

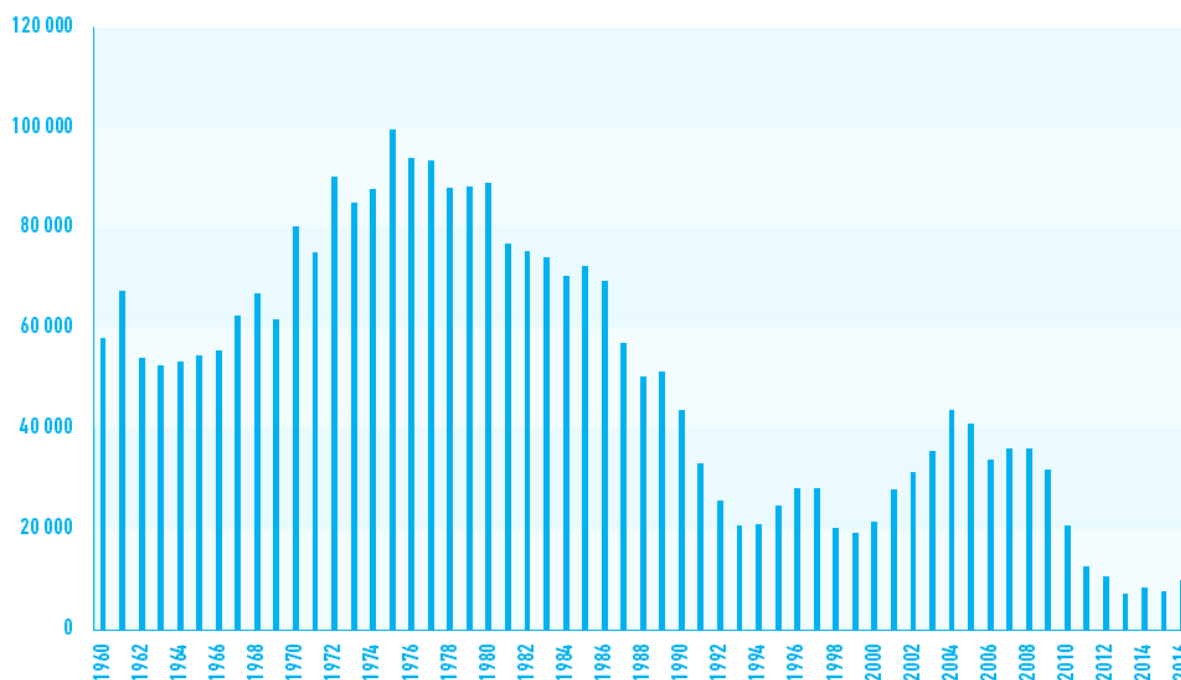
# Lakásfelújítások Magyarországon

## A lakóingatlan-állomány megújulási igénye

A Takarékcsoport tagjaként az FHB Jelzálogbank rendszeresen elemzéseket publikál a lakáspiacot meghatározó trendekről és egyedülálló részletességgel dolgozza fel a magyarországi lakásáruk alakulását. Az új építések szerepe és fontossága mellett érdemes figyelemmel kísérni a meglévők felújításait is.

A hazai lakásépítések erősen ciklikusak. A rendszerváltás előtt, a nagy lakótelep építések idején évente 80-100 ezer új lakásba költözhetek lakók, utána azonban jelentősen visszaesett az építések száma. Az ezredforduló utáni hullámot a kedvezményes kamattámogatásos hitelek és a devizahitelezés időszaka generálta, a válság azonban erősen megtépázta a szektort, és alig épültek lakások 2010-2015 között.

## Az épített lakások száma Magyarországon



1. ábra. Magyarországon épített lakások száma 1960-2016 (Forrás: KSH)

**A jelentős ciklikussággal együtt jár, hogy az ingatlanok állapotának romlása is hasonló mintázatot követ. A nagy lakótelepek pótlása vagy rekonstrukciója hirtelen egyszerre válhat szükségessé. De ugyancsak ez igaz a 60-70-80-as évek „Kádár-kockáira” is, melyek szintén tömegében készültek el, és így hirtelen jelentős nagyságban jelennek meg felújítási vagy pótlási igénnyel. Az előbbieken említett ingatlanokat pusztán újak építésével lehetetlen lenne pótolni: a tömeges állami lakásépítések korszaka megismételhetetlennek tűnik, a bontások számos egyéb problémát vetnének fel. A lakásállomány megújulása azonban nem csak új ingatlanok építésén keresztül valósulhat meg, hanem a felújításokkal jelentősen növelhető az épületek élettartama. Bár sokszor előkerül, hogy a lakásállománynak százévente szükséges lenne megújulnia, megfelelő karbantartással az épületek ennél hosszabb ideig állhatnak, elég a budapesti belváros történelmi épületeire gondolnunk, de több száz éves házakkal is lehet találkozni az országban számos helyen. A lakásállomány élettartamának (lakhatóságának, értékének, kiadhatóságának, stb.) szempontjából tehát kulcsfontosságú, hogy a lakosság milyen mértékben valósít meg felújításokat az otthonában.**

