

LIVING

A LAKÁSVÁSÁRLÓI SZOKÁSOK VÁLTOZÁSA

Tartalomjegyzék

Vásárlói igények változását alakító tényezők.....	2
Generációváltás.....	2
Technológiai fejlődés.....	3
Környezettudatosság.....	3
Csökken a háztartások mérete.....	3
Erkélyek, teraszok nagyobb szerepe.....	4
Életmód átalakulása.....	5
A vásárlói lehetőségek.....	6
Urbanizáció.....	7

Lakásvásárlás egyben egy befektetési döntés is, ezért fontos lehet, hogy az évek múlásával mennyire lesz vonzó az általunk megvásárolt ingatlan a vásárlók körében, vagyis milyen könnyen és milyen áron tudjuk majd értékesíteni, ha költözni szeretnénk. A legjobban akkor járunk, ha értéke nem csak növekszik, de relatív felértékelődésének vagyunk tanúi más ingatlanokhoz képest. Ehhez azonban nagy szerep jut a jövőbeli vásárlói szokásoknak, vagyis, hogy milyen típusú otthonokra lesz majd igény. A korábbi évek egyik negatív példája a változó lakhatási szokásokra a 200-300 négyzetméteres, két generáció számára épült hatalmas családi házak esete. A fiatalabb generáció ugyanis inkább a családi fészek elhagyása mellett döntött, így kihasználatlaná váltak ezek az ingatlanok. Fenntartásuk ma óriási teher a benne lakók számára, ugyanakkor szinte lehetetlen őket értékesíteni is.

A lakásvásárlási szokásokat több tényező is befolyásolja, egyrészt az igények alakulása, másrészt az anyagi lehetőségek. Az igények sok esetben összefüggnek az adott kor jellemzőivel, elvárásaival, vagy a lakástulajdonhoz való viszonytal. Például Magyarországon történelmileg magas a lakástulajdonlás aránya, ami hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti piac az átmeneti, bizonytalan, kidobott pénz kifejezésekkel kapcsolódik össze, és az emberek többsége a saját lakás vásárlására törekszik. A kor jellemzői is mindig változnak, míg 100 évvel ezelőtt még a fürdőszoba sem volt elvárás egy lakásban, és előbb kapott helyet egy nagyobb spejz, addig ma már sok lakásban nem is egy, hanem több fürdőszoba, külön nappali és hálószoba is a minimális elvárások közé tartozik.

A LIVING elemzői igyekeztek összegyűjteni, hogy a jövőben mely tényezők befolyásolhatják a vásárlói igényeket, mint a generációváltás, a technológiai fejlődés, az urbanizációs folyamatok, vagy a háztartások méretének változása.

Vásárlói igények változását alakító tényezők

Generációváltás

Az egymást követő generációk a lakáspiacon is eltérő igényekkel jelenhetnek meg, például a Deloitte 2019-es felmérése szerint a 20-36 éves korosztály tagjai, vagyis az Y generáció (1983-1994-ben születettek), valamint a Z-generáció (1995-2010-ben születettek, de a kutatásban 1999-ig vizsgálva) számára jóval kevésbé fontos a saját lakásvásárlás, inkább utazgatni, világot látni szeretnének. A megkérdezett több mint 13 ezer Y-generációtag, és a 3009 Z-generációs között 57 százalék tartotta fontosnak ez utóbbi célt, és csak 49, illetve 52 százalék vágyott arra, hogy saját háza vagy lakása legyen, amely így csupán a harmadik helyre szorult a különböző célok versenyében a második helyen álló magas fizetés, és nagyobb vagyon elérése mögött.¹ Bár ez a trend hazánkban is megjelenhet, vélhetően jóval kevésbé érezhető hatását, így a magas magyar lakástulajdonlási hajlandóság továbbra is megmaradhat, amit a hazai lakástámogatási rendszer stabilizálhat.

