

Az újbudai sikersztori, ami a szemünk előtt zajlik

2016. július 1. 13:58 portfolio.hu

A 4-es metró és nagy infrastrukturális beruházások jelentős változásokat hoztak a XI. kerület lakáspiacára. A már korábban is erőteljes kereslet tovább élénkült, és jelenleg úgy tűnik, hogy a XI. kerület lesz az új XIII. kerület. A jelentős érdeklődés hatására az árak tavaly első félévéhez képest 20 százalékkal mentek fel idén májusig. A sok arcú térségben a panelek és az új építésű lakások egyaránt keresettek, előbbieket 350-400 ezer forintos, utóbbiakat 550-600 ezer forintos négyzetméteráron kínálják. Soóki-Tóth Gáborral, az Otthon Centrum vezető elemzőjével beszélgettünk a XI. kerület lakáspiacáról.



Mi jellemzi a XI. kerület lakáspiacát?

A kerületnek több jól elkülönülő városrésze van, ez a sokszínűség a lakásállományban is tükröződik: a jó minőségű háború előtti társasházaktól a nagypolgári villákon át a lakótelepek számos korszaka képviselteti magát, de a kertvárosi kis társasházak és családi házakig szinte minden lakáosztály megtalálható a kerületben.

Jellemző, hogy a belső, kialakultabb városrészekben kevés az új építés, viszont kifejezetten új városrészek

nőttek ki a kerület szélén: Kelenvölgy határában Péterhegyen és a szomszédos Hosszúréten (Tóváros), de Sasad és Madárhegy is méltán népszerű új városrészei Budapestnek. Az említett "zöldmezős" fejlesztési területek mellett a Duna menti iparterület is átalakulóban van, az egykori "kék galléros" tevékenységeket fokozatosan átvették a "fehérgalléros" funkciók az egyetemek szomszédságában, illetve új lakónegyedek jöttek létre és fejlődnek ma is a Budafoki, Szerémi és a Fehérvári út mentén (Nádorkert és Kelenföld városrészekben).

Mekkora az érdeklődés a kerület iránt? Mit keresnek a vevők és vannak-e kedvenc városrészek?

A kereslet eddig is erős volt a terület iránt, egyike volt a legválságállóbb kerületeknek, és sok szempontból most úgy tűnik, hogy a XI. kerület lesz az új XIII. kerület. A 4-es metró elkészülése tovább bővítette az érdeklődést, de szintén ilyen hatással bírt az 1-es villamos meghosszabbítása és a fonódó villamos is pozitívan hatott a kerület lakáspiacára.

Elmondható, hogy a térséget jellemző nagy érdeklődés miatt minden lakástípusra van kereslet, de jelen pillanatban a közvetítők tapasztalatai szerint a 35-45 millió forint közötti ingatlanokra van a legnagyobb igény. Slágertermékeknek számítanak a téglalapítású, társasházi 70-100 négyzetméteres ingatlanok, melyek nappali + 3 hálószobával rendelkeznek. Ezekből azonban kevés van a piacon, szinte hiány alakult ki belőlük. De az elmúlt időszakot jellemző jelentős áremelkedés ellenére továbbra is keresettnek számítanak a panel lakások is.

A városrészek között nem lehet nagyon különbséget tenni a keresettségét illetően, a Gellérthegy, Sasad és a Sashegy egy nagyon speciális exkluzív piac, de keresett Lágymányos Szentimre város és Kelenföld is, ahol jelentős a metró hatása.

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.

Be lehet-e határolni, hogy melyik vásárlói réteg milyen típusú ingatlanokat részesít előnyben?

Jellemző, hogy míg korábban erősen keresett volt az egyetemek környéke, ahol elsősorban befektetési céllal vásároltak sokan, addig most megélnékültek a saját célra történő vásárlások. A megvásárolt lakások alapterülete és elosztása is azt mutatja, hogy a kerület kedvelt a családok körében. A sokszínűségből is fakad, hogy fiatal és idősebb, egyedülálló és családostól, illetve vékonyabb pénztárcájú és kifejezetten presztízs lokációt és terméket keresők egyaránt jelen vannak a kerületben, ugyanakkor - különösen a pesti belső kerületekkel összehasonlítva - az itt vásárlók között alapvetően kisebb

arányban vannak befektetők.

Mi jellemzi jelenleg a panelpiacot a kerületben?

