

# LIVING

Mennyivel drágulnak a lakások az  
irodaberuházások közelében?

## Tartalomjegyzék

Mit nyerhetnek a lakástulajdonosok az iroda-beruházásokkal? .....	2
Sokan költöztek az irodaépítések hatására a kerületbe.....	2
Az irodaépítések a lakásfejlesztéseket is felpörgették.....	3
A felértékelődő városrész.....	4

## Mit nyerhetnek a lakástulajdonosok az iroda-beruházásokkal?

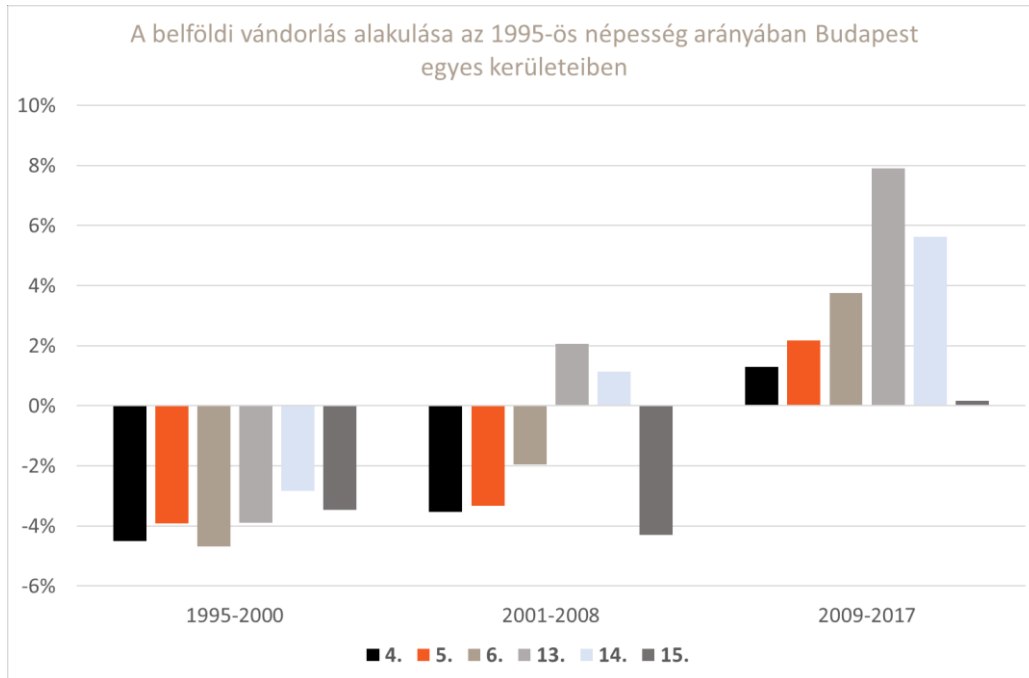
Egy adott helyszínen megvalósuló fejlesztések hatással vannak a terület lakáspiacára is. Egy szebb környezetet eredményező beruházás, vagy olyan, ami növeli a szolgáltatások elérhetőségét, javítja az ott élők életminőségét, így másokat is arra sarkalhat, hogy odaköltözzenek a környékre, de ugyancsak pozitívan hathatnak a népszerűsége a helyben létesülő munkahelyek. Az irodaház-fejlesztések ezek alapján több szempontból is kedvezően befolyásolhatják a lakáspiacot, a felhúzott épület megújulást hoz a területnek, miközben egy-egy ilyen házban több száz munkavállaló foglalkoztatása oldható meg, akik közül sokan, érthető módon, szeretnének majd a munkahelyükhöz minél közelebb lakni. Ráadásul az épületekben jellemzően szolgáltatások is helyet kapnak, például kávézó és étterem, vagy esetleg fitness terem. Az irodaház építések pozitív hatásának legszembeötlőbb példája Magyarországon a Váci út és környékének fejlődése.

A korábbi, leharcolt gyáripari helyszín esetében a 90-es évekre tehető az irodaház építkezések első hulláma, mely aztán a 2000-es években is tovább folytatódott és végül a terület a budapesti irodapiac egyik meghatározó lokációjává vált. De nem csak az irodapiaci szerepe nőtt meg a kerületnek, a zömében barnamezős beruházások ugyanis egy teljes városrehabilitációt indítottak el. A Váci út átalakulása a környéken egyéb funkciók megjelenését is magával hozta, először a kereskedelem bővült, majd a lakásfejlesztők is felfedezték maguknak a város ezen részét. A fejlesztések hatására a barnamezős területek, vagy a rossz állapotban lévő lakóépületek helyén új otthonok létesültek, ami szintén átalakította a környéket, ezzel pedig hozzájárult annak felértékelődéséhez.

