei első három negyedévben 32 milliárdra csökkent az egy évvel korábbi 47,8 milliárd forintról. A szerződések száma viszont kismértékben - 14,9 ezerről 15,2 ezerre - nőtt, így drasztikusan csökkent az egy szerződésre jutó hitel nagysága, 3,2 millió forintról 2,2 millióra.

A nem támogatott, szinte kizárólag deviza - azon belül pedig túlnyomórészt svájci frank alapú - hitelek nagysága most esett először az egy évvel korábbihoz képest. Amíg 2006 október végén 308,3 milliárd, addig idén 305,3 milliárd forint volt a hitelek összege. A hitelfelvevők száma 60 290-ről esett 52 618-ra, ami miatt az egy szerződésre jutó hitel nagysága emelkedett, mégpedig 5,1 millióról 5,8 millió forintra.

A háromféle hitel összege egy évvel ezelőtt 427,9 milliárd forintot tett ki, az idén már csak 386,1 milliárd volt, a kettő közti különbség 41,8 milliárd forint. (lsd. 5 tábla)

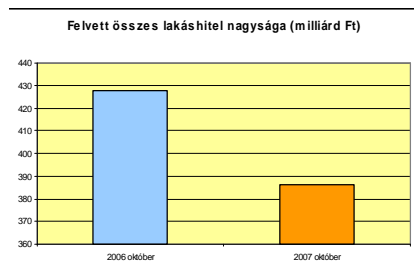
Ezek közül kiemelhető az OTP Banknál igényelhető jenhitel, melynek kamata a fejlett világban a legalacsonyabb, amelyhez ugyanakkor a legnagyobb árfolyam-ingadozás társul. Az Allianz Bank bizonyos esetben a lakás hitelbiztosítéki értékének 110%-ára rúgó kölcsönt nyújt, míg a BG Hitel & Lízing 40 éves futamidejű jelzáloghitellel jelent meg a piacon. Szélesebb körben elterjedt emellett a kezdeti egyszeri költségek elengedése.

Az adatok a lakáshitel-piac 85 százalékát reprezentálják. További visszaesés már nem várható, igaz rövidtávon fellendülésre sem lehet számítani. Erre akkor kerül sor, ha a lakáspiacról most kiszoruló rétegek jövedelme emelkedik.

## Építési / fejlesztési telkek piaca

Továbbra is stabilan emelkedik a társasházi építésre alkalmas telkek ára. A nagyvárosi telkeket megfizetni nem tudó magyar cégek vagy profilt váltanak, vagy kevésbé frekvenciált részeken építkeznek. Az irodaház és szállodafejlesztések a nagyvárosokban gyakran jobb üzleti lehetőségekkel kecsegtetnek, mint a lakóprojektek. Több cég is elkezdte ez alapján diverzifikálni tevékenységét. Gyakori lett emellett, hogy ugyanazért a nagyvárosi telekért lakó- és kereskedelmi ingatlan beruházással foglalkozó cégek egyaránt versengenek. Budapest mellett látványosan nő a külföldi beruházók érdeklődése a főváros környéki agglomerációs övezet, a nagyobb vidéki városok, illetve a Balaton iránt. Itt az úttörő izraeli cégeket követve a spanyolok számítanak újabban aktívnak.

5. tábla



Forrás: DEM

## Lakáspolitiká

Összel több, a lakáspiacra potenciálisan hatással lévő, az adózás rendjéről szóló törvény keretébe tartozó módosítási indítvány látott napvilágot, melyek hatása nehezen előre jelezhető, hiszen azok között egyaránt megtalálható a forgalmat élénkítő, és azt visszavető hatású is. Ezek szerint például lakóingatlan vásárlásakor megszűnne a lakásszerzési kedvezmény - azaz az eladott lakás árából egy másik vásárlására fordított összeg utáni adókedvezmény. Az eladott lakásból származó bevétel után pedig akkor kellene adózni, ha az értékesítésre a szerzéstől számított öt éven belül sor kerül -ez a határ jelenleg 15 év. Ezt az adót a hatóság méltányosságából mérsékelhetné, vagy akár elengedhetné. Az építményeket, telkeket 2009-től számított érték alapján adóztathatnák az önkormányzatok saját hatáskörükben hozott döntésük alapján. Az adó mértéke lakásnál és az ahhoz tartozó teleknél legfeljebb 0,5, más ingatlannál maximum 1,5 százalék lehetne.

A 100 millió forintot meghaladó számított értékű lakásokra és üdülökre (a 100 millió forint feletti részre) a cégeknek is adót kellene fizetniük, ami gyakorlatilag a magánszemélyek esetében eddig is működő luxusadó kibővítését jelenti. A telek négy éven belüli beépítés esetén csak akkor lenne illetékmentes, ha az épített terület aránya legalább a helyben előírt mérték fele.

Magánszemélyeknek is áfát kellene fizetni, ha két naptári éven belül már negyedszer értékesít telket, illetve új, kétévesnél fiatalabb ingatlant. (Az eredeti tervek szerint értékesítési számtól függetlenül áfát kellene fizetni a 15 millió forintnál értékesebb telek és új lakás után, ugyanakkor ez a kitétel a később véglegesített tervezetben már nem szerepelt.)

Az illetékhivatalok a bíróságoknak, önkormányzatoknak és egyéb hivatalos szervezeteknek ingyenesen szolgáltatnak majd az ingatlan adásvétellel kapcsolatos információkat, melyekhez a hitelintézetek és ingatlanforgalmazással foglalkozó cégek díj ellenében juthatnak hozzá.



## **Ingtatlanárak változásai**

A legstabilabb megítélés (azaz a legkisebb ingadozás) továbbra is az irodapiacot jellemzi. Ez a szegmens az elmúlt másfél évben viszonylag stabilan fejlődött, s a közeljövője sem borús. Az üzlethelyiség-piacon határozottan romlottak a várakozások, de a rendkívül erős kiskereskedelmi verseny ezt a részpiacot sem hagyja "leülni". Pozitív tartományban lévő s növekvő index jellemzi logisztikai ingatlanpiacot. Ez lehet a közeljövőben a magyar ingatlanpiac legdinamikusabban fejlődő szegmense.

### **Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások** (százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	<b>Budapest</b>	<b>Pest megye</b>	<b>Nyugat-Magyarország</b>	<b>Kelet-Magyarország</b>	<b>Országos átlag</b>
Lakóingatlan	5,3 (4,5)	5 (5)	5 (5)	4 (5)	5 (4,6)
Iroda	5 (3,5)	5,5 (4)	5 (3,5)	5 (3,8)	5,1 (3,7)
<b>Üzlethelyiség</b>	<b>5 (3,5)</b>	<b>4,5 (4)</b>	<b>5 (2)</b>	<b>4,5 (5)</b>	<b>4,8 (4)</b>
Raktár	5 (2,5)	5 (3)	4,5 (3)	4,5 (2)	4,8 (2,8)

Zárójelben az előző felmérés adatai

Az új építésű ingatlanok eladási árának várható emelkedése minden típus esetében a 2,8 és 4,6% közötti sávban helyezkednek el. Az előző felméréshez képest csaknem minden szegmensben csekély csökkenés tapasztalható e téren.

### **A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások** (százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	<b>Budapest</b>	<b>Pest megye</b>	<b>Nyugat-Magyarország</b>	<b>Kelet-Magyarország</b>	<b>Országos átlag</b>
Lakóingatlan	3 (1)	0 (-1)	0 (1)	0 (0)	1,5 (0,5)
Iroda	2 (0)	0 (0)	1 (1,5)	1,5 (0)	1,5 (0,3)
Üzlethelyiség	4 (2)	4 (-0,5)	3 (1,5)	1,3 (1,5)	3,5 (1,5)
Raktár	4 (2)	3,5 (-0,5)	3,5 (1,3)	2,8 (0,5)	3,6 (1,3)
Telek	7,7 (5,8)	6,2 (7)	4,4 (5)	4 (5)	5,8 (5,8)

Zárójelben az előző felmérés adatai

Az üzlethelyiségek és a raktárok esetében a használt ingatlanok árai minden valószínűség szerint növekednek a közeljövőben, de messze az általános infláció üteme alatt. A telekárak várható növekedési üteme 6% körüli. A többi területen továbbra is a stagnálás az alaptendencia.

# Alföld városainak gazdasága és ingatlanpiaci helyzete

## Bács-Kiskun megye



### Kecskemét

Kecskemét, Bács-Kiskun megye székhelye. Az ország minden részéből könnyen megközelíthető, Budapesttől autópályán kb. 45 percnyire fekszik. Kecskemét az évszázadok folyamán is fontos kereskedelmi utak találkozásánál feküdt. A város közúti hálózata jellegzetesen hasonlít az alföldi városokéra; gyűrűs-sugaras elrendezésű. Tömegközlekedési szempontból a város közlekedési hálózata jól megszervezett, könnyen áttekinthető. A város központjából gyakorlatilag átszállás nélkül bármelyik városrész jól megközelíthető. A távolsági és az egyik helyi buszállomás közvetlen a vasútállomás mellett található (a Noszlopy Gáspár parkban), így könnyű az átszállás a különböző tömegközlekedési eszközök között. Kecskemét gyors, az országos átlagot meghaladó fejlődésnek indult. Sorra telepednek meg a kisebb ipari üzemek, gyárak a várost ölelő körgyűrű mellett, és a fejlődés most is töretlenül folyik. Kecskemétet eddig szerencsére kevésbé érintették az urbanizáció káros hatásai: még igazán „élhető” város: a polgárok szívesen sétálnak az utcákon, a főtéren, nem menekülnek el az agglomerációba. Jól alátámasztja ezt, hogy a népesség is folyamatosan növekszik.

Nyaranta sok külföldi látogat a városba, ahol a főtéren szinte állandóan rendezvények, vásárok szórakoztatják a helybélieket és a turistákat. Kecskemét különösen a németek és hollandok körében népszerű turisztikai célpont. Rengeteg érdeklődőt vonz a város melletti katonai repülőtéren kétévente megrendezett Kecskeméti Nemzetközi Repülőnap is.

Kecskemét fejlődését jól jelzi az is, hogy szinte az összes Magyarországon megtalálható pénzintézet üzemeltet kirendeltséget itt; a városban található bevásárlóközpontok pedig kiemelkedő mutatókkal rendelkeznek a saját hálózatukon belül. Az egy főre jutó gépjárművek és ingatlanok száma Kecskeméten a legmagasabb.

#### Ingatlanpiaci helyzete:

A beépítések nyomán Kecskeméten folyamatosan szűkült a telekkínálat, az árak is mind feljebb araszoltak. Ma a város belsejében, közműves, lakásépítésre alkalmas, gyakran lebontandó régi házzal bíró, 300-500 m<sup>2</sup>-es kis telkek akár 25-40 ezer forintos négyzetméteráron cserélnek gazdát. A város környékén, Helvécian és Szabó Sándor telepen jóval olcsóbban, akár már négyzetméterenként 2.500 forintért szert lehet tenni az önkormányzat által kikapcsolódott, közel 700 m<sup>2</sup>-es házhelyre. Jellemző a településre, hogy inkább az alacsonyabb árú, kis lakásokat részesítik előnyben, mintsem hogy saját építkezésbe fognának.

## Kiskunfélegyháza



Kiskunfélegyháza a Duna-Tisza közén, kedvező közlekedési csomópontban - a Budapest, Szeged, Baja, Szolnok, Szentes felől érkező köz- és vasutak találkozásánál - a Kiskunságban fekszik. A város vasúti forgalma is kiemelkedő: a Budapest–Szeged vasútvonalon fekszik, de közvetlen vonatok közlekednek Kiskunhalasra, Szentesre, Lakitelekre és Szolnokra is. Kiskunfélegyháza optimális szálláshely a kirándulónak, hiszen a közelben található Bugac, a híres kiskunmajsai fürdő, a Tőserdő és a Tősfürdő, Ópusztaszer és a Kiskunsági Nemzeti Park. A város képe az ipar nagy ütemű fejlődését és a mezőgazdaság korszerű jellegét viseli magán. Fejlett az állattenyésztés, főleg a szárnyasoké, különösen a libanevelés és -hízalás. Kiskunfélegyháza iskolaváros, a környék kulturális központja.

A város településszerkezete korszerű. Épületeinek többsége zárt sorú földszintes lakóház, de három új lakótelepe és a város belterületének rekonstrukciója a többszintes beépítéssel folyamatosan változtatja és valóban városiassá formálja a városképet. A gyönyörű Parkerdő, a belső parkok és zöld sétányok is hozzájárulnak ahhoz, hogy egyre szebb, kulturáltabb legyen az itt lakó emberek élete. Több beruházás is folyik illetve kezdődik meg hamarosan Kiskunfélegyházán. A Fürdőszálló és az ott található Törökfürdő is hamarosan „újraéled” majd, hiszen rövidesen megkezdődnek azok a beruházások, melynek keretében a félegyházi strandból élmény- és gyógyfürdő lesz egy hotelkomplexummal együtt. Egy másik beruházás is most kezdődött meg a Tesco áruház mellett, ahol hamarosan egy logisztikai központ fog működni. Ami az ingatlanpiacot illeti, a legkeresettebb lakások főleg a városközpontban helyezkednek el, ahol egy társasházi lakásban akár 160 ezer Ft-ot is adnak egy nm<sup>2</sup>-ért.

Hamarosan több főiskola is megkezdheti majd az oktatási célra kijelölt épületek kialakítását, így megkezdődhet a városban a felsőfokú oktatás.

## Kiskunhalas

A Kiskunhalas a Kiskunsági-homokvidék déli részén helyezkedik el, amelyet nyugatról a Bácskai-löszhát szegélyez. A kistérségben csekély és elszórtan elhelyezkedő, kis felületű természetvédelmi terület található: Fejeték-mocsár, Pirtói homokbuckák, Kiskunhalasi-mocsárciprusok. Kiskunhalas térségében három jellegzetesség vázolható fel: a széleskörű mezőgazdasági tevékenység; a főleg Kiskunhalasra telepített-telepedett különböző feldolgozóipari üzemek és a térség tranzit szerepéből, határmentiségéből, a határátkelőkől fakadó helyzet. Nagyon jelentős a térségben a feldolgozóipar. Feltűnően sokan foglalkoznak ingatlanügyekkel és gazdasági szolgáltatásokkal, valamint szállítmányozással, ami szintén a tranzitszereppel és a határ közelségével függ össze. Jelentős számban vannak építőipari vállalkozások, emellett az idegenforgalom is többeknek nyújt munkalehetőséget. A határmentiség arra is alkalmat teremt, hogy a

vállalkozások egy része a határon túli megrendeléseket teljesítse, bővítse piacát a külkapcsolatokkal. A régi ipartelepítések hagyományaira alapozva a térségben a gépipar és a könnyűipar továbbra is megmaradt, a régi és az új vállalkozások keretében számos terméket továbbra is gyártanak.

A konfekcionált ruházati termékek közül a munkaruházat és a farmerruha készítés emelhető ki, folytatódik a hagyományos halasi csipkevarrás, több kisüzem pedig bér munkát vállal. Gyártanak itt autóvillamossági cikket, kompresszorokat, áramfejlesztőket. Vannak műanyag-feldolgozó, konténereket előállító, faipari árukat, papír csomagolóanyagokat gyártó vállalkozások. Kisebb-nagyobb vállalkozások foglalkoznak – helybeliek és más székhelyűek - építőipari tervezéssel, magas- és mélyépítéssel, építőanyag-előállítással.

A szálláshelyek biztosításával főleg a vendéglátóhelyek szaporodása figyelhető meg, ezek jelentős része az átutazókat szolgálja ki (bár minőségük nem mindig felel meg az elvárásoknak). A gazdasági tevékenységet számos vállalkozás javítással, szervizeléssel, karbantartással, tanácsadással, könyveléssel támogatja. A Kiskunhalason lévő termásvíz hasznosítása nagy beruházás lesz, melynek keretében fedett fürdőt, újabb gyógymedencét, balneoterápiás, ellátó és kiszolgáló egységeket szeretnének.

Halason a legújabb beruházások közé tartozik egy a, Tesco körül kiépülő bevásárlóközpont. Hamarosan az Aldi is meg fog nyílni a városban, és ezek mellett nemsokára át fogják adni a Posta új épületét is.

Az ingatlanpiac manapság nem virágzik túlságosan. Főleg a belvárosban épült néhány régi ház helyett új, többlakásos társasház, továbbá az utóbbi években a város szélén a volt szovjet laktanyák felújításával alakítottak ki rengeteg lakást. A felújított laktanyák környékén egy új városnegyed kezd kialakulni, főleg kertes családi házakkal és társasházakkal. A város központjában főleg régi polgári házak vannak, a kisebb körben kisebb, régebbi, kertes parasztházak találhatóak. Ezen kör szélén találhatóak panelházak. A számuk annyira nem jelentős. A városban négy olyan tömb van, amelyek panelházakból állnak. Az egyik tömb a Kertvárosban található. Ez egy viszonylag újabb városrész, az elmúlt 15-20 évben kezdett kiépülni. Itt főleg kertes házak családi és sorházak találhatóak.