A még csak nemrég felnőtt korba lépő Z-generációra általánosan is igaz, hogy nem feltétlenül birtokolni akar dolgokat, inkább a használat értéke fontos számára, így piaci megjelenésük hozzájárul a sharing-economy terjedéséhez, mint a közösségi bicikli, közösségi autóhasználat, eszközkölcsonzés stb., és ez a szellemiség a lakással kapcsolatos elképzelésekbe is beszivároghat.

¹ <https://www2.deloitte.com/hu/hu/pages/emberi-eroforras/articles/millennial-survey-2019.html>

Technológiai fejlődés

Az internet nyújtotta előnyöket kihasználása minden korcsoportban tetten érhető. A KSH adatai szerint például 2019-ben a lakosság 85,8 százaléka már használta az internetet valamikor élete során, szemben a 2008-as 61,7 százalékkal. Nem csak a Z generáció, de már az Y generáció tagjai is előszeretettel birtokolnak „kütyüket”, előbbiek a digitális eszközökkel együtt nőttek fel, utóbbiak pedig digitális natívnak számítanak. A technológia fejlődése pedig egyre több lehetőséget nyit meg az otthonokban is, amit az említett korcsoportok szeretnének is használni. Ennek a trendnek a bizonyítékai az elmúlt pár évben megjelent okos-otthon megoldások, ahol akár mindent lehet távolról vezérelni a lakásban, a technológia ilyen jellegű használata pedig a jövőben tovább erősödhet.

Az internethasználat egyre nagyobb elterjedtsége azonban más módon is változtathat a lakásokkal kapcsolatos elvárásokon. Az online tér megerősödése az e-kereskedelem jelentős fejlődését hozta. 2019-ben az eNet kutatása szerint az e-kereskedelem 17 százalékkal növekedett, elérte a 781 milliárd forintot, 2024-re pedig meghaladhatja az 1700 milliárd forintot, ami több mint 2-szeres növekedést jelenthet. Az optimista becslés pedig akár 2,4-szeres növekedést is prognosztizál.² A megrendelt csomagok átvétele így fontos kérdés lehet a napközben munkahelyükön tartózkodó lakók számára, és felértékelheti a házon belüli csomagátvevő pont, vagy portaszolgálat szerepét. Különösen a nagyobb csomagok esetében.