A 13. kerület egy népszerű helyszínné vált a lakást keresők körében a 2000-es években, amelynek hatására a kerület társadalmi környezete is átalakult, magasabb jövedelmű csoportok jelentek meg, ami további lökést adott az árak növekedésének. A fejlesztések pedig még nem álltak le, gőz erővel zajlanak jelenleg is irodaépítések, amely még több helyszín megújulását hozhatja, illetve még több munkavállalót ösztönözhet arra, hogy a környéken keressen lakást. Ez utóbbit mutatják a számok is, Budapest különböző kerületei közül a fejlesztők a nyáron itt adták el a legtöbb új lakást a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint.

### Sokan költöztek az irodaépítések hatására a kerületbe

A LIVING szakértői elemzésükben megvizsgálták, hogy miként alakult Budapest egyes kerületeinek népessége, azon belül is a belföldi vándorlás az 1995-ös lakosságszámhoz képest. Az átalakuló 13. kerületet a körülötte elhelyezkedő területekkel hasonlították össze, így vizsgálták a 4., 5., 6., 14. és 15. kerületek arányos vándorlási egyenlegét. Ahogy az *1. ábrán* látható 1995 és 2000 között minden vizsgált kerületben többen költöztek el, mint ahányan letelepedtek. Emlékeztetőül, itt még csak az első, úttörőnek számító irodaházak megépülésének időszakában vagyunk a Váci úti irodafolyosón, a kerület átalakulása még csak éppen elkezdődni látszott. 2001 és 2008 között már jóval látványosabb építkezések helyszíne volt a kerület, aminek látható is az eredménye, a belföldi vándorlási egyenleg pozitívrá váltott és torony magasan vezette a környező kerületek versenyét, ahol többségében (a 14. kerületet kivéve) az elköltözők száma jelentősen meghaladta az odaköltözőkét. 2009 és 2017 között a beköltözések tovább folytatódtak, és bár a többi kerület belföldi vándorlási mérlege is pozitívrá váltott, a 13. kerületet így sem sikerült megközelíteniük.

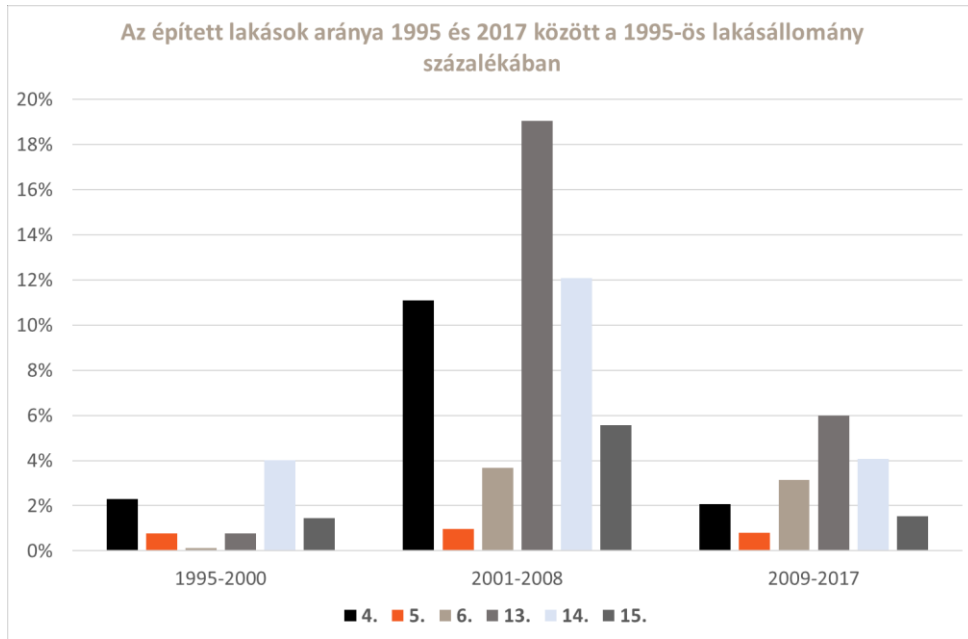


1.ábra. A belföldi vándorlási különbség alakulása a 1995-ös népesség arányában Budapest 4., 5., 6., 13., 14., és 15. kerületében 1995-2000, 2001-2008, és 2009-2017 között (Forrás KSH)

