



PANORÁMA

A kilátás értelmezése és értékelése

ABSZTRAKT

A kutatás a panoráma és kilátás értékének vizsgálatával foglalkozik, különös tekintettel annak városépítészeti, és ingatlanpiaci hatásaira, valamint egy kilátás minősítési rendszer kialakítására, amely segíti az ingatlanok piaci értékének meghatározását.

Petrák Zita, Schmal Laura Nóra

Konzulens: Varga Imre

Köszönetnyilvánítás

Ezúton szeretnénk kifejezni hálánkat mindazoknak, akik hozzájárultak TDK dolgozatunk megvalósulásához.

Elsősorban szeretnénk megköszönni Varga Imre Zoltánnak, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építésmérnöki Karának Urbanisztika Tanszékén tanító konzulensünknek, hogy útmutatásaival, szakmai iránymutatásával és folyamatos támogatásával végigkísérte kutatási munkánkat. Tanácsai, ötletei és kritikai visszajelzései nélkül nem készülhetett volna el ez a dolgozat.

Külön köszönjük mindazoknak, akik részt vettek kutatásunkban, valamint mindazoknak, akik megosztották velünk gondolataikat és tapasztalataikat a panoráma témakörében. Ezek az értékes információk nagyban hozzájárultak munkánk eredményességéhez és a kutatási hipotézisek vizsgálatához.

Végezetül köszönjük mindenkinek, aki bármilyen módon hozzájárult a dolgozatunk megvalósulásához.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Bevezetés.....	3
Hipotézis	5
Módszertan.....	6
Kvalitatív kutatás.....	6
Kvantitatív kutatás.....	7
Panoráma definiálása.....	11
Panoráma.....	11
Prémium panoráma	16
A panorámát figyelembe vevő ingatlan értékesítési módszerek	18
Milyen változókat érdemes figyelembe venni az ingatlan ár becslésénél?	20
A panoráma magassági helyzetének összefüggései.....	20
Emeletek és ár kapcsolata.....	22
Kert vagy Terasz?.....	24
A panoráma és az alaprajzi tervezés összefüggései.....	27
Alaprajzi tervezés	27
A helyiségek és a panoráma kapcsolata	28
Tájékozás vagy panoráma?	31
Beépítési mód és panoráma kapcsolata	32
A kilátás irányainak számának hatása az ingatlan piaci értékére.....	33
A terasz beépítésének kérdésköre.....	34
Panoráma minősége és tényezői.....	35
Szempontok.....	36
Épített környezet elemei.....	36
Kitakarás - épület által.....	38
Kitakarás - növényzettel.....	40
Panoráma javítása.....	44
Hajlandóság - felmérés	44
A kilátás „ára”.....	47
Mennyit fizetnénk a panorámáért?	47
Lemondások	51
Minősítési rendszer	53
A minősítés alapjai.....	54
Esettanulmány	1
Horizontális.....	1
Vertikális.....	2
Összegzés, javaslatok	2
Források	3
Irodalomjegyzék.....	3
Képjegyzék.....	4