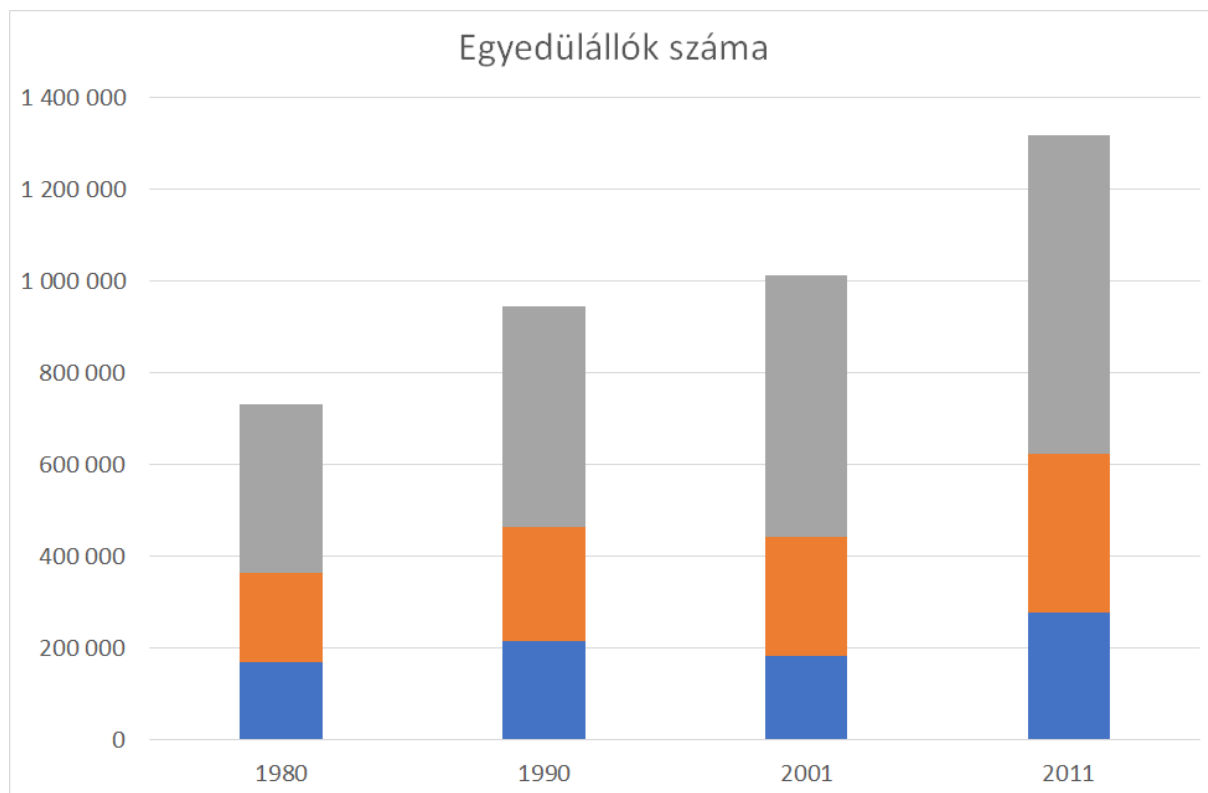
Környezettudatosság

A környezettudatosság egyre többek életébe szivárog be, a jövőben pedig még nagyobb szerep juthat neki, különösen az erre fogékonyabb legfiatalabb generáció esetében. A környezeti terhelés jelentős része az épületállománnyal függ össze, így az új, korszerű, és energiatakarékos házak sokat tehetnek az említett terhelés csökkentése érdekében. Ráadásul a kisebb energiafogyasztás alacsonyabb rezsiköltséggel is együtt jár. A szabályok 2021-től már kikényszerítik az új épületek esetében az alacsonyabb energiafogyasztást, hiszen jövőre már csak közel nulla energiaigényű lakások építhetők. Évek múlva pedig a zöld épületek iránt elkötelezettebb Z generáció egyre nagyobb arányú belépésével a lakás piacra, versenyelőnye is származhat ezen épületeknek a kevésbé alacsony energiafogyasztású társaikkal szemben.

Csökken a háztartások mérete

Az elmúlt években, évtizedekben folyamatosan csökken a háztartások mérete, illetve növekszik az egyedülállók száma. Míg 1970-ben átlagosan 3 fő volt az egy háztartásban élők száma, addig 2019-ben már csak átlagosan 2,3-an éltek egy helyen. Az egyedülállók számában pedig drasztikus 80 százalékos emelkedés következett be 1980 és 2011 között. A legnagyobb bővülés a 60 év felettieket jellemezte ugyan de a 40 év alatti korosztályban is 63 százalékkal nőtt a számuk.