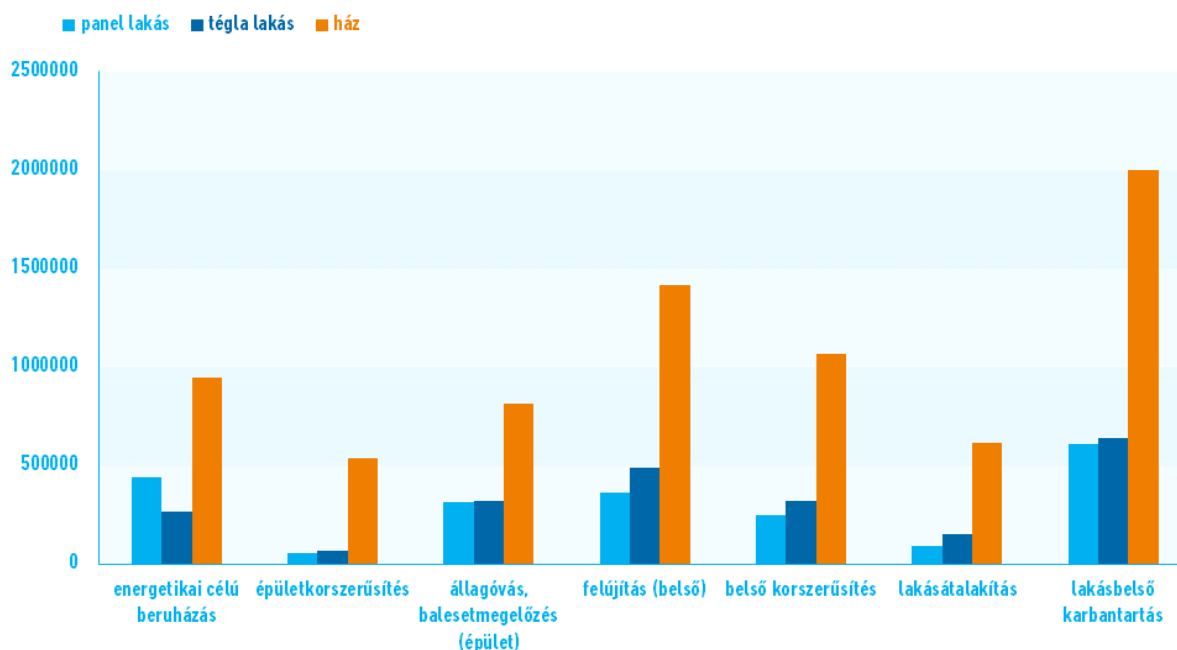
## Felújítások

Magyarországon az elmúlt 10 évben alig akadt olyan lakóingatlan, ne végeztek volna valamilyen felújítást, mindössze a teljes hazai lakásállomány 12 százaléka esetében nem nyúltak hozzá az épülethez vagy lakáshoz sem kívül sem pedig belül a KSH legfrissebb *Miben élünk* c. felmérése szerint. Vagyis a válság és a gazdasági nehézségek ellenére a lakosság igyekezett javítani vagy legalább megőrizni az otthona komfortját.

### A cél, hogy legalább komfort ne csökkenjen

A legtöbben elsősorban a belsőre koncentráltak, azon belül is arra, hogy otthonuk állapotát szinten tartsák, így a lakáskarbantartását célzó munkát 3,25 millió lakásban végezték el, vagyis a lakások 84 százalékánál a KSH által 2016-ban végzett felmérés szerint. Ezen belül a legnépszerűbb munkának a festés, mázolás és a tapétázás számított, több mint 3,14 millió lakásban, de sok helyen végeztek csempézési, burkolási munkát vagy parketta és padlószőnyeg cseréjét-felújítását is, mind a két munkatípus esetében meghaladta az 1 milliót az érintett lakások száma. Bár sokaknak vélhetően nem volt lehetősége a nyílászárók teljes cseréjére, azért a lakás komfortfokozatán ezek felújításával igyekeztek javítani. Több mint 700 ezer otthonban fordultak elő ezek az ablak- és ajtófelújításos hőszigetelési és javítási munkálatok.