### Az irodaépítések a lakásfejlesztéseket is felpörgették

Az új irodaházak dolgozói előszeretettel kerestek maguknak otthont a munkahelyükhöz közel, a lakásállomány a 13. kerületben azonban a 90-es évek végén, 2000-es évek elején még erős hiányosságokat mutatott, miközben sok barnamezős területet lehetett találni. A nagy keresleti igényt a lakásfejlesztők is felismerték, és tömeges lakásépítés vette kezdetét. A folyamatot jól mutatja a 2. ábra. Míg a 1995 és 2000 közötti időszakban a kerületben kevesebb lakás épült, mint az 1995-ös állomány 1 százaléka, addig 2001 és 2008 között a megújulási ráta 19 százalékosra növekedett, így a 13. jelentősen megelőzte a többi környező kerületet. A korábban rossz hírű térség a családostól és fiatalok körében népszerű lakóövezetté vált, ennek megfelelően a 2009 és 2017 közötti időszakban is kiemelkedő fejlesztési helyszínnek számított. A megújulási ráta 6 százalékos volt a válság ellenére ez utóbbi időtávon, Budapesti viszonylatban pedig az otthonok körülbelül 11 százaléka készült el itt, miközben a többi vizsgált kerület részesedése messze elmaradt ettől, és a főváros összes helyszíne közül is a 2. helyen állt a 13. kerület a 11. mögött.

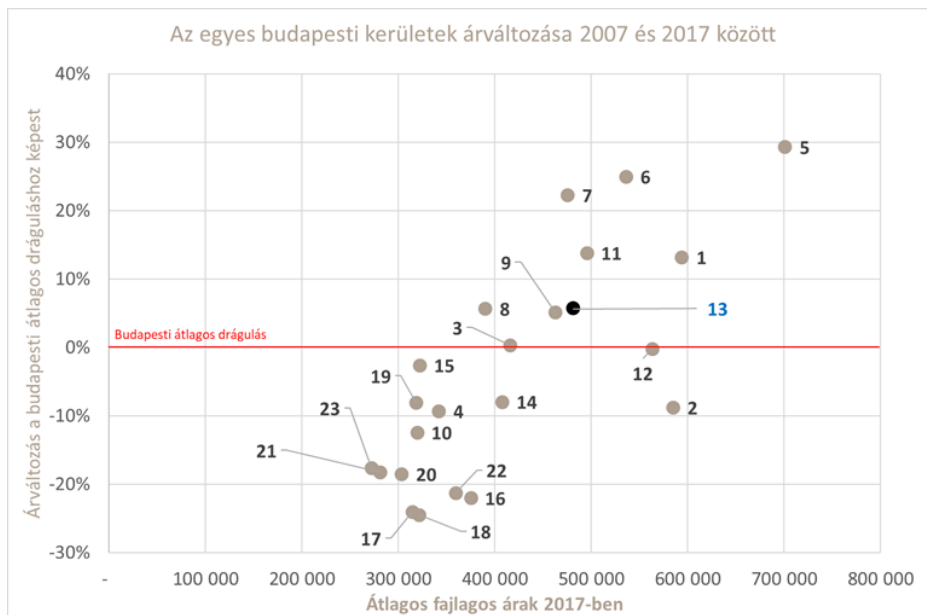
A LIVING kutatása szerint, a 13. kerületben 2001 és 2017 között közel 15 ezer új otthon került átadásra, amely számmal egyetlen kerület sem büszkélkedhet, a második helyen álló 14. kerületben is csupán 10 ezer lakás készült el a megadott időszakban, a többi helyszín pedig ettől is nagyon messze elmaradt.



**2.ábra.** A 4., 5., 6., 13., 14., 15. kerületek lakásállományának megújulási rátája az 1995-2000, a 2001-2008, és a 2009-2017 közötti időszakban, vagyis az 1995-ös lakásállományhoz képest milyen arányban épültek új lakások (Forrás: KSH)

