

A 4-es metró teljesen felforgatta a legnépszerűbb budai kerületet

2016. június 27. 10:55 portfolio.hu

Az elmúlt évtizedek egyik legmegosztóbb, legköltésesebb és leglátványosabb beruházása, a 4-es metró építése immár több mint 2 éve befejeződött és mára teljesen bizonyossá vált az, amit már az átadás előtt is sejtettünk: a metróvonal óriási lökést adott számos korábban elhanyagolt, jobb sorsa érdemes városrésznek. A fejlesztés egyik legnagyobb nyertese Újbuda volt - utánanéztünk, hogy a metróvonal átadása és egyéb infrastrukturális fejlesztések hogyan befolyásolták a XI. kerület vonzerejét, illetve lakásárait.

Az új vonal építésével párhuzamosan - elsősorban a megállók felszíni kialakításához kapcsolódóan - számos közterület-felújítás valósult meg. Ezek, bár éveken át óriási bosszúságot okoztak a városlakók számára, számos jól sikerült és élhető városi térrel örvendeztették meg a budapestieket.

Talán már nem sokan emlékeznek rá, de a Szent Gellért tér és Móricz Zsigmond körtér néhány évvel ezelőtt sokkal inkább egy vágányokkal teleszótt, lepukkant átszállópont volt, mintsem egy kellemes találkozópon. A két tér megújulása pedig azt is elősegítette, hogy a korábban csak a porról és a forgalomról híres Bartók Béla út Dél-Buda gasztronómiai főutcájává vált.



A 4-es metró jótékony hatása természetesen nem csak a belsőbb állomásokon érhető tetten . A vonal átadása előtt Kelenföld városközpontja, a ma Bikás park metróállomás néven ismert csomópont nem Budapest legkülönlegesebb állomásépületének adott helyet, pusztán a 7-es buszcsalád járataira való feljutásért folytatott harc egyik csatateré volt.

A legnagyobb változást és a legtöbb potenciált persze az Etele téri metróállomás környéke tudja felmutatni. A végállomáshoz kapcsolódóan új buszállomás épült, parkolóhelyek alakítottak ki, ráadásul az új Budaörsi úti csomópontot is sikerült átadni. Bár maga a vasútállomás épülete továbbra is Budapest egyik legrosszabb állapotban lévője, az átlagos utas mit sem sejt ebből, amikor a metróból kilépve a peronokhoz vezető, nyugat-európai színvonalú aluljáróban találja magát.



A jövő pedig még ennél is többet tartogat: Kelenföld vasútállomás közvetlen közelében több látványos ingatlanfejlesztés is várható, a Déli pályaudvar esetleges bezárása vagy kapacitáscsökkentése pedig Buda legfontosabb közlekedési csomópontjává emelheti Kelenföldet. A kerület mindemellett eddig is a legnagyobb nyertese volt annak a lassú folyamatnak, mely a vasútvonalak városon belüli kihasználását hívatott javítani. A tervek szerint az Érd felől Kőbánya-Kispest felé közlekedő Flirt motorvonatokat további vonalak követik majd.

Újbudát a metró mellett két másik kötőpályás fejlesztés is elérhetőbbé és élhetőbbé tette az elmúlt másfél évben, az 1-es villamos meghosszabbítása, valamint a budai fonódó villamoshálózat átadása. Budapest egyik legfontosabb körgyűrűs vonalának átvezetése a Duna fölött közelebb hozta Budát és Pestet, valamint a kerület olyan részeit kapcsolta be a kötőpályás vérkeringésbe, melyek korábban csak komoly rágyalogással voltak elérhetők. A fonódó hálózat beindításának köszönhetően pedig immár egész Buda átszállás nélkül érhető el a kerület két fő közlekedési ütőeréről, a Bartók Béla útról és a Fehérvári útról.