² <https://enet.hu/hirek/uj-szintre-lephet-a-hazai-e-kereskedelem/>

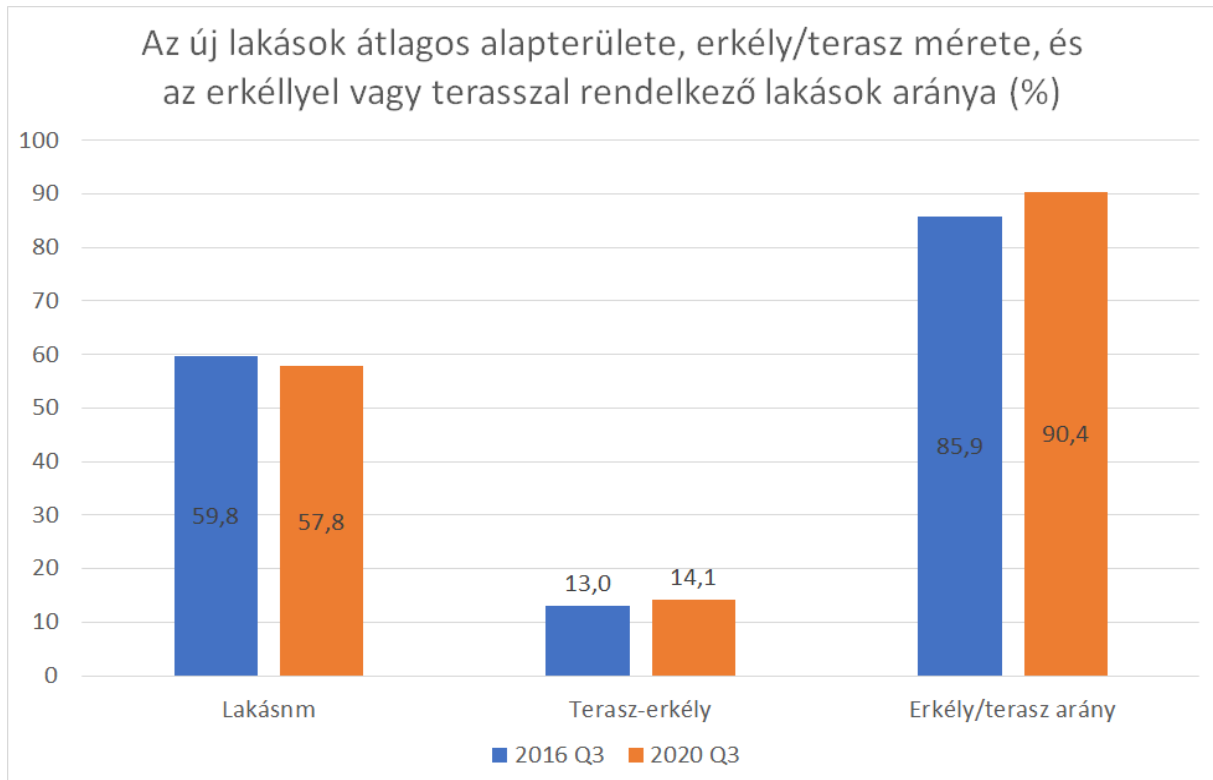


1. ábra. Az egyedülállók száma Magyarországon (Forrás: KSH Népszámlálás)

Az egyszemélyes háztartások számának növekedése a lakásigényekre is hatással lehet, növekedhet az igény a kisebb ingatlanok iránt, kisebb közösségi terekre vagy konyhára lehet szükség a lakásokon belül. Ugyanakkor egyre nagyobb veszélyt jelenthet az elmagányosodás, aminek elkerülése érdekében az épületen belül válhat szükség közösségi helyekre, terekre, mint a közös nappali, könyvtár, vagy közös konyha.

Erkélyek, teraszok nagyobb szerepe

Ahogy az irodákban a dolgozói jól-léthez kapcsolódóan egyre nagyobb szerep jut a zöldfelületeknek, az otthonukban is vágnak a lakók a természet közelségére, például, hogy a lakáshoz tartozzon egy erkély vagy terasz. Ez az igény nem újkeletű, amit a fejlesztések is igyekeznek lekövetni.



2.ábra. A budapesti új lakások átlagos alapterülete, erkély/terasz mérete, és az erkéllyel vagy terasszal rendelkező lakások aránya (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

Budapesten például az adatok azt mutatják, hogy növekedett a terasszal vagy erkéllyel rendelkező lakások aránya, ami a korábbi korokhoz képest már 2016-ban is magasnak számított. Akkor az új otthonok közel 86 százalékához tartozott erkély vagy terasz, 2020 harmadik negyedévében azonban már 90,4 százalékukhoz. De nem csak az erkélyes lakások aránya nőtt, hanem ezek területe is, a korábbi átlagos 13 négyzetméter helyett már 14,1 négyzetmétereseek voltak átlagosan 2020-ban.