### A felértékelődő városrész

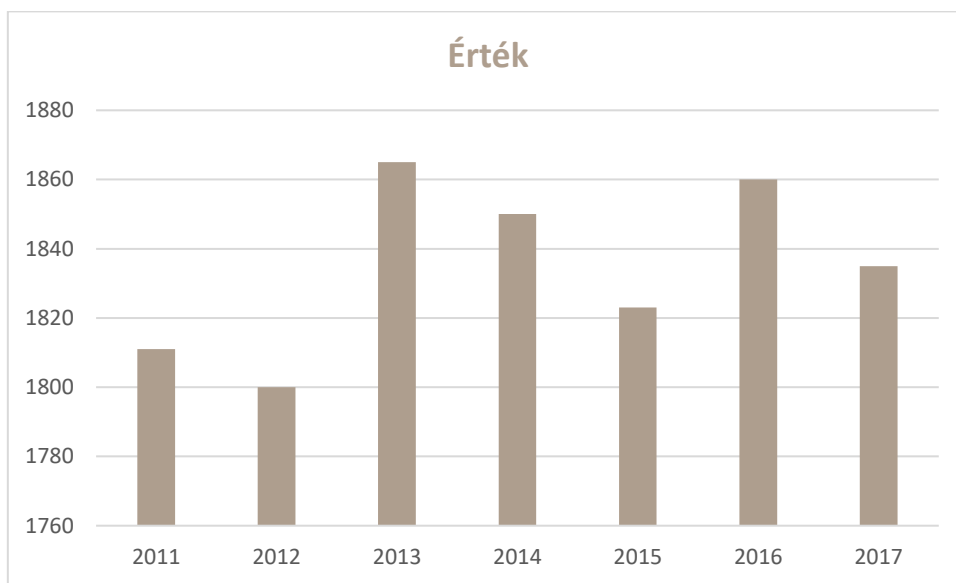
A lakások iránti kereslet nem csak beindította a lakásépítéseket, de a növekvő érdeklődés az otthonok árain is meglátszott. Az elérhető adatok alapján 2007 és 2017 között a LIVING elemzői vizsgálták a kerület lakásárainak alakulását. Míg az átlagosan négyzetméterárak 2007-ben még 300 ezer forint alatt mozogtak, addig 2017-ben már több mint 480 ezer forint volt a fajlagos ár, vagyis 63 százalékos növekedés következett be még annak ellenére is, hogy az ingatlanpiaci válság az időszak közepén jelentős árcsökkenést hozott.



**3.ábra.** Az egyes budapesti kerület drágulása a budapesti átlagos árváltozáshoz képest a 2007-2017-es időtávon

A 13. kerület árai ráadásul nem csak növekedtek, de a város más részeihez képest fel is értékelődött a terület. Ahogy a **3.ábra** mutatja a 2007 és 2017 közötti időszakban a turisztikai vonzerejük miatt speciális helyzetben lévő belvárosi kerületek és a szintén fontos irodapiaci fejlesztéseknek helyet adó, valamint a 4-es metró elkészüléséből is profitáló 11. kerület után a 13. kerületben drágultak leginkább a lakások. A Budapestet jellemző átlagos árváltozáshoz képest a kerület lakóingatlanainak fajlagos ára közel 6 százalékkal jobban emelkedett, miközben a pesti kerületek jelentős része jóval a budapesti átlag alatt drágult, a LIVING elemzőinek mérése szerint.

Ugyanakkor irányítószám körzetek szerint jelentős különbség mutatkozott az árak növekedésében még a kerület különböző területei között is. Az irodaövezettől relatíve távolabb eső 1131-es és 1135-ös irányítószám körzetek drágultak a legkevésbé a 2007-2017 közötti időszakban, ugyanakkor a 1134-es, a 1138-as és 1139-es irodaházakhoz közelebbi helyszínek jobban teljesítettek, míg a leginkább az Újlipótvárosi helyszínek drágultak. **(4.ábra)**



**4.ábra.** A 13. kerület drágulása irányítószámkörzetek szerint 200 és 2017 között (Forrás: Eltinga)

A 2000 és 2017 közötti időszakot nézve még inkább szembetűnő, a 13. kerület felértékelődése, míg a Budapesti átlagos árváltozás ezen időszak alatt csupán 163 százalékos volt, addig a 13. kerület irányítószámait 170-241 százalékos drágulás jellemezte. Ezen belül is kiemelkedett több helyszín, mint például a 1138-as irányítószámkörzet (Váci út-Duna-Róbert Károly körút közötti terület), ahol 241 százalékos drágulás következett be, de a korábban említett 1139-es körzet (Váci út- Béke út- Róbert Károly körút – Rákospatak közötti terület) is több mint 200 százalékos árnyelkedést mutatott. <sup>1</sup>

Össességében tehát az iroda-beruházások több szempontból is hozzájárulnak egy adott terület felértékelődéséhez, és a tömeges megjelenésük, jó előfutára lehet egy környék gyökeres átalakulásának. A Váci út környékén ráadásul a fejlesztéseknek még messze nincsen vége, így a 13. kerület tovább járhatja a jelentős átalakulás útját.

<sup>1</sup> Forrás: TAKARÉK Index elemzés 2018. A városfejlesztések hatásai ([http://www.takarekindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/varosfejlesztsek-hatasa TakarekIndex 20180709.pdf](http://www.takarekindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/varosfejlesztsek-hatasa_TakarekIndex_20180709.pdf))