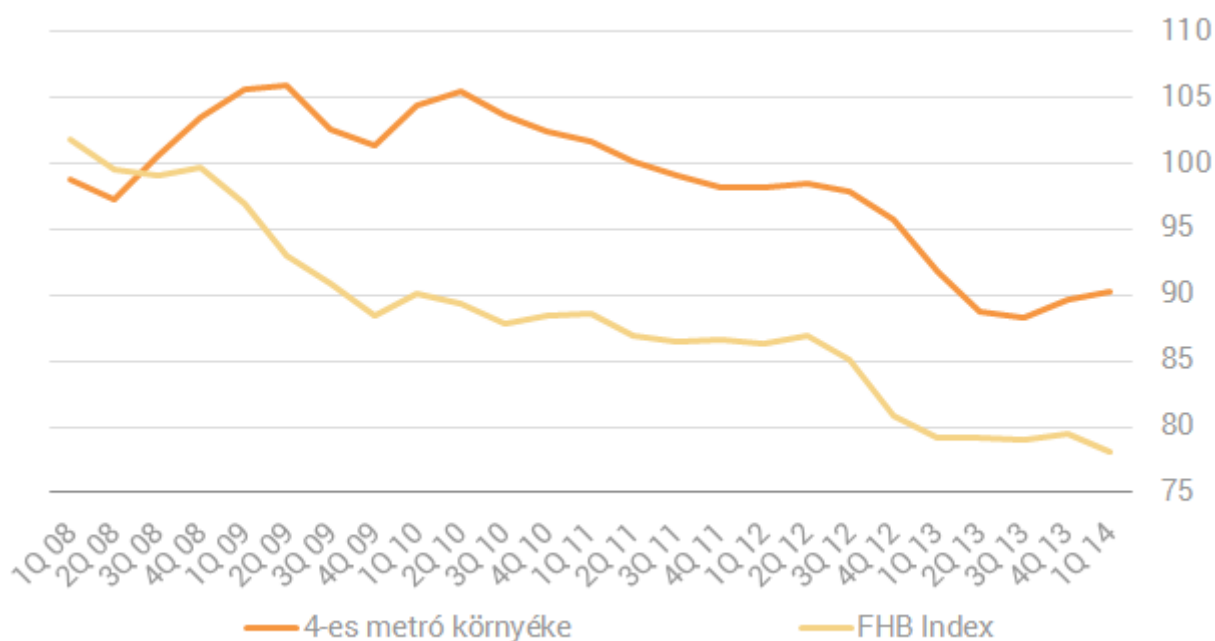


Szerencsére egyik projektet sem tekinthetjük teljesen lezártnak. Tervbe van véve az 1-es villamos továbbvezetése a Fehérvári úttól az Etele térig, valamint már jelenleg is zajlik a Fehérvári úti és Bartók Béla úti villamospályák felújítása, illetve a peronok átépítése.

A 4-es metró, a villamoshálózat és a buszhálózat fejlesztése természetesen nem csak a metróvonal közvetlen környezetét érintette, olyan korábban kissé mostoha módon elérhető városrészek is jóval közelebb kerültek a belvároshoz, mint Sasad vagy Gazdagrét. A Budaörsi úti csomópont néhány hónappal ezelőtti átadása pedig még tovább javította a helyzetet, mind autóval, mind busszal kényelmesebben érhető el a kelenföldi metróállomás.

Az itt felsorolt fejlesztéseknek ráadásul nem csak a közterületek minőségére, illetve az egyes városrészek élhetőségére és elérhetőségére voltak pozitív hatással, hanem a lakásárakra is. Az FHB Index egészen a 4-es metró átadásáig vizsgálta, hogy a nyomvonal közvetlen környezetének lakásárai hogyan alakulnak a teljes lakásállományhoz viszonyítva. Ahogy az alábbi ábrán látható, a válság évei alatt, különösen 2008 és 2013 között országszerte jelentős mértékben csökkentek a lakásárak, a 4-es metró környéke azonban jóval ellenállóbbnak bizonyult. Eleinte még áremelkedés is megfigyelhető volt, a 2010-ben beindult zuhanás pedig visszafogottabb volt az országos átlagnál. Ami pedig a legjobb hír a jelenre és a jövőre nézve, hogy az újbóli áremelkedés hónapokkal korábban beindult a metróvonal mentén, mint országos szinten.

