

Ínséges évek után kezd végre feléledni a budai elitkerület

Kiadvány: Portfólió.hu

2017.október 10.

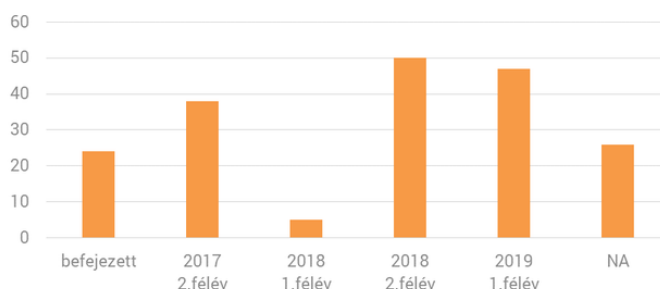
Mindenhol építkezéseket látunk, zajlanak a lakásfejlesztések az egész fővárosban, mi azonban most főként a budai oldalra és azon belüli is Bel-Budára koncentrálnak. A teljes építés alatt lévő állomány csupán kis részét teszik ki az itt található projektek, azonban az előző évekhez képest a jelenleg épülő pár száz új lakás hatalmas változásnak mondható. A XII. kerületben közel 200 új lakóingatlant fejlesztenek, ami azonban nem túl nagy szám, ha azt nézzük, hogy mintegy 40 ezer lakás található itt. Szóval a választék és lehetőség elég szűkös, de azért végre már van miből válogatni és mit összemérni. A célközönségben egyértelműen a zöld területre és a többszobás lakásra vágyó vásárlók vannak, akik számára az egymillió forint feletti négyzetméterárak sem jelentenek akadályt, és azok a befektetők, akik a válságból tanulva tudják, hogy a belvárosban és Bel-Budán voltak a legváltásállóbbak a lakások.

A felkapott zöldövezeti budai kerületeket is elérte a lakásfejlesztési boom, Észak- és Bel-Budán mintegy 1350 új lakást építenek. Ez a szám még magasabb, ha hozzávesszük azokat a projekteket, ahol 20 lakásánál kevesebbet fejlesztenek. A Budapesten épülő új lakások teljes állományának körülbelül 7 százalékát teszi ki Buda közepe és északi része, ami jelentős változás a korábbi évekhez, és főleg a válság alatti időszakhoz képest.

Buda belsőbb részei közül a XII. kerületben jelenleg mintegy 200 lakásfejlesztés zajlik, ezek nagy része, kisebb 4-10 lakásos ingatlanok megépítésére vonatkozik és csupán két olyan nagyobb projektet találhatunk, ahol 20-nál több lakást építenek egyszerre. Nem meglepő, hogy a kerületre jellemzőbbek a kisebb fejlesztések, a városrendezési rendeletek ugyanis szabályozzák, hogy a lakóingatlanok megengedett építménymagassága a legtöbb építési övezetben nem haladhatja meg a 20 métert, ami nagyjából egy 5 emeletes társasháznak felel meg. Ezen felül vannak olyan részei is a kerületnek, ahol a megengedett magasság még ennél is kisebb.

A közel 200, tervezett vagy jelenleg is építés alatt álló ingatlan várhatóan két éven belül átadásra kerül (bár csúszások egyre valószínűbbek, főleg a kisebb projekteknél), illetve ezekből körülbelül 150 lakás már a következő év végére is elkészülhet. Az új lakások nagyságrendileg 60 százaléka 2017 nyarán még nem került eladásra, így még van lehetőségük válogatni azoknak a vásárlóknak, akik a XII. kerület iránt érdeklődnek.

