

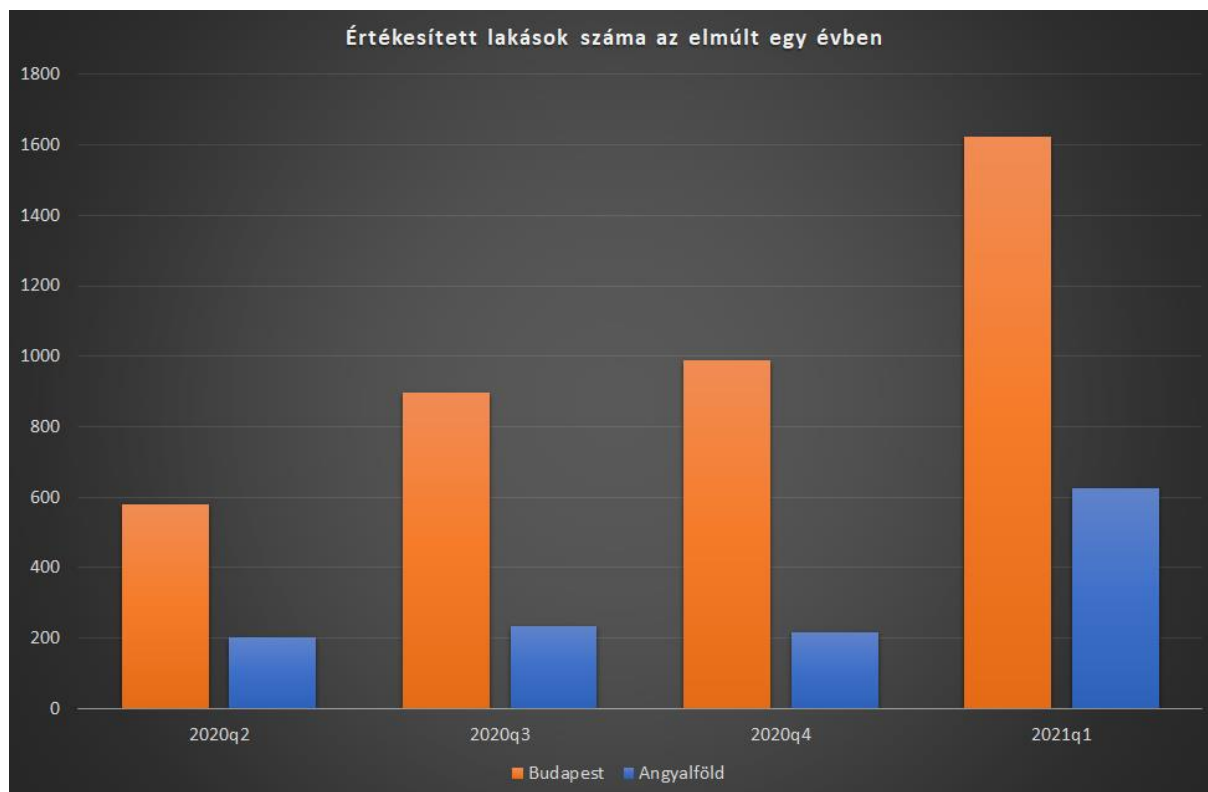
LIVING

HÓDÍTANAK AZ ERKÉLYES ÉS TERASZOS
INGATLANOK

Tartalomjegyzék

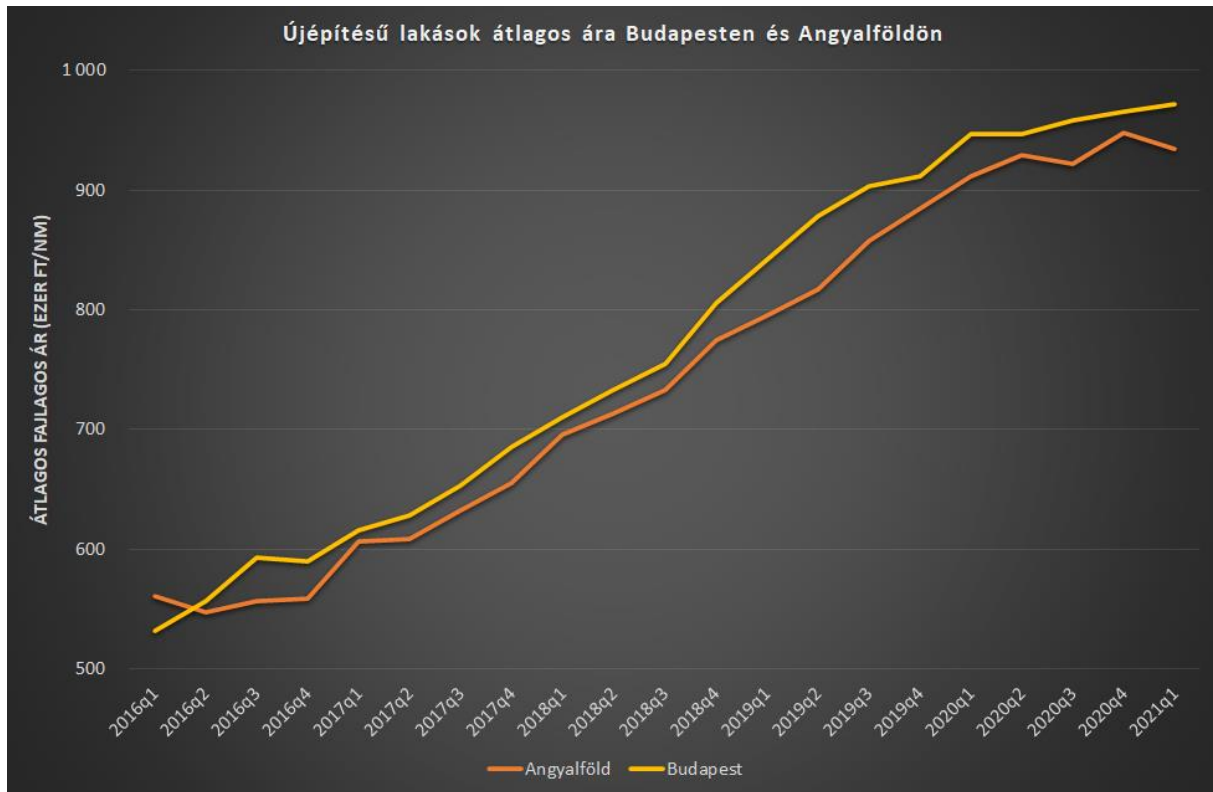
Jól fogytak a lakások az első negyedévben	2
Hódítanak az erkélyek és teraszok	4