## Kiskőrös

Kiskőrös és kistérsége a Kiskunsági-homokhát középső területén helyezkedik el. A kedvező klimatikus adottságokkal, magas napfénytartammal jellemezhető terület meghatározó gazdasági ágazata a mezőgazdaság, a nagy hagyományokkal rendelkező szőlő- és gyümölcsstermesztés, valamint a szántóföldi növénytermesztés. A térség a társadalmi – gazdasági átalakulásokat viszonylag kevés veszteséggel élte át. A korábbi gazdasági szervezetek többsége átalakult, de fennmaradt, számos új vállalkozás is megtelepedett. A térségben meghatározó tevékenység a

mezőgazdaság, a szőlőművelés, a kertészet. Ezt a régi-új mezőgazdasági szervezetek is tükrözik. Ehhez kapcsolódóan több vállalkozás foglalkozik szőlő- és borfeldolgozással, palackozással. Készítenek üdítőitalokat, de takarmányokat is. A feldolgozóipar más ágai közül említésre méltó a műanyaggyártás és –feldolgozás, a cipőgyártás, a konfekció- és vegyipari termékek előállítás, a fafeldolgozás, valamint a kárpitos bútorok és járműalkatrészek gyártása. Az építőipar különböző szakágazatai mellett több vállalkozás végez szállításokat, fuvarozásokat a bel- és külficokra egyaránt. A térségben jelentős számban található kis- és nagykereskedelmi vállalkozások, amelyek a mezőgazdasági felvásárlástól kezdve a külkereskedelemig szolgálják a termelőket és a fogyasztókat.

A mezőgazdaság – bár jelentősége valószínűleg mérséklődni fog – továbbra is feladatot ad a feldolgozóipar és az értékesítési hálózatok számára. Több kisebb, korszerű üzemmel, térségi marketing kialakításával lehetne fokozni a termékek, termények piacra jutását. Más termelő, szolgáltató ágazatok megtelepedését, a meglévők megerősödését különböző módon – pl. kedvezményes, közművesített telek, helyi adókedvezmény vagy támogatás, a munkavállalók képzettségi szintjének emelése, stb. – lehet és kell elősegíteni.

A térségben több megyét átszelő tranzitút keresztezi egymást, ez további lehetőségeket teremthet a fejlesztésekhez. A forgalom kiszolgálása, a távolabbi partnerekhez kapcsolódás eddig is gyakorlata volt a településeknek, ezt tovább lehet szélesíteni (pl. szervizekkel, raktárakkal, átrakókkal). A vállalkozási kedvre és tudásra, az eddigi piacokra, a családi szálakhoz kötődő külkapcsolatokra, a tranzithelyzetre alapozva a térség további fejlődése, felemelkedése. A kistérségben a turizmus jelentősége az adottságokhoz képest ma még szerény (kivéve Soltvadkert és Kiskőrös), a lakosság megélhetésében ugyancsak elhanyagolható. A terület adottságai közül fontossági sorrendben első helyen a kulturális értékeket (a Petőfi-kultuszt; a terület nemzetiségi hagyományának ápolását és az egyedi országos nagyrendezvényeket) kell kiemelni. Ellátási, köz- és vagonbiztonsági problémák is jelentkeznek a települések üdülőtérletein, sőt a külterületeken is, amely a tanyai turizmustól elriaszthatja a látogatókat. A tanyák fokozatos „leépülése” szintén negatív hatással van ez utóbbira. Gondot jelent a már említett szezonális is, bár ez országos probléma. A jelenlegi kereslethez a meglévő, különféle kategóriájú szálláshely kevés, így a fejlesztéshez további bővítésre van szükség.

## Baja



Baja és kistérsége a Duna-menti síkság déli és a Bácskai-síkvidék északnyugati területeit foglalja magába. A Duna-völgye, illetve a kistérség egyéb vizes élőhelyei rendkívül értékes természeti tájak, amelyekből kiterjedt területek állnak védelem alatt. A kistérség területének termőhelyi adottságai a megyében a legjobbakká közé tartoznak: kedvezőek a klimatikus viszonyok (magas napfénytartam és hőösszeg) és jó a kistérség talajainak termőképessége is. Ugyanakkor a keleti részen elhelyezkedő területeket a

közel két évtizede tartó talajvízszint süllyedés sújtja. A Duna menti területeken pedig jelentős az ár- és belvízveszély.

Baja és térsége a megye egyik fejlődési pólusa, adottságait és lehetőségeit hasznosítva lehet reménye a fellendülésre. A vállalkozások között továbbra is nagy munkáltatónak számítanak a mezőgazdasági szövetkezetek. A térségben a szántóföldi és kertészeti termények közül a napraforgó, a paprika emelhető ki, számottevő az erdőgazdaság, az állattenyésztésből a nyúl, a baromfi, a hal említhető. Jelentős, térségi hatású a hűtőház. Többen foglalkoznak - szintén a mezőgazdasághoz kötődő - szolgáltatásokkal, raktározással, felvásárlással, gépkölcsönzéssel, gépjávitással, alkatrész-ellátással. Az élelmiszeripari vállalkozások egy része csak a helyi igényeket elégíti ki, vannak azonban már külkapcsolatokkal rendelkezők is. E téren további minőségjavításra és marketing munkára lenne szükség.

A térségben hagyományos iparág volt a könnyűipar. Az utóbbi évek ezt az ágazatot is megrázták, néhányan azonban talpon maradtak, új vállalkozások is alakultak. Folytatódik a fonalgéártás, a konfekciótermékek, a bőrdíszművek, a cipőfelsőrész előállítás. A faipar különböző területei is megtalálhatók: fűrészárúk, raklapok, épületasztalos-termékek, korpusz és kárpitozott bútorok, kiegészítők termelése folyik. A korábbi nagy fémfeldolgozó és gépgyártó üzemek helyett több kisebb vállalkozás foglalkozik alumínium gyártmányok, öntvények, acélszerkezetek, gépalkatrészek gyártásával, hajómotor-készítéssel. A magas- és mélyépítést, az építési szakipart számos kisebb-nagyobb vállalkozás képviseli.

A lakó- és intézményi területek, valamint ezek növekedési igénye elsősorban a laza szerkezetű, kevésbé intenzív beépítési jelleg felé jelentkeznek. Kivétel ez alól Baja városközpontja. A térségben legjelentősebb iparterülettel Baja rendelkezik. Kiemelkedetten keresettek a családi házak, valamint a városközpontban lévő irodák.

## Lajosmizse

Lajosmizse a Duna-Tisza közén, Budapest és Kecskemét között, az 50-es sz.főút 68.km szelvénye térségében helyezkedik el, néhány km-re az ország geometriai középpontjától. Közlekedési állapota kedvező, mivel Budapest 45 perces, Kecskemét 15 perces autópályával elérhető, ami nagymértékben köszönhető az M-5-ös autópálya megépülésének.

Lajosmizse ellátási viszonyaiban az utóbbi évek gyökeres átalakulást hoztak. Amíg korábban az ÁFÉSZ. tevékenysége dominált, addig 1996-tól már a kereskedelemben és a szolgáltatásokban is döntő részben magánvállalkozók tevékenykednek. A város közműrendszere kiépült, a villany- és vízvezeték hálózat átfogja a város egész területét. A helység szennyvizét szennyvíztelep tisztítja. A város területén vezetékcsatlakoztatás van, amelyet egyre többen vesznek igénybe. Lajosmizsén működik Bács-Kiskun megye legnagyobb létszámú általános iskolája, ahol több mint 1100 diák



tanul, csaknem 80 pedagógus irányításával. Lajosmizse idegenforgalma a Tanyamúzeum létrehozásával kezdődött. A múzeum tőszomszédságában épült fel az európai hírnevű Tanyacsárda, ahol a magas színvonalú vendéglátói szolgáltatás mellett megjelennek a különböző lovasprogramok.

Tanyacsárda mellett szintén magas színvonalon szolgálja a vendégek kényelmét - úgy vendéglátás, mint szálláshelyek tekintetében - a Ricsovári major és a Gerébi-Kúria, ahol lehetőség van úszásra, teniszezésre, lovaglásra, sétakocsikázásra. Mindezekon túlmenően az alábbi kereskedelmi szálláshelyek találhatóak településünkön: Bujdosó tanya, Decsi Lovas-tanya, Ida-panzió, Mizse-Motel, Sztár étterem és panzió. A kereskedelmi szálláshelyeken kívül a település közigazgatási területén 5 olyan magánszálláshely található, mely magas színvonalon biztosít szórakozási, pihenési, és szálláslehetőséget.

## Bács-Kiskun megye ingatlanpiaci helyzete

Bács-Kiskun megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árak
Kecskemét	120-176	160-210	120-350	4 500 - 39 000
Kiskunfélegyháza	98-156	140-190	100-280	4 000 - 21 000
Kiskunhalas	95-150	130-180	100-320	3 700 - 22 000
Kiskőrös	93-140	125-177	90-250	5 000 - 19 000
Baja	93-144	130-180	100-270	6 000 - 19 500
Lajosmizse	90-100	120-180	90-260	2 500 - 10 000

Megjegyzés: A kiugróan magas illetve alacsony értékeket nem szerepeltetem

## Békés megye

### Békéscsaba

A 67 ezer lakosú Békéscsaba Magyarország délkeleti kapuja, a magyar-román határ közelében fontos közúti és vasúti csomópont. Megyeszékhelyi rangot 1950-ben nyert, de ezt megelőzően is a tájegység legjelentősebb települése, annak fővárosa volt. A Budapesttől kétszáz kilométerre eső, jellegzetesen ártérperemi település a kiváló termőtalajú Körös-völgy középpontjában a főleg mezőgazdasággal foglalkozó régiónak, a 400 ezer lakosú Békés megyének közlekedési, kereskedelmi, feldolgozóipari, kulturális és oktatási centruma, amely Kecskemét, Szarvas felől a 44-es főúton közelíthető meg. Nemzetközi közforgalmi és sportrepülőtere révén a légi forgalomba is bekapcsolható.

Békéscsaba nem tartozik a műemlékekben dúskáló települések közé, ugyanakkor néhány évszázados épülete, újjáalakult városképe, rendezvényei, a környék természeti értékei turisták ezreit ösztönzik a város megismerésére. Békéscsabán az ország éléstárának központjában vagyunk.



Magát a város határát is, amely több közeli kisközséget ölel magához, nagyüzemek sora, és a mezőgazdaság folyamatos átalakulásával egyre több magángazdálkodó művelő, öregbítve az itteni gabonatermesztés, valamint a sertés-, szarvasmarha- és baromfitartás hírnevét. Nincs miért elhallgatnunk azt sem, hogy amióta itt 1853-ban az első gőzmalom megépült, a korszerű ipar fejlődése elsősorban mindig is a mezőgazdasági termékek feldolgozásán alapult. Így tekint ma vissza több évtizedes múltra a gabona- és baromfi-feldolgozás. Így települhetett meg itt a konzerv- és hűtőipar a húsiparral és tejiparral együtt, s egészülhetett ki olyan új keletű iparágakkal. Ezzel azonban a kép még korántsem teljes, hiszen a csabai kolbász és cserép mellett városnév-népszerűsítő még a békéscsabai Kner Nyomda termékeinek egész sora is.

A rendre a privatizálás útjára lépő nagyüzemek mellett napjainkban erőteljesen nő azoknak a kis- és középvállalatoknak, vállalkozásoknak a szerepe is, amelyek a továbbra is hagyományosnak mondható konzerv- és húsipari termelés mellett a régióban is új kezdeményezésnek számítógép- és műszeripari tevékenységeket honosítanak meg.

## Orosháza



Orosháza, ez a dinamikusan fejlődő kisváros évtizedek óta ipari potenciáljának köszönheti talpon maradását. Az ország gazdasági, társadalmi útkeresése, az európai, sőt világgpiaci szintéren lezajló kedvezőtlen hatások ellenére, megküzdve a megye, a régió, a kelti térség leszakadottságával lakható várost teremtenek az itt élők.

Orosháza vasúti gócpont, és alig 70-80 kilométerre fekszik az Európa más részeivel kapcsolatot teremtő M5-ös autópálya kiskunfélegyházi csatlakozási pontjától, ahonnan 114 kilométerre fekszik Budapest. Az autópályáról Orosháza úgy közelíthető meg, hogy Kiskunfélegyházán és Szentesen elkerülő utak gyorsítják és egyszerűsítik a haladást, s küszöbön áll az Orosházát elkerülő ív teljessé válása is. Az út folytatása a battonyai határátkelőhely érintésével Aradra vezet, melyet az új ipari zóna felől ér el. A másik jelentős közút, mely áthalad a városon, Szegedet és Debrecent köti össze. Eurorégiókban gondolkodva: a magyar, román, szerb határmenti megyéket összefogó térségnek központi sávjában foglal helyet.

A város gazdasági élete az ipar által meghatározott, melyet hagyományosan jelentős mezőgazdaság, élelmiszeripar egészít ki. Robbanásszerűen tör előre az idegenforgalmi ágazat, hiszen a szellős elrendezésű (20 222 hektáros!) város egyik negyedében található az 1869 óta gyógyászati célú fürdőhelyként ismert fás, tavas, a Marost az Alföldre áteresztő hegyekből táplált tavakkal ékesített Gyopárosfürdő. Az ivóvízhálózat kiépítettsége százszázalékos, a szennyvíz-csatornázottság meghaladja a 70 százalékot, s jelenleg is folyamatosan bővül. Biológiai tisztítást végző, környezetbarát szennyvíztisztító telepe az igényeket kielégítő kapacitással rendelkezik. A város ellátó rendszerei a kiugró földgáz- és villamosenergia-igényeket is képes kielégíteni. A város meghatározó súlyú vállalkozásai: Hunguard Glass Kft. (üvegipar), Linamar Hungary Rt.



Egyesült Magyar Csomagolóüveg Kft. (üvegipar), Merián Szárnyas Különleges Falatok Rt. (baromfifeldolgozás és konzervipar), AGRO-M Rt. (mezőgazdaság), OVM-Karsai Rt. (műanyagipar), Alföldi Kohászati és Gépipari Zrt. (vas- és acélöntés, fémmegmunkálás), OROSházaGLAS Kft. (üvegipar).

## Szarvas

Szarvas a magyar Alföldön, a Hármas-Körös holtágának bal partján fekszik, 85 méterre a tenger szintje felett. Szarvas 150 kilométerre van Budapeستől, a 44-es számú főúton és vasúton érhető el. A város vonzáskörzetébe tartozó nagyobb községek: Öcsöd, Békésszentandrás és Csabacsüd.

Kétszáz éves diákváros. Néppessége 18000 fő. A város a körösvölgyi természetvédelmi terület része. A múlt században végzett folyamatszabályozások után kialakult másodlagos folyóártér messzi vidék legszebb tájegysége.

A város oktatási és kutatási intézményeiben ma is ápolja a tessediki hagyományokat. Egyre több vállalkozás visz érdemi pezsgést a sokáig dermedt gazdasági életbe. Kiváló természeti adottságai, a Körös-vidék varázsa, a világhírű arborétum, nagy értékű múzeuma szívesen látja a természet és a história értékei iránt érdeklődőket és a pihenni vágyókat. A város gazdag nagy szakértelemmel ápolt ligetekben, parkokban is.

Szarvas napjainkban is nagy oktató és tudományos kutatóközpont. Három magyar és egy szlovák nyelvű általános iskolája van. Három közép- és két felsőfokú intézmény működik itt. A térség tudományos kutatóinak kétharmada Szarvason dolgozik. Nemzetközileg is nagyra értékelt tudományos központ a Halászati és Öntözési Kutatóintézet.

A város határában 30 kilométer hosszúságban folyik a millió természeti élményt rejtő Körös. A térség nagy idegenforgalmi célterület. Kedvelt fürdő- és horgász hely. Az arborétumot a világ minden részéből látogatják. A helység halászcárdái, vendégfogadói, éttermei kitűnő konyháikkal, szakmájukat értő személyzettel magas színvonalon szolgálják a vendégeket.

## Békés megye ingatlanpiaci helyzete

Békés megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árak
Békéscsaba	110-162	148-180	112-280	5 000 - 21 000
Orosháza	95-142	113-150	100-220	3 500 - 9 000
Szarvas	n.a.	80-140	95-160	2 000 - 8 900

Megjegyzés: A kiugróan magas illetve alacsony értékeket nem szerepeltetem

## Pest megye

### Nagykőrös

Nagykőrös az Alföld közepén elterülő kisváros. A fővárostól mintegy 80 km-re a Duna-Tisza közén helyezkedik el. Közigazgatását tekintve Pest megyéhez tartozik. Vonzáskörzete viszonylag kicsi, de jelentős a külterületi, tanyás ingatlanok száma. A kiskunság peremének homokvidéke meghatározza az itt élők mezőgazdasági munkáját. A város lakossága a XVIII. századtól a múlt század végéig dinamikusan emelkedett. Azóta 25000 - 30000 között váltakozik, az utóbbi években lassú csökkenéssel. A város gazdasága a környék zöldség- és gyümölcsstermesztésére épült, 1896-ban itt kezdte meg működését a Gschwindt-féle szeszgyár, mely később konzervipari termékeivel lett világhírű.

### Cegléd



Dél-Pest Megyei Cegléd és kistérsége az ország egyik legnépesebb, legnagyobb területen elhelyezkedő, többpólusú kistérsége. A budapesti agglomeráció déli része és a két szomszédos megyeszékhely, Szolnok és Kecskemét közötti területet tölti ki. Városuk alapvető gazdasági lehetőségeit a főváros közelsége határozza meg. Cegléd a vasúti fővonalak találkozásánál és a 4-es számú főközlekedési útvonal mellett fekszik, és egyben Pest megye délkeleti részének regionális központja.

