

## Panelhelyzet, feladatok

Lassan negyven éve, hogy az első paneles lakóépületek elkészültek. Az azt követő 30 évben több, mint fél millió panellakást adtak használatba. Az évtizedekkel ezelőtti technológiai színvonal gyengeségei, a folyamatos karbantartási munkák gyakori elmaradása és a jelenkor magasabb minőségi követelményszintje egyaránt sürgetővé teszi az optimális felújítási ciklusidőn többségében túl lévő épületek felújítását. Kezdeményezések az elmúlt évtizedben voltak, ezek eredményei azonban szerények. 2002. év végére készül el a Nemzeti Lakásfejlesztési Program, amelynek hangsúlyos eleme lesz a panelfelújítás. A program 2003. I. félévében társadalmi vitára kerül, s 2004. évtől kerül bevezetésre. Nézzük a jelenlegi panelképet.

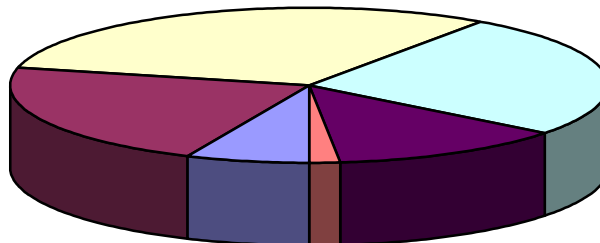
### Átfogó helyzetkép

A négymilliót meghaladó magyar lakásállományból éppen 500ezret építettek nagypaneles technológiával. Ezen épületek tartószerkezeteit, valamint egyes térelhatároló és kiegészítő elemeit 10 házgyárban és 6 poligon üzemben állították elő. Az első házgyár 1966-ban kezdte meg üzemszerű működését, s az utolsóként üzembe lépő kecskeméti 1975-ben. Rá tíz évre már a gyárbezárási folyamat indult meg. A békéscsabai poligon és a veszprémi házgyár termelésének leállítását sorban követte a többi. A kilencvenes évek elején – rendkívül alacsony kapacitással és rövid ideig – két fővárosi házgyáron túl a debreceni, valamint a szekszárdi üzem állított elő panel elemeket.

Az éves panelgyártó kapacitás az akkori átlagos 53-55 m<sup>2</sup> alapterületű lakással számolva és a folyamatos fejlesztéseket, bővítéseket figyelembe véve a kimagasló számokat produkáló években elérte a 35ezret. A legtöbb panellakás 1976-80 között épült, több mint 150ezer. A panellakások közel 80 %-a 15 év alatt (1971-1985) valósult meg. A panellakások megépítésének időbeliségét az 1. sz. ábra mutatja.

1. sz. ábra Panellakások építésének ideje

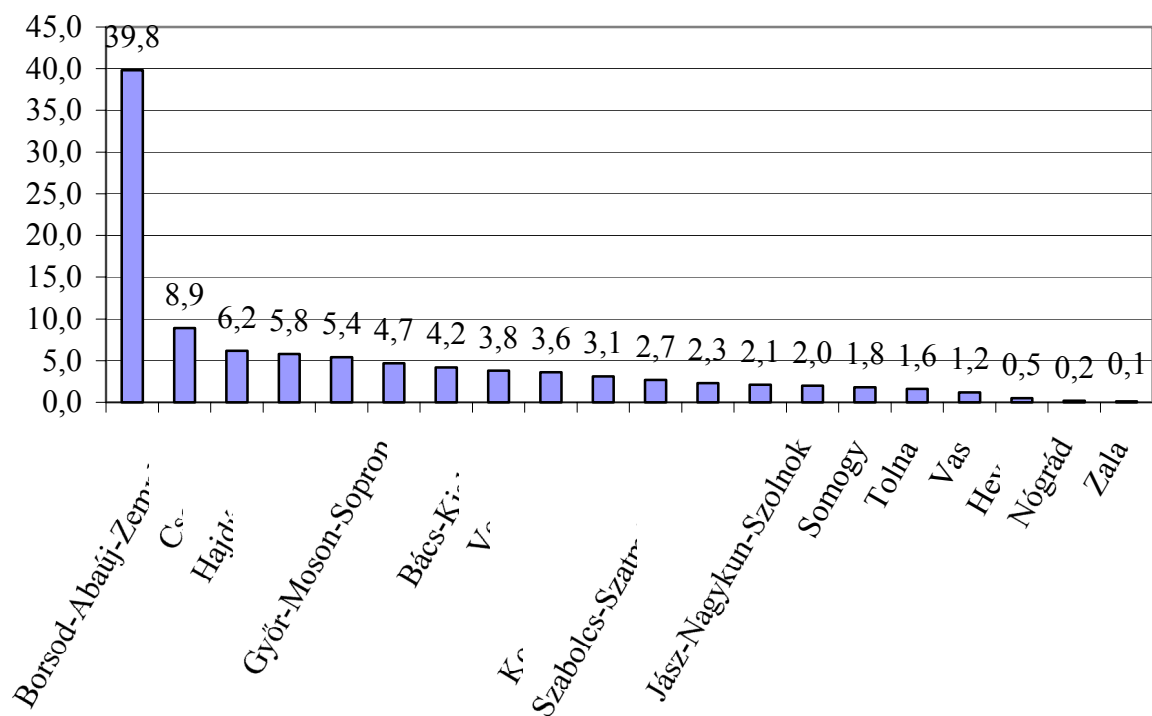
- I. 1971 előtt 6,7%
- II. 1971-1975 22,0%
- III. 1976-1980 30,9%
- IV. 1981-1985 26,0%
- V. 1986-1990 12,8%
- VI. 1990 után 1,6%



