

Cím: Elképesztő sebességgel száguld az újlakáspiac

Megjelenés: Portfolio

Dátum: 2016-09-22

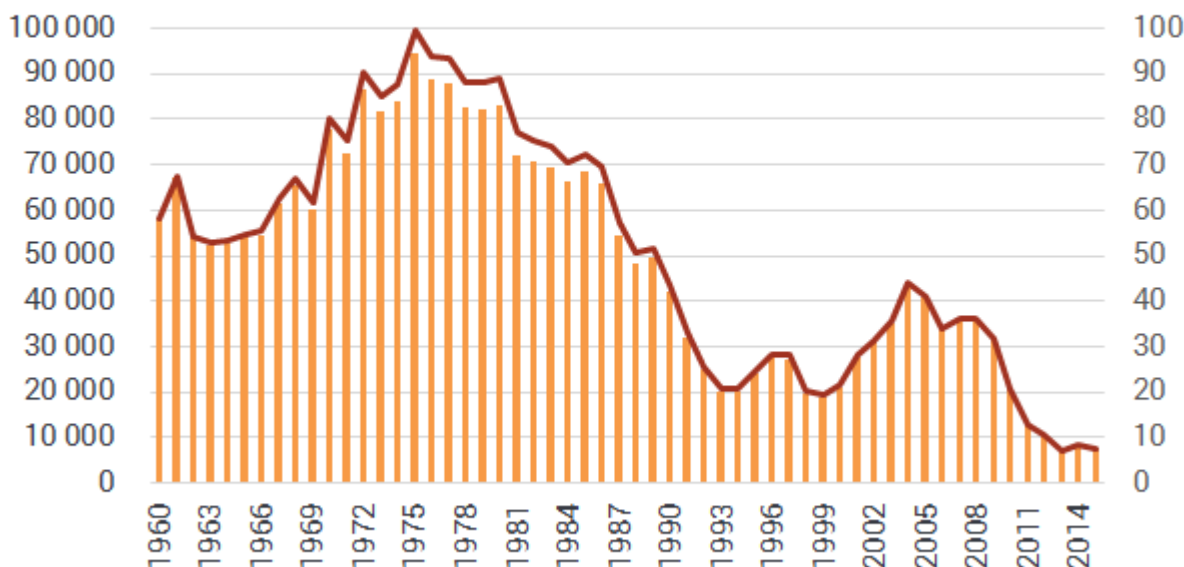
http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/elkepeszto_sebesseggel_szaguld_az_ujlakaspiac.237425.html

A magyarországi újlakáspiaccal kapcsolatos hírek az elmúlt évekig rendre a kevés épülő lakásról, a fejlesztések hiányáról és az alacsony keresletről szóltak. Mára azonban ez megváltozott, a fejlesztők egyre aktívabbak, a kereslet óriási és úgy tűnik a következő években is folytatódhat ez a tendencia. A lakásépítések száma a korábbi időszakokban folyamatosan hullámzott, országon vagy Budapesten belül is változtak a fejlesztők kedvelt helyszínei. Jelenleg a felmérések alapján Budapest legnépszerűbb kerülete a XIII., ami mind a beruházók, mind a vásárlók körében kiemelt célpontnak számít. Éppen ezért megnéztük, hogy mit is jelent ez a gyakorlatban és milyen lakások közül választhatnak a kerület iránt érdeklődők.

Lakásépítések alakulása

A hazai lakásépítések üteme az elmúlt évtizedekben folyamatosan ingadozott. Mindig voltak mélypontok, majd fellendülések. Az 1960-as évek végén elindult lakótelep-építések következtében minden korábbinál több lakás készült el. A csúcspont 1975 volt, amikor egy év alatt közel 100 ezer új lakást adtak át. Az 1980-as években a korábbi paneles technológiát már egyre kevesebb helyen használták, de összességében még mindig sok lakás épült. A rendszerváltás azonban a lakásépítések számában jelentős zuhanást eredményezett, ami érdemben csak az ezredfordulóra tudott stabilizálódni és újra növekedésnek indulni. Ezt a fellendülő időszakot szakította meg a 2008-as válság, ami után rekordalacsony szintre zuhant az évente átadott új lakások száma.

