



## Egy királyi kisváros

► Gödöllő a fővárosi agglomeráció azon települése, amely saját vonzáskörzetében „fővárosi” ranggal bír. A királyi kisvárosnak úgy tűnik, sikerül egyszerre hagyományörzőnek és modernnek lennie. Nem véletlen, hogy egyre népszerűbb, és nemcsak a kirándulók, hanem a családi házra vágyók körében is.

Gödöllő évente háromszázezer látogatót vonz, nem csoda hát, ha a csodás épített örökséggel, rendkívül színes kulturális és egyetemi élettel megáldott település ezekre az értékekre alapozva képzelettel eljövét.

A rendszerváltás óta eltelt évtized munkája mintha ennek megalapozását szolgálta volna. Különböző részei más-más tevékenységre, fejlődési irányra adnak lehetőséget. Az M3-as autópályára, vagyis a kiváló megközelíthetőségre építve számos multinacionális vállalat települt ide, a környezetkímélő ipari tevékenységet folytató kis- és középvallokozások, szolgáltatók, cégraktárak a város legtöbb adóbevételét adják.

Másik oldalról a Gödöllői-dombság övezi, természetvédelmi területekkel tarkítva, villasorral, régi és új építésű családi házas övezettel, első osztályú kirándulóhelyekkel.

A rendkívül forgalmas 3-as főút is áthalad Gödöllőn, érintve a központot, vele párhuzamosan pedig HÉV erősíti a tömegközlekedést. Autóval fél órán belül elérhető Budapestről, a tömegközlekedésre még tíz-húsz percet rá kell számolni.



Mint ahogyan azt Gémesi György polgármester lapunknak elmondta, a középtávú fejlesztési elképzelések három fő területet érintenek. Gödöllő már meglévő értékeire alapozva tovább kívánják erősíteni a kulturális és konferenciaturizmust, valamint a város alatt

feltehető gyógyvíz hasznosításával a termálurizmusba is be kívánják kapcsolódni. Utóbbihoz már elkészült a hasznosítási terv, melynek megvalósításához állami és befektetői tőkére egyaránt számít a város. Komoly infrastrukturális beruházásra van szükség, amelyeket több lépcsőben, egymásra építve valósítanak meg. Szállodákat, színvonalas vendéglátó-ipari helyeket kell létesíteni, hiszen az a cél, hogy ne csak egy félnapos kirándulás erejéig látogassanak el Gödöllőre a hazai és külföldi turisták.

Augusztusban adják át a Magyarországon egyedülálló, de egész Európában is ritkaságszámba menő teljesen felújított barokk színházat, ezáltal egy háromszáz néző befogadására alkalmas, különleges kulturális intézménnyel gazdagodik a település. A Grassalkovich-kastély felújítási munkálatai folyamatosak, a luxus kastélyszálló tervei is megvalósítás közeli állapotban vannak. Miután a befektető megtalálták, a közeljövőben minden bizonnyal megkezdődik az építkezés. A szintén városközponti részen elhelyezkedő saroképület, az egykori község-háza helyi védettség alatt áll, kisebb léptékben ugyan, de a felújítandó épületben is színvonalas szálloda fejlesztését preferálja a város.

A lakáspiacon nagy igény mutatkozik mind az új társasházi lakásokra, mind pedig családi házak építésére alkalmas telkekre. A központi részen sok szép példa van a hagyományos, alacsony emeletszámú, zárt soros beépítést követő, belső udvaros házakra, amelyek foghíjbeépítések nyomán jöttek létre. Ilyen telkekre volna kereslet a fejlesztők részéről, azonban a már építés alatt állókon kívül alig akad néhány. Érdekes

adat egyébként, hogy még 2001-ben az építéshatósági intézkedések összesen 460 lakást érintettek, addig tavaly év végén ez a szám 630-ra emelkedett. Az új lakások átlagos négyzetméterára 230-250 ezer forint közötti.

Az önkormányzat a várhatóan ősszel véglegesítendő és a parlament által elfogadott nemzeti lakásprogramtól teszi függővé, hogy a nemrég átadott 43



új bérakást követik-e újabbak. A finanszírozásban jelentős szerep hárul az államra, hiszen, ha a támogatást például kedvezményes hitellel kellene kiváltani, azt már nem tudnák vállalni.