Bevezetés

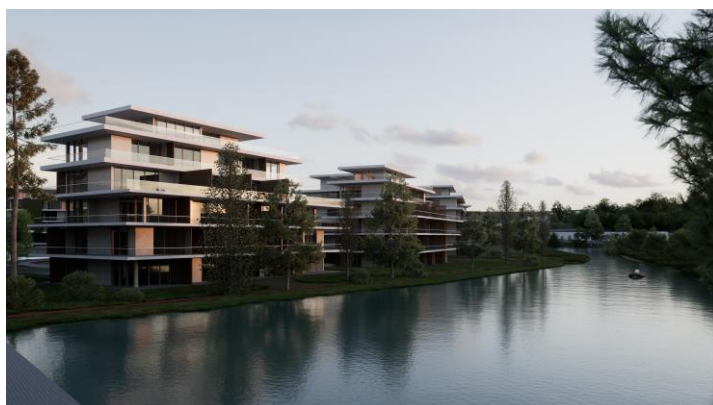
Gondolkozott már azon, hogy egy ingatlan értékére mennyi befolyásoló tényező hat? Átlagosan foglalkozunk a lokációval, az alapterülettel, az épület korával, minőségével, azonban vannak olyan tényezők, amelyek általában másodlagos szerepet töltenek be, ezáltal ezek figyelembevételére kisebb hangsúlyt szoktunk fektetni. Hiába tágas egy lakás, ha nem jut be elég fény. Hiába rendelkezik tökéletes lokációval, ha az ablakai egy közeli tűzfalra néznek. Hiába tökéletes számunkra minden szempontból a lakás, ha a környezeti minősége ezzel nem harmonikus. Ezek alapján egy ingatlan értékét nem kizárólag a saját paraméterei határozzák meg, hanem annak környezete, tájolása és panorámája is.

A panorama kutatásának fontossága egyre nagyobb figyelmet kap a városfejlesztés, ingatlanpiac és a mentális jólét területén. A látvány élményének nemcsak esztétikai, hanem gazdasági és pszichológiai hatásai is vannak, ezért érdemes alaposabban vizsgálni, milyen módon lehet ezt a jelenséget kiaknázni és optimalizálni a várostervezés során. A panorama nemcsak a kilátás egy egyszerű része, hanem egy olyan tényező, amely jelentősen hozzájárulhat egy lakónegyed vonzerejéhez, az ott élők életminőségéhez, és nem utolsósorban az ingatlanok értékéhez.

A téma fontosságát először akkor érzékeltük, amikor részt vettünk egy országos ingatlanfejlesztési pályázaton, ahol egy városrész rehabilitációjával foglalkoztunk és szembesültünk azzal a kérdéssel, hogy érdemes-e nagyléptékű átalakítást végezni a környezetben, és ezzel felértékelni az ingatlanokat olyan mértékben, hogy az a befektetők számára megtérüljön. Tervünk alapja az volt, hogy egy olyan városrészt létesítsünk, amely kihasználja az általunk létrehozott természeti adottságokat. Így a lakók nemcsak egy szép kilátásban részesülhetnek, hanem közvetlen kapcsolatba kerülhetnek a környezettel, amely pozitív hatással lehet a közérzetükre is. A projekt során nem csak az építészeti szempontokra figyeltünk, hanem arra is, hogy milyen tájépítészeti elemekkel lehet fejleszteni a környezetet. Az olyan eszközök, mint a zöldterületek elrendezése, a növényzet kiválasztása, a vizes elemek beillesztése (pl. mesterséges tó), vagy a különböző városépítészeti elemek elhelyezése mind hozzájárultak ahhoz, hogy a panorama még élvezhetőbb és vonzóbb legyen.



0.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A BEÉPÍTÉSŐL



0.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A TÓPARTI TÁRSASHÁZAKRÓL



0.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A TÓTÓL BELJEBB LÉVŐ TÁRSASHÁZAKRÓL



0.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A KIALAKÍTOTT FŐTÉRRŐL

A teljes pályázati anyag megtalálható a [Tavirózsa Projekt](#) linkjén.

A pályázat készítése során több szakértővel is lehetőségünk volt konzultálni. Horváth Emese, az IFK tiszteletbeli tagja és az Info Kft. fejlesztési vezetője a pályázat során mentorált minket, Kiss Gábor, az IFK alelnöke és a Metrodom műszaki igazgatója a gazdasági számításokban segített nekünk, Pém Attila, az Év Projektmenedzsere, építészmérnök, és BME-s oktató pedig a megvalósíthatóság kérdéseire adott válaszokat számunkra. A projekt végül olyan sikeres lett, hogy nekünk ítelték az első helyet, jutalmul pedig Münchenbe utazhattunk az Expo Real ingatlanfejlesztési kiállításra. Itt lehetőségünk volt feltenni a projekt során megválaszolatlanul maradt kérdéseinket a külföldi szakértőknek. Ezek a kérdések nem csak a projekt gazdasági tényezőiről szóltak, hanem arról is, hogy vajon jól használtuk-e ki a panorámát a beépítési mód kiválasztásánál, illetve jó döntés volt-e a patak felduzzasztása és a mesterséges panorama létrehozása ebben a környezetben. Így tereltük át a témát a jelenlegi vizsgálatunkra, ahol már konkrét kérdéseket tettünk fel a témánkkal kapcsolatban.