### A felújítások típusai és az érintett lakások száma



2. ábra. A 2006 és 2016 között megvalósított felújítási munkák típusai és az érintett lakások száma (Forrás: KSH)

A lakásbelsővel kapcsolatban sokan nem elégedtek meg az állapot szinten tartásával, a lakás belső komfortját javítani hivatott munkát körülbelül 1,3 millió lakásban végezték el. Ezen belül szintén háromféle munkatípus különíthető el, felújítási, korszerűsítési és lakásátalakítási munkálatok. A felújítási beruházások közül hasonló számban 420-464 ezer lakásban került sor a fűtőkészülékek vagy a villanyvezetékek illetve a vízmelegítő készülékek cseréjére. A belső korszerűsítési beruházásokon belül fűtéskorszerűsítést és fürdőszoba, WC átalakítást végeztek a legtöbben, 347 illetve 324 ezer otthonban, míg a kategórián belül a harmadik helyen a népszerűségben a melegvízellátás korszerűsítése szerepelt, melyre 225 ezer lakásban került sor. Jellemző, hogy a lakásbelső beruházásokon belül lakásátalakításokra jóval kevesebb esetben került sor, az előbbi két kategóriához képest, kimondott átalakítást 243 ezer otthonban végeztek, fürdőszoba, illetve WC-helyiség építésére pedig 113,6 ezer esetben került sor, míg a népszerűségben harmadik helyen álló bővítésre kevesebb, mint 55 ezer esetben vállalkoztak a tulajdonosok (2. ábra).



1. grafika. A legnépszerűbb felújítási munkálatok 2006 és 2016 között Magyarországon (A betűk nagysága a gyakoriság szerinti különbséget mutatja) (Az arányok meghatározása a KSH legfrissebb Miben élünk kiadványának adatai alapján történt)

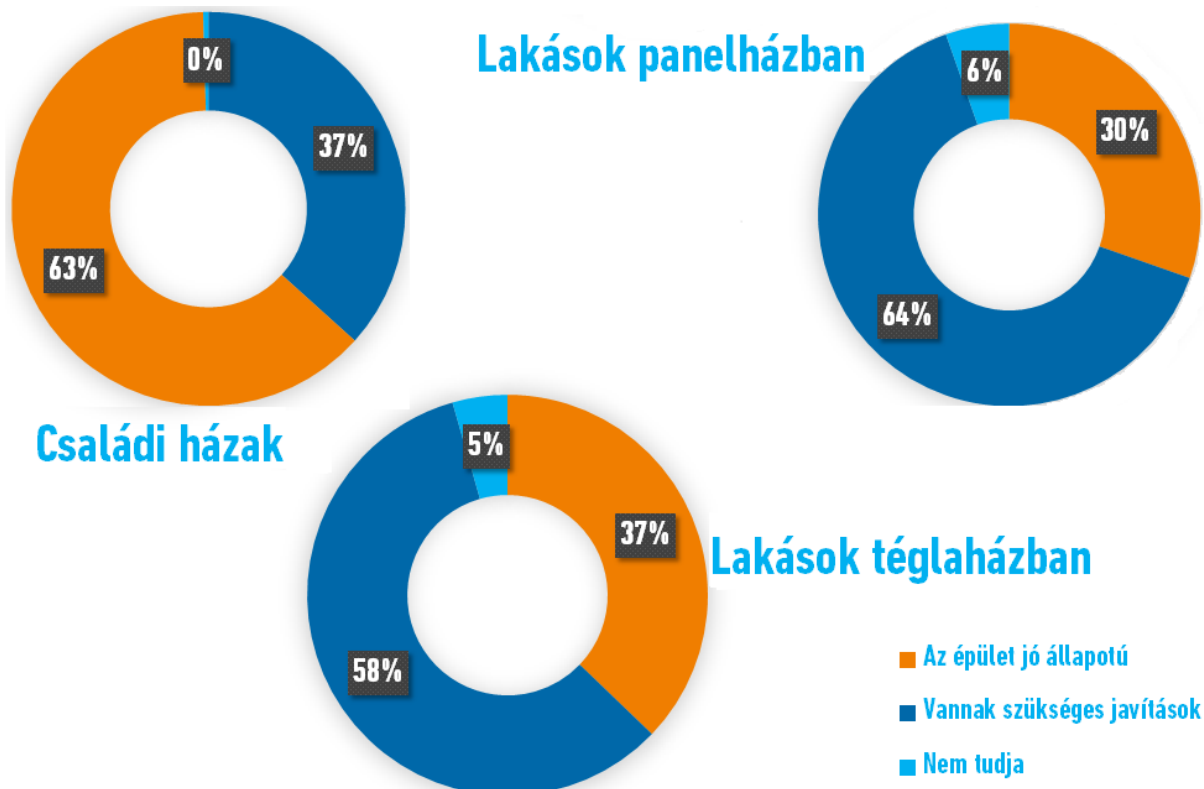
**Az épületek külsejét érintő beruházásokat 2,3 millió lakásban hajtottak végre.** Az épületekkel kapcsolatos beruházásokat további három részre bonthatjuk, az első csoportot az energetikai célú beruházások jelentik, vagyis az energiafogyasztás csökkentését célozzák, mint például a falak hőszigetelése, vagy a nyílászárók cseréje. Ilyen jellegű munkálatok összességében a lakások közel 43 százalékában fordultak elő. Ezen belül a legnépszerűbbnek a nyílászárók cseréje számított. Az elmúlt 10 év során 1,2 millió lakásban történt ilyen Magyarországon. Az épülettel kapcsolatos beruházások másik csoportját az épületkorszerűsítés jelenti, vagyis a korábbi állapot és komfort javítása a cél, mint például a csatornáztatás, vagy a tető cseréje, ami a hazai lakások valamivel több mint egy harmadát érintette, míg a munkálatok harmadik körét az állagmegóvó intézkedések jelentik, például a homlokzat tatarozása, mely 600 ezer lakás esetében került sor.