Miért váltak egyre népszerűbbé az erkélyek, melyik a legjobb erkélyfajta?	7
Nyitott erkélyek	7
Üvegezett erkélyek	8

Jól fogytak a lakások az első negyedévben



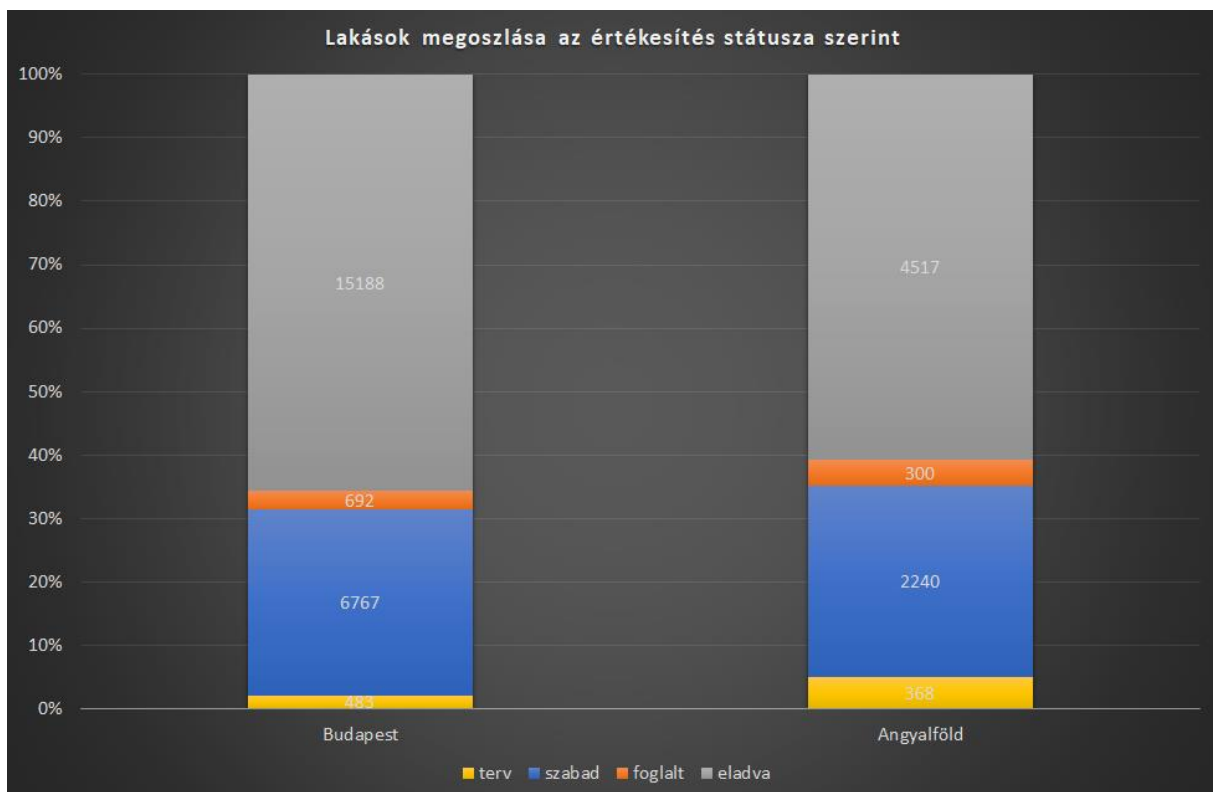
1.ábra. Az értékesített lakások száma negyedév szerint Budapesten és a 13. kerületben (Forrás: LIVING)

