

Fiatalabbra cserélnéd a meglévőt? - Ezekben a kerületekben esélytelen!

2016. május 31. 06:00 portfolio.hu

A lakáspiac fellendülésével ismét egyre több új lakás épül, ennek ellenére az állomány megújulása még mindig nagyon lassú. Ennek kapcsán megnéztük, hogy néz ki napjainkban az ország lakásállománya, különös tekintettel a budapesti kerületek lakásainak életkorára. A főváros lakásállományában jelentős területi eltéréseket látunk, ami olyan okokra is visszavezethető, hogy Budapest terjeszkedésével elsőként a mai belváros épült be, a külsőbb kerületekben csak - évtizedekkel később - a népesség növekedésével indultak meg az építkezések.

Az, hogy mikortól számít egy lakás réginek, meglehetősen relatív fogalom. Az állapot nem mindig függ össze az építés idejével, sőt az egyes építési technológiák tervezett élettartama is különbözhet egymástól. Gondoljunk csak a paneles technológiára, amely esetében a 40 éves épületek legtöbbször már felújításra szorulnak, míg a belvárosban a téglá építésű lakások kora sokszor a panelekét többszörösen is meghaladják. Néhány évtizedenként azonban itt sem árt egy teljeskörű felújítás, ami leginkább az épületek gépészeti berendezéseinek és nyílászáróinak cseréjét jelenti. A modernebb eszközök és a jobb hőszigetelés következtében a havi rezsiköltség is jelentősen csökkenhet, az energetikai szempontok mellett azonban esztétikai felújításokra is szükség lehet. Ilyen felújítás például a burkolatok cseréje, vagy a festés. Mindezekkel a lakások élettartama akár több mint száz évre is kitolható, amire a belvárosban számos példát látunk.

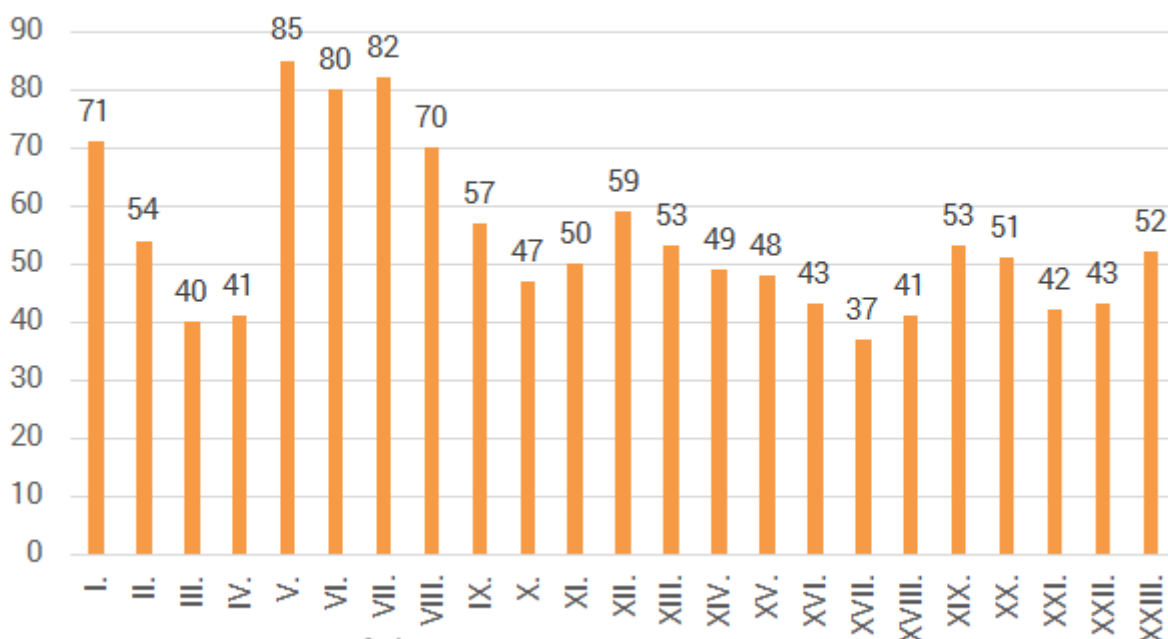
Ennyi idősek a budapesti lakások

A felújítások ellenére azonban a lakásállomány fiatalításához új épületek is kellenek. Míg a külsőbb kerületekben ez újabb területek bevonásával könnyebben megoldható, addig a belvárosban alig akad üres, fejlesztési lehetőséget kínáló telek. Ebből is következik, hogy a lakások átlagos kora ezekben a kerületekben a legmagasabb. A budapesti belvárosban a lakásfejlesztők többnyire csak tetőtérbeépítésekkel vagy leromlott állapotú házak helyére

történő építkezésekkel tudnak új lakásokat kialakítani.