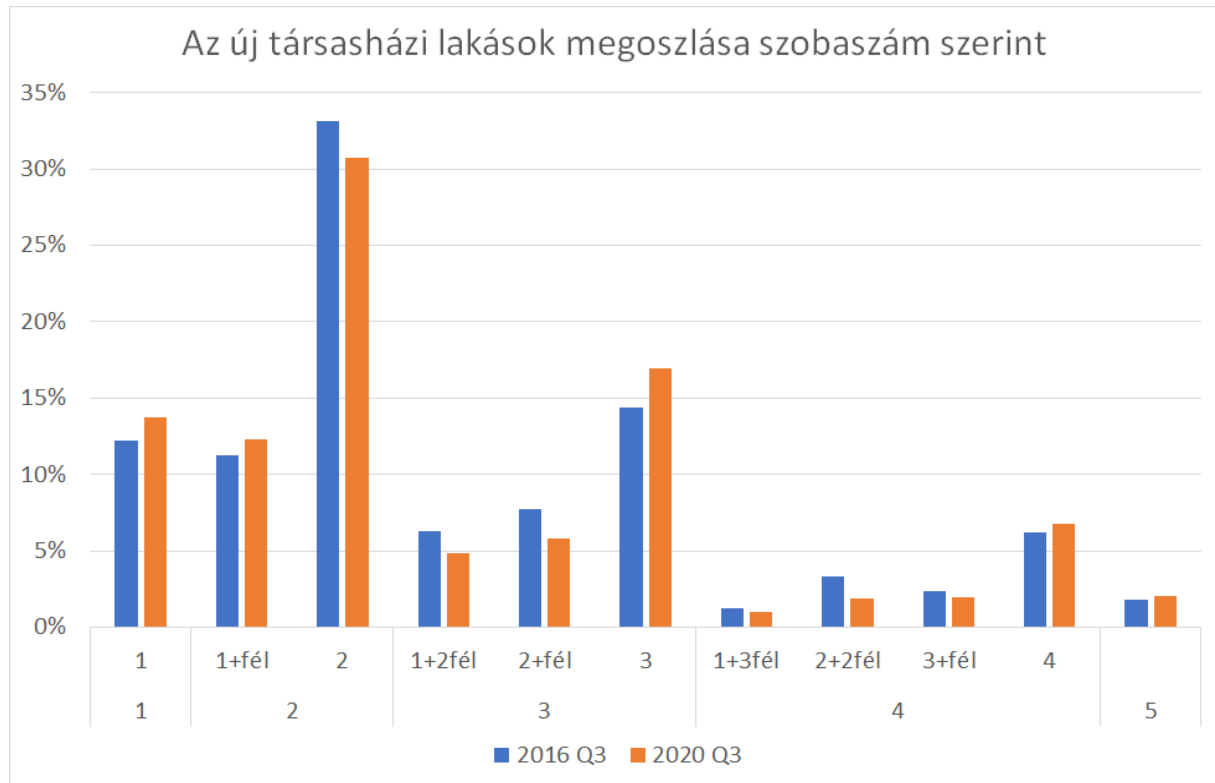
Életmód átalakulása

Korábban sokan nagy konyhára vágytak, ami jellemzően egy külön helyiségben kapott helyet, aztán ez a trend átalakult, és ma már Magyarországon is elterjedt megoldásnak számít az amerikai konyha, ahol a konyha funkció nem különül el a közösségi tértől. 2000-től kezdődően zömében ilyen lakások épültek. A közös terület pedig lehetővé tette, hogy a korábbiaknál kisebb téren, de megvalósítható legyen a még kényelmes főzés lehetősége.

Az UBS 2018-ban készített kutatása szerint azonban elképzelhető, hogy további gyökeres változás áll majd be a lakásvásárlói igényekben. A tanulmány szerint 2030-ra az ételházhozszállítás terjedésének köszönhetően egyre kevesebben igénylik majd, hogy otthon, a saját konyhájukban készítsék el az ételeiket. A Z generáció körében például kimondottan nagy népszerűségnek örvend az ételházhozszállítás, vagy az étteremben, menzán ebédelés. Ha pedig a konyha kevésbé használt helyiséggé válik, akkor az ezzel kapcsolatos méretbeli igények is változhatnak, tovább csökkenhetnek. A korábban már említett sharing-economy terjedésével például akár lakóépületeken belül is helyet kaphatnak közösségi konyhahelyiségek, míg a lakásokba csak minimális főzőfunkció kerül.³