**Jellemző volt, hogy aki kívülről hozányúlt az épülethez, az belül sem hagyta változatlan állapotban, a hazai lakások 56 százalékában valósultak meg külső és belső beruházások egyaránt az elmúlt 10 év során, és mindössze az épületek 4 százaléka az a kör, ahol az épületen csak külső munkálatokat hajtottak végre.**

**Azt, hogy a hazai lakosság számára fontosak a felújítások, mutatja, hogy sokan nem csak egyfajta munkát végeztek el. A lakások több mint 70 százaléka esetében legalább kétféle munka is megvalósult 2006 és 2016 között.** A legnagyobb arányban 2-3 féle típusú művelet jellemezte a felújításokat, de a lakások nagyjából 28 százaléka esetében 6-10 vagy előlötti számban került sor felújítási munka elvégzésre, vagyis az adott ingatlanokat átfogóan újították fel a KSH számai alapján.

## További munkálatokra is szükség van

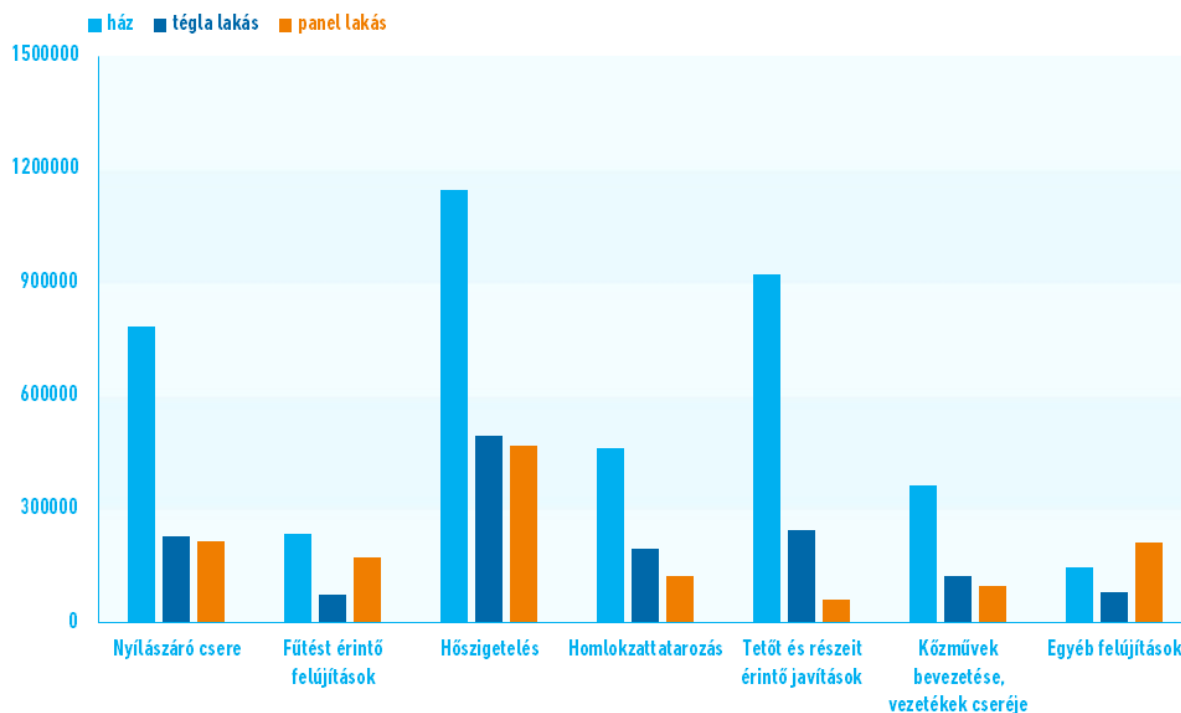
A lakóingatlanállomány élettartamában főként az előzőekben az épületekhez kapcsolódó felújításoknak van nagy szerepe, melyek az adott ingatlan megfelelő állékonyságát és energetikai jellemzőit valamint a modern elvárásoknak történő megfelelést biztosíthatják. A KSH átfogó felmérése szerint az elmúlt éveket jellemző magas felújítási hajlandóság ellenére további munkálatokra is szükség van az épületeken a lakók szerint. A családi házak és panel épületekben található lakások kétharmadánál lenne szükség ilyen munkálatokra, a téglalakások esetében valamivel kevesebb, de itt is közel 60 százalékos a felújításra váró épületekben található lakások aránya (3. ábra).