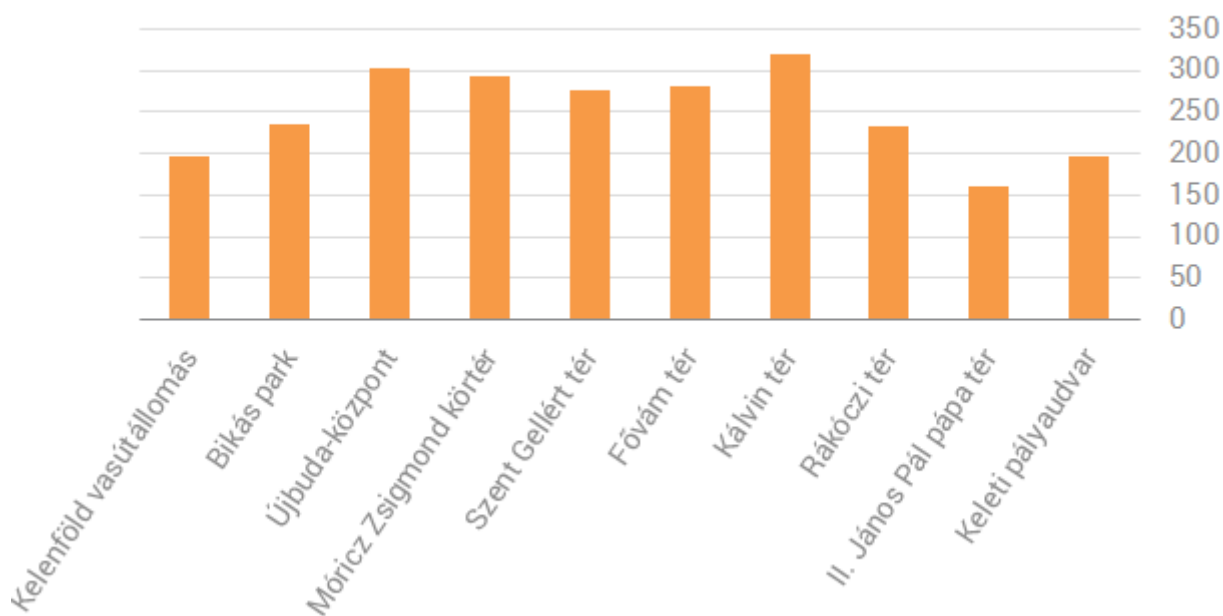
A lakásárak alakulása (2008=100)



Forrás: FHB, Portfolio számítás

Végezetül, pedig felmerül a kérdés: mennyi is az annyi? A Pénzcentrum térképe alapján gyártott grafikon az alábbiakban azt mutatja meg, hogy hogyan alakultak az elmúlt időszakban az értékesítési négyzetméterárak a 4-es metró állomásai mentén. Látható, hogy a vonal újbudai felében találkozhatunk magasabb árakkal - még akkor is, ha a belvárosi Kálvin tér elviszi az első helyet. Ugyan Kelenföld közvetlen környezete nem tartozik a legdrágább lokációk közé, ha valaha is megvalósul a vonal továbbvezetése, ott Gazdagrétnek és Sasadnak köszönhetően egész biztosan magasabb árakkal találkozhatunk majd.

Lakásárak alakulása a 4-es metró vonala mentén (ezer Ft/m²)



Forrás: Pénzcentrum, Portfolio

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.

Az árak alakulását, valamint a kerület fejlődését látva nem meglepő, hogy Újbuda a lakáspiaci befektetők egyik kedvelt célpontja. A jövőben tervezett fejlesztések pedig egyértelműen abba az irányba mutatnak, hogy érdemes lehet a hozamvadászoknak a XI. kerület felé kacsingatniuk.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.