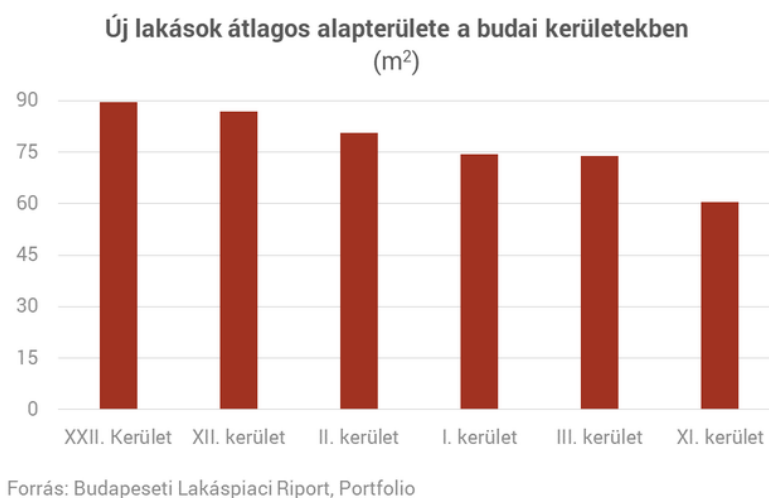
XII. kerületben zajló lakásfejlesztések várható befejezési éve (darab lakás)



Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport, Portfólió

A budai oldalon jellemzően nagyobb az új lakások átlagos alapterülete, ami nem meglepő, hiszen a főváros külső részein épülő lakásfejlesztések többsége a családdal költözőket célozza meg, akik általában a többszobás lakások iránt érdeklődnek. A listázott új projektek alapján a XXII. és XII. kerületben építik a legnagyobb lakásokat, ezek átlagos alapterülete megközelíti a 90 négyzetmétert, ami egy háromszobás ingatlannak felel meg.

A XII. kerületben például nem is nagyon találni olyan új lakást, amely kisebb, mint 50 négyzetméter és nincs legalább 2 szobája. Ezzel szemben a legnagyobb lakóingatlanok akár a 180 négyzetmétert is elérhetik, ezekben a négy szoba mellé, egy minimum 35-45 négyzetméteres erkély vagy terasz is tartozik. A fajlagos ár a kerületben átlagosan 1,1 millió forint körül alakul a nyilvánosságra hozott adatok alapján, de a nagyobb, vagy kevésbé jó elhelyezkedésű lakásoknál ez a szám akár 750 ezer forint alá is lemehet.



A legtöbb XII. kerületi projekt azokat a vásárlókat célozza meg, akik nem akarják elhagyni a fővárost, de mégis zöld terület közelében, hegyvidéki részen szeretnének lakni. A legtöbb fejlesztés főleg a kerület belső részén helyezkedik el, hogy a főbb közlekedési csomópontok még elérhető közelségben maradjanak. Természetesen a hegyoldali lokáció és az ebből fakadó kilátás jelentősen feltolja az ingatlanok árát, 70 milliótól kezdve bőven 100 millió forint fölé is mehetnek a panorámás lakások árai.



Németsvölgyi Residence - Biggeorge Property Zrt.

A fejlesztők is kedvelik a kerületet

Itt fejleszti legújabb lakóingatlan projektjét a Biggeorge Property Zrt., az egyik legnagyobb magyar ingatlanfejlesztő társaság.

A Németvölgyi Residence a XII. kerületi Stromfeld Aurél út 29-33. szám alatt épül, három épületben összesen 41, hatalmas ablakokkal ellátott, nagy teraszos lakás lesz elérhető, amelyet 6000 négyzetméteres park vesz körül.

A lankás területen lévő fejlesztésben a Gellért-hegyre örökpanorámás lakások között válogathatnak az exkluzív környezetet kedvelő vásárlók.

Az épület csendes környezetben, mégis közel a belvároshoz helyezkedik el, ahonnan a Déli pályaudvar öt, a BAH csomópont hét perc alatt érhető el autóval, de tömegközlekedéssel is hamar a belvárosba lehet érni.

A lakásokat intelligens rendszerekkel szerelik fel.

A 2019 második negyedévére elkészülő teraszos lakások alapterülete 49 és 149 négyzetméter között lesz.

A [projekt honlapján](#) regisztráló vásárlóknak hőlégballonról lehetőségük lesz felülnézetből is megtekinteni a leendő otthonuk környékét.

Nem véletlen tehát, hogy a XII. kerület az egyik legdrágább ma Budapesten, ahol a lakásfejlesztők is inkább a kisebb - a kerület építési szabályainak megfelelő - [társasházakat](#) részesítik előnyben. Mindez hozzájárul ahhoz, hogy a Hegyvidék megőrizze mostani képét és hosszú távon is a legélhetőbb kerület legyen, értékálló lakásokat kínálva az ide költözők számára.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.