3. ábra. Az épületek esetében szükséges felújítási munkák lakástípus szerint (Az arány a bennük található lakások száma alapján került meghatározásra) (Forrás: KSH)

Az elvégzendő munkák közül kiemelkedik a hőszigetelés, melyet a panel és téglalakások illetve a házak esetében is a leginkább szükséges munkálatnak gondolnak a lakók, a családi házak közül közel 1,2 milliót érint, a téglalakások és panelek közül is 500 ezer körüli számot. Bár a hőszigeteléssel kapcsolatos igény a házak esetében a legmagasabb, arányaiban a paneltulajdonosok látják az állományon belül a legtöbb esetben indokoltnak a munkák elvégzését, a panellakások 64 százaléka esetében vélik szükségesnek. A téglalakások esetében a szigetelés szükségessége a lakások 61 százalékát érinti, míg a családi házak esetében ez az arány 49 százalékos. A nyílászárókat illetően a családi házak közül lenne szükség a legtöbb esetben (34%) cseréire. Panelek esetében ez az arány 30%, a legalacsonyabb pedig a téglalakásoknál, ahol 28% (4. ábra).

## Az épületek esetében szükséges felújítások

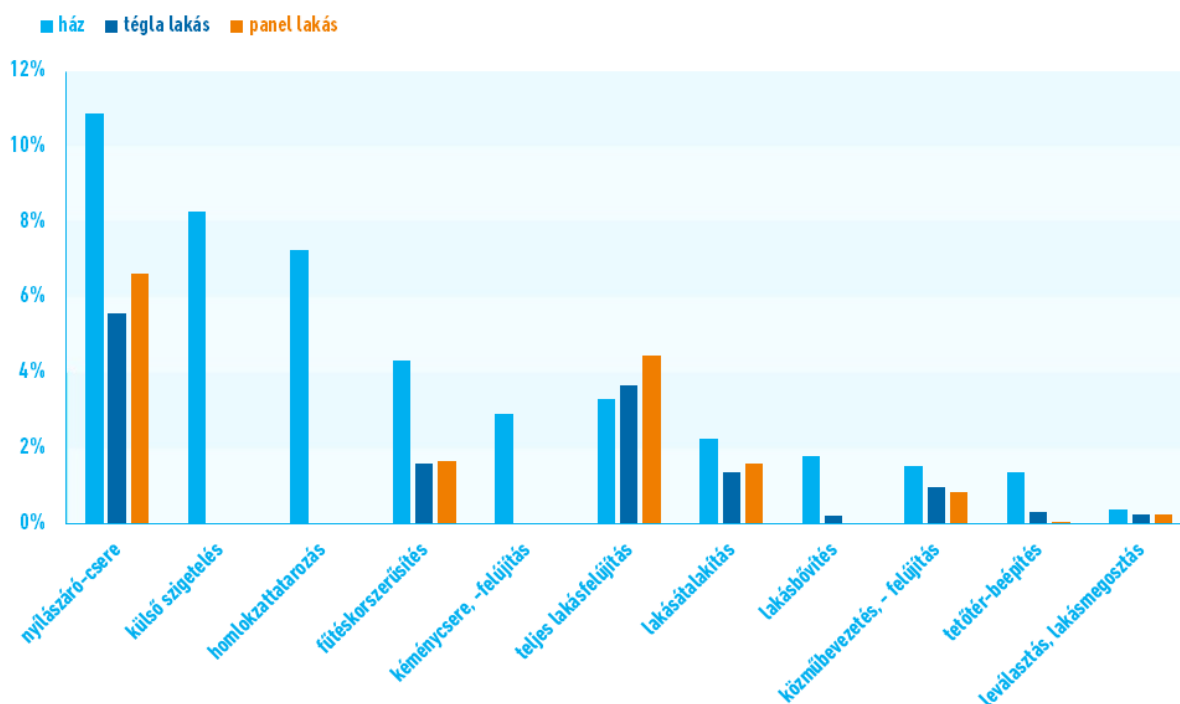


4. ábra. Az épületek esetében továbbiakban szükséges felújítások (Forrás: KSH)

### Milyen felújítások várhatóak a következő 3 évben?

A lakosság nem csak látja a hibákat, de tenni is szeretne a javulásért. **A jövőben a lakosság további jelentős felújításokat is tervez, melynek köszönhetően 900 ezer lakás kerülhet jobb állapotba, a KSH számok alapján. A jövőre nézve továbbra is a nyílászárócsere, mint felújítási munka népszerűsége kiemelkedő, a családi házak, a téglalakások és a panel lakások esetében is ez a beruházás érinti a lakások legnagyobb százalékát. A családi házak 11 százalékánál, de még a téglalakások 6 százalékánál is készülnek rá. Utóbbi kettő esetében a második helyen a népszerűségben a teljes lakásfelújítás szerepel, ugyanakkor a házak esetében ez a munka a többi kategóriához képest jóval kevesebb lakást érinthet. A háztulajdonosok jellemzően inkább az épület külső részeire fordítanak jelentős forrásokat, a külső hőszigetelés és a homlokzattatarozás áll az elvégzendő munkák esetében a népszerűségi sorrend második és harmadik helyén, 190, illetve 170 ezer családi háznál tervezik ezeket a munkálatokat elvégezni, de szintén jellemző, hogy a téglalakásokhoz képest jóval nagyobb arányban terveznek fűtéskorszerűsítést is a tulajdonosok (5. ábra).**