A város beépített részei kör alakúak, a település minden irányból jól fejleszthető. Megvan a szükséges ivóvíz, a gáz, az elektromos vezeték és a telefonhálózat. A városban már a századforduló idején több mint 600 iparos tevékenykedett, két téglagyár, öt gőzmalom, négy bank működött. A térségben számos nagyszabású projekt megvalósult már, mint például: a Ceglédi Ipari Park 1998-ban; a Ceglédi Termálfürdő és Szabadidőközpont 2003-ban nyitotta meg kapuját, amely 2004-ben aquaparkkal, campinggel és apartmanházakkal is bővül. Léteznek a térséget érintő, de azon túlnyúló folyamatban lévő projektek is, mint például: Duna-Tisza közti hulladéklerakó megépítése (ISPA projekt, gesztor település: Cegléd), és Duna-Tisza közti kerékpárút tervezése és létrehozása (gesztor település: Abony).

### Albertirsa

Albertirsa Pest megyében, a 4-es főút mellett fekszik, Budapest és Cegléd között. Lakosainak száma kb. 12.000 fő. A város keleti határában folyik a Gerje-patak. A legközelebbi nagyobb város Cegléd (14 km), Budapesttől kb. 50 km-re található. Lakóövezetek Albertirsa belterülete a községközpont területére és további három lakóterületi egységre, valamint üdülőterületre oszlik. A településen minden fontosabb kereskedelmi és szolgáltató létesítmény megtalálható. A 4-es számú főút a település északi

részén halad, kikerüli a lakott területet. A vasútvonal a település délnyugati részén húzódik. A városban a családi házak és a több lakásos társasházak az elterjedtek.

## Nagykáta

Nagykáta Budapesttől 60 km-re található. A fővárosból a 31-es számú főúton és a villamosított vasúton egyaránt megközelíthető. Az 1989-ben városi rangot kapott településünknek jelenleg 13000 lakója van, melyből külterületen 1000-en élnek. A város területe 8.161 hektár, ebből belterület 646 hektár. A városi rangot 1989-ben kapta vissza Nagykatára. A lakókon kívül a vonzásában élő mintegy 50-60.000 ember érdekét is szolgálják az itt található hivatalok, középiskolák, egészségügyi létesítmények, a kereskedelmi hálózat. Bíróság, földhivatal, több bank és biztosító, rendőrkapitányság, szakorvosi rendelő, mentőállomás, tűzoltóság működik a városban. Az óvodák és általános iskolák mellett két középiskola biztosít továbbtanulási lehetőséget a helyi és környékbeli fiataloknak. A művelődés, a kapcsolódás igényét elégíti ki a zeneiskola, a művelődési központ és a könyvtár. A város kulturális életét színesíti az évenként megrendezésre kerülő nemzetközi Kátai Táncfalalkozó, amely több évtizedes hagyományokra tekinthet vissza.

1998 májusában nyílt meg a nagykatái strand, amely igényes, szép környezetben, termálvizes úszó- és gyermekmedencével várja a fürdeni-, pihenni vágyókat. 2002-től a termálvíz és gyógyvíz minősítést kapott.

Nagykátára infrastruktúrája az elmúlt néhány évben sokat fejlődött. A már régen kiépült víz-, villany- és részben kiépült szennyvízhálózat után megvalósult a vezetékes gázellátás, valamint a korszerű, digitális telefonhálózat. 1998 végén kezdte meg működését a város határában a japán Clarion cég üzeme, amely autórádiók gyártásával foglalkozik, és több száz embernek biztosít munkalehetőséget.

A város környékének számottevő része természetvédelem alatt áll. Állat-, madár- és növényvilága igen gazdag. Sok olyan fokozottan védett és veszélyeztetett faj is megtalálható itt, amely máshol alig-alig fordul elő. A madárvilág rendkívüli gazdagságát jelzi, hogy a Nemzetközi Madárvédelmi Tanács (ICBP) a vidéket 1992-ben felvette az európai jelentőségű madárélőhelyek listájára.

## Pilis

Pilis város földrajzi elhelyezkedése szerint, Pest megye szívében, Budapesttől 46, a Ferihegyi repülőtértől mindössze 26 kilométerre fekszik a 4.sz. főút mellett. A város jól megközelíthető a Budapest- Záhony fővasútvonalon, a 405-ös bekötőúton, valamint a 4. úton. Az M5-ös autópálya is gyorsan elérhető Pilisről. Jelenleg 11.526 állandó lakosú kisváros, mely a régió egyik leggyorsabban növekvő települése.

Természeti értékekben gazdag a várost körülölelő táj, ezek közül is kiemelkedik a védett Gerje-patak és forrásvidéke. A települést - a Gödöllő-Ceglédberceli dombság és a Duna-Tisza közti homokhátság találkozásának köszönhetően - északi részén dombok, vízmosásos mély völgyek határolják, míg déli részén igazi alföldi síkság terül el. A szőlőtermesztés, borkultúra régi hagyományokra tekint vissza, a könnyű homoki borokat a település déli és keleti részén található szőlőkben termesztik.

## Pomáz

Az város Budapest vonzáskörzetében található. A „Pilis kapujának” is nevezett Pomáz a Dunakanyar hegyei közé benyúló völgyben települt meg. A szerb és a német kisebbség lakta település turistaközpont. Pomáz látványossága a XVIII. században épült Teleki-Wattay- kastély, valamint a szerb templom, rokokó stílusú ikonosztázaival. Lakóinak száma kb. 16.000 fő.

A település megközelíthető Budapest felől Üröm és Budakalász községeken át, a 11-es számú útról, illetve a Budapest – Szentendre között közlekedő HÉV-vel. A város kedvelt célállomása a fővárosból kitelepülni szándékozók számára. A főváros közelsége, a város szép fekvése és sváb múltja miatt egyre vonzóbb a nagyvárosi nyüzsgésből menekülők számára. A szép számban érkező, építkezni vagy ingatlant vásárolni szándékozó betelepülők az ingatlanárakat feltornázták. Legkeresettebb ingatlanok a városközponthoz közeli családi és társasházak.

## Pest megye ingatlanpiaci helyzete

Pest megye	Panellakások nm2 árai (ezer Ft)	Társasházak nm2 árai (ezer Ft)	Családi házak nm2 árai (ezer Ft)	Építési telkek nm2 árai
Cegléd	105-167	120-200	107-300	4 000 - 19 000
Nagykőrös	90-140	130-170	100-261	3 000 - 12 000
Albertirsa	n.a	115-172	100-230	2 500 - 7 000
Nagykátá	n.a	110-180	85-200	5 000 - 11 000
Pilis	n.a	110-135	85-210	3 000 - 9 000
Pomáz	n.a	120-150	120-310	7 000 - 28 000

Megjegyzés: A kiugróan magas illetve alacsony értékeket nem szerepeltetem

## Csongrád megye

### Szeged



Szeged a Dél-alföld legnagyobb városa egyúttal a város szűkebb-tágabb térség természetes gazdasági intézményi központja. Meghatározó szerepet játszik a kis és nagykereskedelem, amely az utóbbi években megjelenő multinacionális cégekkel (METRÓ, TESCO, CORA, SZEGED PLAZA, PENNY, MÉDIA MARKT) erős kisugárzást jelent nemcsak a város körüli település-gyűrűben, hanem a szomszédos országokban is.

A város kiváló adottságokkal rendelkezik, a csúcstechnológiájú iparágak meghonosításához (magasan képzett munkaerő, tudományos kutatási háttér), valamint a szállítási ágazat területén is. A város, illetve a térség elérhetőségét a vasútvonal mellett a Szeged mellett haladó autópálya biztosítja, valamint a Tisza hajózási lehetősége jelent. A repülőtér továbbfejlesztésével regionális szerepet is betölthet. A város a közép- és felsőfokú oktatás meghatározó központja, iskolavárosi szerepe Szegedet az országban Budapest után a második helyre rangsorolja. A város tudományos élete jelentős szellemi vonzást jelent, amelynek megnyilvánulási formája a konferencia turizmus. A jövőbeni fejlődését az önkormányzat korszerű kongresszusi központ kialakításával szándékozza támogatni.

A város szerkezete eléggé összetett. Széles falusias vidék, tanyavilág tartozik hozzá legalább háromszáz éve (egykor Kiskunfélegyházáig is elért!). A város külsőbb kerületeiben külön városrészeket telepítettek be tisztán panelekkel (pl. az Északi városrészt). De eléggé élhető, kellemes környezetben, sok zöldövezetben alakították ki - pl. a Vértónál, egy nagyon impozáns kis tavat telepítettek a többnyire tízemeletes panelházak közé. A panel-program ösztönzésére majdnem minden paneltömböt felújítottak. Volt, ahol csak a nyílászárókat cserélték le műanyagra, de volt olyan hely is, ahol külső festést is kapott a tömb. A családi házak szó szerint a város határán koncentrálnak. Sok köztük az igényes, újjépítésű luxuslakás. Valamelyest a városhoz tartozik Sándorfalva, ahol az utóbbi időben egy építési boom kezdődött meg. A belváros kizárólag száz évnél régebbi házakból áll. De Szeged város önkormányzata, folyamatosan újítja, javítja ezeket az épületeket. A városképi jellegüket fenntartják. A városban többlakásos társasházakat is találni szép számmal. Ez elmúlt pár évben több lakópark is épült.

### Csongrád

Csongrád a Tisza jobb partján, a Körös torkolata felett fekszik. Megközelíthető közúton Kiskunfélegyháza (Gátér) és Szentés felől a 451-es úton, valamint alsóbbrendű utakon Szeged felől. Vasúton megközelíthető Kiskunfélegyháza és Szentés felől a 147-es számú vasútvonalon. Tiszai átkelőhely, híd köti össze Szentessel, valamint pontonhíd Cséppával.

Csongrád gazdasága sokszínű. A város elhelyezkedése, makrokörnyezetének gazdagsága, kedvező feltételeket nyújt a hagyományos mezőgazdasági és ipari tevékenységhez éppúgy, mint az idegenforgalom, a szolgáltatás fejlődéséhez. A mezőgazdaságban még mindig meghatározó a szántóföldi gabona- és takarmánytermesztés, az olajos magvak termelése. Tartós és sikeres ágazat maradhat a szőlészet és a borászat. Termelésben és foglalkoztatásban is igen jelentős Csongrádon a fémfeldolgozás, légtechnikai berendezések gyártása. A hagyományosan élenjáró PANOL - PLUSZ Kft. mellett új vállalkozások sora nőtt fel az utóbbi években e szakmában: HUNDEC Kft., LARODO Légtechnikai Kft., HORVÁTH Légtechnikai Kft., PIPE LINE Kft. A városi gyógyfürdő és strand, a Körös-toroki szabad strand, a "BELVÁROS" műemlékileg védett népi építészeti épületegyüttese és a város más idegenforgalmi értékei jó alapok a turizmus fejlődéséhez, de további befektetésekkel szükséges javítani a feltételeket.

Csongrád egyesek szerint telítődött, mások szerint viszont csak erőt gyűjt a csongrádi újlakás-piac. A jelenleg épülő vagy tervezett társasházak beruházói a forgalom fellendülésében bíznak, ezért például arról sem tett le egy ingatlanfejlesztő cég, hogy beépítse a Dózsa György téren évek óta üresen álló területet. Mintegy hetven társasházi lakás épült az elmúlt két évben Csongrád belvárosában, ezek zöme el is kelt.

## Szentes

Megközelíthető közúton a 45-ös főúton (Hódmezővásárhely illetve Kunszentmárton felől) és a 451-es főúton (Kiskunfélegyháza-Csongrád felől). 1998-ban készült el a 451-es útnak a várost elkerülő szakasza, ami mentesíti a városközpontot az átmenő teherforgalom alól. A város régóta tiszai átkelőhely. Vasúton négy irányból érhető el a város. Egyre több település került be a vasúti forgalom vérkeringésébe, mely által bővült a teher- és személyforgalom, fejlődött az ipar és a kereskedelem. Sajnos az utolsó két évtizedben az úthálózatok fejlődésével, a teher- és személygépkocsik valamint a távolsági buszjáratok elterjedésével jelentősége csökken. Mindazonáltal a szentesi állomás is folyamatosan működik, vasúton is könnyen megközelíthető a település. Bár a közlekedésben nem játszik számottevő szerepet, de a város megközelíthető vízen is, a szentesi hajóállomás alkalmas tiszai kirándulóhajók kikötésére. A város repülőtere a 45-ös út mellett található, füves kifutópályáján leszállhatnak kisebb motoros repülőgépek valamint vitorlázórepülés-oktatás folyik.

Szentes az ország egyik legmélyebben fekvő települése. A város lakossága 32 000 fő, a belterületi lakosok száma 12 500 db. A településen 1964 óta van szennyvízcsatorna hálózat és szennyvíz-tisztítás. Sajnálatos módon a hálózatba bekötött ingatlanok aránya nem éri el az 50 %-ot. Kiemelkedő szerepet játszik a mezőgazdaság, ugyanis, Szentes és környékének mezőgazdasági területének aránya 80 % feletti.



## Csongrád megye ingatlanpiaci helyzete

Csongrád megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árak (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árak
Szeged	117-192	145-230	130-350	4 500 - 38 000
Csongrád	95-148	120-180	80-150	2 000 - 10 500
Szentes	97-147	121-178	90-160	2 500 - 11 000
Hódmezővásárhely	100-171	125-183	95-179	3 400 - 19 000
Makó	97-153	120-175	84-152	2 700 - 14 000

Megjegyzés: A kiugróan magas illetve alacsony értékeket nem szerepeltettem

## Jász-Nagykun Szolnok megye

### Szolnok



Szolnok az Alföld közepén, Budapesttől 100 km-re, a Tisza partján, a Zagyva torkolatánál fekszik. Szolnok közlekedés-földrajzi helyzete a vasúti, a közúti és a vízi, légi szállítások tekintetében egyaránt kedvező. A város közlekedési adottságai a legjobbak közé tartozik. Budapestről a 4-es számú főút és két nemzetközi jelentőségű vasútvonal köti össze. Pályaudvara kiválóan alkalmas, mind személy, mind teherszállítást tekintve, a kelet-nyugat irányú belföldi és külföldi összeköttetésre. Két közúti és egy vasúti Tisza-hídja van, további két közúti hidat terveznek (az egyik a 2x2 sávú 4-es főút új elkerülő szakaszán lesz). A Tisza vízi útja lehetővé teszi, 600-1000 tonnás áruszállító hajók közlekedését. Két repülőtér a légi szállításban játszik szerepet. (A 200 hektáros kisgépek fogadására alkalmas, a katonai repülőtér előzetes engedély után használható.) A jelentős nagyságú kelet-nyugati átmenő forgalom nagymértékben hozzájárul a város fejlődéséhez. A várost elkerülő 4-es út, valamint a vízi és légi közlekedés megléte, a kiterülő vasúti iparvágányok tették lehetővé, két ipari park, valamint logisztikai központ letelepedését.

A város gazdasága az utóbbi években jelentős átalakuláson ment át. A valamikor ipari-mezőgazdasági gazdaság átalakult, új vállalatok, illetve sok kis vállalkozás született. A meghatározó olajipar és a mezőgazdasági gépgyártás háttérbe szorult. Megmaradt viszont az élelmiszer-feldolgozás, fafeldolgozás, papírgyártás, vegyipar, gyógyszergyártás, vasúti járműjavítás. A termelő beruházások területén elsőként a francia Le Belier autóalkatrész-megmunkáló gyára, valamint a Derula Kft. fafeldolgozó üzeme kezdte meg működését Szolnokon. Jelentős cégek, a Henkel Magyarország Kft. a vegyipar, a Samsung Electronics Magyar Rt. az elektronika, a Mátra Cukor Zrt. az élelmiszeripar, a Mondi Business Paper Hungary Rt. a papírgyártás területén. Ezeknek a cégeknek voltak több





évtizedes múlttal rendelkező elődeik, amelyek a város és a környező települések lakóinak adtak biztos megélhetést.

## Karcag

Az Alföld szívében elhelyezkedő Jász-Nagykun-Szolnok megye hat statisztikai kistérségének egyik legradicionálisabb kistérsége. A kistérség az észak-alföldi tervezési-statisztikai Régió délnyugati részén helyezkedik el. Három középtáj (Nagykunság, Hortobágy, Nagy-Sárrét) peremén fekszik. Területét átszelő természetes és mesterséges vízfolyások árvíz és belvíz szempontjából súlyosan kitetté teszik, különösen termőföldjeinek hasznosíthatósága vonatkozásában. E tekintetben az Alföld egyik legsajátosabb területe. Ugyanakkor éppen vízfolyásai révén nagy lehetőségekkel is rendelkezik térkapcsolatai fejlesztéséhez, különösen turisztikai és idegenforgalmi vonatkozásban. Berekfürdő, Karcag, Kenderes, Kisújszállás, Kunmadaras, Mezőtúr és Túrkeve települései alkotják, amelyek mindegyike küzd a klasszikus alföldi mezővárosi válság felemás problémáival. Ez abban ölt testet, hogy mára sem oldódtak meg az agrárjellegű problémák, ugyanakkor a kistérség ipara sem teljes körűen kiépített. Ez azonban egyáltalán nem újkeletű jelenség. Ezt a gazdasági- és életmódváltást váltotta fel napjainkra egy teljesen más módon megnyilvánuló tájgazdálkodás, benne az egész agrárium minden vonatkozásbeli (földhasználat, tulajdonviszonyok, termesztés-tenyésztés, piaci helyzet, stb.) gyökeres megváltozása.

