

INGATLAN

Égi udvar



azaz a

Sky Court

2011 március végén adták át a nagyközönségnek a ma már Liszt Ferenc Repülőtér 2-es terminálján található Sky Court, magyarul Égi Udvar részét.

A repülőtér modernizációját szolgáló Bud Future program egyik legfontosabb és leglátványosabb eleme a **SkyCourt**, vagyis Égi Udvar elnevezésű termináلهépület felépítése volt. Ennek révén kényelmesebbé és gyorsabbá válik az utazás, Magyarország pedig egy emblemikus épülettel gazdagodott, amelyre mindenki méltán büszke lehet. A SkyCourt megépítését a szegedi központú KÉSZ Építő Zrt. nyerte el közbeszerzési eljáráson, összesen mintegy 200 millió euró, azaz mintegy 54 milliárd forint értékben. Az új **SkyCourt** beruházás 40 ezer négyzetméternyi új utasforgalmi alapterület megépítését valamint 55 ezer négyzetméternyi meglévő épületrész teljes felújítását jelentette.

2008-ban jelentették be, hogy a Ferihegyi repülőtér fejlesztése újabb mérföldkőhöz érkezik. A 2A és 2B terminál közötti irodaház lebontásával vette kezdetét a **SkyCourt** építése. A beruházást az utasforgalom növekedése is sürgette.

Az építkezés látványos szakasza volt, amikor a KÉSZ kecskeméti telepéről a helyszínre szállították és óriás daruk segítségével a helyükre emelték a kagyló formájú, íves tető acél tartóit. A különlegesen nagy teherbírású, Magyarországon egyedülálló darukra azért volt szükség, mert a SkyCourt hatalmas, 70 méteres fesztávolságú acélelemeit csak így lehet a helyükre emelni. Összesen 14 darab 70 méter hosszú acél szerkezet épült be, ezek közé a keresztmerezítés funkcióját is ellátó üveg-sorok kerültek.



Az üvegeket speciális, tükröződésmentes bevonattal kellett ellátni, hogy a pilótákat ne vakíthassa el a visszattükröződő fény. Az acél tartókat ugyanolyan típusú, fényes hófehér festékekkel vonták be, mint amivel a repülőgépek külső felületeit festik. Ezzel a gesztussal az volt a cél, hogy az utastílyen formán is „felkészítsék” a hamarosan következő repülőútjára.

Az épület belső terei szándékosan nagyon visszafogott színvilágúak, a hófehér, világosszürke, sima tejüveg felületek uralkodnak. Az építész szerint a beköltöző üzletek, az utasok tömegei, a kijelzők képei mindenképp sok színességet hoznak be, így erős színek alkalmazása mellett már túl harsánnyá vált volna az összkép. A ház három rendszert fésül össze: az utasforgalmat, a dolgozói forgalmat és az áruforgalmat ugyanis minden reptéren szorosan szétválasztva szervezik meg. A nagy üvegfal északnyugati irányba néz. Az irányt a két terminál elhelyezése határozta meg - azt pedig annak idején reptér-építészeti szokások szerint az uralkodó széliránynak megfelelően tájolt kifutópályához igazították. Vendéglátóink jóvoltából nem csak a leendő utasforgalmi területekre, hanem több, az utasoktól elzárt területre is benézhetünk. Az acéltartók belsejébe, a fényes fehér burkolatok mögé a gépészeteket, kábeleket rejtették. Különleges tűzvédelmi megoldás épült be a Hi-Fog oltórendszerrel. A vékony csövekben nagy nyomású víz fut - a riasztás bekapcsolása esetén ezekből nem víz, hanem vízpára zúdul alá. Így elérhető, hogy a füst és a tűz megszűnjön az óriási térben, de az utasok és a csomagjaik nem áznak ronggyá az oltás közben sem. Ezzel nem csak anyagi kárt le-

het megelőzni, de az esetleges pánik elkerülését is elősegíti. A tűzvédelem mellett a légkezelés, a biztonsági rendszerek és az elektromos hálózat kábelelei, csövei is itt vezetnek. A tartók alján világítótestek, oldalukon pedig kék LED-sor fut végig. Az épület alsó szintjei rejtve maradnak majd az utasok előtt. Az alsó szinteken az árufeltöltés,



mozgatás történik - ehhez külön biztonsági átvizsgáló rendszer is kiépül a következő hónapokban.