Kutatásunkban mélyebben vizsgáljuk, hogy a panorama felértékelő hatása számszerűsíthető, illetve kategorizálható-e. Az ingatlanpiacon a kilátás, gyakran kulcsszerepet játszik egy ingatlan értékének meghatározásában. Kutatásunk célja, hogy ezt az értéknövelő tényezőt mérhetővé tegyük, és olyan kritériumokat dolgozzunk ki, amelyek alapján objektíven megállapítható, mennyivel emelheti meg a panorama egy ingatlan értékét.

A végcél egy panorama minősítési rendszer, amely nemcsak az ingatlanvásárlók számára nyújthat segítséget, hanem az ingatlanfejlesztők és építésszek számára is hasznos eszközzé válhat. Ez lehetővé tenné, hogy az új lakóépületek tervezése során tudatosan figyelembe vegyék a kilátást, és olyan projektek valósuljanak meg, amelyek maximalizálják a panorámában rejlő lehetőségeket. A tájépítészeti eszközök hatása is vizsgálatunk középpontjában áll, hiszen ezekkel a környezet további értéknövelése lehetséges, amivel egy még vonzóbb és értékesebb ingatlanpiaci környezet alakítható ki.

Hipotézis

Elsődleges feltételezésünk az, hogy a panorama valóban felértékeli a lakásokat, és ennek mértéke számszerűsíthető. Elképzelésünk alapján, a kilátás minősége kategorizálható (és a kategorizálást az AI segítségével is el lehet végezni), így felállítható egy olyan objektív értékelési rendszer, amely nemcsak az ingatlanvásárlók, hanem az ingatlanfejlesztők és építésszek számára is hasznos lehet a jövőben. Ezzel a rendszerrel pontosan meg lehetne határozni, milyen mértékben járul hozzá egy ingatlan értékéhez a panorama, és milyen eszközökkel lehet javítani annak minőségét.

Módszertan

A kutatásmódszertan előre történő alapos megtervezése kulcsfontosságú volt számunkra, mert ez határozta meg a kutatás struktúráját, folyamatát és eredményeinek érvényességét.

A környezeti előnyök ingatlanárakra gyakorolt hatásának felmérése során két fő értékelési módszert különböztetünk meg: a kimondott, más néven feltételes értékelést, valamint a feltárt preferenciákat, amelyeket hedonikus árazásnak nevezünk. Az elmúlt évtizedekben számos tanulmány jelent meg a témában, ám ezek elméleti és módszertani kérdései továbbra is vitát generálnak.

A kutatásunkhoz legtöbb segítséget nyújtó, már meglévő tanulmányokat AI segítségével válogattuk össze, az előre megadott, általunk meghatározott kulcsszavak alapján.

A feltételes értékelést elsősorban az érvényesség és a megbízhatóság szempontjából bírálják. Az érvényesség az elméleti konstrukció mértékére vonatkozik, amely az egyének valódi gazdasági értékét hivatott megragadni, míg a megbízhatóság az eredmények konzisztenciáját és reprodukálhatóságát jelenti.