## A következő 3 évben tervezett munkálatok



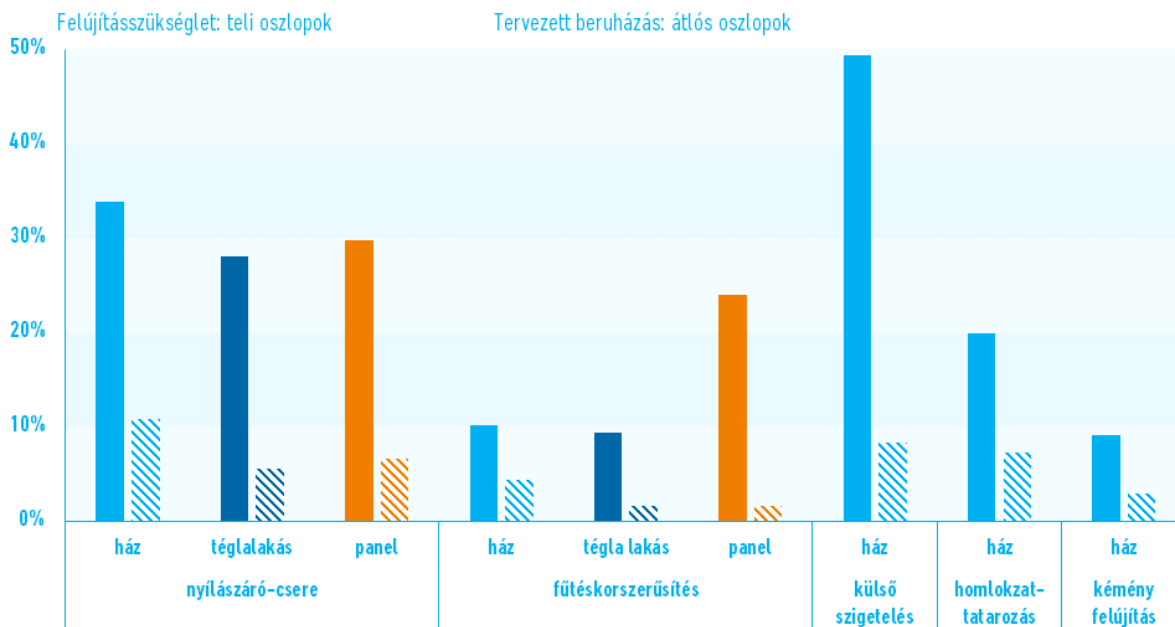
5. ábra. A következő 3 évben tervezett felújítási munkálatok az egyes lakástípusok szerint (Forrás: KSH)

Elemzésünkben azt is megvizsgáltuk, hogy a szükségesnek ítélthez képest milyen arányban tervezik a lakók az egyes épületfelújításokat elvégezni a következő 3 évben. Mint a 6. ábrán látható, **a legközelebb egymáshoz a családi házak esetében tervezett és igényként megjelenő fűtőkorszerűsítés áll**, ahol az ingatlanok 10,2 százaléka esetében vélték úgy a tulajdonosok, hogy szükséges lenne ilyen jellegű munkák elvégzésre és a házak 4,3 százaléka esetében terveznek is ilyen beruházást a következő három évben, vagyis a szükségesnek ítélt munkák közel 43 százaléka meg is valósulhat néhány éven belül. **Szintén viszonylag sok munkálat kerülhet elvégzésre a családi házak esetében szükséges homlokzattatarozásokat illetően**, az ilyen ingatlanok 20 százalékánál lenne szükség ezen munka elvégzésre, és több mint 7 százaléknian terveznek is ilyen beruházást a következő három évben. Vagyis a szükségesnek ítélt munkálatoknak több mint harmada akár meg is valósulhat 2020-ig. **Szintén a házak esetében esik egymáshoz a legközelebb a szükséges és a tervezett nyílászárócsere száma**, közel a felújítási igény egy harmada valósulhat meg a következő három évben.

**A legnagyobb különbség az igények és a tervezett megvalósítások esetében a panel épület fűtőkorszerűsítésében mutatkozik**, ahol mindössze az igények 7 százaléka teljesülhet a következő három évben, míg ugyanis a lakások tulajdonosainak 24 százaléka vélte úgy, hogy szükséges lenne e munka elvégzése, addig a megvalósítás csak a lakások 1,7 százalékát érintheti.



