

# Változhat a budapesti kerületek népszerűségi rangsora

*Az identitásvédelmi törvény jelentősen átrajzolhatja fővárosunk ingatlantérképét*

Komoly átalakulás előtt áll Budapest ingatlanpiaca, amennyiben elfogadják a helyi önazonosság védelméről szóló törvényjavaslatot. A tervezet ugyanis a kerületi önkormányzatoknak is lehetőséget adna arra, hogy önállóan szabályozzák a más kerületekből vagy településekről érkező új lakók letelepedését. A rendelkezés bevezetésével a kerületek pénzügyi hozzájárulásokat, adóterheket vagy akár elővásárlási jogot is előírhatnának a betelepülők számára.

Budapest lakáspiaca hagyományosan a mobilitásra és a kerületek közötti szabad költözésre épül. Egyes kerületek azonban évek óta kiemelkednek kereslet szempontjából, aminek nyomán az árak is jelentősen differenciálódtak.

A törvény elfogadásával azonban most megváltozhat a régebb óta stagnáló népszerűségi rangsor. A Duna House szakértői szerint a szabályozás különösen azokban a városrészekben eredményezhet változásokat, ahol az elmúlt években kiemelkedő volt a kereslet és a lakosság mobilitása. Ilyen a II., a XI., a XIII. és a XIV. kerület is, ahol a kereslet és a tranzakciószám jellemzően egyaránt magasnak minősült.

- A II. kerületben, amely elsősorban zöldövezeti lakókörnyezetével, népszerű oktatási intézményeivel vonzó, az átlagos négyzetméterár jelenleg az 1,8 millió forintot közelíti meg.
- A XI. kerület a nyüzsgő egyetemi élet, a jó közlekedés és változatos lakáskínálata révén szintén kiemelt célpont: itt a négyzetméterenkénti átlagár 1,4 millió forint körül alakul.
- A XIII. kerület, ahol az irodafejlesztések, új építésű lakóprojektek és a fiatalosabb lakókörnyezet is vonzó lehet a vásárlóknak, 1,3 millió forint/m<sup>2</sup>-es átlagos árszinttel tartja jó pozícióját.
- A XIV. kerület Zugló parkos, jól elérhető városrészként az egyik legstabilabb belső-pesti terület, 1,1 millió Ft/m<sup>2</sup>-es átlagárral.
- A prémiumkerületek közül pedig a XII. kerület továbbra is a főváros egyik legdrágább területe, átlagosan 1,7 millió forint feletti négyzetméterárakkal.

*„A tervezett korlátozások különféle formában jelenhetnek meg. Egyszeri betelepedési díjként, regisztrációs kötelezettségként vagy egyéb adminisztratív akadályokként. Ezek bevezetése a belépési költségek növekedésén keresztül csökkentheti a keresletet és így visszafoghatja a tranzakciószámokat is” – mutatott rá Szegő Péter, a Duna House PR és elemzési szakértője. Hangsúlyozta: „A modellezett hatások alapján egy mérsékelt beavatkozás 5-10%-os, míg az összetettebb korlátozások akár 20-25%-os visszaesést is eredményezhetnek a lakáspiaci forgalomban.”*

A szabályozás legérzékenyebben a befektetőket érintheti, hiszen a bizonytalan jogi környezet és a kereslet csökkenése miatt az ingatlanok értéke és likviditása is csökkenhet. Az eladók szempontjából is hátrányos lehet az új szabályozás, mert visszafoghatja a keresletet, rontja az eladók alkupozícióját – ez különösen azokban a kerületekben jelenthet problémát, ahol a jelenlegi magas keresletre és gyors eladhatóságra épül az ingatlanpiac. Továbbá még a bankok is óvatosabban hitelezhetnek olyan kerületekben, ahol korlátozások lépnek életbe.

*„Ezzel párhuzamosan nőhet azoknak a kerületeknek a vonzereje, ahol nem élnek a*

*betelepülés korlátozásának lehetőségével. Ez viszont áremelkedéshez vezethet. A törvény így hosszú távon átrendezheti a fővárosi ingatlanpiacot, és jelentősen befolyásolhatja a kerületek közötti kereslet- és árkülönbségeket” – **tette hozzá a szakértő.***

Sajtókapcsolat:

- Szegő Péter, PR és elemzési szakértő
- Duna House
- szego.peter@dh.hu

Eredeti tartalom: Duna House

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=22414>