

## Takarék Index: 10-15 százalékos árkülönbség is lehet az emeletek között

*Csökcent az új lakások átlagos mérete a fővárosban az elmúlt négy évben*

Jelentősen befolyásolja az ingatlanok árát az elrendezés, a berendezés variálhatósága, a benapozottság, valamint az épületen belüli elhelyezkedés. A TakaréK Index elemzőinek vizsgálata szerint ezek a szempontok hatottak a fejlesztések trendjére az elmúlt években a fővárosi lakásépítésekénél: csökkent az adott szobaszám melletti lakásméret, a magasabban található lakásokat drágábban lehetett eladni, az erkély vagy terasz pedig szinte már elengedhetetlen része egy új ingatlannak.

Az elmúlt évek lakásár-növekedésének eredménye, hogy a vásárlók érzékenyebbé váltak a minőségre és az élhetőségre. Ez megmutatkozik az újlakáskínálatban is, a fejlesztők ugyanis követik a vásárlói elvárások változásait. A lakások minőségét nehéz számszerűsíteni, de vannak olyan ismert és kevésbé ismert szempontok, amelyek akár jelentős mértékben tudják befolyásolni egy ingatlan értékét. Elsősorban a lakókörnyezet határozza meg az értéket, a lokációból nagyon sok, az élhetőséget befolyásoló tényező vezethető le. Nemzetközi kutatások alapján a vevők az ár, valamint a külső környezet mellett a lakás, illetve a szobák méretét, benapozottságát és elrendezését vizsgálják.

### Nőtt az átlagár, csökkent az átlagméret

Az elmúlt években jelentős mértékben nőtt az új lakások ára. A Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint, míg 2016 elején még valamivel több mint 39 millió forint körül mozgott a szabad lakások átlagos árszintje a fővárosban, addig 2019 végén szabad lakást átlagosan már csak 68,8 millió forintért lehetett találni.

Leendő otthonuk kiválasztása során a vásárlók többnyire nem négyzetméterben gondolkodnak, hanem meghatározott szobaszámra van szükségük, például legyen gyermekszoba, szülői háló és nappali. Tendencia, hogy a drágulás miatt, a vásárlás költségeinek csökkentése érdekében, a vevők lemondanak egy-egy fél szobáról, és egy 3 szobás ingatlan helyett megelégednek az 1+2 félszobás vagy 2+1 félszobás otthonokkal. A TakaréK Index elemzőinek vizsgálata megmutatta, hogy a fejlesztők – követve a vevők igényeit – az elmúlt években jellemzően csökkentették a lakások átlagterületét, és ugyanazt a funkcióbeosztást kisebb alapterületen építették meg 2019 végén, mint 2016 elején. (1. táblázat)

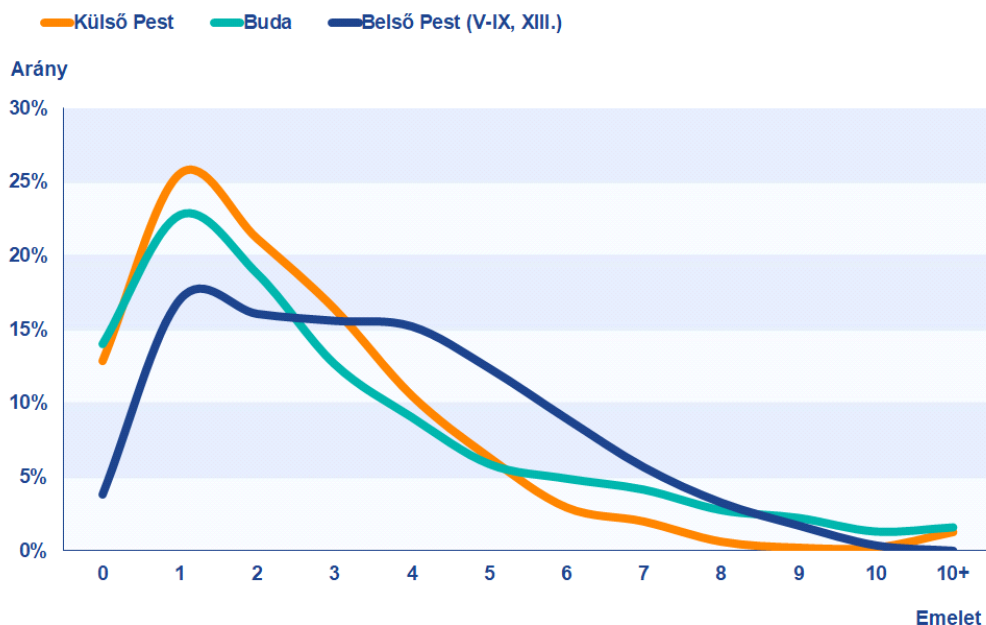
Szobaszám	2016 Q1	2019 Q4	Változás
1	32,0	32,4	1,4%
2	47	46	-1,1%
3	70	67	-3,9%
4	97	93	-4,3%
5	119	115	-3,2%

1. táblázat: Átlagos újlakás-területek Budapesten a szobaszám szerint (m<sup>2</sup>) (A félszobákat is egynek véve. Az adott negyedévben legalább egy szabad lakással rendelkező, hirdetett társasházi lakásprojekteknél.)