## Az egyes épületen végrehajtandó felújításszükséglet és tervezett beruházás



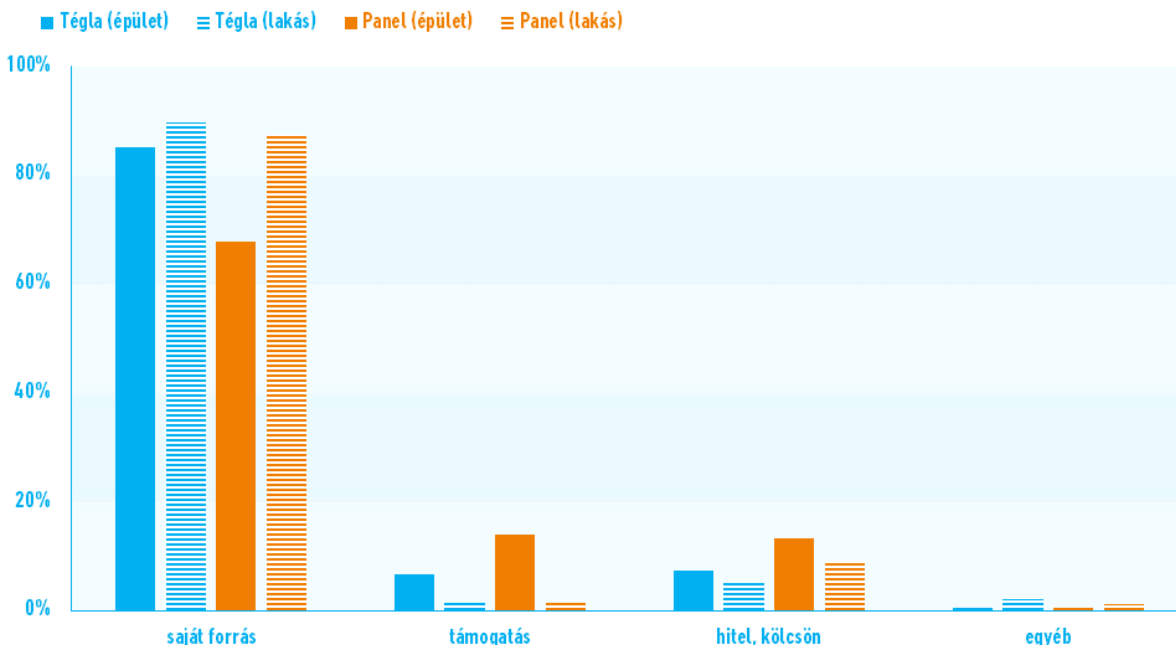
6. ábra. A szükséges és a következő 3 évben tervezett felújítási munkálatok aránya az egyes lakástípusok szerint (A számítások a KSH legfrissebb Miben élünk felmérése alapján történt)

### Miből finanszírozzák az emberek a felújításokat

A felújítások megvalósulása szempontjából kulcsfontosságú, hogy a háztartások miként teremtik elő az ehhez szükséges anyagi forrásokat. **A finanszírozást vizsgálva látható, hogy a legnagyobb szerepe a saját forrásoknak van minden épülettípus esetében. Az elmúlt évek jelentős támogatásainak köszönhetően egyedül a panel épületek esetében alacsonyabb valamivel ez az arány,** illetve itt van már tapasztalható jelentősége a hitelfelvételnek is. Összességében a korábbi évek felújításaiban – legyen szó házról vagy lakásról – a hitelből történő finanszírozás korlátozott jelentőségű volt a saját forráshoz képest. A beruházások saját lakásra eső részét a panelépületek kivételével 10 százalékosnál alacsonyabb részesedési arány jellemzi, ám a hitelek szerepe a felújításokban így is meghaladja a támogatásokét (7. ábra).

Jellemző, hogy nagyon keskeny a határ a felújítási és korszerűsítési munkálatok között, ugyanakkor a hitelezésnél nagyon lényeges szerep jut annak, hogy az adott lépés minek minősül, ugyanis a kettő lakáscél közül csak utóbbira igényelhető támogatott hitel. A bővítés pedig akkor minősül támogatott célnak, ha a hasznos alapterület növekszik és legalább egy lakószobával bővül az ingatlan. **A következő 3 évet tekintve a két legnépszerűbb munkálat, a nyílászárócsere és a külső homlokzati hőszigetelés esetében például lehetőség van támogatott hitel felvételére, illetve az MFB Pontokon elérhető hitelhez is hozzájuthatnak a tulajdonosok. Ugyancsak felvehető támogatott hitel a fűtőkorszerűsítésekre, a napkollektor, napelem telepítésekre, a tető- vagy födémzsigetelésekre, a csatornázásra vagy a tetőtérbeépítésre.** Ugyanakkor a lakásbelső érintő munkálatokra, mint a festés, csempézés, burkolás vagy a nyílászárók felújítására jellemzően a minden korábbinál ügyfélbarátabban elérhető piaci hitelek állnak rendelkezésre.