A hedonikus megközelítés esetében számos tényezőt kell figyelembe venni. Először is, a környezetminőség lakáspiacra gyakorolt hatásának megragadásához kiterjedt adatokat kell gyűjteni, ami gyakran időigényes és költséges. Ezenkívül a hedonikus modell formáját empirikusan kell meghatározni, nem pusztán elméleti alapon, mivel az eredmények érzékenyek lehetnek a modellspecifikációra. Ez azt jelenti, hogy ugyanaz az adathalmaz különböző modellek (pl. lineáris és log-lineáris) alkalmazásával eltérő megállapításokat adhat. Ezenkívül fontos figyelembe venni a hedonikus értékegyenletek időbeli stabilitását, különösen akkor, ha a lakáspiacot jelentős sokkok érik.

Kutatásunk sikeressége érdekében többféle kutatásmódszertant alkalmaztunk:

Kvalitatív kutatás

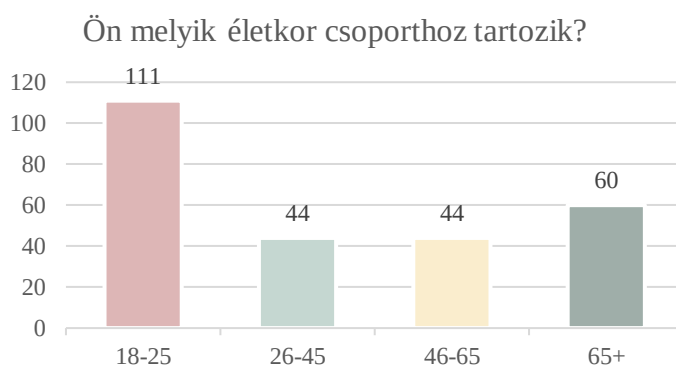
A kvalitatív kutatás célja, hogy megértse az emberi élményeket, viselkedéseket, szociális és kulturális kontextusokat, valamint az egyének érzéseit, motivációit és véleményeit. A kvalitatív kutatás nem számszerűsíthető adatokat gyűjt, hanem inkább szöveges vagy képi anyagokkal dolgozik. A kvalitatív módszerek alkalmazása során a kutatás folyamatában rugalmasan módosíthatók a kérdések, a kutatás iránya és a fókuszpontok, ahogy új információk és betekintések kerülnek előtérbe. A legjellemzőbb kvalitatív adatgyűjtési módszerünk a dokumentumelemzés volt, amelyek írott vagy képi források (tudományos dokumentumok, cikkek, képek) voltak.

Kvantitatív kutatás

A kvantitatív kutatás során, készítettünk egy 31 kérdésből álló, online kérdőívet. Igyekeztünk nem csak Magyarországon élő, hanem külföldi embereket is elérni, így azt is össze tudjuk hasonlítani, hogy van-e eltérés a magyar és a többi nemzet gondolkodása között. A felépített teszt strukturált kérdésekkel, zárt válaszlehetőségekkel dolgozott, például igen/nem válaszokkal, vagy Likert-skálákkal (pl. "egyáltalán nem értek egyet" és "teljesen egyetértek" közötti fokozatok). A kvantitatív adatok elemzése során különböző statisztikai módszereket használtunk. Az Excel programot használtuk kimutatások készítéséhez, amelyek több szempont szerint és különböző adathalmazok alapján dolgozott, ezáltal lehetővé téve, hogy különböző csoportok véleményeit is összegezzük. A kérdéseket 6 csoportba osztottuk a különböző vizsgálati szempontok szerint. Ezek a személyes adatgyűjtés, a panoráma definiálása, a panoráma helyzete / takarása (kültéri elemekkel), tervezési kérdések, panoráma elhelyezkedése és végül a panoráma alakítása. A módszer előnyei közé tartozik az objektív eredmények egyszerű kimutatása, ugyanis a számszerű adatok és statisztikai elemzések lehetővé teszik az objektív következtetések levonását.