Lakásépítések száma évente (bal) és tízezer főre vetítve (jobb)



Forrás: KSH, Portfolio

Ennek a folyamatnak látjuk most a végét azzal, hogy a tavalyi év óta ismét egyre több beruházó aktivizálódik és a vásárlók is egyre nagyobb számban jelennek meg a piacon. A lakásépítési kedv élénkülését a KSH adatai is alátámasztják. 2016 első félévében 3420 új lakás épült, ami 11 százalékkal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések száma meghaladta a

SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

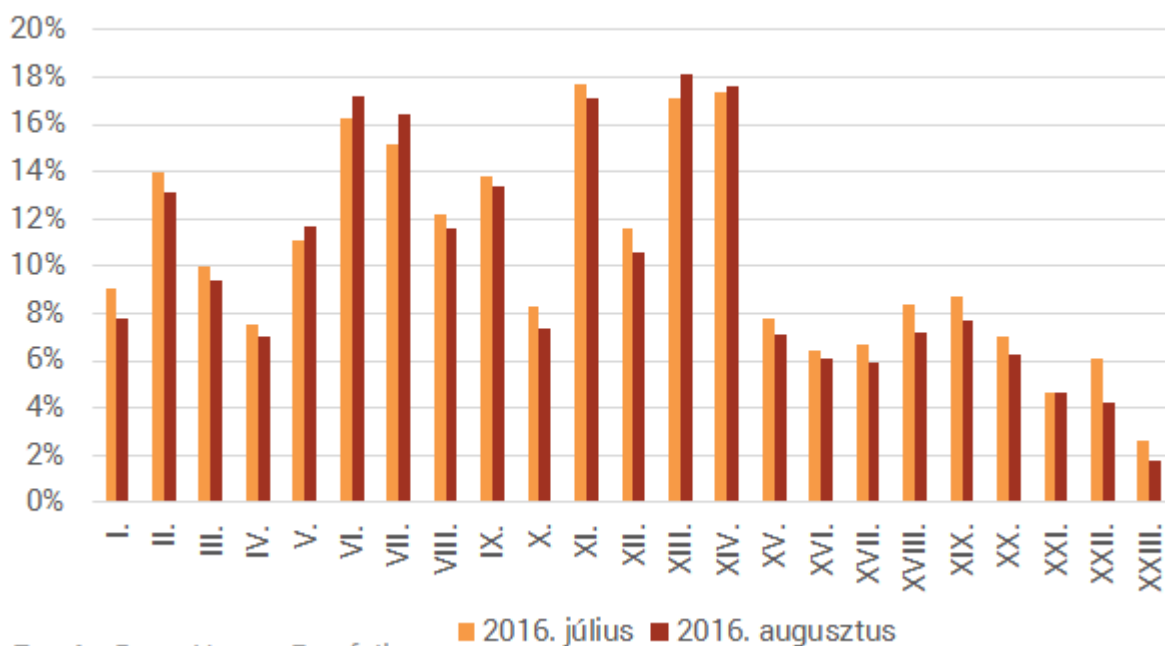
13 ezret, ami több mint kétszerese a 2015 első félévi értéknek, a Budapestre eső rész pedig több mint háromszorosán haladja meg a tavalyi számot, jóllehet a bázisérték még mindig nagyon alacsony.

Az előző év azonos időszakához képest községekben ugyan 21 százalékkal kevesebb lakás épült, de Budapesten már 9, a többi városban 13, a megyei jogú városokban pedig 36 százalékkal nőtt az építési engedélyek száma. A fejlesztők növekvő számát mutatja, hogy a lakásépítések közül 43-ról 54 százalékra emelkedett arányuk, míg a természetes személyek által épített lakások aránya 57-ről 46 százalékra esett. Ugyanez a folyamat zajlott a családi házak és a társasházak között is. Míg előbbi aránya az összes lakásépítésből 54-ről 43 százalékra csökkent, utóbbi 35-ről 46 százalékra nőtt.