Megugrott az értékesített új lakások száma Budapesten, 2021 első negyedévében 64 százalékkal több lakást adtak el, mint egy negyedévvel korábban. A növekedés Angyalföldön kiemelkedő volt, szinte megduplázódott az elkelt lakások száma. Így az értékesített új otthonok 39 százaléka a 13. kerületben talált gazdára-derül ki a LIVING és az ELTINGA közös 13. kerületi újlakás-piaci jelentéséből.



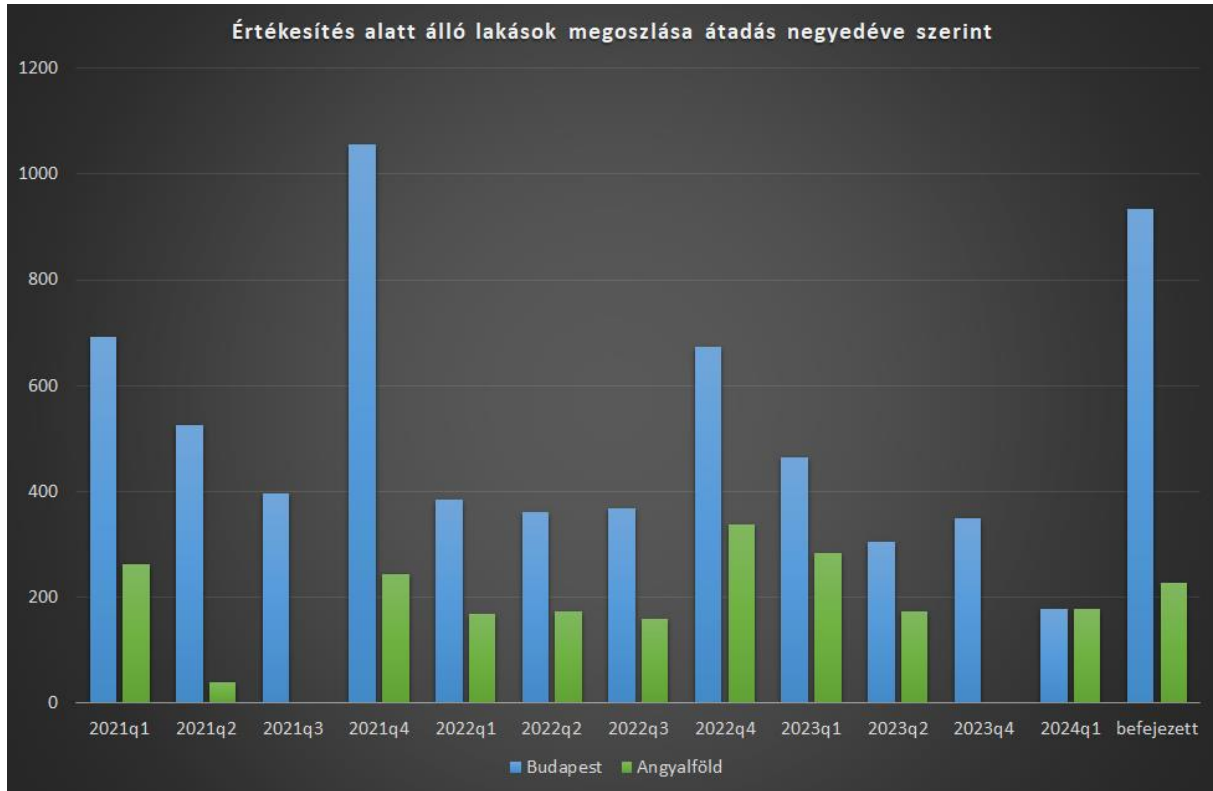
2.ábra. Az újépítésű lakások árának alakulása Budapesten és a 13. kerületben (Forrás: LIVING)

