

A felújítandó ingatlan egyre kevésbé jelent olcsó alternatívát

Különösen a társasházi szegmensben

Az ingatlanpiac idén történelmi árszinteket ért el Budapesten, ami különösen az első lakásvásárlókat szembesítheti új kihívásokkal. Míg az új építésű lakások átlagos négyzetméterára 1,5-1,6 millió forint között mozgott, addig a felújítandó téglalakásoké is látványosan emelkedett, elérve a 950-990 ezer forintot. Bár a két kategória között még mindig jelentős az árkülönbség, az elmúlt évben ez érezhetően csökkent. Ez a trend alapjaiban kérdőjelezi meg a korábbi feltételezéseket, miszerint egy felújítandó ingatlan automatikusan az olcsóbb alternatíva.

Az új építésű fővárosi lakások esetében a korszerű kivitelezés és a kiemelkedő energetikai jellemzők mellett az egyre szűkülő kínálat is felfelé hajtja az árakat. A területi különbségek azonban még így is drámaiak: míg a XV. és XX. kerületekben még 1 millió forint körül mozog az átlagos négyzetméterár, addig a II. kerületben már a 3,4 millió forintos árszintet is elérheti, de például már az I., V. és XII. kerületekben is 2 millió forint feletti négyzetméterárakkal kell számolni.

Eközben a felújítandó lakások ára is meredeken emelkedett: a jelenlegi 990-995 ezer forintos négyzetméterár éves szinten 12%-os növekedést jelent. A jobb állapotú használt társasházi lakások medián ára már 1,1 millió Ft/m², a 40 m² alatti garzonok átlagára pedig elérte az 1,2 millió Ft/m²-t, ezzel közelítve az új építésűek árszintjét.

„Fontos tényező a felújítási költség, ami jelentősen megdrágíthatja beruházást”

- hangsúlyozta Szegő Péter, a Duna House PR és elemzési szakértője. *„Egy átlagos, 60 négyzetméteres lakás kozmetikai felújítása akár 6 millió forintba is kerülhet, míg egy átfogó, energetikai korszerűsítés esetén akár a 15 millió forintot is elérheti. Így a teljes költség sok esetben már nem is kedvezőbb, mint egy új építésű lakásé, különösen, ha társasházi lakásról van szó, ahol az Otthonfelújítási Támogatás nem vehető igénybe.”*

Ezzel szemben a felújítandó családi házak piaca más képet mutat: egy Pest vármegyei, 120 négyzetméteres családi ház átlagosan 450-550 ezer Ft/m² áron vásárolható meg, ami 54-66 millió forintos vételárat jelent. Ha ehhez hozzáadjuk a mintegy 30 millió forintos felújítási költséget, amit az Otthonfelújítási Támogatás 3 millió forinttal mérsékelhet, a teljes beruházás 81-93 millió forint közétehető.

Ez az összeg már versenyképessé tehet egy felújítandó családi házat egy új építésűvel szemben, köszönhetően a vissza nem térítendő, akár 3 millió forintos támogatásnak, amely energetikai korszerűsítésre, egyebek mellett például hőszigetelésre, nyílászáró-cserére vagy fűtőkorszerűsítésre igényelhető.

Melyik opció kinek érheti meg?

- Új építésű lakások: ideális választás azoknak, akik stabil pénzügyi háttérrel rendelkeznek, élhetnek a CSOK Plusz vagy Babaváró hitel nyújtotta előnyökkel, és fontos számukra az azonnali beköltözhetőség, a kiszámítható költségek és a hosszú távon alacsony rezsizsint.
- Felújítandó lakások és régi családi házak: azoknak ajánlott, akik vállalják a felújítással járó többletmunkát, rendelkeznek hozzá megfelelő forrásokkal, és jogosultak az Otthonfelújítási

Támogatásra. Különösen érdemes megfontolniuk ezt az opciót a gyermekes családoknak, akik hosszú távra terveznek egy energetikailag korszerűsített ingatlanban.

*„A köztudatban még mindig él a tévhit, miszerint a felújítandó lakás olcsóbb, azonban a jelenlegi árak és a korszerűsítési költségek fényében ez az előny sok esetben el is tűnik. Különösen a társasházi szegmensben” – **tette hozzá Szegő Péter.** „A döntés így egyre inkább finanszírozási kérdéssé válik: ki milyen támogatásra jogosult és mekkora önerővel rendelkezik.”*

Sajtókapcsolat:

- Szegő Péter, PR és elemzési szakértő
- Duna House
- szego.peter@dh.hu

Eredeti tartalom: Duna House

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=23326>