Az előregedő lakásállományt jól mutatja, hogy a lakások átlagos kora az V., VI. és VII. kerületek mindegyikében eléri a 80 évet. Különösen az V. kerületben nehéz új fejlesztésbe kezdeni, így ott a lakások átlagos kora 85 év. Ezzel szemben a legfiatalabb lakásállomány a XVII. kerületben van, ahol az átlaglakás mindössze 37 éves.

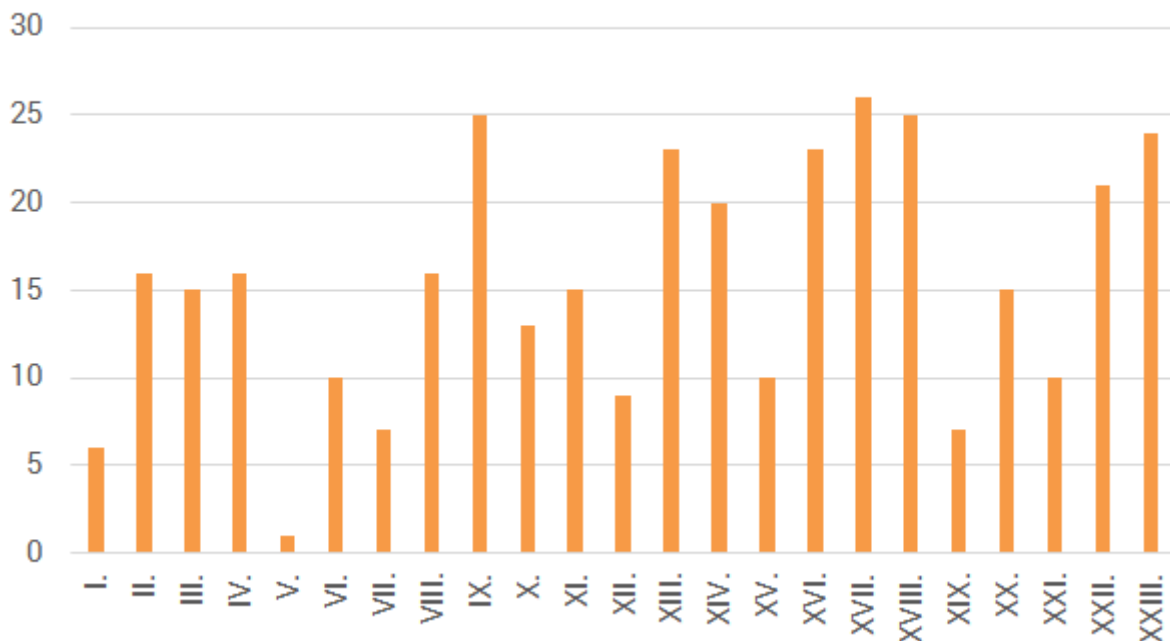
A lakásállomány kora a budapesti kerületekben (év)



Forrás: Otthontérkép, Portfolio

Szintén a lakásállomány életkorára utal az 1990 után épült lakások aránya a teljes állományon belül. Ebben a mutatóban még nagyobbak a kerületenkénti különbségek. Míg a XVI., XVII. és XVIII. kerületekben a lakások negyede a rendszerváltás után épült, addig az V. kerületben ez csak minden századik lakásra igaz. A tágabb értelemben vett belvárosban ugyanakkor a VIII. és a IX. kerületek fejlesztéseinek köszönhetően előbbiben az állomány 16%-a, utóbbiban 25%-a épült 1990 után. Az V. kerületben egyébként a lakások 91%-a II. világháború előtti, de ennek aránya a VI., VII. kerületekben is 80-90 százalék között van.

Az 1990 után épült lakások aránya a budapesti kerületekben (%)



Forrás: Otthontérkép, Portfolio

Új lakások a belvárosban

A belvárosban az utóbbi években meglehetősen kevés új lakásprojekt épült. Az V. kerületben a válság éveitől évente mindössze 10-20 új lakást adtak el, a VI. kerületben 50-60-at, míg a VII. kerületben 100-150 új lakás talált gazdára. A VIII. és a IX. kerületekben már több új beruházás indult, de ezek többsége a körúton kívül valósult meg, így a szűken vett belvárostól valamivel kijebb helyezkednek el. A hagyományos értelemben vett belvárosban a tetőtérbeépítéseknél nagyobb társasházak építése meglehetősen ritka, ezért is látványos ha egy foghíjtelekre 100 lakás feletti társasházat terveznek. A belvárosban néhány ilyen projekt valósult csak meg, az idén azonban újabb építkezések indulhatnak.

Az egyik legnagyobb ezek közül a Biggeorge Property által fejlesztett **Elisabeth Residence** nevű beruházás, ami a Dob utca 34-36-ban épül fel, 250 méterre a Gozdsdu udvartól és 50 méterre a Kazinczy utcától. A lakások között a garzontól a négyszobásig széles méretskálából válogathatnak az érdeklődők. A legkisebb lakás alapterülete 23, a legnagyobbé 98 négyzetméter lesz és mindegyikhez tartozik majd különböző méretű erkély vagy terasz is. Az építkezés 2016 őszén indul, az átadás 2018. III. negyedévében várható.