Továbbra is kicsit olcsóbban lehet lakást vásárolni a 13. kerületben a Budapesti átlaghoz képest. Míg a fővárost 972 ezer, Angyalföldet 934 ezer forintos átlagár jellemezte 2021 első három hónapjában. 2020 átlagos fajlagos árszintjéhez képest mind a két helyszínen nagyon enyhén magasabbak voltak a megvásárolható új lakások átlagos négyzetméterárai.



3.ábra. Az értékesítés alatt álló projektekben található lakások megoszlása (Forrás: LIVING)

Jelenleg a 13. kerületben az értékesítés alatt álló projektekben 2240 szabad lakás található, illetve 368 szerepel a tervekben, ugyanakkor már 4817 otthon értékesítésre került, vagyis a lakások kevesebb mint 35 százaléka nem talált egyelőre vevőre.



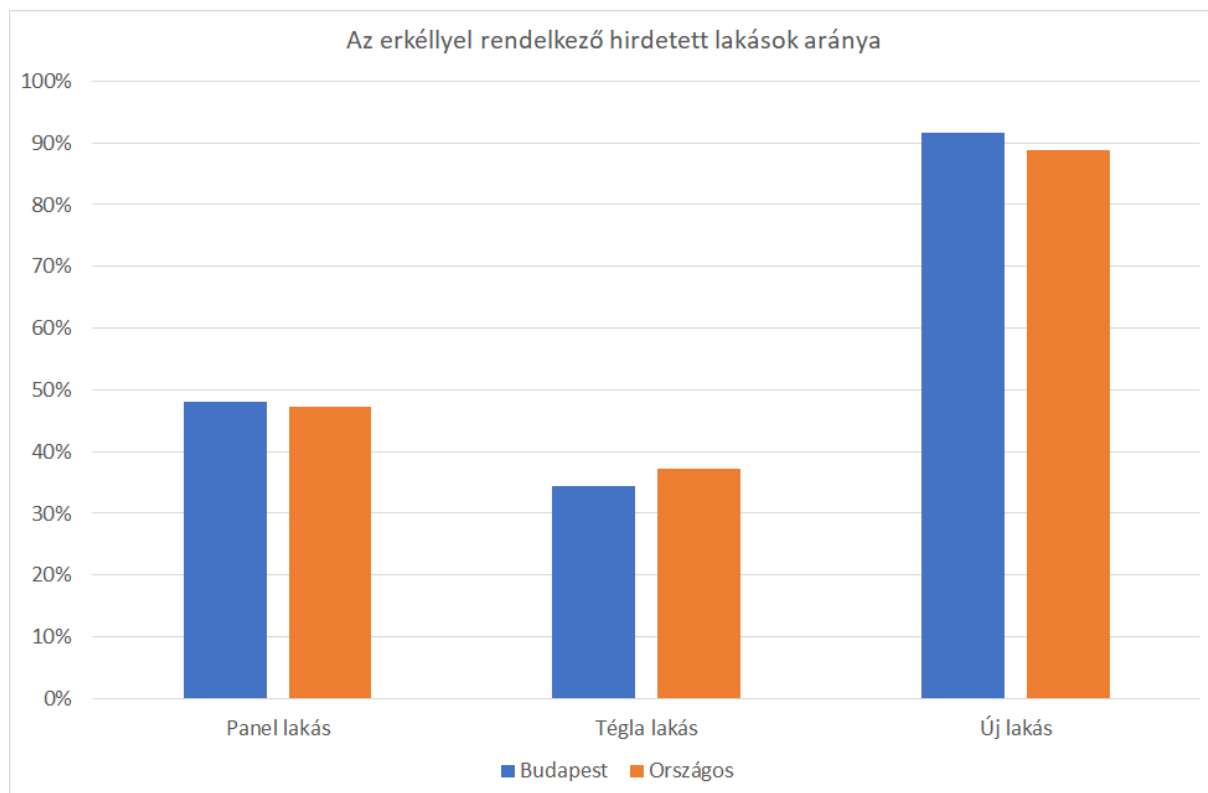
4.ábra. A még szabad lakások várható átadási ideje Budapesten és a 13. kerületben (Forrás: LIVING)

A 13. kerületben a még szabad, tehát megvásárolható lakások többnyire inkább jövőre, vagy utána készülnek el. Az idei évben mindössze a 13. kerületi szabad lakások 24 százalékát adják át várhatóan, illetve 10 százalékuk található már befejezett projektben. A 2022-ben készül el várhatóan a még megvásárolható lakások 37 százaléka, míg 2023-ban 20 százalékuk.