Népsűrűsége alacsony, messze elmarad a megyei és különösen az országos átlagtól. A munkanélküliségi ráta igen magas és a regisztrált munkanélküliek száma kedvezőtlen alakulást mutat.

Magyarország potenciális rizstermő területének döntő hányada a kistérségben található, annak ellenére, hogy az évtizedes hagyományokkal rendelkező ágazat termelése mára alig egy tizede a 70-es évek átlagának. A mezőgazdasági GDP egy lakosra számított mutatója viszonylag magas, ami, mint összegzős mutató hangsúlyozottan érzékelteti a mezőgazdaság szerepét, jelentőségét.

A kistérség felemelkedése szempontjából nagyon fontos a vidékfejlesztésbe ágyazott komplex gazdaságfejlesztés megvalósítása. Ehhez nélkülözhetetlen az agrárágazat mellett az egyéb gazdasági ágak fejlesztése is, mivel szerepük a jövedelmek képzésében, a foglalkoztatási helyzet javításában vitathatatlan. Az ipari termelésében árbevétel és foglalkoztatottság szempontjából meghatározó a feldolgozóipar, ezen belül is az élelmiszeripar, gépipar és textilipar. Kiemelkedő idegenforgalmi és turisztikai tényezője a termál- és gyógyvízkincs, az erre települt fürdőkultúrával. Berekfürdő nemzetközileg is elismert gyógyfürdőhely.



## Kunszentmárton

A Hármas-Körös bal partján, a 44-es és 45-ös főút mentén, Jász-Nagykun-Szolnok megye déli részén fekszik. Jász-Nagykun-Szolnok megye és így az Észak-alföldi régió legdélebbi városa. Budapesttől 132 kilométerre, Szegedtől 76 kilométerre, Szolnoktól és Kecskeméttől 50 kilométerre. A városban két általános és egy középiskola működik. A középiskolában gimnáziumi, szakközépiskolai és szakképzés folyik.

Kunszentmárton földrajzi elhelyezkedése logisztikai szempontból vizsgálva a vasúti-, közúti-, a vízi- és légi szállítás tekintetében kiemelkedően kedvező. A természeti adottságok nagymértékben meghatározzák a terület mezőgazdaságát. A növénytermesztés fő termékei: búza, kukorica, napraforgó, cukorrépa. Az állattartásban főként a sertés, a szarvasmarha és a baromfi tartása jellemző.

Kunszentmártonban a regisztrált munkanélküliek nagyobb része a feldolgozó-iparból, a kereskedelemről, a mezőgazdaságból és az építőiparból vált munkanélkülivé. Jelentős számban vannak csökkent munkaképességűek.

A városban 3800 db. lakás található. A város építészeti tipikusan alföldi, főként kertés családi házak találhatók. A város központja a század elején alakult ki, itt is a földszintes, legfeljebb egy emeletes épületek a jellemzők. A 70-es években épült lakótelep négyszintes épületei elütnek a város jellegzetes épületeitől. A város és utcái a Körös folyó vonalát követik. A központ helyileg védett terület a jellegzetes utca-vonalak és épületek miatt. A városkép és környezeti állapota a korábbi stagnálás után fejlődésnek indult. Korábban kevés új ház épült, a meglévők felújítása is lassú volt. A közintézmények állapota az utóbbi években sokat romlott, melyet a nagyobb felújítási keret megállított. A következő évek tendenciája, hogy a közintézmények felújítása folytatódik és a város központjában új épületegyüttesek is épülnek (rendőrség.). Általánosságban elmondható, hogy a város épített környezetének romlása megállt és fokozatos fejlődés indult el.

	Panellakások nm <sup>2</sup>	Társasházak nm <sup>2</sup>	Családi házak nm <sup>2</sup>	Építési telkek nm <sup>2</sup>
Jász-Nagykun-Szolnok megye	árak (ezer Ft)	árak (ezer Ft)	árak (ezer Ft)	árak
Szolnok	105-165	140-200	120-255	7 000 - 32 000
Karcag	100-159	125-180	95-164	2 500 - 15 000
Kunszentmárton	95-150	120-180	65-170	2 000 - 7 000

Megjegyzés: A kiugróan magas illetve alacsony értékeket nem szerepeltetem

## Tolna megye

### Szekszárd



Szekszárd és kistérsége a magyarországi Duna-völgy D-i, illetve a Dunántúli-dombság DK-i területén helyezkedik el. A közigazgatási területet alapul véve legészakibb települése Kölesd, a legdélibb Báta, a legnyugatibb Murga, a legkeletibb Bogyiszló. A kistérség természetföldrajzi szempontból átmeneti területen fekszik, a vizsgált települések öt természetföldrajzi mikro régióhoz kapcsolódnak.

A gazdaságfejlesztéssel összefüggő lehetőség - a szükséges fejlesztések megvalósulása esetén - a kistérség (és Tolna megye) egyetlen belföldi légi közlekedésre alkalmas repülőtere, mely Ócsényben van. A Duna mint nemzetközi vízi út szerepe a régió közlekedési kapcsolatai és a turisztikai fejlesztések terén nagyon fontos fejlesztési cél.

Az utóbbi évtizedekben, különösen 1990 óta látványos változás ment végbe a kereskedelem és a szolgáltatások területén. Korábban az 1950-ben alakult Népbolt Vállalat hálózata mellett a gyorsabb ütemben fejlődő szövetkezeti kereskedelem lett egy időre meghatározó. A sokirányú fogyasztási igények, valamint az állami és a szövetkezeti lehetőségek mellett megjelenő magánszektor színes kínálati piaca átrendezte a kereskedelemben korábban kialakult arányokat. Ez a változás azoknak a nagy áruházaknak a megjelenésével folytatódott, melyek a választék bővítésével korlátozták a kiskereskedésben érdekelt lehetőségeit.

A magántulajdon szerepének növekedése és a vállalkozáshoz szükséges komfort javulása kellett ahhoz, hogy - a külföldi tőke megjelenésével - nagyobb ipari beruházások történjenek. Szekszárd lakásállománya 14 ezerre emelkedett, a fele gázvezetékekkel korszerűsödött. Felépültek a megyeszékhely városiasodásában fontos oktatási és kulturális intézmények. Közülük is kiemelkedő jelentőségű létesítmény a pedagógusképző főiskola, a zeneiskola, a művelődési ház, a Művészetek Háza és a Magyarországi Német Színház, a Deutsche Bühne Ungarn. A szép természeti környezet - üdülő övezettel és horgásztavakkal, a gemenci erdőszéggel és a Mecsek nyúlványaival - a turizmus számára hasznosítható vonzerőt jelent.

### Tolna

Szekszárdtól 15 kilométerre keletre található. A Tolna és térségében megszűntek a több száz fős ún. nagy foglalkoztatók. Helyettük leginkább kisvállalkozások jöttek létre, továbbá néhány középvállalkozás. Ezek nagy többsége 5 fő alatti foglalkoztató. A térségre nem jellemző a vállalkozói/befektetői kedv. Minimális az utóbbi években munkahelyteremtő beruházás. A Széchenyi terv pályázathoz kapcsolódóan történt néhány beruházás, azonban ezek nem párosultak létszámfejlesztéssel. Tolna város legnagyobb cége 1,5 év alatt felére

(1000-ről 500-ra) kényszerült csökkenteni alkalmazottainak a számát, mert mint a nyugati autógyárak egyik beszállítója piacot veszített. Az olcsó munkaerő miatt a külföldi befektetők is tőlünk keletebbre helyezik át székhelyeiket.

A kis- és középvállalkozások – optimálisnak már legkevésbé sem mondható - lehető legkisebb létszámmal működnek. Szakképzett, kvalifikált több szakterületen is jártas munkaerőt kívánnak alkalmazni. Ennek a feltételnek a munkanélküliek fele sem felel meg.

## Simontornya

Simontornya Kelet-Dunántúl közepén, két tájegység, a Mezőföld és a Tolnai-hegyhát, valamint két megye, Fejér és Tolna találkozásánál fekszik. A Sió kettészeli a város belterületét, amely egy kissé elfordul a folyótól. A mezőföld esővizének egy részét a Bozót-patak vezeti le a Sióba, melynek betorkollása Simontornyán található a Sió közúti és vasúti hídjánál. A regisztrált munkanélküliek száma sajnos Simontornyán és a környező településeken nagyon magas. A most betelepülő ipari vállalkozások részére ez a tény megfelelő munkaerő meglétét és munkahelyteremtést szolgáló támogatások pályázati úton történő igénybevétele eredményezi. A község a Tamási kistérség része és halmozottan hátrányosnak számít, ami országos, regionális és kistérségi kedvezményeket jelent az itt letelepülő vállalkozásoknak. Fontos szempont, hogy jelenleg semmilyen helyi szintű adót nem vetnek ki az itt tevékenykedő vállalkozásokra (nincs iparűzési adó) és az Önkormányzat vállalja, hogy az újonnan betelepülő ipari tevékenységet folytató cégek részére 10 évig helyi szintű adómentességet biztosít. Szintén érdemes megemlíteni, hogy a helyi adómentesség mellett jelentős országos társaságiadó-kedvezményben részesülnek a betelepülő cégek. Az ipartelep beépíthetőségét helyi szinten nem korlátozzák csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek kell megfelelni az itt építkezőnek, ami jelenleg maximálisan 50% beépíthetőséget és 1,5 szinterületi mutatót jelent. Az Önkormányzat rendkívül módon érdekelt az új munkahelyek létrehozásában így nagy rugalmasságot tanúsít a működési engedély kiadásában.

## Dombóvár

2005. év végi adatok szerint 20 485 fős lakosságszámú Dombóvár város a Dél-Dunántúl közepén, Tolna, Baranya és Somogy megye találkozásánál, Tolna megye délnyugati csücskében helyezkedik el, déli határai mentén folyik a Kapos folyó. A kistérségi központ város vonzáskörzete túlterjed a megyehatárokon. Dombóvár közlekedése jól kapcsolódik az országos rendszerekhez. A Dél-Dunántúl kiemelt vasúti csomópontja.

Dombóváron 2005-ben 2 441 vállalkozás működött, közülük 599 a társas és 1 842 az egyéni vállalkozás. Természetesen ezek a számok állandóan változnak, vállalkozások szűnnek meg, és újak indulnak. A kiskereskedelmet 418 üzlet képviselte, közülük 56 árusított élelmiszert.

A vendéglátóhelyek száma 126, amelyek különböző színvonalat képviselnek, és más-más fogyasztói kört céloznak meg. A kereskedelemben még mindig fontos szerepet játszik az ÁFÉSZ, bár sok üzletét bérleti formában működteti, többségbe került a magánszektor, de megjelent a multinacionális kereskedelem is a Penny Market, a Spar, a Lidl, illetve a dm és a Rossmann formájában. Az ipar elsősorban a konfekció- és a műanyagipar, a fémfeldolgozás, a fém végtermékek előállítása: csavargyártás, tűzhorganyzás és az összeszerelés területén jelentős.

A nagyobb ipari cégek közül megemlíthetők a Pasha Ipari és Kereskedelmi Rt., a DMK Dombóvári Műanyagipari Kft., a Kipszer Tűzhorganyzó és Vasszerkezetgyártó Kft., a Rutin Kft., az Uni watt Kft., a MÁV Favéd Kft. Egyre fontosabb szerep jut a Dombóvári Ipari Parknak és az ott elhelyezkedő Kapos Innovációs Központnak, melyeket több önkormányzat és megyei szervezet alapított.

Dombóvár közeljövőjének gazdasági fejlődését nagyban megszabhatja az egészségipar. A területen működő helyi szervezetek és cégek a szektor helyi szereplőit összefogó klasztert alapítottak és menedzsment-irodát működtetnek.

## Dunaföldvár



A 8600 fő lakosú Dunaföldvár a Duna menti 6-os és 51-es, valamint a mezőföldi 61-es és az alföldi 52-es utak találkozásánál fekszik. Vasúton a Dunaújváros-Paks vonalon érhető el. Dunaföldvár műemlékekben gazdag város, a Duna közelsége meghatározó a város életében. Motorcsónak kikötője elsősorban a vízi turizmust szolgálja. Látványosságokat kínál a kiépített Duna-part, amelynek közelében fekszik a piac. A kelet-nyugati és az észak-déli kereskedelmi utak csomópontjában fekvő településnél épült meg a Duna Csepel és Baja közötti szakaszának egyetlen közúti hídja, amelyen a felújítás, 2001 óta megszűnt a vasúti közlekedés. A környező ingatlanok piaci értékét pozitív irányban befolyásolja a dunavecsei híd megépülése.

## Tolna megye ingatlanpiaci helyzete

Tolna megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
Szekszárd	98-160	150-190	107-270	5 000 - 19 000
Tolna	91-155	145-185	85-180	1 500 - 7 800
Simontornya	90-149	145-185	90-187	2 000 - 10 000
Dombóvár	89-150	140-189	102-190	5 000 - 13 500
Dunaföldvár	87-161	150-191	81-217	3 000 - 9 700

Megjegyzés: A kiugróan magas illetve alacsony értékeket nem szerepeltetem

## 1. számú melléklet: Nemzetgazdasági prognózis 2007. évre

### A GKI Gazdaságkutató Zrt. prognózisa a magyar nemzetgazdaság 2007. évi folyamatairól

	2004.	2005.	2006.	2007. január- augusztus	2007. (előrejelzés)
1. A GDP volumenindexe (%)	104,8	104,1	103,9	101,9*	101,0
2. Az ipari termelés indexe (összehasonlító áron, %)	107,4	107,3	110,1	109,0	108,5
3. Nemzetgazdasági beruházások indexe (összehasonlító áron, %)	107,6	105,3	97,9	101,4*	102
4. Az építési-szerelési tevékenység indexe (összehasonlító áron, %)	106,8	116,6	98,4	92,7	95
5. A kiskereskedelmi forgalom volumenindexe (%)	105,8	105,8	104,4	97,8	98
6. A kivitel változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	115,3	111,4	116,6	118,1	118
7. A behozatal változásának indexe (folyó áron, euróban, %)	113,2	108,3	113,9	114,4	115
8. A külkereskedelmi mérleg hiánya (milliárd euró)	3,9	2,9	2,0	0,8	1,0
9. A folyó fizetési és tökemérleg együttes hiánya (milliárd euró)	6,7	5,3	5,2	2,8*	4,5
10. Az euró átlagos árfolyama (forint)	251,7	248,0	264,3	250,8**	250
11. Az államháztartás hiánya (pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül, milliárd forint)	1284,1	984,4	2034	1147,1**	1450
12. A bruttó átlagkereset indexe	106,1	108,8	108,1	108,1	108,5
13. Fogyasztói árindex	106,8	103,6	103,9	108,3**	107,8
14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100)	105,5	103,3	106,5	106,4**	106,2
15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)	6,3	7,3	7,5	7,2***	7,5

2007. I. félév

\*\* 2007. I-IX. hó

\*\*\* 2007. III. negyedév

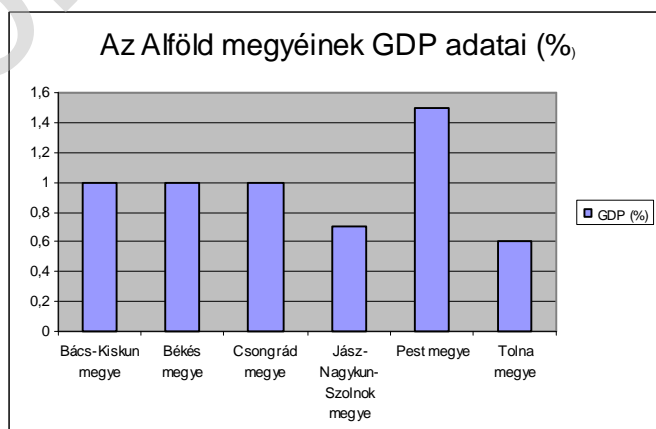
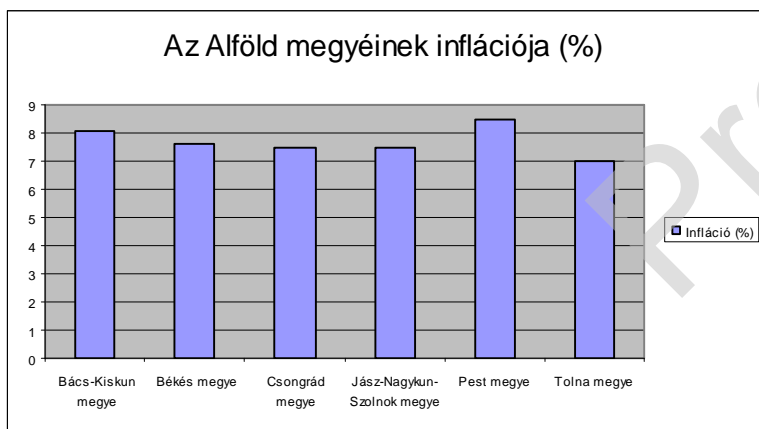
A tényadatok forrása: KSH, MNB, PM

