

# Újbuda lehet a lakásvásárlók Kánaánja

2016. június 30. 11:25 portfolio.hu

**A válság évei alatt drasztikusan lecsökkent a lakásépítési engedélyek száma, aminek következtében évszázados mélypontra zuhant a használatba vételi engedélyek száma is. Visszaesés mindenhol volt, országon belül azonban jelentős eltéréseket látunk: bizonyos térségek már kezdenek magukra találni, míg máshol továbbra is állnak az építkezések. Az utóbbi két évben a lakások iránti növekvő kereslet következtében egyre több lakásépítés indult el, ez azonban csak késleltetve érezteti hatását. Ezzel kapcsolatban megnéztük, hogy a főváros XI. kerületében, mint az egyik leggyorsabban fejlődő kerületben hogyan alakul az új lakások száma, mekkora beruházások vannak kilátásban és várhatóan mikorra éri el az építkezések száma a válság előtti szintet.**

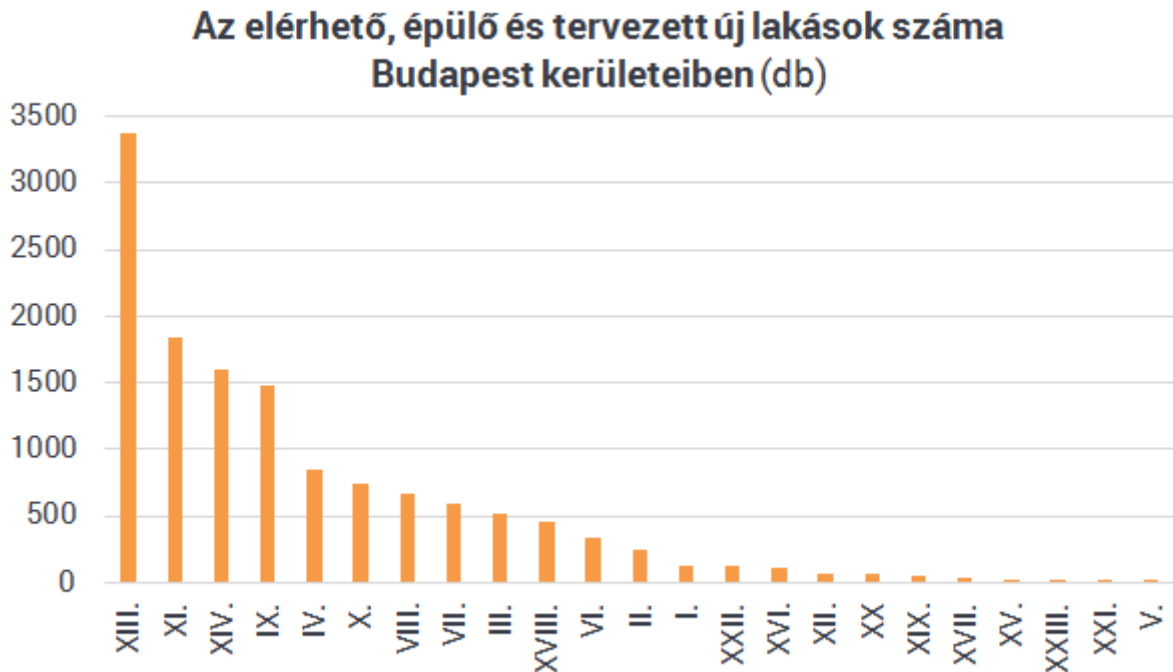
2015-ben országosan 7612 új lakás épült, ami 9 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. A 4,4 milliós lakásállományhoz viszonyítva ez rendkívül kevés, ha ez a trend folytatódna, akkor a teljes magyar lakásállomány 578 év alatt újulna csak meg. A kiadott 12 515 lakásépítési engedély ugyan egy év alatt 30 százalékos növekedést mutat, de még így is nagyon messze vagyunk a válság előtti 30-40 000-es számoktól.

## Budapest és Újbuda

Budapesten szintén nagyon alacsony színtről kezdett el növekedni az új lakások piaca. 2014-ben mindössze 2007 lakást adtak át, 2015-ben pedig enyhe visszaesés után 1929-et. A kiadott lakásépítési engedélyek száma alapján azonban a fővárosban is növekedés várható. A tavalyi évben összesen 3170 lakás építésére adtak engedélyt, ami 73 százalékkal magasabb, mint egy évvel korábban. Az egyes kerületeket nézve itt is nagyok a különbségek. Míg a nagyobb és népszerűbb kerületekben a válság alatt is legalább százas nagyságrendben adtak át új lakásokat, addig máshol néhány darab volt csak az egész éves mennyiség.