Az általunk készített [kérdőív](#) sok kérdése olyan választ igényelt, amely numerikus formában került rögzítésre, lehetővé téve a statisztikai elemzést. Válaszlehetőségek vagy skálák segítségével mértük az egyének véleményét. A kutatási eredményeket a [bővített verzióban](#) 123 grafikonon ábrázoltuk és a későbbiekben ezeket értelmeztük, elemeztük. A kérdőív elején személyes adatgyűjtésre került sor, hogy a későbbiekben a válaszokat szét tudjuk bontani különböző csoportok szerint.

Személyes adatgyűjtés a kérdőív válaszadóitól

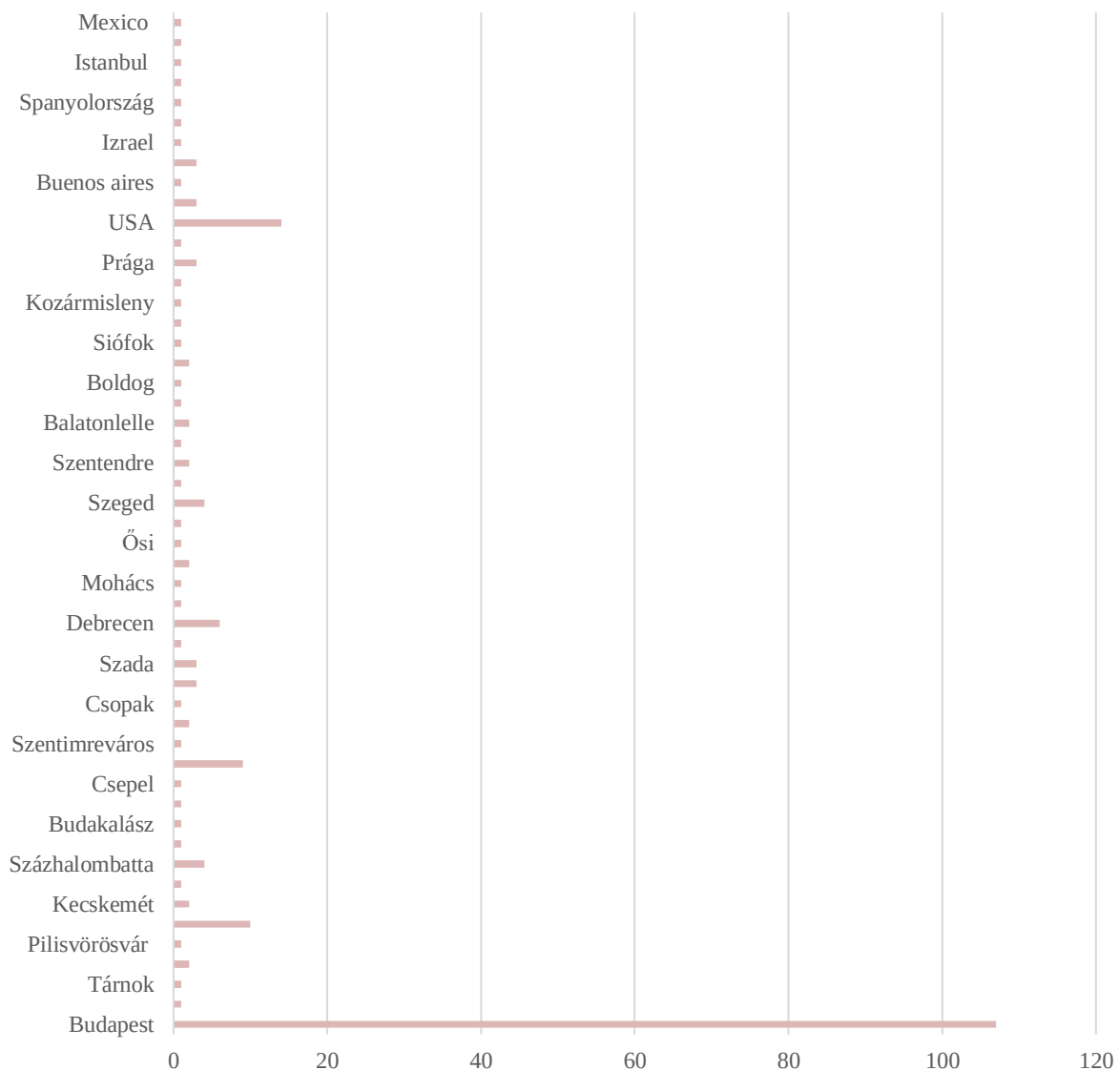


1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A kérdőív során az emberek korának megkérdezése fontos szerepet játszik a kutatás demográfiai elemzésében. A koradatok lehetővé teszik, hogy megértsük, hogyan reagálnak a különböző korosztályok a feltett kérdésekre. Az életkor gyakran befolyásolja a véleményeket,

preferenciákat és viselkedéseket, így a kérdőív eredményei alapján könnyebben észlelhetők a korcsoportok közötti eltérések és mintázatok. Ezen kívül a koradatok segítenek abban, hogy célzottan elemezhessük a különböző korcsoportok véleményeit és preferenciáit, ezáltal biztosítva, hogy a minta reprezentatív legyen a vizsgált populációra. A válaszadók legnagyobb része a 18-25 éves korosztályhoz tartozik, ami jelentős arányt képvisel a mintában. Ez arra utalhat, hogy a fiatal felnőttek véleménye és preferenciái kiemelt szerepet játszanak a kutatásban, ami a panoráma és kilátás fontosságának megértéséhez is hozzájárulhat. Az idősebb korcsoportok (65 év fölött) szintén jelentős arányban képviseltetik magukat, ami azt jelzi, hogy az idősebb generációk véleménye is releváns lehet a kutatás szempontjából.

