

Értékképző lakás-felújítási programi

Készítette: Dr. Baross Pál, Kolpron Budapest Kft.

Készült: 2001.

Elemző tanulmány készült a Társaság a Lakásépítésért szervezet megbízásából a hazai lakásállomány minőségét javító kormányzati program kidolgozásának ösztönzésére. A tanulmány elsődleges céljaként a lakásvagyon értékcsökkenésének megállíthatását tekinti.

A Társaság a Lakásépítésért szervezet külső szakértők bevonásával készített tanulmányában támpontokat és érveket kíván adni egy lehetséges kormányzati lakás-felújítási program mellett. A társaság tagjai célként fogalmazzák meg, hogy a Kormány lakáspolitikájában az új lakások építése mellett kellő hangsúlyt kapjon a nemzetközi összehasonlításban elavult, elöregedett magyar lakásállomány felújításának hatékony támogatása.

Egy korábbi becslés szerint ugyanis a lakásvagyon fenntartásához, értékének megőrzéséhez - az új lakásberuházásokon felül - évente a lakás értékének 1,0-1,6%-át kellene ráfordítani. Az 1998-ban 7-9.000 milliárd forintba becsült magyar lakásvagyon értékével számolva ez azt jelenti, hogy évente 70-144 milliárd forintot kellene felújításra és karbantartásra költeni ahhoz, hogy ne következzen be további értékcsökkenés. Ettől, illetve az ehhez kapcsolódó korszerűsítési igénytől nagyságrendekkel maradnak el a konkrét, rendelkezésre álló források.

A Nyugat-Európában is egyre inkább előtérbe kerülő lakáskorszerűsítés és -felújítás legitimációját az ingatlanvagyon megőrzése és a pozitív nemzetgazdasági hatások mellett a társadalmi szegregáció felszámolásának és a környezettudatos fejlesztésnek az igénye, kedvező munkaerőpiaci hatások, valamint a kis- és középvállalati szektor megerősödése adják. Emellett a települési szintű versenyben is egyre nagyobb jelentőséget kap a lakásminőség fejlesztése.

A részletes elemzés következtetései alapján egy, a lakásminőség javítását célzó program kidolgozásakor az alábbi jól elkülöníthető és eltérő probléma-kezelést igénylő célcsoportokat - melyekhez eltérő eszközrendszerek és stratégiai lépések kapcsolhatóak - lehet lehatárolni. A következő táblázat az egyes szegmensek nagyságrendjét (lakásszám) is érzékelteti a feltárt problémacsoportok szerint.

Beavatkozási célcsoportok meghatározása és a felújításban támogatandó lakások számszerűsítése
Beavatkozási célcsoportok meghatározása és a felújításban támogatandó lakások számszerűsítése

<p><u>Budapest</u> - családi ház</p> <p>- nem jelentős felújítási igény</p>	<p><u>Városok</u> - családi ház</p> <p>Kb. 160 000 komfort nélküli lakás</p> <p>Kb. 260 000 lakás idősebb 50 évnél</p>	<p><u>Községek</u> - családi ház</p> <p>Kb. 372 000 komfort nélküli lakás</p> <p>Kb. 450 000 lakás idősebb 50 évnél</p>
<p><u>Budapest</u> - városi társasház</p> <p>Kb. 200-250 000 1945 előtt épült lakás, ebből mintegy 162 537 a kijelölt rehabilitációs területeken*</p> <p>Kb. 50 000 fürdő-, mosdóhelyiség nélküli lakás</p> <p>Kb. 8 000 vízöblítéses WC nélküli lakás</p>	<p><u>Városok</u> - városi társasház</p> <p>Kb. 170 000 lakás rehabilitációs igénnyel</p> <p>Kb. 60 000 fürdő-, mosdóhelyiség nélküli lakás</p> <p>Kb. 15 000 vízöblítéses WC nélküli lakás</p>	<p><u>Községek</u> - városi társasház</p> <p>- nem jelentős állomány</p>
<p><u>Budapest</u> - panel**</p> <p>17 806 lakás idősebb 30 évnél</p> <p>93 347 lakás 20-30 év közötti</p>	<p><u>Városok</u> - panel</p> <p>Kb. 33 000 lakás idősebb 30 évnél</p> <p>Kb. 172 000 lakás 20-30 év közötti</p>	<p><u>Községek</u> - panel</p> <p>- nem jelentős állomány</p>

*RÉV VIII Rt. - Teampannon Kft. - MIGSZ - Xpert Kft.: Budapesti Városrehabilitációs Program, A városrehabilitáció műszaki feladatainak vizsgálata c. tanulmány adata, a rehabilitációs területeken felújítandó lakásállomány

** Népszabadság információ / Épületfenntartási K+F Alapítvány (2000.VIII.7.)

Forrás: KOLPRON-becslés KSH adatok alapján

Komfortosságot vizsgálva a legjelentősebb felújítási igény a falusias jellegű, illetve a családi házas övezet lakásainál adódik (a komfortos, illetve összkomfortos lakások aránya előbbi esetben alig haladja meg az állomány 60%-át, utóbbi esetben mintegy 20% nem éri el ezt a szintet). Emellett a nagyvárosi rehabilitációk célterületei, a hagyományos (városias) övezet lakóépületei szintén az alacsony komfortfokozat és az idős lakásállomány miatt igényelnek felújítási beavatkozást. Megjegyezzük, hogy a komfortfokozat önmagában csalóka mutató, hiszen a lakótelepi lakások túlnyomó része összkomfortos, azonban olyan fenntartási költség mellett, amely a lakók többségének komoly problémát jelent.

A fenti mátrixban szereplő abszolút számértékek tanúsága szerint a családi ház kategórián belül az állomány közel harmada felújítás-érett, elsősorban (60%) a községekben. Budapesten és a vidéki városokban a városi társasházakban található lakások jelentős részének (az ilyen jellegű állomány kb. negyedének) felújítása és korszerűsítése a legsürgetőbb feladat.