A legalsó szinten egy különleges Caterpillar áramfejlesztőt is elhelyeztek. Ferihegy Budapest felől és Vecsés felől is kap áramot - mégis előfordult már, hogy rövid időre áram nélkül maradt az egyik terminál. Ennek megelőzésére most egy óriási, 87 ezer köbcentis (!) áramfejlesztőt szereltek fel a -1 szinten. Ennek beindításához azonban 15 másodpercre van szükség, így egy automatikusan induló, négy, 7400 f/p sebességre képes lendkerékből álló rendszert is kiépítettek, hogy egyetlen pillanatra se maradhasson Ferihegy áram nélkül. A dízel áramfejlesztő teljesítményét az is jól mutatja, hogy óránként 220 litert fogyaszt! Az új transzformátorház a régi köré épült a 2A terminál legalsó szintjén. A mostani ideiglenes helyett új csomagkezelő is



épül a földszinten. A feladott csomagjaink futnak majd végig az itteni szalagokon, hogy aztán a repülőgép gyomrában landolva velünk együtt utazzanak külföldre. Az ötlépcsős biztonsági rendszernek köszönhetően elviekben teljesen kizárható, hogy egy veszélyes csomag átjuthasson az ellenőrzéseken.

A check-in helyszíne továbbra is a jegyünkön szereplő terminál, ám a biztonsági ellenőrzés már a Sky Court területén lesz; ezután utasként bárki használhatja az új épületet, ahol gépünkre várva vásárolhatunk, leülhetünk az éttermek valamelyikében, és gyönyörködhetünk az óriási üveghomlokzaton át elének táruló látványban. Az óriási terembe a Duty Free Shop-on keresztülhaladva juthatunk be. A földszinten üzlethelyiségek, a galérián pedig éttermek, kávézók, bárók találhatóak, de 1400 ülőhely is kialakításra került. Az új egységekkel a vendéglátás területe megduplázódott Ferihegy 2-n.

INDUL

Gépünk indulása előtt újra vissza kell majd mennünk a megfelelő terminálra, hisz a kapuk továbbra is itt lesznek. A Schengen / nem Schengen utasok elválasztása ekkor történik, utóbbiak továbbra is a 2B terminál épületébe térnek vissza útlevél-ellenőrzésre. A reptérfejlesztési terv szerint várhatóan néhány éven belül megépül a két ún. peer is, amivel teljes mértékben megvalósul a légitársaságok szerinti felosztás. Ezt a jelenlegi utasforgalom még nem teszi indokolttá, évi 10 milliós utasszám fölött azonban mindenképp meg fog épülni. Ilyen léptékű fejlesztés a 2B terminál átadása, azaz 1998 óta nem történt Ferihegyen. Nem csak a reptéri épületek bővülnek. Az épület előtti „air side” oldalon (az air side a kifutópályák, a land side a parkoló felé néző oldal a reptereken) kb. 76 000 négyzetméterrel, nyolc repülőgépnek elegendő hellyel bővült. A betonfelületű előtér, illetve ehhez kapcsolódóan a csatornarendszer és a fénytechnika. A SkyCourt új 40 ezer négyzetmétere mellé mintegy 55 000 négyzetméter meglévő épület felújítása is csatlakozik majd a következő években a 2A és 2B terminálokra. Ennek részeként 8-8 új gyalogoshíd épül, jelentősen csökkentve a buszos kihordás igényét.

A beruházások során lépésről lépésre haladva bővítik a repteret, így egyrészt az folyamatosan üzemelhet, másrészt a felújítások igazodnak a forgalom fokozatos bővüléséhez is. Mindez része a reptér beruházási programjának, amellyel Ferihegy 2 igyekszik felvenni a kesztyűt a környező fővárosok reptereivel.

