

# LIVING

Modern lakáspiaci termékek (külföldi trendek a lakásépítésben, közösségi terek, célcsoportoknak megfelelő termékek)

## Tartalomjegyzék

Milyenek a lakások, amik a jövőnek szólnak? .....	2
A co-living-é a jövő? .....	2
Mit hoz a technológiai fejlődés a lakáspiacon?.....	3
Mik a hazai lakás piac újító megoldásai? .....	3
Plusz szolgáltatások másik köre .....	3

## Milyenek a lakások, amik a jövőnek szólnak?

A nemzetközi újlakások piaca a jelenlegi gazdasági ciklusnak köszönhetően folyamatosan bővül és növekszik. De ez nem csak mennyiségi növekedést jelent, hanem minőségit is, a fejlesztők figyelembe veszik a változó fogyasztói igényeket és preferenciákat, valamint más iparágak különböző vívmányait, melyek beépíthetők az ingatlanpiaci szegmensekbe. Jelenleg két fő irányzat érvényesül az újítások között, egyrészt a növekvő kereslet és növekvő árak miatti lakáshiány és a zsúfolt nagyvárosokban tapasztalt helyhiány, másrészt pedig a technológiai fejlődés (smart homes) és a környezettudatosság előretörése.

## A co-living-é a jövő?

Ma a fiatal felnőttek egyre kisebb hányada rendelkezik saját lakással, mely nagy részben a megfizethetőséggel függ össze, a növekvő árak jelentősen nehezítik a fiatalok lakáskeresését. A többmillió nagyvárosokban (USA, London, Berlin, kínai nagyvárosok) éppen ezért jellemzően a kis, 40 négyzetméter alatti lakások építése élvezett előnyt az elmúlt időszakban, ugyanakkor nyugaton egy új jelenség is egyre terjedőben van, a co-living, ami jól beleillik az egyébként is előretörő közösségi használati modellekbe.

A Car-sharing, az Uber, vagy az Airbnb – csak néhány közelmúltbéli kezdeményezés, amelyek gyökeresen alakították át a piacaikat. Az újdonságnak számító co-living szintén hasonló elvek mentén született, a saját tulajdon prioritása helyett inkább a megosztás, a közös használat kerül előtérbe (sharing economy). A ma ismert lakásbérlettel ellentétben itt nem csak arról van szó, hogy a lakók nem a saját otthonukban élnek, a bérlők számára számos plusz szolgáltatást is kínál ez a konstrukció, mint bútorozás, Wifi, takarítás. További jellemzője pedig, hogy nagy hangsúlyt fektetnek a közös terekre, így nagy konyhákat, nappalikat, közös dolgozó helyeket, mozitermet, edzőtermet, kertet, tűzrakóhelyet biztosítanak és néha programokat is szerveznek a lakóknak.

Az előzőek alapján a co-living két nagy előnnyel is rendelkezik, például valós alternatívát jelenthet ez a fajta lakhatás az újonnan a városba költözőknek, a pályakezdő fiataloknak, vagy az egyetemistáknak, akik nem tudják a magas bérleti díjakat megfizetni egy önálló lakás esetében. Segítségével, jóval kisebb terület bérlésével megoldható a lakhatás, mivel az otthon funkcionak egy része kikerül a privát bérlemény részéből. Nem véletlen, hogy a megfizethetőség a legfőbb jelszava a co-livingnek, mely miatt már egyre kevésbé tekintenek rá úgy, mint egy felnőttkori kollégiumra. Másrészt a közösségi lét és közös terek fontos szerephez jutnak. A nagyvárosokban ugyanis különösen nagy gondot jelent az elmagányosodás, melynek ezek a funkciók a lehetséges enyhítők lehetnek.

Bár a korábban említett közösségi megosztásos rendszerek, mint az Airbnb vagy az Uber sikere vitathatatlan, egyelőre a co-living koncepció még meglehetősen gyerekcipőben jár még nyugaton is, ezért kérdéses, hogy pontosan milyen hatással lesz a lakásbérletek és tulajdonlások gyakorlatára. Mint ismertettük, számos előnye van, ugyanakkor természetesen nem mindenki szeretne osztozni a konyháján, nappaliján vagy a fürdőszobáján idegenekkel, de még olyan kérdések is felmerülhetnek, hogy miként lehet majd eldönteni, hogy ki mennyit használhatja a közös tereket és mennyit fizessen ezért.