## 2. számú melléklet: A megyék makrogazdasági adatai

### Az Alföld megyéinek fontosabb makrogazdasági adatai

	Infláció (%)	GDP (%)	Foglalkoztatottak (1000 fő)	Munkanelkülek (1000 fő)	Munkanelkülségi ráta (%)
Bács-Kiskun megye	8,1	1	220	17,38	7,9
Békés megye	7,6	1	90	7,11	7,9
Csongrád megye	7,5	1	190	15,01	7,9
Jász-Nagykun-Szolnok megye	7,5	0,7	112,5	11,5	10,2
Pest megye	8,5	1,5	584,8	28,1	4,8
Tolna megye	7	0,6	32	3,07	9,6

*Forrás: KSH, GKI, Ecostat*



### 3. számú melléklet: Lakásadatok

Az Alföld megyéiben kiadott lakásépítési és használatbavételi engedélyek alakulása

	2006 I-III. negyedévben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2007 I-III. negyedévben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2006 I-III. negyedévben használatba vett lakások száma (db)	2007 I-III. negyedévben használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	1088	824	-264	642	404	-238
Békés megye	482	447	-35	339	340	1
Csongrád megye	996	923	-73	739	775	36
Jász-Nagykun-Szolnok megye	739	914	175	528	660	132
Pest megye	6907	8109	1202	3382	3469	87
Tolna megye	297	267	-30	168	194	26
<b>Összesen</b>	<b>10509</b>	<b>11484</b>	<b>975</b>	<b>5798</b>	<b>5842</b>	<b>44</b>

Forrás: KSH

Az épített lakások átlagos nagysága

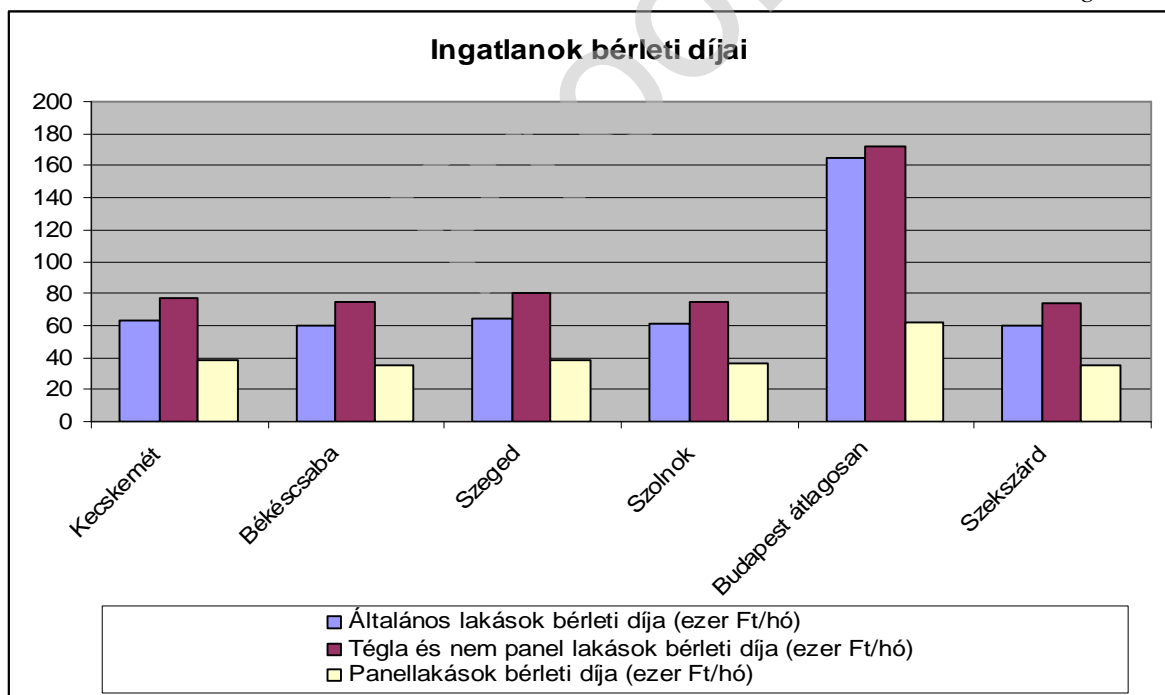
Településtípus <i>Settlement types</i>	Átlagos alapterület, m <sup>2</sup> <i>average floor space, sqm</i>		60 m <sup>2</sup> alatti lakások <i>Dwellings below 60 sqm</i>		100 m <sup>2</sup> feletti lakások <i>Dwellings over 100 sqm</i>	
	részaránya, %					
	<i>I-III. quarters of</i>					
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
I-III. negyedévben / <i>year</i>						
Budapest	69,4	64,2	54,3	62,1	14,6	10,3
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	84,0	84,7	39,6	40,1	27,6	28,2
Többi város / <i>Other towns</i>	96,5	96,2	25,2	20,8	37,9	37,1
Község / <i>Village</i>	113,3	109,8	12,9	12,5	53,9	51,4
<b>Összesen / <i>Total</i></b>	<b>90,7</b>	<b>86,9</b>	<b>33,1</b>	<b>35,7</b>	<b>33,4</b>	<b>30,0</b>

Forrás: KSH

#### 4. számú melléklet: Ingatlan bérleti díjak

	Általános lakások bérleti díja (ezer Ft/hó)	Tégla és nem panel lakások bérleti díja (ezer Ft/hó)	Panellakások bérleti díja (ezer Ft/hó)
<b>Bács-Kiskun megye</b>			
Kecskemét	62,8	77,3	38
<b>Békés megye</b>			
Békéscsaba	60	75,3	35,6
<b>Csongrád megye</b>			
Szeged	64,7	79,7	38,8
<b>Jász-Nagykun-Szolnok megye</b>			
Szolnok	60,5	74,9	36,1
<b>Pest megye</b>			
Budapest átlagosan	164,7	172,2	62,5
<b>Tolna megye</b>			
Szekszárd	59,8	73,6	34,8

Forrás: Ingatlan.com, OC, Világgazdaság







# **Ingatlanpiaci elemzés a 2007-es évről**

**Készítette: Molnár Tamás**

# Tartalomjegyzék

Bács-Kiskun megye és ingatlanpiaci helyzete .....	3
Kecskemét .....	3
Kiskunfélegyháza.....	6
Baja .....	7
Pest megye és ingatlanpiaci helyzete.....	12
Budapest XVII. Ker. (Rákoskeresztúr) .....	15
Vecsés .....	16
Gyál.....	17
Ócsa.....	18
1. számú melléklet: A megyék makrogazdasági adatai .....	20
2. számú melléklet: Lakásadatok.....	21
3. számú melléklet: Átlagos ingatlan bérleti díjak (2007 november).....	22
4. számú melléklet: Építési engedélyek .....	23
5. számú melléklet: Építési engedélyek .....	24

Proof

## Bács-Kiskun megye és ingatlanpiaci helyzete

Bács-Kiskun megye Magyarország legnagyobb területű megyéje az ország területének 1/12-e. A Duna-Tisza között helyezkedik el. Északon Pest megye, keleten a Tisza, délen Szerbia, nyugaton a Duna határolja. Székhelye Kecskemét. Bács-Kiskun megye földrajzilag három tájegységre különíthető el: a Duna-menti síkságra, a Duna-Tisza-közének homokhátságára és a Bácskai löszhátra. A megye területe sík vidék, legalacsonyabb és legmagasabb pontja közt mindössze 80 méter a különbség.

Bács-Kiskun lakosságának 2/3-a a megye húsz városában él. A legnépesebb település a megyeszékhely, Kecskemét, ahol a megye lakosságának csaknem 1/5 része él. A legsűrűbben lakott település Kalocsa (342 fő / km<sup>2</sup>), a legritkábban lakott pedig Újsolt (5 fő / km<sup>2</sup>).

Bács-Kiskun vegyes képet mutat gazdasági fejlettség tekintetében. Az északi rész (Kecskemét és Kiskunfélegyháza térsége) gazdaságilag sokkal fejlettebb, mint a megye középső és déli részei. A gazdaság fejlődésében fontos szerepe van annak, hogy az egy autópálya és két fontos vasúti vonal is átszeli a megyét.

### Ipar

Sokoldalú iparral rendelkezik a megye négy legnagyobb városa, Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas és Baja. Kecskemét kiemelkedő helyet foglal el a megye települései közül. A legtöbb ipari cég ugyanis itt telepedett le. Szinte az egyik legdinamikusabban fejlődő város az országban.

### Mezőgazdaság

A megyében a mezőgazdaság és az ehhez kapcsolódó ágazatok még mindig nagyobb jelentőséggel bírnak. Kecskemétet már a 19. század végén is a magyar gyümölcstermesztés központjaként tartották számon. A homoki borok sikere nyomán 1884-ben felavatták a miklóstelepi szőlészeti mintagazdaságot. Napjainkban mintegy 20 000 hektáron termelnek értékesíthető szőlőt (csemegeszőlőt és borszőlőt). Az ország legjelentősebb kajsziparacktermő területe is itt található, a megye északi részén. A megye nagy részén termelnek még rozst, a Duna mentén pedig kukoricát és árpat is.

A megyén keresztül halad át az M5-ös autópálya, és az 5-ös országos főútvonal. Igen sok másodrendű de jelentős főút ágazik ki a megyeszékhelyből, ezáltal könnyen megközelíthető az ország számos területéről. A megyén halad át továbbá a Budapest–Szabadka–Belgrád nemzetközi és a Budapest–Cegléd–Szeged országos vasútvonal.

### Kecskemét

Kecskemét, Bács-Kiskun megye székhelye. Az ország minden részéből könnyen megközelíthető, Budapesttől autópályán kb. 45 percnnyire fekszik. Kecskemét az évszázadok folyamán is fontos kereskedelmi utak találkozásánál feküdt. A város közúti hálózata jellegzetesen hasonlít az alföldi városokéra; gyűrűs-sugaras elrendezésű. Tömegközlekedési szempontból a város közlekedési hálózata jól megszervezett, könnyen áttekinthető. A város központjából gyakorlatilag átszállás nélkül bármelyik városrész jól megközelíthető. A távolsági és az egyik helyi buszállomás közvetlen a vasútállomás mellett található (a Noszlopy Gáspár parkban), így könnyű az átszállás a különböző tömegközlekedési eszközök között. Kecskemét gyors, az országos átlagot meghaladó fejlődésnek indult. Sorra telepednek meg a kisebb ipari üzemek, gyárak a várost ölelő körgyűrű mellett, és a fejlődés most is töretlenül folyik. Kecskemétet eddig szerencsére kevésbé érintették az urbanizáció

káros hatásai: még igazán „élhető” város: a polgárok szívesen sétálnak az utcákon, a főtéren, nem menekülnek el az agglomerációba. Jól alátámasztja ezt, hogy a népesség is folyamatosan növekszik. Nyaranta sok külföldi látogat a városba, ahol a főtéren szinte állandóan rendezvények, vásárok szórakoztatják a helybélieket és a turistákat. Kecskemét különösen a németek és hollandok körében népszerű turisztikai célpont. Rengeteg érdeklődőt vonz a város melletti katonai repülőtéren kétévente megrendezett Kecskeméti Nemzetközi Repülőnap is. Kecskemét fejlődését jól jelzi az is, hogy szinte az összes Magyarországon megtalálható pénzintézet üzemeltet kirendeltséget itt; a városban található bevásárlóközpontok pedig kiemelkedő mutatókkal rendelkeznek a saját hálózatukon belül. Az egy főre jutó gépjárművek és ingatlanok száma Kecskeméten a legmagasabb.

### Lakásállomány, lakásellátottság

Kecskemét lakásállománya mintegy 45 ezer lakásból áll jelenleg, ami 4,7 százalékkal több, mint a 2001. évi népszámláláskor. A lakásokból közel 3,7 ezer állt üresen, egyharmaddal kevesebb, mint korábban. Aránya ugyan 3,2 százalékponttal csökkent, de még így is kissé meghaladja a nagyvárosok 5,1 százalékos átlagát.

Kecskeméten a lakásállomány minősége a közműhálózat fejlesztése, valamint az új építések, felújítások révén folyamatosan javult, azonban az elmaradás a nagyvárosi átlagtól az ellátottságra, felszereltségre vonatkozó mutatók alapján még mindig számottevő. Jelenleg a hálózati vízvezetékkel a lakások alig több mint kilenctizede rendelkezett, az ellátottság tekintetében élenjáró Székesfehérváron már az összes lakás vízellátása így történt. A legnagyobb elmaradás a közcsatornával való ellátottság területén mutatkozik: Kecskeméten csupán a lakások kevesebb, mint háromnegyede kapcsolódott a hálózatra, a nagyvárosi átlagnál 12,3 százalékponttal kevesebb. Előrelépés történt viszont a gázellátás terén, Kecskeméten a lakások mintegy 87 százalékát látták el vezetékcsatlakozással, megelőzve Pécs (70%), Debrecen (72%) és Nyíregyházát (77%). A lakások komfortosságát tükrözi többek között a fürdőszobával való ellátottság. Kecskeméten a fürdőszobával való ellátottság 0,1 százalékkal javult. A kecskeméti lakások 93,1 százaléka rendelkezett fürdőszobával, azonban a megfigyelt nagyvárosok között még ezzel is csak az utolsó helyet foglalja el. A mutató nagysága alapján Székesfehérvár áll az első helyen.

#### A lakások ellátottsága, felszereltsége

Megnevezés	Hálózati	Házi	Köz-	Házi	Vízö-líté- WC-vel	Háló- zati gázzal	Fürdő- szobá- val	Köz- pontos fűtés- sel
	vízvezetékkel		csatornával					
ellátott lakások aránya,%								
2001	86,1	7,7	66,8	27,2	89,1	81,8	93,0	59,0
2005	90,5	4,8	73,7	20,9	93,1	86,6	93,1	66,1
Az arányváltozás mértéke	+4,4	-2,9	+6,9	-6,3	+4,0	+4,8	+0,1	+7,1
A nagyvárosok 2005. évi átlaga	96,3	1,5	86,0	11,7	96,1	84,1	96,0	72,5

Forrás: KSH

A 2001. évi népszámlálás időpontjáig Kecskeméten az egy- és kétszobás lakások arányának csökkenése mellett a három- és több szobások növekedését regisztrálták. Ez a tendencia később az egy- és háromszobásoknál megállt, sőt az előbbinél növekedés, az utóbbinál stagnálás mutatkozott. A változások ellenére azonban a lakott lakások szobaszám szerinti összetételében a legnagyobb részt továbbra is a kétszobások képviselik. Az egyszobás lakások legmagasabb hányadával a

megfigyelt városok között Kecskemét került az élre, a négy- és több szobások aránya viszont Nyíregyházán volt a legmagasabb, a lakások mintegy ötöde tartozott ide.

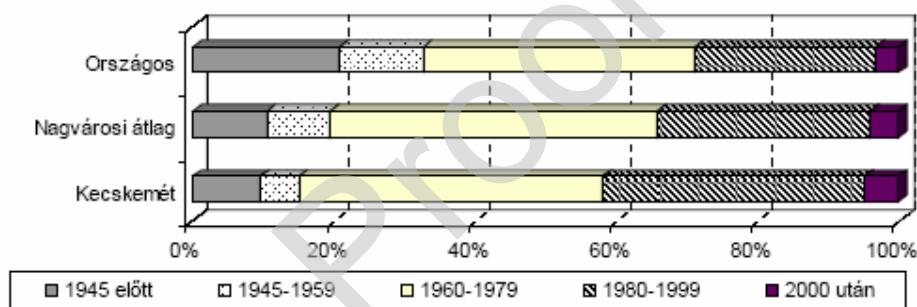
**A lakott lakások szobaszám szerint**

Megnevezés	1	2	3	4-x	Összesen
	szobás lakások aránya, %				
2001	15,4	43,7	27,1	13,7	100,0
2005	17,0	43,6	25,0	14,4	100,0
Az arányváltozás mértéke	+1,6	-0,1	-2,1	+0,7	-
A nagyvárosi átlag	10,4	45,4	28,7	15,5	100,0

Forrás: KSH

Kecskemét lakásállományának jelentős hányada, négyötöde 1960 és 1999 közötti években, a nagy lakásépítési csúcsidején, 15 százaléka 1960 előtt és 5 százaléka 1999 után épült. 2007-ben a felmérés időpontjában Kecskemét lakásállománya a megfigyelt városok átlagától leginkább az 1980-1999 közöttiek súlyánál tér el; 7 százalékponttal magasabb azoknak az aránya, amelyek ekkor épültek. Az ezt megelőző időszakban készültek közül az 1960 előttiak, valamint az 1960 és 1979 közöttieké is egyaránt 4 százalékponttal kisebb a nagyvárosok átlagánál. A 2000 után használatba vettek aránya Kecskeméten egy százalékponttal volt magasabb, mint a nagyvárosi átlag.

**A lakásállomány építési év szerinti összetétele**



Forrás: KSH

A lakosság szerepének növekedése az építetők háttér, az alkalmazott technológiák, építési formák változásával is együtt járt. 2007. április 1-jén Kecskemét lakásállományának döntő része, több mint fele téglá, kő, kézi falazó elem, egyharmadát meghaladó része blokk, öntött beton, panel és közel egyhatoda vályog felhasználásával készült.