Az elemzés szerint, a fél szobákat is egy szobának véve, a kétszobás lakások átlagosan 47 négyzetméter helyett már csak 46 négyzetmétereseek voltak, a háromszobás otthonok nagysága 70-ről 67 négyzetméterre csökkent, a négyszobásoké 97 négyzetméterről 93-ra, az ötszobás ingatlanoké pedig 119 négyzetméterről 115-re. Kivételt egyedül az egy lakószobával rendelkező lakások jelentettek, ahol egy nagyon enyhe növekedés volt tapasztalható az alapterületben.

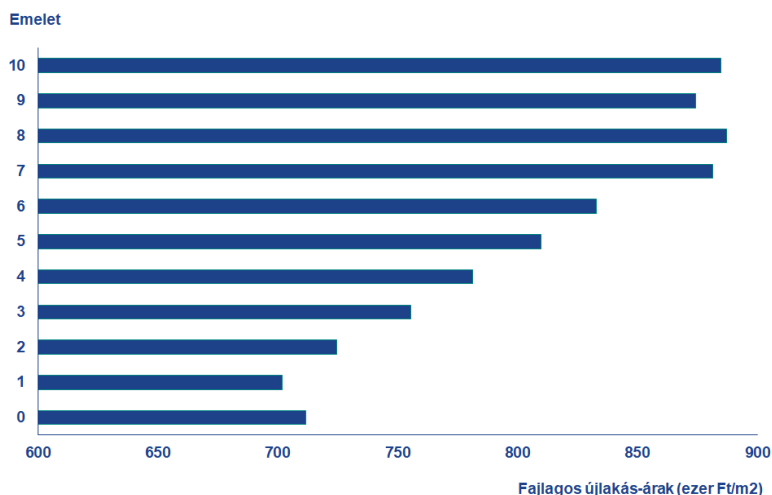
## Magasabb emelet, magasabb ár

A vizsgálatok kimutatták, hogy a társasházi fejlesztéseknél az emelet fontos értékmódosító tényező. A fejlesztők igyekeznek kihasználni az adott terület maximális beépíthetőségét és magasabb házakat építeni. Buda és Pest külső részeinek alacsonyabb beépíthetősége azt eredményezi, hogy ezekben a városrészekben többségében négy- vagy ennél kevesebb emeletes társasházak épülnek. Pest belső kerületeiben 4-10 emeletes társasházak is épültek. (1. ábra)



1. ábra. Az emeletek megoszlása Budapest egyes helyszínein az elmúlt 5 év fejlesztéseinél (Az adott emeleteken található lakásszámok alapján. Forrás: TakaréK Index, Budapesti Lakáspiari Ríport)

A magasabb társasházakban a fejlesztők gyakran differenciálják az árakat emeletek alapján. Ez a TakaréK Index elemzőinek számítása szerint egy fejlesztésnél akár 10-15 százalékos, négyzetméterenként 70-100 ezer forintos árkülönbséget is jelenthet. A keresleti oldalon kedveltebbek a magasabb emeleteken fekvő lakások – a megbízható felvonó már alapkövetelmény a mai társasházaknál, a legfelső szinteken pedig gyakran különleges kialakítású, nagyobb teraszos, penthouse lakásokat kínálnak a fejlesztők. (2. ábra)



2. ábra. Az egyes emeleteken található lakások négyzetméterára Pest belső (V.-IX. és XIII.) kerületeiben (Forrás: Budapesti Lakáspiari Ríport, TAKARÉK Index)

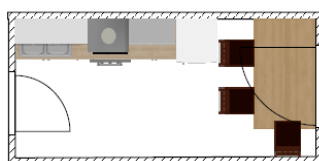
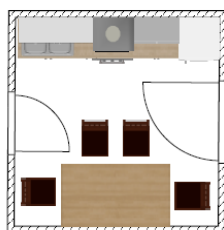
### Az erkély vagy a terasz szinte már alapelvárás

Az erkélyek, teraszok szintén befolyásolják az élhetőséget. A TakaréK Index elemzőinek már egy 2015-ös elemzése is megállapította az erkélyek, teraszok értéknövelő szerepét. Akkor is megfigyelhető volt, hogy a vásárlói igényekre reagálva az újlakásprojekteknél sokkal nagyobb arányban épülnek erkélyes lakások, mint a korábbi évtizedekben felhúzott házaknál. Ez a tendencia az azóta eltelt években tovább erősödött. Míg 2016 elején a még szabad lakást tartalmazó projektekben az otthonok 79 százaléka rendelkezett erkéllyel vagy terasszal, a Budapesti Lakáspiaci Riport 2019 negyedik negyedéves adatai szerint ez az arány már 91 százalékos volt.