Hódítanak az erkélyek és teraszok

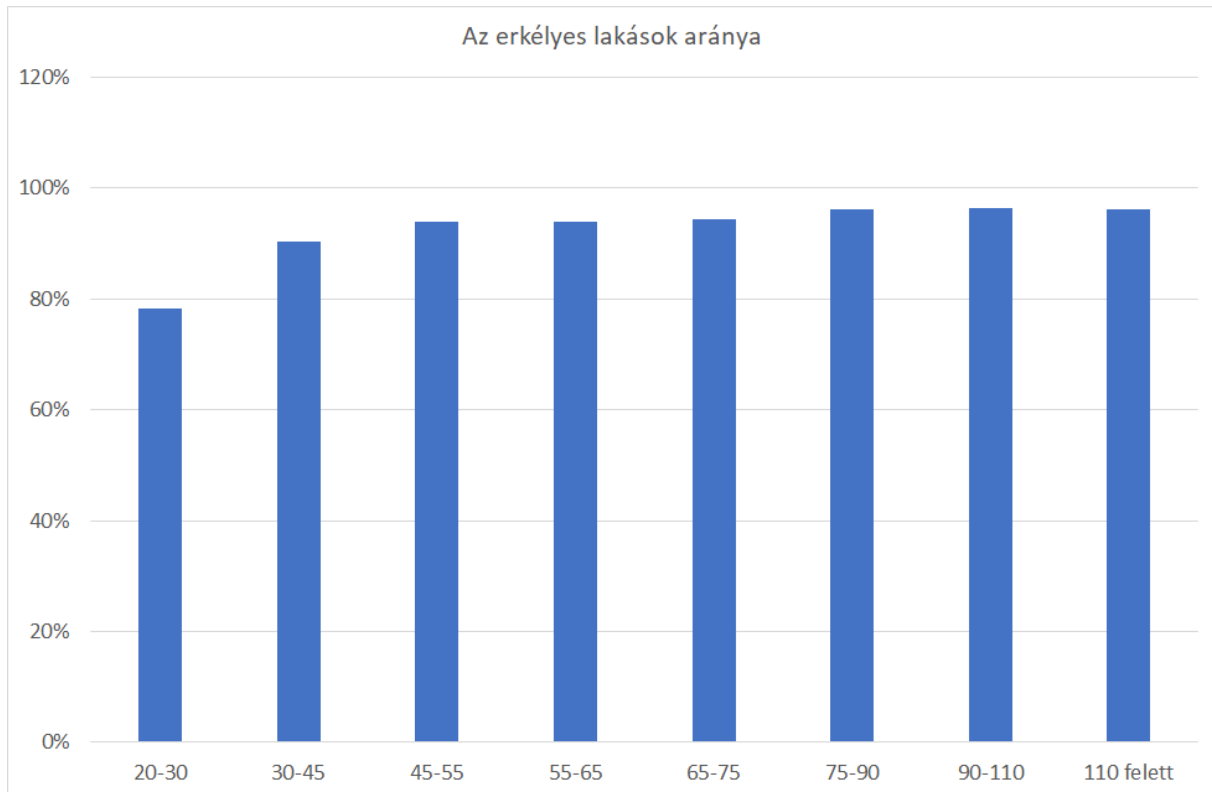
Az erkélyeknek és teraszoknak számos előnyük van, nem csoda, hogy a kereslet irántuk a pandémia előtt is jelentős volt. A városokban egyre több ember él, sokan vidékről költöznek fel, az erkélyek a nagyobb társasházak esetében a kertet és udvart helyettesítik sokak számára, ami biztosítja a privát, külső területet.

A tömb házak lakásaival kapcsolatosan elvárt erkély igényekre a fejlesztők az elmúlt években reagáltak is, Budapesten alig volt olyan lakás a kínálatban az új ingatlanok között, amelyhez nem tartozott erkély vagy terasz, de országosan is közelítette a 90 százalékot az arányuk a hirdetési adatok alapján-derül ki a LIVING és az ELTINGA közös kutatásából. Ez összehasonlítva a panel és használt téglalakásokkal kimagasló aránynak tekinthető, a hirdetett panel lakások esetében például az erkélyes lakások aránya nem éri el az 50 százalékot, Budapesten 48, országosan 47 százalékos. A használt téglalakások esetében pedig még alacsonyabb az arány, a fővárosban 34, országosan pedig 37 százalékos.