A beépítések nyomán Kecskeméten folyamatosan szűkült a telekkínálat, az árak is mind feljebb araszoltak. Ma a város belsejében, közműves, lakásépítésre alkalmas, gyakran lebontandó régi házzal bíró, 300-500 m<sup>2</sup>-es kis telkek akár 25-40 ezer forintos négyzetméteráron cserélnek gazdát. A város környékén, Helvécian és Szabó Sándor telepen jóval olcsóbban, akár már négyzetméterenként 2.500 forintért szert lehet tenni az önkormányzat által kiparcellázott, közel 700 m<sup>2</sup>-es házhelyre. Jellemző a településre, hogy inkább az alacsonyabb árú, kis lakásokat részesítik előnyben, mintsem hogy saját építkezésbe fognának.

## Kiskunfélegyháza

Kiskunfélegyháza a Duna-Tisza közén, kedvező közlekedési csomópontban - a Budapest, Szeged, Baja, Szolnok, Szentes felől érkező köz- és vasutak találkozásánál - a Kiskunságban fekszik. A város vasúti forgalma is kiemelkedő: a Budapest–Szeged vasútvonalon fekszik, de közvetlen vonatok közlekednek Kiskunhalasra, Szentesre, Lakitelekre és Szolnokra is. Kiskunfélegyháza optimális szálláshely a kirándulóknak, hiszen a közelben található Bugac, a híres kiskunmajsai fürdő, a Töserdő és a Tösfürdő, Ópusztaszer és a Kiskunsági Nemzeti Park. A város képe az ipar nagy ütemű fejlődését és a mezőgazdaság korszerű jellegét viseli magán.

A kistérség községeiben továbbra is a mezőgazdasági szövetkezetek biztosítanak jelentősebb számban munkahelyeket. Ehhez kapcsolódóan a szövetkezetekben és számos más vállalkozásban (nemcsak a községekben) folyik a termények és az állatok feldolgozása. Több településen üzemel takarmánykeverő, szárító, készítenek mustárt, tormát, ételízesítőket, savanyúságot, befőtteket, rostos gyümölcsleveket, növényolajat. Említésre méltó a vágóhíd, a tejtermelés, a liba-, a toll-, a bélfeldolgozás. A mezőgazdasági termelés – felvásárlás – feldolgozás – értékesítés láncolata eléggé kiépült, több vállalkozásnak jelentős exportkapcsolata is van.

A térségben – döntően Kiskunfélegyházán – jelentős számban és termeléssel képviseltetik magukat más iparágak is. Több nagy létszámú vállalkozás foglalkozik cipőgyártással, konfekcióiparral, műanyag-, gumicikkek, gépek, berendezések, villamosipari termékek, fémtömegcikkek, alkatrészek előállításával, lakatosmunkákkal, vegyi árukkal, bútorgyártással. Az építőipar minden ága megtalálható a tervezéstől a magas- és mélyépítésen át a szakipari tevékenységekig. A kiskereskedelmi üzleteken kívül vannak nagykereskedelemre és külkereskedelemre szakosodott vállalkozások is.

A város településszerkezete korszerű. Épületeinek többsége zártosú földszintes lakóház, de három új lakótelepe és a város belterületének rekonstrukciója a többszintes beépítéssel folyamatosan változtatja és valóban városiassá formálja a városképet. A gyönyörű Parkerdő, a belső parkok és zöld sétányok is hozzájárulnak ahhoz, hogy egyre szebb, kulturáltabb legyen az itt lakó emberek élete. Több beruházás is folyik illetve kezdődik meg hamarosan Kiskunfélegyházán. A Fürdőszálló és az ott található Törökfürdő is hamarosan „újraéled” majd, hiszen rövidesen megkezdődnek azok a beruházások, melynek keretében a félegyházi strandból élmény- és gyógyfürdő lesz egy hotelkomplexummal együtt. Hamarosan több főiskola is megkezdje majd az oktatási célra kijelölt épületek kialakítását, így megkezdődhet a városban a felsőfokú oktatás.

A családi házak kereslete meglehetősen ingadozó. A nemrég felépült Gyémánt lakóparkban lévő mediterrán stílusú családi házak kereslete stagnál. A meghirdetett házak fele elkelt, de tovább nem fokozódik a kereslet ezen házak iránt, valószínűleg azért, mert a lakópark a Felső-temető és a Lakótelep közelében helyezkedik el, így viszonylag a város központjából kiesik és nehéz a megközelíthetősége. A legkeresettebbek a városközpontban és a Bankfaluban épültek és viszonylag az újjépítésű lakások. A város lakásainak m<sup>2</sup> árai és felszereltsége nagy hasonlóságot mutat Kecskeméttel.

## Baja

Baja és kistérsége a Duna-menti síkság déli és a Bácskai-síkvidék északnyugati területeit foglalja magába. A Duna-völgye, illetve a kistérség egyéb vizes élőhelyei rendkívül értékes természeti tájak, amelyekből kiterjedt területek állnak védelem alatt. A kistérség területének termőhelyi adottságai a megyében a legjobbak közé tartoznak: kedvezőek a klimatikus viszonyok (magas napfénytartam és hőösszeg) és jó a kistérség talajainak termőképessége is. Ugyanakkor a keleti részen elhelyezkedő területeket a közel két évtizede tartó talajvízszint süllyedés sújtja. A Duna menti területeken pedig jelentős az ár- és belvízveszély.

Baja és térsége a megye egyik fejlődési pólusa, adottságait és lehetőségeit hasznosítva lehet reménye a fellendülésre. A vállalkozások között továbbra is nagy munkáltatónak számítanak a mezőgazdasági szövetkezetek. A térségben a szántóföldi és kertészeti termények közül a napraforgó, a paprika emelhető ki, számottevő az erdőgazdaság, az állattenyésztésből a nyúl, a baromfi, a hal említhető. Jelentős, térségi hatású a hűtőház. Többen foglalkoznak - szintén a mezőgazdasághoz kötődő - szolgáltatásokkal, raktározással, felvásárlással, gépkölcsonzással, gépjávitással, alkatrész-ellátással. Az élelmiszeripari vállalkozások egy része csak a helyi igényeket elégíti ki, vannak azonban már külkapcsolatokkal rendelkezők is. E téren további minőségjavításra és marketing munkára lenne szükség.

A térségben hagyományos iparág volt a könnyűipar. Az utóbbi évek ezt az ágazatot is megrázták, néhányan azonban talpon maradtak, új vállalkozások is alakultak. Folytatódik a fonalgyártás, a konfekciótermékek, a bőrdíszművek, a cipőfelsőrész előállítás. A faipar különböző területei is megtalálhatók: fűrészárúk, raklapok, épületasztalos-termékek, korpusz és kárpitozott bútorok, kiegészítők termelése folyik. A korábbi nagy fémfeldolgozó és gépgyártó üzemek helyett több kisebb vállalkozás foglalkozik alumínium gyártmányok, öntvények, acélszerkezetek, gépalkatrészek gyártásával, hajómotor-készítéssel. A magas- és mélyépítést, az építési szakipart számos kisebb-nagyobb vállalkozás képviseli.

Baja és térsége jelentős szerepet tölt be a tranzitforgalomban, a vasúti, közúti és a vízi szállítás lehetőségeit alapvetően kihasználhatja. Megvan az adottsága arra, hogy a tágabb térség logisztikai központjává váljon, itt összekapcsolhatók a különböző áruszállítás előnyei. A bajai kikötő továbbfejlesztésével, a bajai híd rekonstrukciójával, esetleg a mohácsi híd megépítésével, a tervekben szereplő Baja-Szabadka-Szeged vasútvonal helyreállításával, a határátkelők korszerűsítésével, újak nyitásával számottevő nemzetközi forgalom bonyolódhat le, amely nemcsak Baja, de a többi település felemelkedéséhez is hozzájárulhat. Már most több vállalkozás működik a térségben, amely szállítmányozással, raktározással foglalkozik.

Baja városrészeiben elsősorban Szállásvárosban és Homokvárosban épülnek új lakóparkok és társasházak. Ezek a lakások gyorsan el is kelnek még a tervezőasztalról, ugyanis a kiváló környezet (fényves) és a könnyű megközelíthetőség miatt nagyon vonzó a vevők körében. A volt szovjet laktanya területe már szinte teljesen beépült és a város egyre inkább dél felé terjeszkedik. A város északi részében épülő ipari park ugyancsak fellendítette a város ingatlankeresletét. Itt általában azok a családok vesznek ingatlanokat, akik majd az ipari park területén dolgoznak vagy fognak dolgozni. A bajai belvárosban a beépítések során már szinte nincsen építési telek. Csak úgy tudnak a fejlesztők telekhez jutni, ha egy korábban épült, régi bérházat vagy családi házat lebontanak. Viszont az itt épülő társasházak nm<sup>2</sup> jóval magasabbak, mint a város bármely részében. Józsefvárosban megállt a fejlődés. Itt már csak a korábban épült panellakások és bérházak cserélnek gazdát. Viszont a közelben lévő bevásárlóközpont kedvezően hat az ingatlankereskedelemre.

*Demográfiai mutatók :*

Lakosok száma: 37 462 fő, A megyében a 2. Hely (2007)

Élve szülöttek száma tízezer főre: 83,9 fő,

Halálozások száma tízezer főre: 145,8 fő

Népsűrűségi mutató:211,85 fő/km<sup>2</sup>

*Gazdasági mutatók :*

Iparban foglalkoztatottak: csaknem 40 %

Munkanélküliségi ráta: 7,9 %

Jövedelmi viszonyok: (megyén belül 3. Hely)

Épített és lebontott lakások egyenlege: 3. Hely a megyén belül

*Infrastrukturális mutatók :*

Vízvezeték hálózatba bekapcsolt lakások aránya: 88,7 %,

Gázzal való ellátottság: 95,5 %,

Szemétgyűjtésbe bevont lakások aránya: 85,3 %,

Melegvízhálózatba bekapcsolt lakások aránya: 11,2 %

**Jellemző ingatlanpiaci árak:**

Bács-Kiskun megye	Panellakások nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Társasházak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Családi házak nm <sup>2</sup> árai (ezer Ft)	Építési telkek nm <sup>2</sup> árai
<b>Kecskemét</b>	120-194	195-264	117-324	4 500 - 39 000
<b>Kiskunfélegyháza</b>	89-161	175-210	85-222	4 100 - 21 500
<b>Kiskunhalas</b>	99-150	178-205	97-275	3 700 - 23 500
<b>Kiskőrös</b>	99-135	175-197	89-212	5 200 - 19 050
<b>Kalocsa</b>	100-131	155-208	88-200	5 150 - 15 000
<b>Baja</b>	107-148	155-198	85-220	6 100 - 19 000
<b>Lajosmizse</b>	90-100	145-180	90-245	2 500 - 11 000



## Kecskeméti ingatlanárak

<b>Belváros</b>	
ingatlantípus	ár
Új társasház	255-320 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	150-205 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	146-265 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Árpádváros</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	130-190 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	130-210 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Máriaváros</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	80-235 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Széchenyiváros</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	115-178 eFt/m <sup>2</sup>
Új társasház	190-230 eFt/m <sup>2</sup>
Zöldövezeti társasház	170-215 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	140-235 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	155-315 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Vacsi köz</b>	
ingatlantípus	ár
Új társasház	200-265 eFt/m <sup>2</sup>
Zöldövezeti társasház	140-230 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	80-360 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	160-211 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Muszály</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	70-170 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Hunyadváros</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	130-175 eFt/m <sup>2</sup>
Zöldövezeti társasház	130-240 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	142-245 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	100-245 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Műkertváros</b>	
ingatlantípus	ár
Zöldövezeti társasház	125-203 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	140-222 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Petőfiváros</b>	
ingatlantípus	ár
Zöldövezeti társasház	152-240 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	171-236 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	90-290 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Hetényegyháza</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	105-210 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Katonatelep</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	133-202 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Kadafalva</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	133-202 eFt/m <sup>2</sup>

### Bajai ingatlanárak

<b>Belváros</b>	
ingatlantípus	ár
Új társasház	200-275 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	140-210 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	135-175 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	150-280 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Szent János</b>	
ingatlantípus	ár
Panel	112-159 eFt/m <sup>2</sup>
Új társasház	165-225 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Józsefváros</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	100-195 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	100-170 eFt/m <sup>2</sup>
Régi bérház	125-175 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Istvánmegye</b>	
ingatlantípus	ár
Polgári ház	115-165 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	145-205 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	75-210 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Szentistván</b>	
ingatlantípus	ár
Polgári ház	115-152 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	90-190 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Katonaváros</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	85-170 eFt/m <sup>2</sup>
Társasház	160-210 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Kiscsávoly</b>	
ingatlantípus	ár
Családi ház	95-200 eFt/m <sup>2</sup>

<b>Rókusváros</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Új társasház	180-230 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	105-185 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	110-245 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Szállásváros</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Társasház	140-190 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	135-225 eFt/m <sup>2</sup>
Polgári ház	115-168 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	95-245 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Homokváros</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Zöldövezeti társasház	182-260 eFt/m <sup>2</sup>
Sorház	160-240 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	90-250 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Üdülőterület</b>	
<u>ingatlantípus</u>	<u>ár</u>
Új családi ház (üdülő)	150-220 eFt/m <sup>2</sup>
Üdülő	80-160 eFt/m <sup>2</sup>

### **Kiskunfélegyházi ingatlanárak**

<u>Belváros</u>	
Új társasházi lakás	200-240 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	80-220 eFt/ m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	110-190 eFt/m <sup>2</sup>
<u>Petőfi lakótelep</u>	
Panel	82-157 eFt/m <sup>2</sup>
<u>Kis-Gizella</u>	
Családi ház	70-160 eFt/m <sup>2</sup>
<u>Bank falu</u>	
Családi ház	90-152 eFt/m <sup>2</sup>
<u>Móráváros</u>	
Családi ház	70-175 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	110-175 eFt/m <sup>2</sup>
<u>Bikahegy</u>	
Családi ház	86-175 eFt/m <sup>2</sup>

## Egyéb városok ingatlanárai

### Kiskunhalas

Új társasházi lakás	178-205 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	99-150 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	125-183 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	97-275 eFt/m <sup>2</sup>

### Kiskőrös

Új társasházi lakás	175-197 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	99-135 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	115-162 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	89-212 eFt/m <sup>2</sup>

### Kalocsa

Újtársasházi lakás	155-208 eFt/m <sup>2</sup>
Panel	100-131 eFt/m <sup>2</sup>
Régi építésű társasház	110-170 eFt/m <sup>2</sup>
Családi ház	88-200 eFt/m <sup>2</sup>

Megjegyzés: A megyében jelentősebb természeti csapás nem volt 2007-ben.

## Pest megye és ingatlanpiaci helyzete

Gazdasági erejét, fejlődési lehetőségeit tekintve Pest megye az ország több más területéhez, de különösen a fővároshoz képest évtizedeken keresztül a lemaradók között volt. Mára az egy főre jutó bruttó hazai termék (GDP) a megyék átlagánál 14,5 %-kal magasabb. Ez az európai uniós átlag 47 %-a, s ezzel Pest megye a hazai megyék között a 6. helyet foglalja el. A növekedés azonban meghaladja az országos átlagot. A megye lakosságának jelentős hányada még mindig a fővárosban vállal munkát, de Pest megyében a folyamatosan bővülő vállalati infrastruktúra egyre szélesebb körben biztosít lehetőséget a foglalkoztatásra. Az elmúlt években mintegy 30 %-kal növekedett a megyében az alkalmazásban állók száma, ennek közel 32 %-a dolgozik az iparban, 22 %-a a kereskedelemben, így ez az ágazat ma már a második legtöbb munkahelyet biztosítja. Ennek megfelelően csökkent a munkanélküliek száma, mintegy 6,7 %-ra. A regisztrált munkanélküliek száma 46.000.

Pest megyében korábban az agrárszektor jelentősége volt számottevő. Mára a gazdaság szerkezete ipari-agrár jelleget tükröz, de a vendéglátás, és a különféle szolgáltatások szerepe is meghatározó lett. Az évek óta megfigyelhető struktúraváltást - a mezőgazdaságról a hangsúly az ipari és szolgáltatási szektorra tolódik - a beruházások is tükrözik, melyek legnagyobb mértékben a kereskedelem területén nőttek. Az ipari ágazatokon belül a gép- és élelmiszeripar túlsúlya jellemző, napjainkban a legnagyobb növekedést is itt produkálják.

Elsősorban az agglomeráció települései vonzzák a beruházásokat, ennek eredményeképpen itt épültek fel elsőként a ma már országosan is ismert hipermarketek, az Auchan, a Cora de itt létesített központot például a Glaxo Wellcome gyógyszeripari vállalat is. Nagyon fontos megemlíteni, hogy évek óta folyamatosan növekszik az építőipar teljesítménye, mind az előző évekhez, mind az országos átlaghoz képest. A lakásépítések nagyarányú bővülése is jelzi, hogy Pest megye egyre vonzóbb letelepedési célterület. A külföldi vállalkozások jelentős zöldmezős beruházásokat

valósítottak meg az agglomerációban, elsősorban Budaörs, Gödöllő, Vác, Dunaharaszti, Vecsés térségben.