Nem esnek vissza a lakásárak, hiába indulnak a banki árverezések

Sok függ még a kidolgozásra váró részletektől, de a kormány és a Bankszövetség megállapodása alapján beinduló árverezések vélhetően nem fogják drasztikusan lejjebb szorítani a magyarországi lakásárakat. Igaz, a lakásárak enélkül is elég sokat csökkentek az utóbbi években a gazdasági válság hatására. Nem kell arra számítani, hogy az árverezési moratórium feloldása miatt hirtelen nagyot esnének a lakásárak. Sokkal inkább várható az, hogy még a most meghirdetett lakások jelentős része is a bankoknál marad, mert nem lesz rájuk vevő. Fontos részletek nem ismertek még a kormány otthonmentő csomagjából, de az ennyi alapján is kijelenthető, hogy az árverezési moratórium feloldását övező félelmek alaptalanok, ilyen feltételek mellett nem kell további drasztikus lakásáréséstől tartani. A 2011. július 1. és 2011. október 1. közötti időszakban a 30 millió forintnál nagyobb értékű, 20 milliónál nagyobb hitelösszeggel terhelt ingatlanok esetében lehet árverezni. A negyedik negyedévben az érintett kisebb értékű lakások 2 százaléka árverezhető el, majd 2012-ben negyedévente 3 százalékkuk, 2013-ban negyedévente 4 százalékkuk, 2014-ben pedig a negyedéves ráta 5 százalék lesz. A tapasztalatok szerint az árverésre bocsátott ingatlanoknak csak egy kis részét adják el. 2009-ben, amikor válság már volt, de moratórium még nem, négyezer lakást árvereztek volna el bírósági végrehajtáson kívül, és csak minden ötödiket sikerült valóban eladni. A szövetség elnöke szerint a jelenlegi helyzetben a bizonyára aktivizálódó spekulánsoknak is el kell gondolkozniuk azon, hogy a mostani kilátások mellett képesek lesznek-e számottevő haszonnal továbbadni, amit megvesznek. Nem szabad elfelejteni, hogy a bedőlő hitelek mögött álló lakások jelentős része mérsékelt forgalomképes, az állapotából vagy az elhelyezkedéséből adódóan. Vagyis hiába lehet most olcsón megszerezni, ha később nehéz lesz szabadulni tőle. A bírósági végrehajtáson kívüli árverezések esetében - a bankok gyakran

fordulnak ehhez a módszerhez, mert bár drágább, de jóval gyorsabb - az is elriaszthatja a vásárláson gondolkodókat, hogy a régebbi tulajdonosok kilakoltatásának jogi procedúrája általában rájuk marad. Különösen riasztó feladat ez egy kisebb településen, márpedig a bajba került adósok közül sokan laknak kisvárosokban, falvakban.



A PSZÁF adatai szerint 110 ezer 90 napon túl késedelmes jelzáloghitel van Magyarországon. A KSH statisztikái azt mutatják, 2009-ben 91 ezer, 2010-ben 82 ezer adásvétel volt, s bizony idén nem várható, hogy ez az adat 90 ezer fölé emelkedik. A jegybank nem tartja jelentős veszélynek az árzuhanást, miközben indoklása szerint a negyedéves kvóták nem teszik lehetővé, hogy a portfólió tisztítás következtében a bankokban elégséges forrás szabaduljon fel új hitelek nyújtásához. A hirtelen áresés kockázata azért fontos kérdés, mert nemcsak azokat érinthetné negatívan, akik éppen eladnák az ingatlanjukat, hanem olyan jelzálogadósokat is, akiknek nincs hátralékuk. A bankoknak érthető okokból nem lehet érdekük a teljes moratórium, de ugyanúgy nem érdekük annak teljes eltörlése sem, mivel féltik, hogy egyszerre túl sok ingatlan kerülne a piacra, ami letörné az árakat, ezzel súlyos portfólióromlást okozva. Az ingatlanárak csökkenése ugyanis rontja a hitelfedezettséget, és ezzel beindíthat egy beláthatatlan következményekkel járó negatív spirált, olyat, amilyet évekkkel ezelőtt az amerikai piacon láthattunk. A moratórium feloldása, ugyanakkor korlátozása kvótákkal első látásra arany középutnak tűnik ebben a bonyolult problémakörben. Az ország egyes területein a moratórium feloldása előtt már nagyot zuhantak a lakásárak a válság miatt. Rádásul ezt a piacot nemcsak az ár, hanem a forgalom is jellemzi. Előfordul, hogy a statisztikák nem mutatnak nagy esést, de csak azért, mert az adott településen egy ideje nincsenek tranzakciók. A gyenge forgalmú helyeken az ingatlan megépítésének költsége sokkal magasabb lehet, mint az eladási ára. Az árak a különböző felmérések szerint évi 6-8 százalékkal estek az utóbbi két-három évben.



45 ÉVES AZ ÉMI

ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft.

1113 Budapest, Diószegi út 37.

Telefon: +36 (1) 372-6100

Telefax: +36 (1) 386-8794

web: www.emi.hu

e-mail: info@emi.hu

OSS

Bizsa ránk a biztonság

OS SECURITY KFT.

1141 Bp. Szilágyosmlyó u. 23/b

Telefon: 06 1 280 9122

Fax: 06 1 280 9303

web: www.oss.hu

e-mail: office@oss.hu



Biztonsági rendszerek
telepitése



Rendezvény- és
helyszinbiztosítás



Távfelügyelet,
Járőrszolgálat



GPS Flottafigyelés



Élőerős védelem



ATM védelem