Budapest legnépszerűbb részei

A lakásvásárlók megkérdezésén alapuló felmérésből kiderül, hogy a legtöbben a XIII. kerületben terveznek lakást venni. A megkérdezettek 18 százaléka választaná ezt a helyszínt leendő otthonául, azonban a XI. és a XIV. vagy a belvárosban a VI. és a VII. kerületek is rendkívül népszerűek.

Budapesti kerületek népszerűségének alakulása



Forrás: Duna House, Portfolio

A vásárlók által preferált kerületeket a fejlesztők is kedvelik. Idén Budapesten - az OTP Ingatlanpont felmérése alapján - 210 új projekt és 6800 lakás jelent meg a kínálatban, ehhez azonban hozzáadódik további 7500 lakás, amelyet a következő időszakban fognak elkezdni. 2016-ban nagyjából 3700 új lakás készülhet el, ami aligha tudja tartani a lépést a megnövekedett kereslettel, ugyanis már az idei év első felében 2800 új lakást értékesítettek a fejlesztők. Éppen ezért általánossá vált, hogy a fejlesztők már a tervasztalról eladják a lakások legnagyobb részét, így aki új lakást szeretne, annak sok esetben egy évet legalább várnia kell a beköltözéssel.

A XIII. kerület legnagyobb projektjei

A lakásvásárlók és a lakásfejlesztők szemében a XIII. kerület Budapest legnépszerűbb kerületének számít, ami a nagyszámú munkahelynek és a jó közlekedésnek is köszönhető. A XI. és a XIV. kerülettel versenyezve - de azokat általában megelőzve - itt keresnek a legtöbben lakást és itt épül a legtöbb új lakás is. A pesti oldal fejlesztéseinek közel fele itt valósul meg, ami a következő években több ezer új lakás átadását jelenti. Az alábbiakban megmutatjuk, hogy a kerületben hol épülnek új lakások és melyek a legnagyobb projektek.

A kerületben az építés alatt álló társasházak többnyire a Róbert Károly körút külső oldalán helyezkednek el, ahol több a rendelkezésre álló fejlesztési terület. A Fáy utcában egy 82 lakásos társasház a tervek szerint 2018 első negyedévében adnak át, de aki hamarabb költözne, a Rokolya utcai társasház 53 lakása

SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

közül is választhat, ami 2017 második negyedévére készülhet el. Szintén egy kisebb, 49 lakásos társasház épül a Szegedi úton, a 2017 harmadik negyedévére elkészülő Mohács utcában azonban ugyancsak sokféle lakás közül lehet választani, a Babér utcához hasonlóan, ahol több mint 100 lakás épül.

A kerület központibb elhelyezkedésű területein is találunk fejlesztéseket, a Biggeorge Property Zrt. Dagály Residence projektje a Dagály utca és Karikás Frigyes utca sarkán épül, közel a Dagály úszókomplexumhoz.

Új lakás a XIII. kerületben?

A kerület egyik legfrissebb újlakás-projektjét a Biggeorge Property Zrt. jelentette be, alig néhány percre az Árpád híd metróállomás csomópontjától, valamint az újonnan épülő Dagály-komplexumtól. A Dagály Residence névre keresztelt 131 lakásos projektben mindegyik lakáshoz terasz tartozik, otthonok már 29 négyzetmétertől elérhetőek egészen a panorámás, budai hegyekre néző tetőteraszos lakásokig. Várhatóan 2018 negyedik negyedévében kerül átadásra. Az értékesítés az imént kezdődött, a fejlesztő jelenleg bevezető áron kínálja a lakásokat.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.