A megyében jelenleg 17 ipari park várja a betelepülő cégeket, így Százhalombatta, Budaörs, Cegléd, Dabas, Pécel, Dunavarsány, Vecsés, Szentendre, Gödöllő, Fót, Bugyi, Újhartyán, Ráckeve, Szigetszentmiklós, Páty és Tökölön két park nyújt különféle kedvezményeket a befektetőknek

### **Lakásállomány, lakásépítés**

A 2006-os év alacsony bázishoz viszonyítva a 2007-es év első kilenc hónapjában a fővárosban és Pest megyében egyaránt nőtt a lakásépítések száma. Budapesten a növekedés mértéke – az ország egészéhez és a megyéhez képest is – kiugróan magas volt. Budapesten 2007. I–III. negyedévében 6200 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt a szakhatóságok, 30%-kal többre, mint tavaly ilyenkor. A lakások döntő hányada, 86%-a értékesítésre, míg 14%-a saját használatra készült, szemben a tavalyi 78, illetve 21%-os részesedéssel. Az építési forma átrendeződését mutatja, hogy a többszintes, többlakásos épületben lévő lakások aránya a tavalyi 58-ról 76%-ra emelkedett, ugyanakkor a lakóparkban épülteké 22-ről, 11%-ra, a családiházak formájában készülté pedig 17-ről 11%-ra mérséklődött. A fővárosban a vállalkozások megbízásából épült lakások aránya tovább növekedett, meghaladta a 82%-ot, a természetes személyek megbízásából a lakásoknak 16%-a létesült, 9,1 százalékponttal kisebb hányada, mint tavaly ilyenkor. A legtöbb lakás két szobával épült, részesedésük 45%-ot tett ki, 7 százalékponttal többet, mint egy évvel korábban. Az egyszobás lakások aránya ennél szerényebb mértékben (3 százalékponttal) 16%-ra emelkedett. A lakások szobaszám szerinti összetétele az átlagos alapterületet is befolyásolta; a 64 m<sup>2</sup>-es átlagos lakásnagyság 5 m<sup>2</sup>-rel maradt el a 2006. I–III. negyedévitől. Az építésügyi szakhatóságok 8 ezer új lakás építésére adtak ki engedélyt, 8,5%-kal többre, mint a tavalyi év első kilenc hónapjában.

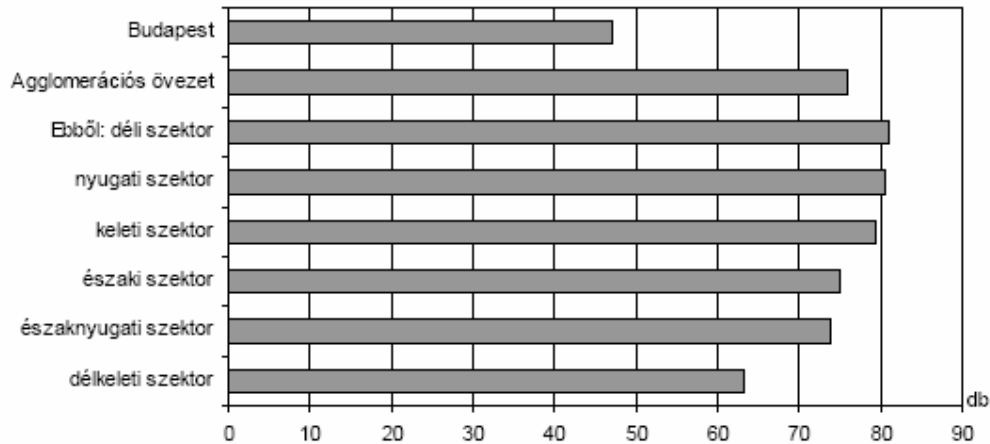
Pest megyében 2007 január-szeptemberében 3500 lakás épült, 2,6%-kal több mint egy évvel korábban. A lakások tavalyinál 9 százalékponttal kisebb hányadát, 68%-át természetes személyek megbízásából építették, a vállalkozások által épített lakások aránya tovább emelkedett (22-ről 30%-ra). Az új lakások többsége (72%-a) családiházak formájában épült, 6,7 százalékponttal kisebb hányada, mint 2006. I–III. negyedévében. Ugyanakkor némileg emelkedett a többszintes, többlakásos, a lakóparki és csoportházak formájában készült lakások részesedése. A lakások szobaszám szerinti összetétele lényegében nem változott, továbbra is a négy és több szobások aránya (58%) a legmagasabb, ugyanakkor némileg nőtt (2,2-ről 3,1%-ra) az egyszobások aránya. Az átadott lakások átlagos alapterülete 105 m<sup>2</sup> volt, 7 m<sup>2</sup>-rel kisebb, mint 2006. I–III. negyedévében. A megyei építésügyi szakhatóságok az év első kilenc hónapjában 8100 építési engedélyt adtak ki, 17%-kal többet, mint tavaly ilyenkor.

#### **Lakásállomány, laksűrűség**

Megnevezés	Lakásállomány		Száz lakásra jutó lakos	
	2007. január 1.	2001. február 1. = 100,0	2001. február 1.	2007. január 1.
Budapest	863 330	105,2	214	196
Agglomerációs övezet	269 775	112,1	280	280
Ebből: város	182 637	110,5	278	276
község	87 138	115,4	285	288
<b>Agglomeráció összesen</b>	<b>1 133 105</b>	<b>106,7</b>	<b>231</b>	<b>216</b>

*Forrás: KSH*

### A tízezer lakosra jutó épített lakások évi átlagos száma 2001-2007

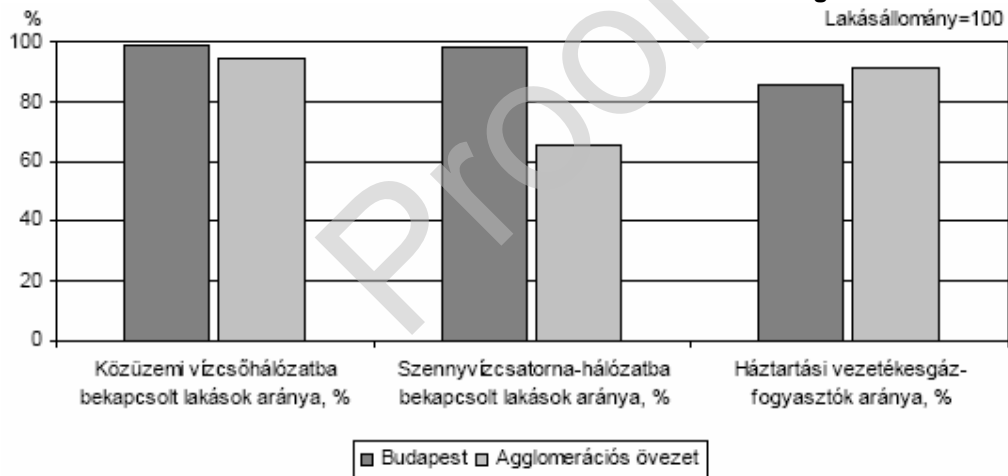


Forrás: KSH

### Közműellátás

A budapesti agglomeráció vezetékes infrastruktúrával való ellátottsága összességében jónak mondható. 2007 júniusában az agglomerációban található lakások szinte mindegyike rendelkezett vezetékes ivóvízzel és kilenctizedük csatlakozott a szennyvízcsatorna-hálózathoz.

### A lakások vezetékes infrastruktúrával való ellátottsága



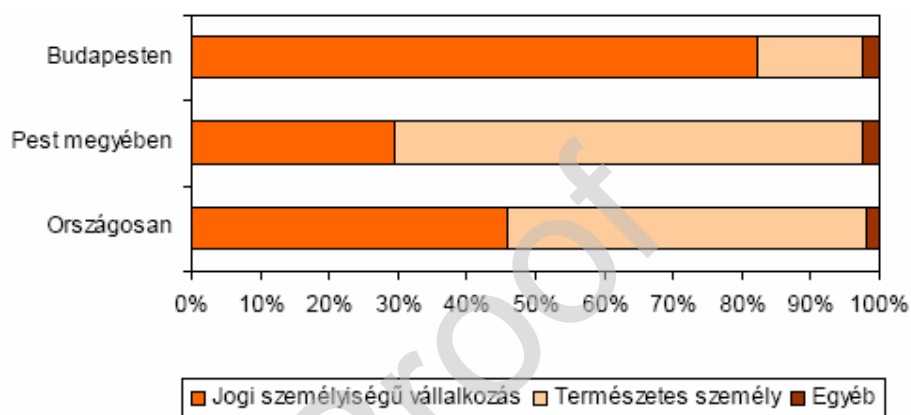
Forrás: KSH

Az agglomeráción belül ez utóbbi mutató tekintetében tapasztalható nagyobb különbség. A fővárosban a lakások 98%-a, az övezetben 65%-a volt bekötve a szennyvízcsatorna-hálózatba. A csatornázottság az övezet szektorai között viszonylag kiegyenlített; a nyugati, az északnyugati, a délkeleti és az északi szektorban a lakások héttizede, a keletiben közel kétharmada, míg a déliben a lakások több mint fele volt bekötve a csatornahálózatba. Az ivóvízvezeték- és szennyvízcsatorna-hálózat egymáshoz viszonyított arányát tekintve a területi különbségek az övezeten belül továbbra is fennállnak. Egy km vízvezeték-re a szektorok közül a délkeletiben (958 m) és a nyugatban (887 m) jutott a leghosszabb csatorna, ugyanakkor az északi szektorban a legnyitottabb (628 m) a közműtálló. Az övezet települései közül 21-ben elérte vagy meghaladta a csatornahálózat hossza az ivóvízhálózatét, ugyanakkor Érden, Erdőkertesén és Pócsmegyeren a mutató értéke kevesebb mint fele volt az övezeti átlagnak.

A budapesti agglomerációban 2007 június végén a háztartási vezetékesgáz-fogyasztók száma 985 ezer volt, ezer lakosra jutó számuk pedig 402. A mutató értéke a fővárosban 435, az övezetben 327 volt. A gázfogyasztók népességre vetített száma az északi és a déli szektorban a legmagasabb (350, illetve 342), de mindkettő lényegesen elmaradt a budapestitől. A településeket tekintve kisebb ellátottság főként az északnyugati és nyugati szektor településeit jellemzi, az átlagnál egytizeddel rosszabb mutatóértékkel rendelkező 20 település közül 16 ebben a két térségben található.

Pest megyében a lakások tavalyinál 9 százalékponttal kisebb hányadát, 68%-át természetes személyek megbízásából építették, a vállalkozások által épített lakások aránya tovább emelkedett (22-ről 30%-ra). Az új lakások többsége (72%-a) családiházak formában épült, 6,7 százalékponttal kisebb hányada, mint 2006-ban. Ugyanakkor némileg emelkedett a többszintes, többlakásos, a lakóparki és csoportházak formában készült lakások részesedése. A lakások szobaszám szerinti összetétele lényegében nem változott, továbbra is a négy és több szobások aránya (58%) a legmagasabb, ugyanakkor némileg nőtt (2,2-ről 3,1%-ra) az egyszobások aránya.

**Az épített lakások megoszlása építető szerint**



*Forrás: KSH*

### **Budapest XVII. Ker. (Rákoskeresztúr)**

Budapest XVII. kerülete Budapestnek a Dunától keletre legtávolabb fekvő kerülete. Északnyugaton a XVI. kerület, nyugaton a X. kerület, délnyugaton a XVIII. kerület, míg délkeleten Ecsér és Maglód, keleten Pécel, északkeleten pedig Nagytarcsa határolja.

Az egyik legszebb fekvésű pesti kerület, amely ugyanolyan magasan terül el, mint a Gellért-hegy. A pesti oldal legmagasabb pontja, az Arany-hegy (243 méter), is itt található, Rákoscaba és Rákoskert határán. A főváros legnagyobb kerülete, 54,83 négyzetkilométer területű, több mint 25-szöröse a legkisebb budapesti kerületnek. A Ferihegyi repülőtér hivatalosan Budapest XVIII. kerülete, illetve Vecsés területén fekszik, azonban a Ferihegy 2 kifutópályája részben e kerület területén található. A kerület területén átfolyik a Rákos-patak.

Az 1970-es évek – 1980-as évek folyamán kb. 8000 lakótelepi lakás épült a Pesti út környékén, négy ütemben. Tulajdonképpen Rákoskeresztúrhoz tartozik a kertvárosias Madárdomb és Akadémiaújtelep is. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családiházak beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel. Több újépítésű lakóparkot is megtalálhatunk a kerületben. Pl.: Taraliget lakópark, BB Házak és Helikopter lakópark. A legkeresettebb lakások a Pesti út és a Péceli út környékén találhatóak a könnyű közlekedés valamint a zöldövezet miatt.

Az Önkormányzat – a költségvetési lehetőségek függvényében – az elkövetkező években is részt vesz a Panel Plusz Programban, társasházak energiatakarékos korszerűsítésének támogatásával.

A használt lakások piacán a kínálatban szereplő nagy mennyiségű ingatlan miatt az árak alig változtak, jellemzően stagnáltak, kivételt ez alól néhány frekventált terület a kerület központjában. Továbbra is döntően meghatározza az árat az adott ingatlan elhelyezkedése.

A panellakások piacán szintén erős a túlkínálat, azonban az energiaáremelések miatt prognosztizált óriási eladási roham elmaradt, bár a nagyobb alapterületű – magasabb rezsiköltséggel bíró – panelek nagyobb számban jelentek meg a kínálati piacon. Tapasztalataink szerint ma már egyre fontosabb szempont egy-egy ház panelprogramban való részvétele – a felújított házakban található ingatlanok jobban keresettek, a részpiac egészéhez viszonyítva gyorsabb az értékesítési idejük.

Az új építésű ingatlanok egy részénél az év végén inflációkövető áremelés zajlott le, melynek okai között a munkabérek terheinek, valamint a beruházások terheinek növekedését érdemes említeni. Folyamatosan bővülnek ugyanakkor a vásárlók igényei: a garzonlakások utáni kereslet most már kimondhatóan a múlté, a többség inkább a 1.5 – 2 – 2.5 szobás, több életteret biztosító ingatlanokat keresi, fontos szempont lett az erkély vagy terasz megléte, a külön mellékhelyiség, a parkosított környezet, valamint a jó közlekedési kapcsolat.

## **Vecsés**

A Pesti-síkság és a Gödöllői dombvidék találkozásánál, Budapesttől 20, a Ferihegyi repülőtértől mindössze 2-3 kilométernyire, a 4-es főút és a 100-as vasútvonal mentén helyezkedik el a 2001. július elsején városi rangot kapott Vecsés. A környék természetföldrajzi viszonyai évezredek óta kiválóan alkalmasak az emberi megtelepedésre.

A határban levő föld kiválóan alkalmas zöldségtermesztésre, ennek a hagyománynak a kialakulását a főváros közelsége - mint elsőrendű piac - is elősegítette. Országos viszonylatban is jelentős a paradicsom, de különösen a káposzta termesztése, amelyet savanyított formában értékesítenek. Ma már az ún. hordóskáposztát "vecsési káposzta" néven konzervként is forgalmazzák.

A várossá válás érdekében Vecsésen korábban előtérbe kerültek a kistérségi környezetvédelmi beruházások (betelt a szeméttelp, szükségessé vált a csatornahálózat-fejlesztés). Gyállal és Üllővel közösen pályázott az önkormányzatunk milliárdos nagyságrendű csatornaépítési program céltámogatására, mely lehetővé tette, a nagyközség teljes csatornázásának megvalósulását. A hulladék elhelyezésére szintén kistérségi megoldás született. 2001-ben Vecsést várossá avatták. Azóta új, modern postahivatal épült, a régi orvosi rendelőt átépítették, felújították korszerűsítették. Vecsés repülőtér felőli un ipari övezetében nemrég, raktárbázisok épültek, (Match, Roosmann, OTP, stb.). Az Üllői út vecsési szakaszán egymás után nyílnak az autó ügynökségek, szalonok, barkács, és egyéb áruházak stb. Egyszóval beindul a város fejlődése. A vasút alatt közúti aluljáró épült, új vasútállomás és vasúti pálya épült az utóbbi időben, sőt több utca aszfalt burkolatot kapott. 2004-ben több szelektív hulladékgyűjtő hely került kialakításra. Megindult az M0-s és a 4-es elkerülő út gyorsütemű építése.

Ezek az infrastrukturális fejlődések mind-mind hozzájárultak a város ingatlanforgalmának megélénküléséhez. Építésre alkalmas telkeket m<sup>2</sup>-ét már nem is nagyon lehet találni 10 000 Ft alatt. A legkeresettebb lakások újépítésűek, a város központjában találhatóak közel a vasútvonalhoz és egy kicsit távolabb a nagy forgalmat lebonyolító Ferihegy Repülőtérre vezető gyorsforgalmi úttól.



## Gyál

A város, Budapest XVIII. kerületével (Pestszentimre - Pestszentlőrinc) határos. A fővárosból 5 autóbuszjárat (Kispest - Határ úttól: 84gy, 89gy, 94gy, 94E, - Boráros tértől: 55 ), míg vasúton Kőbánya-Kispesttől, a 3-as metró végállomásától a Budapest - Gyál - Lajosmizse - Kecskemét vonalon érkezhetünk Gyálra. Autóval az M5-ös autópályáról lehajtva juthatunk legkényelmesebben a településre.