1.ábra. Az erkéllyel rendelkező hirdetett lakások aránya az összes hirdetett lakás között (Forrás: LIVING számítás az ingatlan.com adatai alapján)

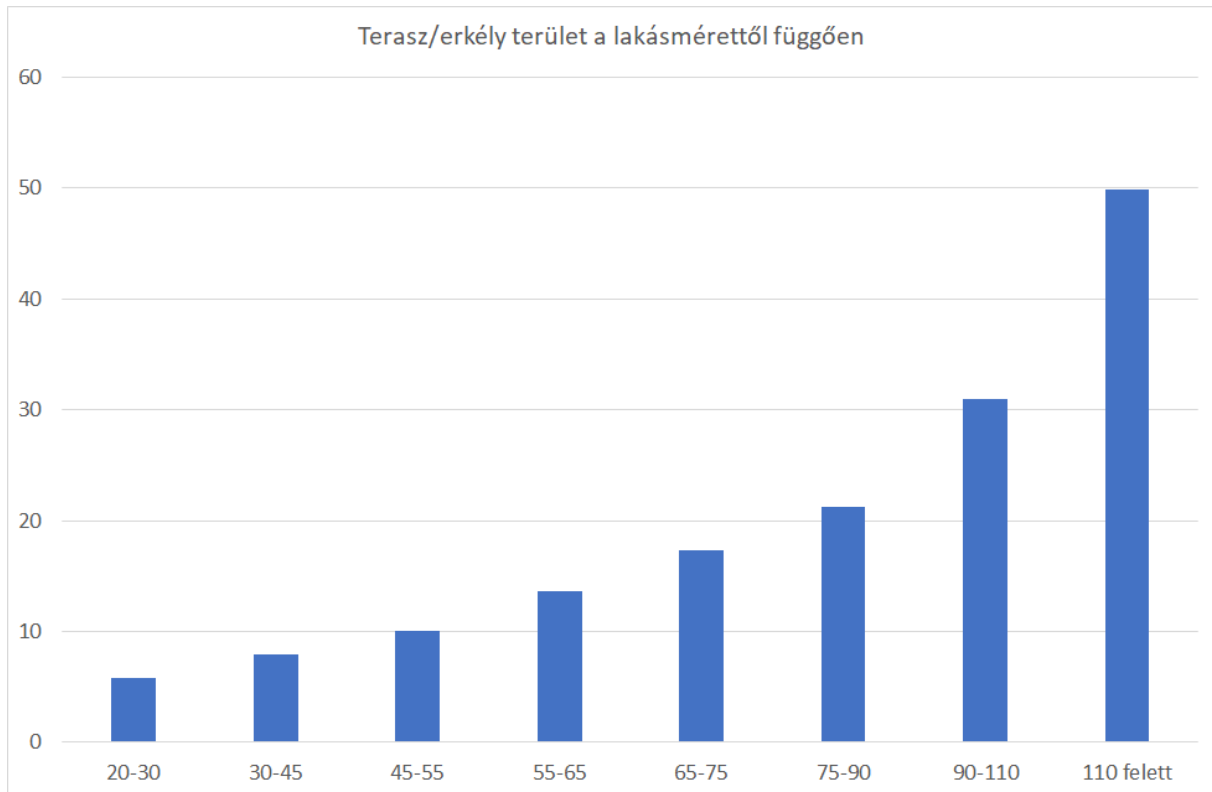
Budapesten a Lakáspiaci Riport adatbázis szerint az erkélyes új társasházi lakások aránya meghaladta a 92 százalékot 2021. első negyedévében. Az arányt illetően azonban a lakások mérete szerint jelentősebb különbségek fedezhetőek fel. Jellemzően a kisebb lakásoknál ennél azért jóval szerényebb az erkéllyel rendelkező otthonok aránya, a 20-30 négyzetméter közötti lakásoknál nem érte el a 80 százalékot, míg a 30-45 négyzetméteres kategóriában körülbelül 90 százalékos volt. A nagyobb lakások esetében ugyanakkor az átlagnál több rendelkezik erkéllyel vagy terasszal, 75 négyzetméter felett a 96 százalékot is meghaladja az arányuk.