Az egyes belvárosi kerületek lakásállományaihoz viszonyítva a meglévő állomány legalább 1 százalékának megfelelő számú lakásnak kellene épülni ahhoz, hogy a teljes állomány 100 év alatt megújuljon. Az V. kerület 19 300 darabos állományához képest ez évente közel 200 új lakás építését jelentené. A VI. kerületben 26 300, a VII. kerületben 36 900 lakás van, így a szűken vett belvárosban évente 8-900 új lakásnak kellene elkészülnie ahhoz, hogy a meglévő állomány ne romoljon tovább. Ettől azonban az elmúlt években jelentősen elmaradtak a számok.

Országos lakáspiaci helyzet

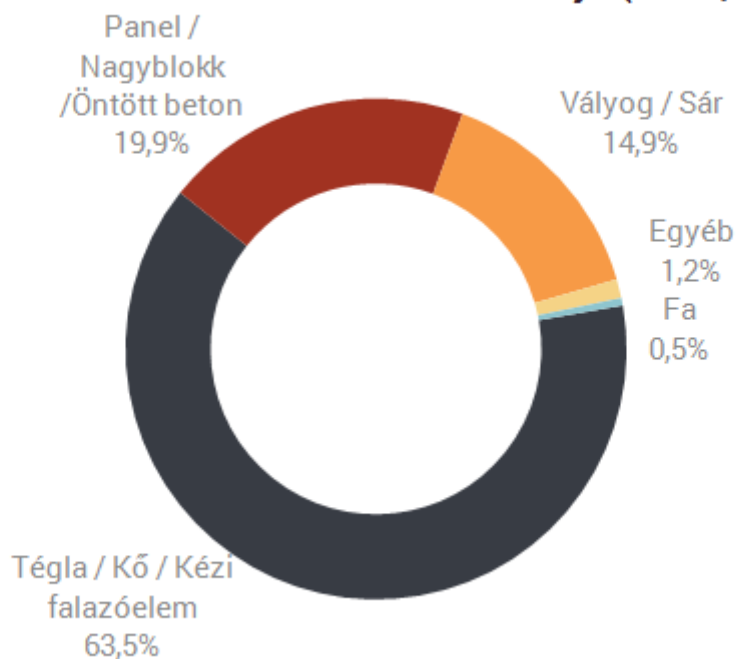
A magyarországi 4,4 milliós lakásállomány mellett az elmúlt időszakban rendre tízezernél is kevesebb új lakás épült évente. Mindez azt jelenti, hogy a mostani trendek mellett az ország teljes lakásállománya 4-500 év alatt újulna meg. Az új lakások iránti kereslet azonban szintén növekvő tendenciát mutat, azaz nem csak a fejlesztők, hanem a vásárlók is egyre nagyobb számban jelennek meg a piacon.

Az alacsony hitelkamatok, a CSOK és az áfacsökkentés is ezt a tendenciát erősíti, aminek következtében a most meghirdetett lakásokat sokszor már a tervasztalról eladják, annak

ellenére, hogy a kulcsrakész átadásra akár másfél évet is várni kell.

A lakások megújulási idejével összefüggésben azok minősége és mérete is elmarad az európai szintektől. A minőségi kritériumok főként a kisebb településeken mutatkoznak meg igazán. Az ország lakásállományának 15 százalékát vályog falazatú épületek adják, ami a községek lakásállományára vetítve ennél is magasabb arányt jelent. Ugyancsak problémát okoz a már említett panelházak felújítása, amelyek ugyan már elkezdődtek, de a 2 millió panelban élő lakos közül még mindig sokan felújítás nélküli lakásban laknak. Mivel a laksűrűség, vagyis az egy lakásban lakók száma az elavult technológiájú házakban az átlagnál magasabb, ezért a becslések szerint a magyar lakosság fele korszerűtlen és gazdaságtalan szigetelésű lakásban él.

A lakott lakások falazat szerinti aránya (2011, %)



Forrás: KSH, Portfolio

Európai összehasonlításban az egy főre jutó legnagyobb lakásállomány a déli országokban található. Görögországban, Spanyolországban és Portugáliában szinte minden második emberre jut egy lakás, míg a sereghajtó Szlovákiában és Lengyelországban mindössze minden harmadik lakosra. Magyarország ezen a téren Hollandiával és az Egyesült Királysággal van azonos szinten, de míg azokban az országokban a népesség a közelmúltig folyamatosan nőtt, addig Magyarországon évtizedek óta csökken. Ennek ellenére a lakásállomány megújulása és bővülése meglehetősen nehézkes, így a következő évek egyik jelentős kihívása a meglévő állomány modernizálásának kérdése lesz.