Mára lényegében kiépült a vonzáskörzet lakosságát is kiszolgálni képes intézményhálózat: zeneiskola, szakközépiskola, szakosított orvosi rendelő, gyógyszertárak, térségi vízmű és csatornamű vállalat működik. Gyál fejlődésének jelentős állomása volt, amikor 1997. július elsején városi rangot kapott. Ezzel a nagyobb közösség is elismerte az itt élők munkáját, szorgalmát, pátriája iránti szeretetét. Az önkormányzat mai vezetésének a polgárok által is megerősített programja olyan város kialakítását tűzte célul, amely a városi élet komfortja mellett teljes értékű vidéki életre nyújt lehetőséget. Új buszjáratokkal bővült a helyi közlekedés: a piros 94-es busz Kispest Határ út és a Vecsési út között közlekedik, így a gyáli lakosok átszállás nélkül érhetik el a metró. Megvalósult Némediszőlő vezetékes víz- és gázellátása. Az M5 autópálya melletti ipari területeken jelentős beruházások valósultak meg, amelyek az M0 keleti szakaszának megépítésével előreláthatólag tovább folytatódnak.

A kilencvenes évek elejétől jelentek meg a nemzetgazdasági szinten is jelentős beruházások. A városban működik többek között a Mc Donald's exkluzív ellátóvállalata a Hungarorak Kft., a szintén Mc Donald's beszállító Eisberg Kft., az Autóker Gama Kereskedelmi Kft., a Fundy Kft. A városban közel 900 vállalkozás rendelkezik működési engedéllyel, továbbá mintegy 1300 működő kis-és középvállalkozás található az ipar, a kereskedelem és a szolgáltatás területén. Az ipari, vállalkozói tevékenységek bővülésére kiváló lehetőségeket képes nyújtani a város, úgy a munkaerő, mint a telephelyek kialakítására alkalmas területek rendelkezésre állásában. A bővülő közlekedési hálózat által tovább növekszik a befektetők érdeklődése, elsősorban a kereskedelem és a logisztika területén.

A vidéken megkezdődött beruházások és a várható ugrásszerű fejlődés a térség jó közlekedési hálózatának köszönhető, amely a közeljövőben kiegészül az M0-as autópálya délkeleti szektorával. A környéken elsősorban a kereskedelmi, logisztikai és környezetkímélő, szolgáltatás jellegű vállalkozások letelepedése jellemző, amely karéj alakban övezi Budapest délkeleti oldalát.

A tervezett M0-as autópálya kiváló közlekedési kapcsolatot teremt majd a térség iparterületei és ipari parkjai között, amelyen keresztül akadálymentesen bonyolódik le az áru- és a személyforgalom Kelet-Európa közlekedési csomópontja, a repülőtér és többek között a Dunamenti tájak kapuját jelentő csepeli Szabadkikötő között. Az Imperiál Hungária Kft. 66 hektáros ingatlanon kereskedelmi, raktározási, logisztikai és közlekedési jellegű beruházásokat végez. Egy ilyen jelentős vállalkozás több új és biztos munkahelyet teremt, és más cégek letelepedését is elősegíti. Ezenkívül a környék ingatlankeresletét is felélénkíti. Az élénkülő üzleti élet az idegenforgalomra is kihat. Nő az érdeklődés az egy-két napos üzleti utakhoz kapcsolódó szállások iránt, s várható a konferenciaturizmus erősödése is. A Ferihegyi repülőtér tranzitvendégeinek szállásgondjait is segítene megoldani egy, ezen a vidéken épülő szálloda. A vendégek számára keresettek a város apartmanjai is.

Gyál térségében a közlekedés jónak mondható. A település ÉNy – Dk-i irányultságú, ami a letelepedéskor meglévő geodéziai adottságok miatt alakult így. Ezért a városközpontban lévő utcák nem teljesen egyenesek, görbülnek, és elég szűkek. A városközpontban a telkek elapróztak, méretük nem felel meg azoknak az igényeknek, amely egy ilyen jellegű városban ideális lenne. ( Gyakoriak a 200 – 300 m<sup>2</sup>-es telkek is.) A vonatkozó építési előírások nem teszik lehetővé, hogy

beépítettségi arány valósuljon meg, és ilyen módon csak kis épületek építhetők a város központjában. Problémát jelent még az is, hogy a városközpontban épült épületek régiek, szigetelés nélkül készültek, és a jelenlegi kor komfortfokozatának nem felelnek meg. Az épületek utólagos szigetelése nehezen megoldható, költséges eljárással valósítható csak meg. Az épület komfortfokozatának javítása, például vizesblokk létesítésével, nagyobb nyílászárók beépítésével, vagy nagyobb beépített terek kialakításával csak nehezen megoldható. Tetézi ezt a helyzetet az is, hogy ezekben az elöregedett házakban általában idős emberek laknak, akiknek a pénzügyi lehetőségei nem teszik lehetővé a fent említett munkák elvégzését. A telkek kis mérete miatt nehezen megvalósítható az is, hogy az épületben, vagy mellette komolyabb üzlethelyiséget alakítsanak ki. A város újabb időben épített részén már szélesebb, egyenesebb utcák jellemzőek, ahol a lakások jól alászigetelt épületek, és a telkek méretei is megfelelőbbek. (800 – 1000 m<sup>2</sup>)

## Ócsa

Ócsa város a Duna-Tisza közén fekszik. A Duna-Tisza közti homokhátság, és az ős Duna egykori medrében visszamaradt, úgynevezett turjánok határán. Ócsa városa, a fővárostól mindössze 27 km-re található, déli irányban. Közúton, autóval, busszal egyaránt jól megközelíthető, az 50-es főútvonalról, vagy az M5-ös autópályáról. Vasúton, a Budapestet Kecskeméttel összekötő vonal segítségével érkezhünk a városba.

Az ingatlanpiaca igen változatos. Megtalálható itt minden fajta ingatlan: a régi emlékeket idéző parasztházaktól kezdve a többlakásos társasházakon keresztül a luxusingatlanokig, mert ezek is vannak Ócsán, főleg amióta Budapest vonzáskörzetében megugrott ezen ingatlanok kereslete. A nagyvárosi életet élő ember ugyanis mostanában kezd arra ráeszmélni, hogy inkább a csendes és nyugalmas a város zajától mentes, kisvárosban vagy községben szeretne élni. Erre az egyik legjobb példa Ócsa környéke. Azonban a legkeresettebb lakások az ikerházak és az ócsai lakóparkban található társasházak. Ezek m<sup>2</sup>-ért a vevők hajlandóak megfizetni a 260 ezer Ft-ot is. A település minden irányból jól fejleszthető. Megvan a szükséges ivóvíz, a gáz, az elektromos vezetékek és a telefonhálózat. A térségben számos nagyszabású projekt megvalósult már.

A népi építkezés sajátos emlékeit őrzi az Öreg-hegyi pincesor. A nyeregtető, ollóágas pincék egyszerűek, szívesen elfogyaszt egy pohár bort az idelátogató. Ócsa legidősebb része, az Öregfalú, közepén a XIII század elején épült román bazilikával. 1975-ben a területtel együtt helyezték védelem alá a 62 portából álló falurészt, melynek kétfeltes településszerkezete több száz éves. A településforma lényege, hogy nem a lakóház udvarán, hanem a lakótelkeket övező kertben, ólastelkeken voltak a telkes jobbágyok istállói. A szállástelkes ragadványnev is ismert erre a településszerkezetre.

A város turisztikai vonzereje mellett kiterjedt intézményhálózattal rendelkezik, mely a teljes alapellátást biztosítja lakóinak. Az Óvodán és az Általános Iskolán túl Gimnázium és Szakközépiskola ad lehetőséget a tanulmányok folytatására. Az elmúlt időszakban számos hazai és nemzetközi cég választotta Ócsát székhelyéül, ezáltal új munkahelyek teremtődtek az ott élők számára.

## Jellemző ingatlanpiaci árak

Pest megye	Panellakások m2 árai (ezer Ft)	Társasházak m2 árai (ezer Ft)	Családi házak m2 árai (ezer Ft)	Építési telkek m2 árai
Cegléd	98-155	195-242	107-280	4 000 - 19 300
Gyál	n.a	220-280	180-320	9 500 - 37 000
Ócsa	n.a	190-260	135-290	8 500 - 35 000
Rákoskeresztúr	155-220	240-310	170-320	10 000 - 49 000
Vecsés	n.a	220-280	182-305	10 500 - 47 000

Megjegyzés: Pest megyében az augusztusi jégesőn kívül jelentősebb természeti katasztrófa nem volt. Ekkor a hirtelen lezúdult vihar leginkább az épületek tetőszerkezetében és vakolatában okozott kárt, de a villámcsapás és annak indukciós hatása is nagy károkat okozott; emellett néhány gépjárműben is károk keletkeztek. Az első felmérések alapján a vagyoni kár kb. 38 millió Ft, gépjárművekben közel 2 millió forintos kár keletkezett.

A károk számát tekintve a közép-magyarországi régiót - azon belül Budapestet sújtotta leginkább a vihar, de több bejelentés érkezett Kaposvárról és Miskolcra is. A legtöbb bejelentés Dunaújvárosból, Albertirsáról, Vecsésről, Örkényből, Nagykátáról, Kaposvárról, Jászárokszállásról és Jászberényből jött.

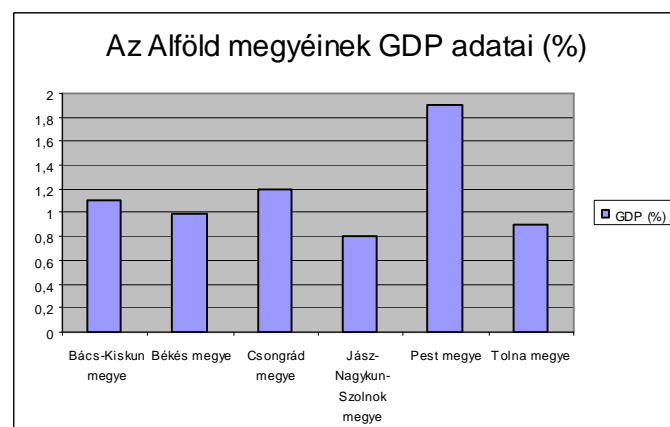
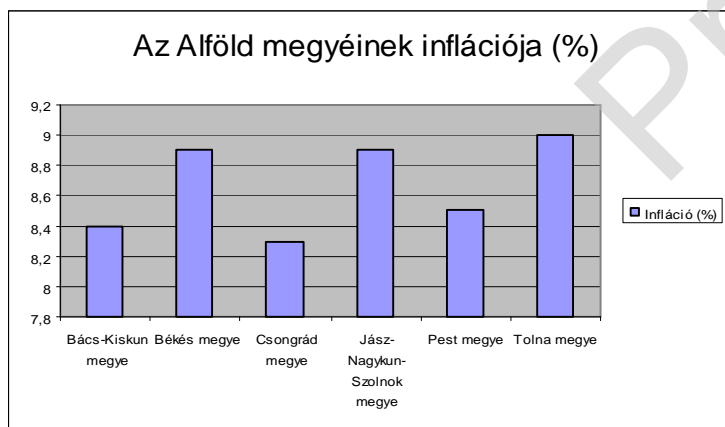
Proof

## 1. számú melléklet: A megyék makrogazdasági adatai

Az Alföld megyéinek fontosabb makrogazdasági adatai (2007 december)

	Infláció (%)	GDP (%)	Munkanélküliek (1000 fő)	Munkanélküliségi ráta (%)
<b>Bács-Kiskun megye</b>	8,4	1,1	26,5	8,1
<b>Békés megye</b>	8,9	1	24,3	8,3
<b>Csongrád megye</b>	8,3	1,2	17,4	8
<b>Jász-Nagykun-Szolnok megye</b>	8,9	0,8	21,1	10,9
<b>Pest megye</b>	8,5	1,9	46,2	5
<b>Tolna megye</b>	9	0,9	12,7	10

*Forrás: KSH, GKI, Ecostat*



## 2. számú melléklet: Lakásadatok

Az Alföld megyéiben kiadott lakásépítési és használatbavételi engedélyek alakulása

	2006 I-III. negyedévben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	2007 I-III. negyedévben kiadott új lakásépítési engedélyek száma (db)	Eltérés (db)	2006 I-III. negyedévben használatba vett lakások száma (db)	2007 I-III. negyedévben használatba vett lakások száma (db)	Eltérés (db)
Bács-Kiskun megye	1088	824	-264	642	404	-238
Békés megye	482	447	-35	339	340	1
Csongrád megye	996	923	-73	739	775	36
Jász-Nagykun-Szolnok megye	739	914	175	528	660	132
Pest megye	6907	8109	1202	3382	3469	87
Tolna megye	297	267	-30	168	194	26
<b>Összesen</b>	<b>10509</b>	<b>11484</b>	<b>975</b>	<b>5798</b>	<b>5842</b>	<b>44</b>

Forrás: KSH

Az épített lakások átlagos nagysága

Településtípus Settlement types	Átlagos alapterület, m <sup>2</sup> average floor space, sqm		60 m <sup>2</sup> alatti lakások Dwellings below 60 sqm		100 m <sup>2</sup> feletti lakások Dwellings over 100 sqm	
	részaránya, %					
	I-III. quarters of					
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
I-III. negyedévben / year						
Budapest	69,4	64,2	54,3	62,1	14,6	10,3
Megyei jogú város/County towns	84,0	84,7	39,6	40,1	27,6	28,2
Többi város / Other towns	96,5	96,2	25,2	20,8	37,9	37,1
Község / Village	113,3	109,8	12,9	12,5	53,9	51,4
<b>Összesen / Total</b>	<b>90,7</b>	<b>86,9</b>	<b>33,1</b>	<b>35,7</b>	<b>33,4</b>	<b>30,0</b>

Forrás: KSH

### 3. számú melléklet: Átlagos ingatlan bérleti díjak (2007 november)

	Általános lakások bérleti díja (ezer Ft/hó)	Tégla és nem panel lakások bérleti díja (ezer Ft/hó)	Panellakások bérleti díja (ezer Ft/hó)
<b>Bács-Kiskun megye</b>			
Kecskemét	62,8	77,3	38
<b>Békés megye</b>			
Békéscsaba	60	75,3	35,6
<b>Csongrád megye</b>			
Szeged	64,7	79,7	38,8
<b>Jász-Nagykun-Szolnok megye</b>			
Szolnok	60,5	74,9	36,1
<b>Pest megye</b>			
Budapest átlagosan	164,7	172,2	62,5
<b>Tolna megye</b>			
Szekszárd	59,8	73,6	34,8

*Forrás: Ingatlan.com, OC, Világgazdaság*

#### 4. számú melléklet: Építési engedélyek

##### A lakásépítés a főbb építési formák szerint

Településtípus <i>Settlement types</i>	Új lakóépületben <i>Dwellings built in new residential building</i>		Ebből / <i>of which: dwellings built in</i>						
			új családi házban <i>new family house</i>		új többszintes, többlakásos épületben / <i>new multi-storey, multi-dwelling buildings</i>		új lakóparki épületben <i>residential park</i>		
	épített lakások száma <i>I-III. quarters of</i>								
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	
I-III. negyedévben / <i>year</i>									
Budapest	4 382	5 852	570	499	2 649	4 554	1 053	653	
Megyei jogú város/ <i>County towns</i>	4 013	4 186	1 387	1 446	2 220	2 121	247	417	
Többi város / <i>Other towns</i>	4 677	5 156	3 022	3 208	1 277	1 334	65	172	
Község / <i>Village</i>	4 107	4 005	3 816	3 715	207	133	20	100	
<b>Összesen / <i>Total</i></b>	<b>17 179</b>	<b>19 199</b>	<b>8 795</b>	<b>8 868</b>	<b>6 353</b>	<b>8 142</b>	<b>1 385</b>	<b>1 342</b>	

Forrás: KSH

##### Építési engedélyt kapott lakóépületek és a bennük létesítendő lakások településtípusonként

Településtípus <i>Settlement types</i>	Az építési engedélyt kapott lakóépületek száma <i>Construction permits issued for residential buildings</i>		Ebből / <i>Of which: number of residential buildings containing</i>			
			1		3 és annál több / <i>3 and more</i>	
	lakásos / <i>dwelling(s)</i> lakóépületek száma					
	<i>I-III. quarters of</i>					
2006	2007	2006	2007	2006	2007	
I-III. negyedévben / <i>year</i>						
Budapest	973	917	491	453	344	309
Megyei jogú város / <i>County towns</i>	1 985	2 352	1 531	1 751	257	323
Többi város / <i>Other towns</i>	5 578	5 146	4 457	3 908	496	512
Község / <i>Village</i>	6 664	6 377	6 069	5 724	133	170
<b>Összesen / <i>Total</i></b>	<b>15 200</b>	<b>14 792</b>	<b>12 548</b>	<b>11 836</b>	<b>1 230</b>	<b>1 314</b>

Forrás: KSH

## 5. számú melléklet: Építési engedélyek

	Lakásállomány	Épített lakások száma	Megszűnt lakások száma	Épített lakóépületek száma	Lakóépületekre kiadott építési engedélyek száma	Összesen felújított lakások száma
<b>Bács-Kiskun megye</b>						
<b>2005</b>	235 149	1 376	200	788	1 504	21
<b>2006</b>	236 054	1 111	206	700	1 556	17
<b>Budapest</b>						
<b>2005</b>	856 181	12 303	591	1 054	15 427	569
<b>2006</b>	863 330	8 239	1 090	960	11 514	379
<b>Pest megye</b>						
<b>2005</b>	422 759	6 918	525	4 578	9 016	206
<b>2006</b>	428 953	6 728	534	4 254	9 720	23