2.ábra. Az erkélyes lakások aránya a különböző méretkategóriába tartozó otthonok esetében (Forrás: LIVING számítás a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai alapján)

A LIVING és az ELTINGA közös kutatása szerint, Budapesten átlagosan egy új lakáshoz 14,3 négyzetméteres erkély tartozik, de nem csak az erkélyes új lakások aránya növekszik a mérettel, hanem az terasz és erkély területek nagysága is. A kisebb, 20-30 négyzetméteres otthonok esetében például az átlagos terasz és erkély méret 6 négyzetméter alatt marad, a 30-45 négyzetméter közötti kategóriában már közelít a 8 négyzetméterhez az erkélyek nagysága. Ezek a méretek ugyan a nagyobb lakásokhoz képest kicsinek tűnnek, valójában a múltban épített erkélyekhez képest már más a kép, a hirdetési adatok alapján a panel lakásokhoz ugyanis általában 2-7 négyzetméteres erkélyek tartoznak, a leggyakoribb a 3-4 négyzetméteres.

A LIVING és az ELTINGA közös vizsgálata során azt találta, hogy a teraszméretek a lakásterület nagyságával párhuzamosan jelentősen növekednek, egy 45-55 négyzetméteres otthonhoz átlagosan 10, egy 55-65 négyzetmétereshez 13,6, míg egy 65-75 négyzetmétereshez 17,3 négyzetméteres terasz vagy erkély tartozik. A 110 feletti lakások esetében pedig az átlagos erkély és terasz méret már szinte eléri az 50 négyzetmétert az új lakások körében.



3.ábra. Az erkélyek és teraszok átlagos területe lakásméret szerint (Forrás: LIVING számítás a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint)

Miért váltak egyre népszerűbbé az erkélyek, melyik a legjobb erkélyfajta?

Az erkélyeknek számos pozitív hatása van a lakás belső környezetére, amelyre az elmúlt években egyre több figyelem irányul. Az erkélyek növelik az életteret, rekreációs célokat szolgálnak, de például tárolásra vagy kertészkedésre is alkalmasak. A koronavírus járvány szerepüket még inkább felértékelte, hiszen kijárási korlátozása esetén is képesek biztosítani a szabadban tartózkodás élményét. Ezen kívül azonban a lakás belső részeire is hatással vannak az erkélyek, amellyel több tanulmány is foglalkozott. Az eredmények szerint az erkélyeknek szerepük van a belső hőmérséklet alakulásában, a belső tér levegőminőségében, valamint a vizuális komfortra és a zajkomfortra is hatnak. Az erkélyeknek több típusa létezik, vannak nyitott, üvegezett (egyfajta télikertként funkcionáló, de a lakás belső részétől elkülönülő) és beépített, vagyis teljesen a lakás belső részéhez csatolt erkélyek. Ezek mindegyike más-más hatással van a lakás belső tereire.

Nyitott erkélyek¹

A nyitott erkélyeknek a túlnyúlási hatás révén az egyik legnagyobb előnye az árnyékoló tulajdonságuk. A felsőbb erkélyek védelmet jelentenek az alattuk elhelyezkedő lakásoknak, lehetővé teszik a túlzott felmelegedés elkerülését, így biztosítva a nyári komfortot alacsony energiafelhasználás mellett.

¹ Catarina Ribeiro, Nuno M. M. Ramos, and Inês Flores-Colen: A Review of Balcony Impacts on the Indoor Environmental Quality of Dwellings <https://www.mdpi.com/2071-1050/12/16/6453/pdf>

Az erkélyek pedig nem csak a belső hőmérsékletet teszik kellemesebbé nyáron, de védik a belső teret az ultraviolászugárzástól is. Segítségükkel elkerülhető a tükröződés (mikor az ablakra eső közvetlen napfény akadályozza a kilátást), vagyis a vizuális hatásuk is figyelemre méltó.

Több tanulmány jutott arra a következtetésre, hogy az erkélyek még nyitott ablak mellett is csökkentik a belső terekre gyakorolt zajterhelést, egyfajta akusztikai védőpajzsként funkcionálnak a belső tér számára a kívülről érkező zajokkal szemben. A védelem mértéke azonban szorosan összefügg az erkély jellemzőivel, mint a mélysége, a magassága, a parapet mérete, vagy az oldalfal tulajdonságai.

Fontos azonban megemlíteni, hogy az erkélyek előnyös tulajdonságainak kihasználásához megfelelő kivitelezésre, anyaghasználatra van szükség. A nem megfelelő minőségű házaknál ugyanis az erkélyeknél hőhidak keletkezhetnek, ami már rombolja a belső komfortot, a belső levegőminőséget és növeli az energiafelhasználást. Érdemes ezért különös gondot fordítani lakásvásárlásnál az épület jellemzőire, hogy az erkély valóban előnyhöz juttasson bennünket.