A TakaréK Index vizsgálata szerint az új lakásokhoz tipikusan 9,2 négyzetméteres erkély vagy terasz tartozik. A legkisebb 0,34, míg a legnagyobb 376 négyzetméteres volt 2019 év végi adatok szerint. A teraszok jellemzően nagyobbak, mint az erkélyek, a különbség akár 30-40 százalék is lehet.

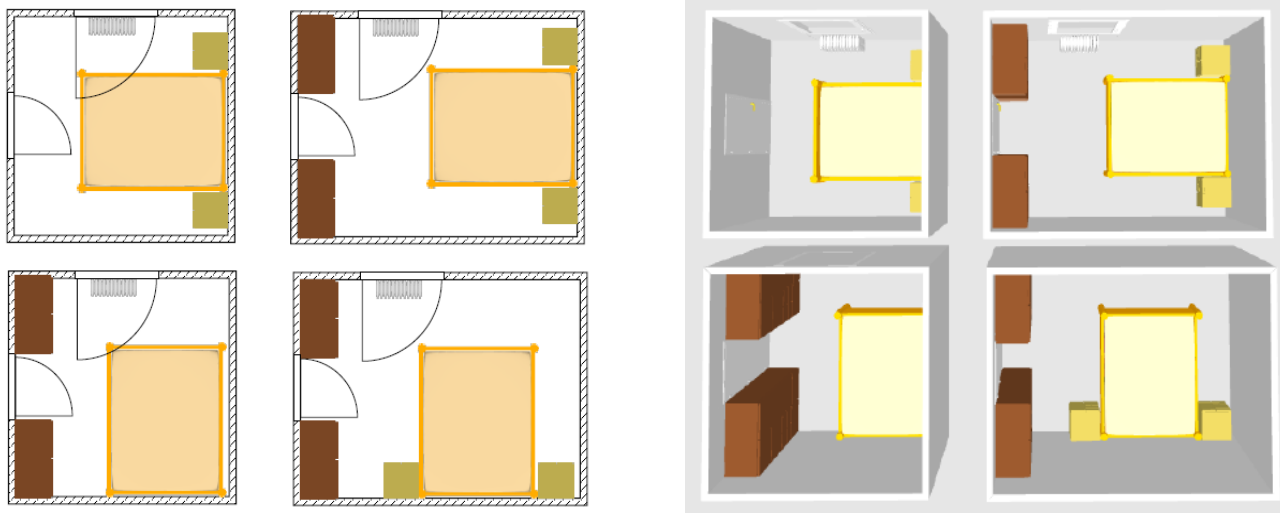
### Sok múlik a berendezhetőségen

A lakások méretének csökkentésekor, a szobák alaprajzának megtervezésénél a fejlesztőknek arra is figyelniük kell, hogy a lakás még kényelmesen berendezhető maradjon. Nem mindegy például, hogy mekkora étkezőasztalt lehet elhelyezni a konyhában. Egy kétszobás lakásnál a vizsgálatok szerint elvárás, hogy négy ember le tudjon ülni az asztalhoz. Ezt azonban a konyha alapterületének nagysága mellett alapvetően befolyásolja a falak hosszának aránya is. (3. ábra)



3. ábra. 9 m<sup>2</sup>-es konyha különböző alaprajzokkal: a 3x3 méteres és a 2x4,5 méteres terület lehetséges berendezési lehetősége ugyanazokkal a bútorokkal (Forrás: TAKARÉK Index, SweetHome 3D)

Ugyanúgy befolyásolja a berendezhetőséget, és ezzel közvetve a lakás eladhatóságát is, például, hogy egy hálószobában hányféleképpen lehet elhelyezni egy dupla ágyat, úgy, hogy maradjon hely a szabad mozgáshoz, és az ágynak csak egyik része érinti a falat. Mint azt az 4. ábra mutatja, kisebb hálószoba esetén könnyen sérülhet az előbbi igény.