Célszerűnek látszik a panellakások területi megoszlásáról is egy átfogó képet adni. Nyilván a házgyárral vagy poligonüzemmel rendelkező városok, illetve a környezetükben lévő nagyobb települések „kaptak” elsősorban panelházakat. Azok a nagyvárosok, ahol a közelben nem volt panelgyártó kapacitás és a tömeges lakásépítési igényeket más korszerű technológiával ki tudták elégíteni (pl. Zalaegerszeg, alagútszalus technológia) nem vagy keveset kaptak ebből az „áldásból”.

A félmillió panellakás-állomány megyénkénti megoszlását mutatja a 2. sz. ábra.

**2. sz. ábra A panellakások megyénkénti megoszlása százalékban**



A panellakásokon túl mintegy 250ezer lakás épült a 60-as, 70-es és a 80-as évtizedben egyéb, olyan korszerű iparosított technológiával, amelyeknél hasonló problémák merülnek fel. Ebbe a kategóriába soroljuk a blokkos, alagútszalus, egyéb öntött vasbeton, illetve az előregyártott vázszerkezetű lakóépületeket. Ezt a csoportosítást azért szükséges megjelölni, mivel a felújítási támogatási programok is a paneles és egyéb iparosított technológiát általában egyformán kezelik. Meg kell jegyezni, hogy a 90-es évtizedben épült korszerű iparosított technológiák már nem sorolhatók ebbe a problémakörbe.

### Felújítási igények, lehetőségek

De térjünk vissza csak a panelházakra. A félmillió lakásállomány értékét ingatlanpiaci szakértők eléggé tág határok között becsülik, de mindenképpen több ezermilliárd forintra prognosztizálják. Ez az ingatlan vagyon – nagyon kis töredékét leszámítva – folyamatosan és gyorsuló ütemben romlik.

Egy évtizeddel ezelőtt készült szakértői anyagok a felújítási tevékenység prognosztizálására – 30 éves felújítási ciklusidő szükségletből kiindulva – azt a görbét adták meg, ami a panellakások átadásának időbeliségét mutatta. Ezt a görbét 30 évvel későbbi ütemmel ismét felvázolták, mint felújítási szükségletet. Úgy gondoljuk ennyire statikus szemlélettel néhány alapvető tényező miatt sem lehet ezt kezelni. Egyrészt a felújítási költségek finanszírozási realitása ezt nem engedi meg, másrészt nagyon eltérő a felújítási szükséglet egy hatvanas évekbeli panelház, és a kilencvenes évekbeli többszintes, magastetős lakóépület között. Nem beszélve arról a tényről, hogy a felújítás optimális idejének elhalasztása nem jelent életveszélyt, „csak” a felújítási költségek megnövekedését és a használati érték csökkenését vonja maga után.

A panelépületek felújításánál, karbantartásánál szükségesnek tartjuk megkülönböztetni a csak egységesen és közösen végzendő vagy végezhető munkákat, a lakás használójának egyedi döntésétől függő feladatoktól. Az előbbieket az épület-felújítás, az utóbbiakat a lakásfelújítás kategóriájába soroljuk. Nézzük, mik tartoznak az egyes kategóriákba.