Nem végtelen a családi házak építésére alkalmas területek nagysága sem; a csanaki és inesi telkek, valamint a Máriabesnyőn épülő lakópark területén kívül csak a Fenyves városrészben lehet még nagyobb számban telkeket találni. A zöldövezeti, erdő, valamint családi házas övezet által határolt területen van még teilekínálat.

Nem is igen lesz újabb parcellázás a közeljövőben – tudtuk meg a város Gygongazdálkodási Irodájának vezetőjétől. Kálmán Magdolna elmondta, hogy mivel a csatornázás újabb ütemének befejezése után szinte százszázalékosan megoldott a város ilyen irányú infrastrukturális fejlettsége, az útfelújítási programok folytatásához szükséges

támogatásért pályáznak az államhoz. Gödöllő meg kívánja tartani kisvárosias jellegét, a harmincezeres lélekszám jelentős emelkedését nem támogatják, viszont az itteni életminőséget európai színvonalúvá kívánják tenni. Éppen ezért a fejlesztésre bevont Fenyves területén is komoly feladatokat vállalt az önkormányzat. Megépítették a közműveket, már kiépült a kábeltévé- és a telefonhálózat is. A terület nyolcvan százalékanak beépítését követően pedig a város finanszírozásában megépítik a belső és összekötő utakat is. Egyébként külön kezelik a telkek értékesítéséből befolyt pénzeket, amelyeket kizárólag útfelújításra fordítanak.

A nagyjából ezer négyzetméteres telkek egyharmada már elkelt, igaz, a kezdeti értékesítési koncepción némi korrekció történt, módosították a fizetési feltételeket. A tízezer forintos négyzetméteráron kínált telkek eladása tavaly ősszel nagy lendületet kapott, pedig a környéki településeken is van lehetőség bőven.

Szűcs László, az értékesítéssel megbízott Telekvadász Kft. vezetője úgy látja, hogy a fővárosi kiköltözési hullámot mintha egy kicsit felváltotta volna a he-

lyiek érdeklődése. Sokan eladják akár panellakásukat, akár régi családi házukat, és a hitelek igénybevételével a Fenyvesben vágnak bele építkezésbe. Főként magánszemélyek vásárolnak, de volt már rá példa, hogy befektető vett meg több telket. A Fenyves valóban festői szépségű, ez az egyik vonzereje. Nem mellékes, hogy Gödöllőn egyébként minden van, vagyis nem kell mindenért a fővárosba menni – teszi hozzá a szakember. Az új házak kelendők Kertvárosban, Királytelepen és a Fenyvesben is, egy 100 négyzetméteres 23-24 millió forintba kerül, de egy 50 m<sup>2</sup>-est 15-16 millióért már meg lehet kapni.

A használt lakások és házak piacán a kislakások vezetnek a toplistát, jó áron elkel még egy panel is, ha nem lelakottan akar megszabadulni tőle a tulajdonosa. Egy 50 m<sup>2</sup>-es lakás jó állapotban, négyemeletes házban akár 12 millióért elkel, a gyengébb színvonalúak között gyakori a 7-8 milliós vétel. Sok kislakást nem adnak el, mert az egyetemi hallgatók gerjesztette kereslet okán akár 50-60 ezer forintért is ki lehet adni. Van kereslet a központ régi téglaházainak lakása-



ira is, egy 35 m<sup>2</sup>-es garzon 7 millió körül kapható. Szűcs László elmondta, hogy a külsőbb részek önálló kerttel rendelkező bérházai sem olcsóbbak. A szakember úgy látja, hogy a szűkös belvárosi lakáskínálat miatt kicsit felborultak az árarányok, hiszen egy 100 m<sup>2</sup>-es lakás 25 milliós árából már egy ezer négyzetméteres telket is lehet venni úgy, hogy még beleér a keretbe egy új, 100 m<sup>2</sup>-es lakóház is. Különben jó állapotú régebbi családi házat ritkán lehet kifogni 25 millióért, általában 30 millió forint körüli áron kínálják. Harminceves, erős rendbetételt igénylő ház majd 15 millió, de nemigen kel el, mert háznak ódivatú, teleknek meg drága.

► *Szeifried Adél*

## Gödöllői TELKEK



**Gödöllőn az Egyetem melletti Fenyvesben, teljes közműves, 1000-1200nm-es telkek eladó!**

**M3-as autópályán Budapest 15 perc alatt elérhető! Vételár már:**

**5mio-tól 12mio Ft-ig is!**

**Értékesítő:**



**TELEKVADÁSZ KFT.**  
**www.telekvadasz.hu**



**06(30) 919-5960**