³ <https://www.theguardian.com/society/2018/jun/24/homes-without-kitchens-ubs-report?platform=hootsuite>

A LIVING elemzői megvizsgálták, hogy jelenleg milyen ingatlanokból épül a legtöbb Budapesten, ami vélhetően összekapcsolható a vásárlói igényekkel, hiszen a fejlesztők olyan épületeket építenek, melyek lakásait aztán el is tudják adni. Az eredmények azt mutatták, hogy átlagban nézve valamivel kisebb lakások kaptak helyet a társasházakban 2020-ban, mint 2016-ban, a korábbi 59,8 helyett 57,8 négyzetméteres otthonok voltak a jellemzőek a kínálatban.



3.ábra. A budapesti új lakások megoszlása szobaszám szerint (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

2016 és 2020 között enyhén emelkedett az 1 szobás lakások aránya az új otthonok között, a 2 és 4 szobás otthonoké - a félszobákat is szobaként azonosítva - csökkent, a három szobásaké nagyjából azonos arányú maradt, az ötszobásoké pedig szintén nőtt. Érdekesség, hogy a két szobával vagy 1+fél szobával rendelkező otthonokat kivéve, a teljes egész szobával rendelkező lakások aránya emelkedett, mind a 3 mind pedig a 4 szobás (vagy félszobás) ingatlanok esetében.

A vásárlói lehetőségek

Ahogy a bevezetőben kitértünk rá, azt, hogy a vásárlók milyen lakást vásárolnak csak részben határozzák meg az igényeik, a másik fontos tényező, hogy milyenek a lehetőségeik. Hiába akarnak ugyanis nagy lakásban élni, ha a romló megfizethetőség mellett csak kisebb ingatlan vásárlására van lehetőségük.

Urbanizáció

Az ENSZ 2018-as tanulmánya szerint, 2 éve a világ lakosságának 55,3 százaléka élt városokban, 2030-ra ez az arány 60 százalékra emelkedik,⁴ 2050-re pedig már a világ lakosságának 68 százaléka mondhatja otthonának valamelyik várost.⁵ A városi népesség növekedése hazánkban is megfigyelhető, például míg Budapest és agglomerációjában 2017-ben 3 millióan éltek, ez a szám 2050-re közel 3,9 millióra növekedhet az Eurostat adatai szerint.

Ez az erőteljes urbanizáció azt is jelenti, hogy sokan élnek majd kis területen, ahol elegendő helyet kell találni az új beköltözők lakásigényeinek kielégítésére. A területek szűkössége, a kereslet növekedése hosszabb távon a lakásárak növekedésének irányába hatnak. A Knight Frank 2019-es elemzése szerint például, míg a megfizethetőség problémája 10-20 éve még csak a nagyon koncentrált városokat, Londont vagy Hong Kongot érintette, addig mára sokkal általánosabb problémává vált. A jövedelmek pedig várhatóan nem a lakásárak emelkedésének ütemében nőnek majd a jövőben, így a megfizethetőség tovább romolhat, a városi ingatlanok felértékelődhetnek.⁶

A megfizethetőség romlása világszerte még inkább a sharing-economy felé terelheti a fiatalokat. Magyarországon ahogy korábban is kitértünk rá, a történelmi hagyományok és a kedvező támogatási rendszer miatt vélhetően a jövőben is magas marad a lakástulajdonlás arány, a fiatalok azonban a korábban bemutatottak szerint, az árak csökkentése érdekében szívesebben mondhatnak le bizonyos lakásnégyzetméterről, ha cserébe épületen belül közösségi funkcióként megtalálják azt, amely funkció kapcsán egyébként is növekszik az igényük.

⁴ https://www.un.org/en/events/citiesday/assets/pdf/the_worlds_cities_in_2018_data_booklet.pdf

⁵ <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>

⁶ <http://knightfrank.digitalmagazines.online/urban-futures-2019/p/4>