### **Lakóépület-felújítás fontosabb elemei**

- **A tetőszerkezet felújítása:** csapadékvíz-szigetelés javítása, magastető kialakítása, ezáltal a korábbi víz- és hőszigetelés hiányossága más megoldással orvosolható
- **Épületgépészeti lapvezetékek felújítása:** hideg- és melegvízvezetékek, szennyvíz- és csapadékvíz elvezető rendszerek, valamint szellőző rendszerek teljes rekonstrukciója
  - A fűtési rendszerek átalakítása, részleges vagy teljes felújítása, az energiafogyasztás lakásonkénti mérésének, illetve elszámolásának biztosítása
  - Elektromos fővezetékek rekonstrukciója, televízió kábel, telefon, kaputelefon hálózat korszerűsítése
- **A felvonók és személedobók felújítása**
- **A külső térelhatároló-szerkezetek hőszigetelése:** homlokzati hézagtömítések vagy utólagos hőszigetelés, tető és pincefödém hőszigetelési előírásoknak történő megfeleltetése, nyílászárók javítása vagy cseréje
- **Közös tulajdonú helyiségek felújítása:** lépcsőház, tároló-helyiségek

Értéknövelő felújítás esetén még szóba jöhet:

- Lakások összekapcsolása függőleges vagy vízszintes irányban, vagy magas színvonalú 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű, több generációs lakás céljára is megfelelő lakás kialakítása
- Magastető és benne lakáscélú helyiségek (a korábbi felső szinthez kapcsolódóan) vagy önálló lakások kialakítása
- A gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók, tárolók kapacitásának növelése (kétszintessé alakítás, földalatti elhelyezés)
- A környezeti feltételek (parkok, játszóterek, kiszolgáló létesítmények a földszinten) javítása, kialakítása
- A homlokzatok átalakítása (erkélyek, loggiák kialakítása vagy befedése), színdinamika előtérbe helyezése, redőnyök, virágládák, növények harmóniájának kialakítása

## **A lakásfelújítás fontosabb elemei:**

- Belső falfelületek korszerűsítése: festés, tapétázás, falburkolatok készítése
- Mennyezeti felületek felújítása: festés, tapétázás, álmennyezet kialakítása, díszítő burkolatok
- Padlóburkolatok felújítása, cseréje: PVC, kerámia, szőnyeg, parketta
- Gépészeti berendezések és szerelvények korszerűsítése, cseréje, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC, tűzhely, fűtőtest
- Elektromos berendezések és szerelvények cseréje, korszerűsítése
- Beépített berendezési tárgyak felújítása (konyhabútor, gardrób, előszoba)
- Nyílászárók felújítása, javítása (belső ajtók felületkezelése, ablakok tömítésének javítása)

## **A panelfelújítás sajátosságai**

A panelfelújítás kérdéskörénél többen felvetik a bontás lehetőségét. Németországban erre többféle modellkísérletet is végeztek (az építésszereléssel ellentétes visszabontás, felrobbantás), természetesen annak gazdasági kihatásaival együtt, beleértve a hulladék újrahasznosítását is. Úgy ítélték meg, hogy egy-egy egyedi esetet kivéve, egyelőre a bontás tömegesen nem járható út.

A gazdasági kondíciók közti különbség miatt szólunk ez még inkább így van. Figyelembe véve azt is, hogy ami Nyugat-Európában a 70-es, 80-as években a panel lakótelepeken lezajlott szlömösödés, az most Németország keleti felén is jelentkezik (lerobbant lakóépületek, üres lakások) miközben a kilencvenes években óriási mennyiségben végeztek a panelházakon értéknövelő, a mai kor igényeinek megfelelő felújításokat.

Úgy gondoljuk, hogy a szlömösödésnek az a szintje, hogy üresen álló lakótelepi lakások legyenek a lakótelepeken évek múlva, magasabb gazdasági fejlettségünk szintjén következik be. Annak érdekében, hogy ez minél kisebb mértékű és a környezetre lehető legkisebb negatív hatással legyen, sok tennivalónk van.

Amikor panelfelújításról beszélünk, abba tágabb értelemben az épület-felújításon túl beletartozik a korábban felsorolt lakásfelújítás is, szűkebb értelemben viszont csak az épület-felújítás. Az értéknövelés kategóriájába sorolt feladatoknál érdemes külön is szólni. Ha megnézzük a német példákat, ott szinte minden épület többet kapott (a korábbi kockaházak játékos tér és homlokzati formálása, színdinamikai tervek, magastetők építése, erkélyek, loggiák kialakítása, a lakókörnyezet, parkok, kerti építmények újjáépítése) a műszakilag szükséges minimális követelményeknél. Ezzel többsége jelentős pluszforrást igényel, de ezzel hosszabb távra problémamentessé tehető a panelház. Jó lenne, ha a hazai felújításoknál is egyre nagyobb részarányt képviselne ez a megoldás.

Valamennyi felújítási munkaszükségletet alapvetően befolyásolja, hogy a szükséges karbantartási, fenntartási munkákat elvégezték-e, ha igen mikor és milyen színvonalon. Lakáson belül az igények és a pénzügyi finanszírozási lehetőségek is nagyon széles skálán mozognak. Az itt jelentkező nagy különbségek csak közvetetten és kis mértékben vannak hatással egymásra. Egy általános lakásfelújítás (burkolatok és berendezési tárgyak, szerelvények cseréje, festés, mázolás) költségcsúszásglele nem túlzott igények támasztása esetén is eléri az 1millió forintot. Ezt csak azért említjük, mert az épület-felújítás finanszírozásában a lakástulajdonosnak mindkét területen helyt kell állni.