## A felújítási költség saját lakásra eső részének finanszírozása (átlagos arányok)



7. ábra. A felújítási munkákkal járó költségek saját lakásra eső részének megoszlása finanszírozási formák szerint (átlagos arányok) (Forrás: KSH)

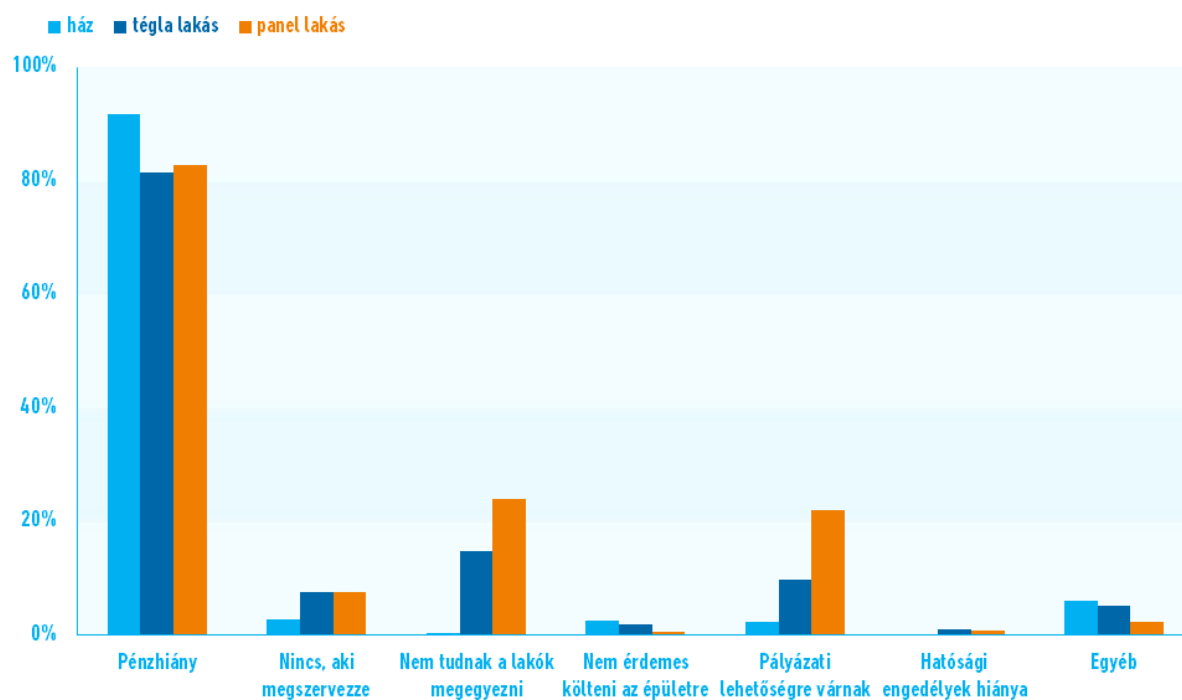
### Pénzhiány az oka a felújítások elmaradásának

Mint az előzőekben bemutatottuk, a lakosság szeretne javítani az életkörülményein, és látja a hibákat, melyeket orvosolni kellene. Bár sokan tesznek lépéseket az ingatlanok komfortosabbá tételére, mégis sok beruházás megvalósulására várni kell. **A beruházások finanszírozásában a saját források túlnyomó szerepével függhet össze, hogy sokan úgy érzik, hogy az anyagiak miatt nem kerülhet sor a vágyott felújításokra. A felújítások akadályaként ugyanis a legtöbben a KSH felmérésében a pénzhiányt jelölték meg, akár házról, téгла lakásról, vagy panel lakásról volt szó.**

**A családi házak tulajdonosainál több mint 90 százalékos arányt ér el ez a gátló tényező, de utóbbi kettő esetében is meghaladta a 80 százalékos a jelölések aránya. Jellemző, hogy a társasházakban még a lakók közötti összhang hiánya is hátráltatja a felújítások elvégzését, a panelek több mint 20 százalékánál emiatt is csúsztak a beruházások. A téгла lakások között ugyan valamivel kisebb jelentősége volt a lakók egyet nem értésének, azonban ez itt is a második legjelentősebb indoknak számít. A panelek esetében szintén jellemző, hogy a tulajdonosok kívánnak, és a korábbi évek pályázatai alapján remélik, hogy egy későbbin elindulhatnak majd, mely időpontig nem vágnak bele felújítási munkálatokba. Legalábbis ezt mutatja, hogy a lakások szintén több mint 20 százaléka esetében a beruházások elmaradásának indokaként ezt is megjelölték (8. ábra).**



## A felújítások legnagyobb hátráltatója



8. ábra. A felújítások legnagyobb hátráltójaként megjelölt okok megoszlása (Forrás: KSH)

## Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már az FHB Indexre.

Rendszeresen publikáljuk az FHB egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, az FHB Termőföldindexet és a Lakásárprognózist.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetségi hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt  
főosztályvezető  
FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Telefon: +36(1)452-9208  
E-mail: [molnar.zsolt@fhb.hu](mailto:molnar.zsolt@fhb.hu)

Incze Zsombor  
FHB Index projektvezető  
FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Telefon: +36(30)771-2135  
E-mail: [incze.zsombor@fhb.hu](mailto:incze.zsombor@fhb.hu)

Az  **ELTINGA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.