Üvegezett erkélyek²

Magyarországon is több helyen látni üvegezett erkélyeket, amelyek egyfajta télikertként funkcionálnak. Előnyük, hogy jelentősen csökkentik a belső tér zajterhelését, a légszennyeződést. A külső üveg és a belső üvegezés egy nagy üregű dupla védelmet jelent a lakás belső részei számára.

Az energiafelhasználással kapcsolatos hatásokról eltérőek a tapasztalatok, szerepük az éghajlattól függően változik. Mivel ezek az erkélyek egyfajta üvegházként működnek, a fűtési szezonban jelentenek előnyt, amikor növelőleg hatnak a belső hőmérsékletre. Finnországban végzett kutatás szerint, ezeknek az erkélyeknek a belső hőmérséklete éves átlagban 5 fokkal volt magasabb a külső hőmérsékletnél. Előnyük tehát hidegebb klíma esetén érezteti leginkább hatását. Az olasz Umbria régióban végzett vizsgálat alapján az üvegezett erkélyek üvegház hatása miatt a téli energiaigény átlagosan 20 százalékkal csökkent.

Ugyanakkor a belső hőmérsékleti komfortra és az energiafogyasztásra gyakorolt előnyös tulajdonságaik ellenére az üvegezett erkélyek súlyos túlmelegedési problémát is okozhatnak meleg körülmények között, ezen túlmelegedés költsége pedig akár túl is szárnyalhatja a fűtési költségmegtakarítást melegebb klíma esetén. Ezért passzív technikák alkalmazása szükséges, hogy az üvegházhatást előnyei megőrzése mellett elkerülhető legyen az említett túlmelegedés, ilyen például az árnyékolás vagy az éjszakai szellőzés. Meleg éghajlaton a délre néző üvegezett erkélyeknek mindenképpen megfelelő árnyékolással kell rendelkezniük, míg az ilyen nyugatra néző erkélyeket kerülni kell.

Az üvegezett erkélyek másik hátránya lehet, hogy csökkentik a belső területekre bejutó fény mennyiségét. Míg egy 1,5 méter mélységű, 2,5 méter széles nyitott erkély a fényt 30-35 százalékkal mérsékli, ez az érték üvegezett erkélyek esetében akár elérheti a 60 százalékot is.

² Catarina Ribeiro, Nuno M. M. Ramos, and Inês Flores-Colen: A Review of Balcony Impacts on the Indoor Environmental Quality of Dwellings <https://www.mdpi.com/2071-1050/12/16/6453/pdf>

Teljesen beépített erkélyek³

A teljesen beépített erkélyek legnagyobb előnye, hogy területe teljesen a lakás részévé válik, növelve a belső életteret. Magyarországon is sokan élnek ezzel a lehetőséggel, különösen forgalmasabb utak mentén, ahol kevésbé vonzó az erkélyen tartózkodás. Egyes tanulmányok szerint ugyanakkor az erkélyek teljes összeépítése a belső térrel eltünteti az erkélyek korábban bemutatott előnyeit. Az ablakon elveszített hőmennyiség már a belső teret terheli, a nyári napfény pedig szintén nagyobb energiafogyasztást és diszkomfortot okoz. Szöuli vizsgálatok szerint, a fűtési és hűtési terhelés azon lakások esetében, ahol az erkélyterület megszüntetésre került, 39 illetve 22 százalékkal volt magasabb, mint ahol nem építették be az erkélyeket. A beépítésük emellett vizuális problémát is okoz a napfény okozta tükröződés nyomán.

Energiafelhasználási szempontból is problémákkal küzdhetnek a beépített erkélyek, mivel technikai jellemzői szerényebbek egy épület eredeti külső falához képest, ami sokkal gyengébb hőszigetelést jelenthet az adott szobának, így magasabb energiafelhasználást, párasodást, penészképződést okozhat. Az erkélyek ilyen módú megszüntetése nyomán az erkély korábbi előnyös zajgátló hatása is megszűnik, ráadásul a zajterhelés akár nagyobb is lehet a gyengébb technológiai tulajdonságoknak köszönhetően.

³ Catarina Ribeiro, Nuno M. M. Ramos, and Inês Flores-Colen: A Review of Balcony Impacts on the Indoor Environmental Quality of Dwellings <https://www.mdpi.com/2071-1050/12/16/6453/pdf>