Nyilvánvaló, hogy a lakásfelújítás elvégzése és annak finanszírozása a lakástulajdonos hatáskörébe tartozik. Bizonyos esetekben és helyeken – s a panelházak többsége ilyen – a lakók önmagukban képtelenek a felújítási munkák elvégzésére.

A Nemzeti Lakásfejlesztési Terv keretében a szakértők 2500milliárd forint felújítási költséggel számolnak. Ezt 15 éves időtartam alatt látják megvalósíthatónak, 2004-es év kezdettől indulna a program. Mintaprojektek - 20-30 épület felújítását – még 2003-ban tervezik megvalósítani. Amennyiben a felújítási programból az állam továbbra is 1/3 részt vállal az is jelentős évente 50-60milliárd forint állami költségvetési kiadással jár.

A panelfelújítás állami, illetve önkormányzati támogatásának szükségessége mellett indokolt egy megjegyzést tenni. Azok a sajátosságok, amelyek ennek egyedi kezelését indokolják, nem annyira építési technológia (panel) függő, mint ahogy az a köztudatban elterjedt, de tény, hogy a paneles lakótelepek ennek a legjobb példái.

Mert amennyiben:

- sok és kis alapterületű lakás van egy épületben
- pazarló távfűtés van, aminek hőleadása a lakó igényétől független
- a lakók többségének jövedelmi és vagyoni helyzete szerény
- a társasházi vagy lakásszövetkezeti forma kötöttségei fennállnak
- a 60-70-es évek szegényes építési termékeit, technológiáit alkalmazták az akkori idők előírásainak, technológiai fegyelmének és minőségének megfelelően,

akkor indokolt a felújítások központi és önkormányzati támogatása. Amennyiben a fenti ismérvek együttesen téglaházaknál is fennállnak, úgy azokat is különös elbírálásban kellene részesíteni. Vagyis nem a paneltechnológia miatt, hanem mivel a fentiek döntően a panellakásoknál jelentkeznek, ezért kell azok felújítását támogatni.

## **Eddigi panelfelújítási programok**

### **TEK program**

Takarékos, Egészséges, Környezetbarát épület-felújítási program, csak részben tekinthető panelfelújítási programnak, mivel a legfeljebb 20 lakást magába foglaló lakóépületekre terjedt ki. Továbbá azért is mert csupán egy feladatra, az utólagos hőszigetelésre terjedt ki. A lakásonként 60ezer forintos támogatás 5000 lakás felújításához volt elegendő, de csupán 1997-ben és 1998-ban működött. A program – mivel a panelházak számára nem volt számottevő – panelfelújítás szempontjából nem meghatározó.

### **Energia-megtakarítást ösztönző hitelkamat-támogatás**

A 105/1996.(VII.16.) kormányrendelet biztosított maximum 800ezer forint lakásonkénti hitellehetőséget, aminél a kormány a hitelkamat kétharmadát magára vállalta. Alapvetően társasházi illetve lakásszövetkezeti költségek, a felújítási költség 25%-os önrész igény, valamint a jelentős támogatás mellett is magas törlesztő részlet miatt öt év alatt sem fogyott el a 3milliárd forint hitelkeret.

## **Az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása**

A Széchenyi Terv keretében 2001-ben indult program három pilléres – kormány, önkormányzat, lakó – finanszírozást írt elő, két lépcsős – önkormányzati, kormányzati – pályáztatás mellett.

Az elmúlt két évben 2002 decemberéig mindösszesen 717millió forint állami támogatást lehetett kiosztani a panelházak felújítására. Ebből 7133 lakás korszerűsítését végezték el illetve tervezik megvalósítani. Ez azt jelenti, hogy lakásonként csupán 100ezer forint állami támogatást kaptak. Hozzáteve az önkormányzati részt és a saját forrást átlagosan 300ezer forint körüli összegbe került a lakások energiatakarékos korszerűsítése, felújítása. Nyilvánvaló ez zömében azt jelenti, hogy nem teljes felújítást végeztek, csupán egy lépést tettek a korszerűsítési folyamatban. Életciklus költségeket számolva semmiképpen sem ez a kedvező megoldás.

A három támogatási forma közül – a szerény érdeklődés és a vázolt problémák mellett is – a harmadik a legéletképesebb, különösen akkor, ha ez elmúlt évek tapasztalatainak értékelése után a támogatási arányok a lakástulajdonosok számára kedvezőbbé válnak, s az értékelésnél az épületek és a lakók kondícióinak függvényében nagyobb differenciálásra nyílik lehetőség.