A kerület meghatározó lakótelepei Kelenföld és Órmező kifejezetten profitáltak az elmúlt évek közlekedésfejlesztéseiből, különösen a 4-es metró építése jelentett fontos mérföldkövet. Gazdagrétnek mindig megvolt az unikális jellege, a 4-es metró pedig még úgy is sokat javított a közlekedésén, hogy a metró nem ér ki addig.

Jelenleg a lakótelepeken 360-400 ezer forintos négyzetméterárak a jellemzőek, a legkeresettebbek a 18-19 millió forintos, nappali + két hálós lakások. De nincs könnyű dolga a vásárlóknak, a szűkebb kínálat miatt, ugyanakkor az eladók örülhetnek, egy panel lakás két-három hét alatt is elmegy.

Hogyan alakultak az árak az elmúlt időszakban a kerületben a használt lakáspiacon?

A kerület népszerűségét jól tükrözi, hogy a fővárosinál magasabbak az átlagárak a területen. Az idei évi első 5 havi tranzakciókat az egy évvel korábbi azonos időszakhoz hasonlítva látható, hogy jelentős áremelkedésekre került sor. A négyzetméterárak tavalyhoz képest 12-20 százalékkal emelkedtek, az Otthon Centrum saját, valós tranzakciókon alapuló adatbázisa alapján, jelenleg a fajlagos átlagárak 400-600 ezer forint/nm között mozognak. Szintén jellemző, hogy egy évvel ezelőtt sokkal koncentráltabb volt a piac mind ár, mind pedig alapterület szempontjából, jelenleg nagyobb szórás mutat, a kerületben az olcsóbb panelek mellett extrém magas áron is gazdát cserélnek ingatlanok..

Jelenleg is több fejlesztés zajlik a kerületben, milyen áron kínálják ezeket, illetve fel tudja szívni ezt a nagy állományt a piac?

Budapest egyik meghatározó fejlesztési térsége a XI. kerület, a beruházók azonban nem most fedezték fel maguknak a területet. A fővárosban épített új lakások éves számában az elmúlt 16 év folyamán a kerületben épített lakások száma több évben is 12-15%-os részt képviselt, ez különösen a nagyobb lakásszámú projekteknek volt köszönhető, ezek ütemezett átadása tükröződött a statisztikákban is. Jellemző, hogy a válság éveiben épült lakások közel 20 százaléka itt épült meg.

Az új építésű lakások nagyjából 550 ezer Ft/nm ártól indulnak, de inkább 600 ezer forint körül van az egy négyzetméterért fizetendő összeg. A jó helyen lévő téglás társasházi lakásokért 450-500 ezer forintot kérnek négyzetméterenként. Vagyis jelenleg 50-100 ezer forint a különbség. A jövőt illetően nagy kérdés, hogy a piac hogyan fog reagálni, ha beindulnak a nagy fejlesztések, például a Kopaszi-gátnál épülő több ezer lakásos beruházás. A nagyobb verseny esetleg megakasztja-e vagy mérsékli az árnövekedést. Ugyanakkor ellentétes hatást fejt ki, hogy a kerületben nagyon jelentős munkahelyi

zóna alakult ki. Elképzelhető, hogy akik itt dolgoznak itt is vásárolnának majd ingatlant, ami fokozza a keresletet és az árakra is nyomást gyakorol.

Mi várható a következő egy évben?

Tranzakciószámok esetében tavalyhoz képest újabb 20 százalékos bővülést várunk idénre a kerületben, bár a jövőre vonatkozó becsléssel azért még óvatosak vagyunk, hiszen tavaly is azt mutatta a dinamika illetve az előzetes adatok, hogy éves szinten eléri a 150 ezret a hazai lakáseladások száma, de végül a mi becslésünk szerint 130 ezer adásvétel köttetett, a KSH legutóbb pedig csak 119 ezres számot publikált előzetes adatként.

Korábban az infrastrukturális beruházások voltak pozitív hatással a kerület lakáspiacára, de a jövőben is több fejlesztés indítása várható, mint például a kórházépítés, melyek szintén felértékelődést hozhatnak. Kelenföldön, a Szent Imre kórház környékén már most sincsenek szinte eladó lakások, de a Sasadi rész is sokat profitálhat. Az új fejlesztéseknek, mint az irodaépítések vagy az előbb már említett kórház beruházás, köszönhetően a kerületben kialakulhat egy új városi csomópont, mely növeli a térség vonzerejét, így a XI. kerület periférikus helyzetéből nagyon erős kerületté válhat.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.