## Mit hoz a technológiai fejlődés a lakáspiacon?

A társadalmi igények változása mellett a legnagyobb formálója az ingatlanpiacnak a technológia, az úgynevezett smart home-ok („okos házak”) megjelenése. Ezeknek az alapjai az automatikusan vagy távolról működő és működtethető funkciók. A legkeresettebb termékek a fűtés, a világítás és a záruk „smartosítása”, azaz hogy távolról is lehessen ezeket a funkciókat kezelni. Továbbá a hang- és mozgásérzékelés beépítése is egyre népszerűbb. A nyilvánvaló kényelmi faktor mellett ezek a módszerek jelentősen költséghatékonyak és környezetkímélők.

A technológia másik nagy előnye a személyre szabhatóság. Egyrészt a lakásvásárlók, bérlők számára, akik közül már nemcsak a fiatalok, hanem az idősebbek is egyre nagyobb igényt mutatnak az okos funkciók iránt. Az okoseszközök teljes összekapcsolása és az egész rendszer rugalmas irányítása (a központi egységen keresztül) egyre inkább széleskörben elérhető, sőt már többnyire a lakás magjaként funkcionáló eszközként tekintenek rá, mintsem valami plusz szolgáltatásra. Másrészt pedig a lakástulajdonosok, fejlesztők számára nagyon sokat jelenthet a smart technológián keresztül szerzett adat, mellyel szinte tökéletesen egyedi árat tudnak szabni a vevőnek/bérlőnek.

A technológiai vívmányokkal párhuzamosan a zöld és fenntartható megoldások is egyre inkább előtérbe kerülnek a fogyasztói igényeknél. A skála rendkívül széles, sokféleképpen lehet környezettudatos egy lakás. Az építkezésnél a helyi, újrahasznosított, illetve minőségi szigetelőanyagok használata lehet a kulcs, míg a lakás működése során a megújuló energiaforrás-használat (napelem, napkollektor, „zéró-energia házak”), elektromos autótöltőállomás jelentik a zöld utat.

## Mik a hazai lakás piac újító megoldásai?

A korábban részletezett változó vevői igényeket itthon is több fejlesztő felismerte, az elmúlt években sok „smart otthon” közül válogathattak a vevők. Ugyanakkor a tényleges co-living lakások megjelenésére még várni kell, bár a közösségi funkciók beszívargása megfigyelhető egy-egy fejlesztés esetében. Ilyen szempontból magyar viszonylatban úttörőnek számít a LIVING, ahol a smart megoldások mellett már a közösségi szolgáltatások is jó ideje helyet kapnak a projektekben (Kassák Passage, Metropolitan Garden Park West), például közösségi nappali, könyvtár, co-working hely (business sarok), közös fészker-barkácsszoba, 0-24 csomagátvételi pont kerül kialakításra.

## Plusz szolgáltatások másik köre

Míg az előbbieken ismertetett közösségi szolgáltatások a tulajdonos-lakók kényelmét szolgálják, adott esetben bizonyos korábbi privát funkciók közösségbe helyezésével, addig van a szolgáltatásoknak egy másik köre, amelyek inkább a befektetői hasznosítási módot választó tulajdonosok dolgát igyekeznek könnyíteni, vagy a lakás hozamtermelő képességét javítják, legjellemzőbben Budapest belvárosában és a Balaton partján. Ezek lehetnek a „smart megoldások”, amelyek révén távolról is vezényelhető a lakás kiadása, illetve a kényelmi szolgáltatások.

Összességében tehát a jövő lakásainak tulajdonosai számára fontos a kényelem, illetve, hogy az otthonuk minél inkább kiszolgálja az igényeiket, vagyis a következő években a múltbeli funkciókon túl egyre nagyobb hangsúly helyeződhet a kínált plusz szolgáltatásokra a lakóingatlan-fejlesztések esetében is, amelyek jelei már a mai magyar piacon is látszanak.