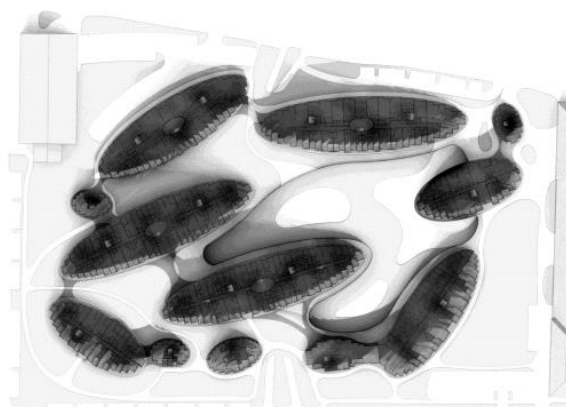
4. ábra. Egy kisebb (9 m<sup>2</sup>-es) és egy nagyobb (12 m<sup>2</sup>-es) hálószoba berendezési opciói (Forrás: TAKARÉK Index ábra, SweetHome 3D)

A tervezőknek, fejlesztőknek tehát úgy kell csökkenteniük a lakások alapterületét, hogy közben ne, vagy minél kevésbé sérüljenek a berendezhetőségi szempontok.

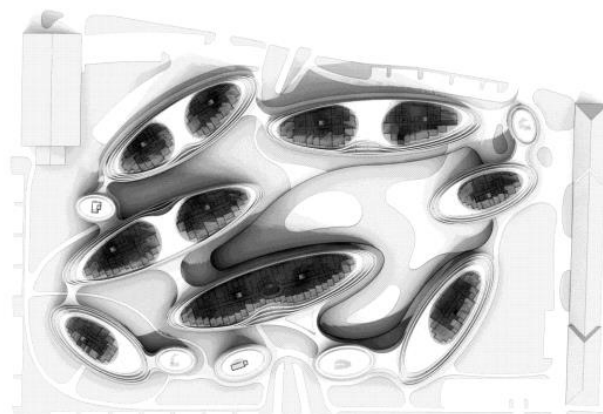
### A benapozottságra is figyelni kell

Hasonlóan fontos szempont egy lakásvásárlásnál az elegendő természetes fény. Ez ráadásul nem csak vevői elvárás, hanem előírás is. Az építendő lakások esetében legalább egy lakószobának benapozottnak kell lennie. A nagyobb társasházi lakásépítések esetében azonban többnyire nem kivitelezhető, hogy minden lakás minimális benapozottsága biztosított legyen. A jogszabály szerint az előírástól akkor lehet eltérni, ha az élet és egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdekeket nem sérti a megoldás, továbbá nem teremt veszélyhelyzetet és a szomszédos önálló rendeltetési egységhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.

Benapozottnak az a helyiség tekinthető, amely február 15-én legalább 1 órán keresztül napfényt kap, amit szimulációs program segítségével a nap járását és az épület adottságait figyelembe véve számolnak ki. Jellemzően a földszinten vagy az alacsonyabb emeleti szinteken található lakások rendelkeznek rosszabb benapozottsággal, még akkor is, ha déli irányba néznek. (5. ábra)



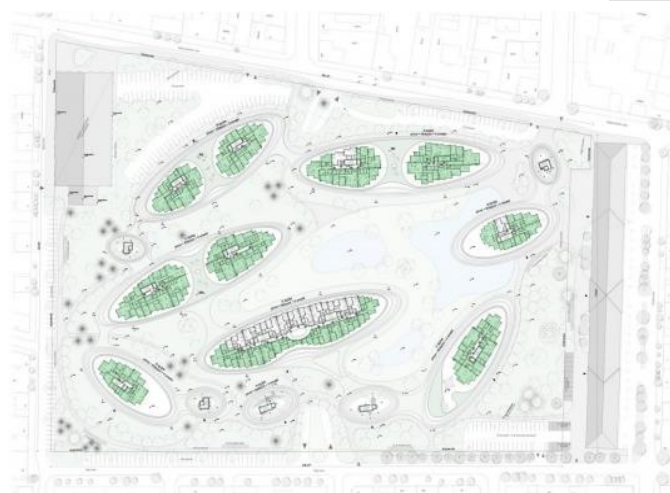
Földszint benapozás vizsgálat



Negyedik emelet benapozás vizsgálat



Földszint benapozott egységek



Negyedik emelet benapozott egységek

5. ábra. A Cédrus Liget Szeged lakópark benapozottság vizsgálata a földszint és a negyedik emelet esetében (Forrás: Cédrus Liget Szeged; A fekete-fehér ábrán a skála a napostól az árnyékos területekig egyre sötétedik, illetve a fehér-zöld ábrán zöld szín jelöli a benapozott lakásokat, a fehér pedig a nem kellően benapozott egységeket.)

Egy nagyobb építkezésnél a kevésbé szerencsés fekvésű ingatlanok fényhez juttatására megoldást jelenthet az indirekt napfény kihasználása, vagyis több épület építése esetén a szemközti lakások nagy üvegfelületeiről visszaverődve biztosítható fényt a kevésbé benapozott otthonokba.