

Ez a kerület lett a budapesti elit új kedvence - Mi állhat a háttérben?

Kiadvány: Portfólió.hu

Dátum: 2017-09-27

Sok más nagyvároshoz hasonlóan Budapestnek is megvannak a drágább elitkerületei, ahol jelentősen többbe kerül a lakhatás, mint máshol. Ide sorolható az I., a II., az V. és a XII. kerület is, amelyek közül az egyik az utóbbi években erősen elhúzott a többitől a lakhatási költségeket nézve. Szinte mindenki ott akar lakást venni, többségében befektetési céllal és akinek sikerült, különösen nagy hozamra tehetett szert. De melyik is ez a kerület és miért lett ennyire népszerű a lakásvásárlók körében?

Ismét népszerű a belváros

A történelem során a városokban a belső részek mindig is drágábbak voltak, mint a városszéli területek, a XX. század második felétől azonban a közlekedés fejlődésével egyre több helyen döntött úgy a tehetősebb középosztály, hogy vállalva az ingázás többletköltségét és idejét az agglomerációba költözik. Ahol ez bekövetkezett, ott sok esetben a belváros veszíteni kezdett népszerűségéből és leromló városnegyedek jöttek létre.

A 90-es évek végétől Magyarországon is kialakult egy réteg, aki megtehetette, hogy a zsúfoltság és a leromlott környezet miatt a belvárosból a külvárosba költözzön, ami többnyire az autóval való ingázást vonta magával. Az utóbbi években viszont a belvárosban is jelentős fejlesztések történtek, a közterek egy része megújult, autómentes övezeteket jelöltek ki és a korábban üresen álló üzletek is megteltek étellel. Mivel a turisztikai látnivalók is többnyire a belvárosban vannak, a turizmus globális növekedésének következtében ez azt jelentette, hogy a belső kerületek újra népszerűek lettek, jöllehet másfajta igényeket teremtve, mint az előző évtizedekben.

Mi volt a kiugró drágulás oka?

Budapest esetében a fordulat 2013 végén indult el, amikor az említett okok - turizmus, befektetők megjelenése, kedvezőbb gazdasági kilátások - együttes hatásaként hirtelen megnőtt a belvárosi lakások iránti kereslet. Ennek következtében az árak néhány év alatt az egekbe szöktek, elérve a mostani szintet, de úgy tűnik, még mindig tart az emelkedés.

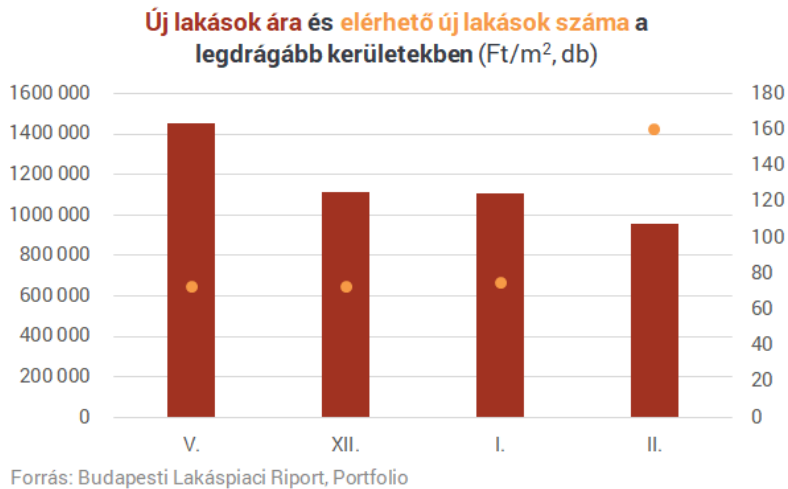
A mostani lakáspiaci ciklus felívelő szakasza abban különbözik a válság előtti boomtól, hogy míg akkor a belsőbb kerületekből a külsőbb kerületekbe, vagy az elővárosok családi házas övezetébe irányult a vándorlás, addig a mostani szakaszban a kifelé irányuló mozgás lelassult és a belváros népszerűvé válása indította el a boomot, vagyis egy eleve drágább környék drágult meg jelentősen. A folyamat háttérében a - magyar és külföldi - befektetők állnak, akik akár kiadási célra, akár az ingatlan értékállóságának szempontjából tartják jó befektetésnek a belvárost.

Mit jelent ez a számokban?

A mostani áremelkedési ciklus előtt a már említett négy kerületben hasonló árak voltak, évről-évre változott, hogy éppen melyik vezeti a listát. A befektetők tömeges megjelenésével azonban az V. kerület elkezdett felértékelődni, így mostanra az ott épülő új lakások ára átlagosan 30-32 százalékkal magasabb, mint az I. vagy a XII. kerületben és 51 százalékkal magasabb, mint a II. kerületben. Jól mutatja mindezt, hogy a kerületben a használt lakások árszintje is egyre többször lépi át az egymillió forintos négyzetméterárat, az új lakások esetében pedig a másfélmillió négyzetméterár sem ritka. Meg kell azonban

SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

jegyezni, hogy új lakásból mindössze 73-at kínálnak eladásra, így ez is magyarázhatja az extrémnek tűnő árazást. A kínálat azonban hamarosan egy 81 lakásos luxusprojekttel fog bővülni, ami újabb lehetőséget nyújt a tehetősebb vásárlók számára.



Érdemes még befektetni?

A belváros fejlődésében a lakásfejlesztők is meglátták a lehetőséget, azonban a limitált számú foghíjtelkek mostanra szinte teljesen elfogytak, ezért a projektek sokszor már meglévő épületek átalakításával jönnek létre. A korlátozott számú lehetőség miatt így a jövőben sem várható, hogy tömegével jelenjenek meg új lakások a belvárosi piacon.

A drágulás következtében csökkentek ugyan a lakáskiadással elérhető hozamok, de egyrészt az áremelkedésből, másrészt a bérbeadásból származó hozam együttesen még mindig vonzó lehet. Egy belvárosi luxusingatlan hosszú távon tehát még mindig jó lehetőség, főként egy olyan időszakban, amikor a belváros újra virágzik és nő a minőségi lakások iránti kereslet.

A jelenlegi legnagyobb projekt az V. kerületben

Az V. kerületi Szervita téren épül az **Emerald Residence** elnevezésű új, lakóépületként és hotelként szolgáló épületegyüttes. A boutique hotel és a lakások mellett kiskereskedelmi egységek is kialakításra kerülnek az épület földszintjén és az első emeletén. A lakások alapterülete 32 és 142 négyzetméter között lesz. A 2-8 szinteken helyezkednek el a lakások, ezeken túl teremgarázs, biciklitároló és 24 órás portaszolgálat is része lesz az új fejlesztésnek. Az épület érdekessége, hogy a Szent Anna templom korábbi kolostorépületének helyére épül. Az Emerald Residence építészeti koncepciójának alapja a régi és az új harmóniájának megteremtése volt.

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