Lakásépítési szempontból az egyik legnépszerűbb hely a XI. kerület, ahol több nagy projekt is folyamatosan épül. Itt jelenleg több mint 1800 lakás áll építés vagy tervezés alatt, melyek többsége a következő két évben kerülhet a piacra. Mindezt éves szinten vizsgálva látható, hogy az új lakások ilyen ütemű építésével már 70-80 év alatt kicserélődhetne a kerület teljes lakásállománya, ami

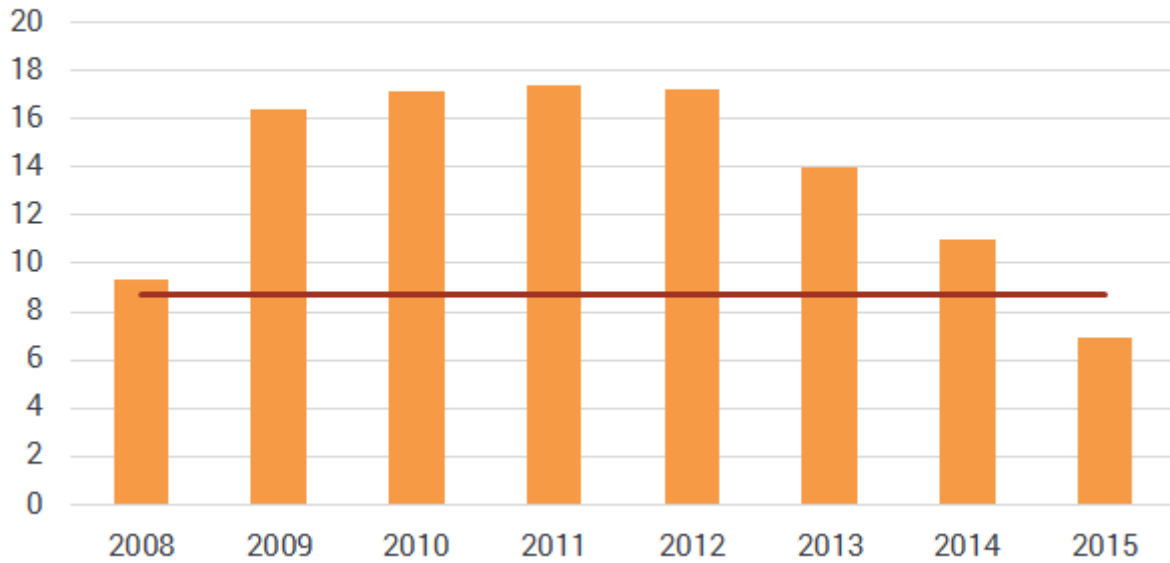
megegyezik a válság előtti erősebb évek átlagával.



Forrás: ELTINGA, Portfolio

152 ezer fős lakosságával a XI. a főváros legnépesebb kerülete, ami a Budapesti lakosság 8,7 százalékának ad otthont. A fővárosi új építésű lakások iránti keresletből azonban a válság évei alatt akár 16-17 százalékkal is részesedett a kerület. Itt egyébként a válság alatt sem volt akkora a lakásépítések visszaesése, mint a többi fővárosi kerületben. 2008 és 2014 között folyamatosan több tranzakció zajlott a kerület újlakás-piacán, mint amit a lakosságszám indokolt volna.

## XI. kerület részesedése a fővárosi újlakás-tranzakciókból és a lakosságból (%)



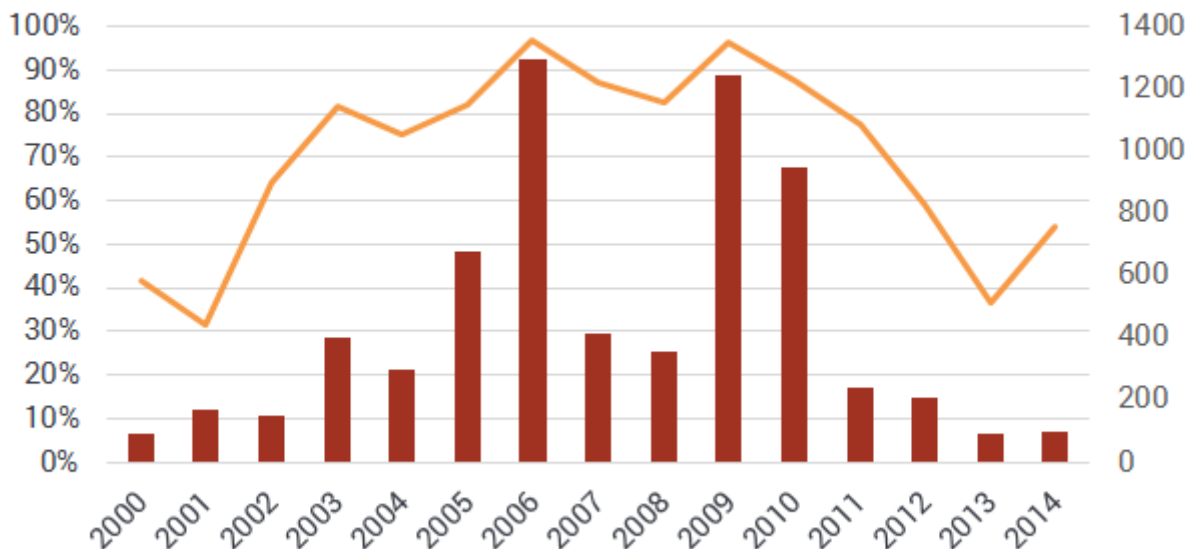
Forrás: Otthon Centrum, Portfolio

## A kerület legfőbb beruházásai

Újbudán, annak jellegéből és méretéből adódóan a legkülönbözőbb típusú laksokra is találunk példát. A belvároshoz közelebb eső területeken a kisebb méretű társasházak kedveltek, míg a kerület déli határa felé akár többszáz lakásos projektekre is van példa. Emellett a budai hegyvidék irányába inkább a néhány lakásos, kertés társasházak építése jellemző.

Az évente átadott lakások számát tekintve a kerület rendkívül hektikusan mozgott. A válságot megelőzően bizonyos években akár 1200 lakás felépülésére is volt példa, aminek több mint 90 százalékát vállalkozók projektjei adták. A 2013-as és 2014-es években ez a szám 100 alá csökkent, de még így is megelőzte a legtöbb kerületet. A mostani élénkülő kereslet következtében azonban úgy tűnik, hogy a fejlesztők is kezdenek visszatérni a piacra, amit jól mutat, hogy a jelenlegi trendek alapján ismét az ezres nagyságrendet közelíti a várható lakásépítések száma.

## XI. kerületben épített lakások száma és a vállalkozások által épített lakások aránya (db, %)



Forrás: Otthon Centrum, KSH, Portfolio

A XI. kerületben az elmúlt évek legnagyobb beruházása a Kondorosi lakópark valamint annak folytatása a Budai Bolero Lakópark. Itt, a Kondorosi lakópark 11 ütemének folytatásaként további 3 ütemben 425 lakás valósul majd meg, de összesen 800 lakás felépítése van tervben, melyek között 30 négyzetméter alatti garzonokat és több szobás lakásokat egyaránt találunk. Emellett ki kell emelni a Budafoki út - Barázda utca - Szerémi út - Galvani utca közötti 300 lakásos projektet, ami csak kezdő lépése egy, a Kopaszi-gát mellé tervezett több ezer lakásos városrész felépülésének. Mindezek mellett még a Mezőkövesd utcában is számíthatunk egy 260 lakásos társasház felépülésére.

A budai hegyek felé egyre inkább előtérbe kerülnek a kisebb projektek, melyek főként Sasadon és a Madárhegyen valósulnak meg. Az itteni beruházások közül a legtöbb lakás jelenleg a Sasad Liget projekt keretében épül.

### Új lakás?

2008-ban a Sas-hegy lábánál 430 ezer forintos négyzetméteráron lehetett vásárolni. Akik akkor léptek be erre a piacra, most 600 ezer forint körüli négyzetméteráron tudnának megválni lakásuktól.

Összehasonlításképpen: a környék kevés új építésű projektjének egyikében, a Biggeorge Property által megálmodott Sasad Ligetben már 530 ezer forintos egységártól hozzá lehet jutni új építésű lakásokhoz, melyek iránt komoly kereslet mutatkozik. A cég az elmúlt 9 hónapban 400 lakást értékesített. A Sasad Liget lakópark a XI-XII. kerület határán helyezkedik el, a 4-es metrótól 10 percre.

A XI. kerületről elmondható, hogy nem csak a tranzakciók számában, hanem az új lakások építésében is maga mögött hagyta a válságot és a következő években a lakásvásárlók számos különböző típusú és méretű lakás közül válogathatnak. A jelenlegi lakásépítési számok fennmaradása mellett tehát Újbuda jelentős részben alakulhat át vagy újulhat meg a következő években.

*A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.*