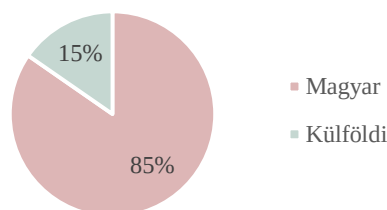
Ön melyik városban / országban él jelenleg?



1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Ezt a grafikont azért készítettük, hogy bemutassuk, milyen településekről és országokból érkeztek a kérdőív kitöltői. A válaszadók 11 db magyar nagyvárosból, 18 db magyar kisvárosból és 5 db magyar faluból / községből / nagyközségből származnak. A főváros dominálása nemcsak a részvételi arányra, hanem a kérdéskör relevanciájára is utalhat, mivel Budapest gazdasági, kulturális és társadalmi központként különösen fontos szerepet játszik a panoráma és kilátás kérdéseiben. Ezen kívül a kisvárosokból érkező válaszadók aránya is jelentős, ami a vidéki települések perspektívájának bevonását is lehetővé teszi a kutatásba. A falvak és községek kisebb aránya viszont arra utal, hogy a kérdőív inkább a városi népesség véleményére összpontosít, ami befolyásolhatja az eredmények értelmezését és a különböző településtípusok közötti eltérések vizsgálatát.

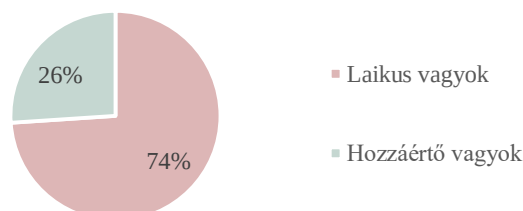
Ön magyar vagy külföldi állampolgár?



1. 3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Fontos vizsgálni, hogy a kérdőívet magyar vagy külföldi válaszadó töltötte ki, mert a kulturális háttér, az életkörülmények és a helyi viszonyok befolyásolhatják a válaszokat. A két csoport eltérően értékelhet bizonyos kérdéseket, például egy adott téma fontosságát vagy jelentőségét, így a nemzetiség szerinti bontás segíti az adatok pontosabb értelmezését és az eredmények jobb általánosíthatóságát.

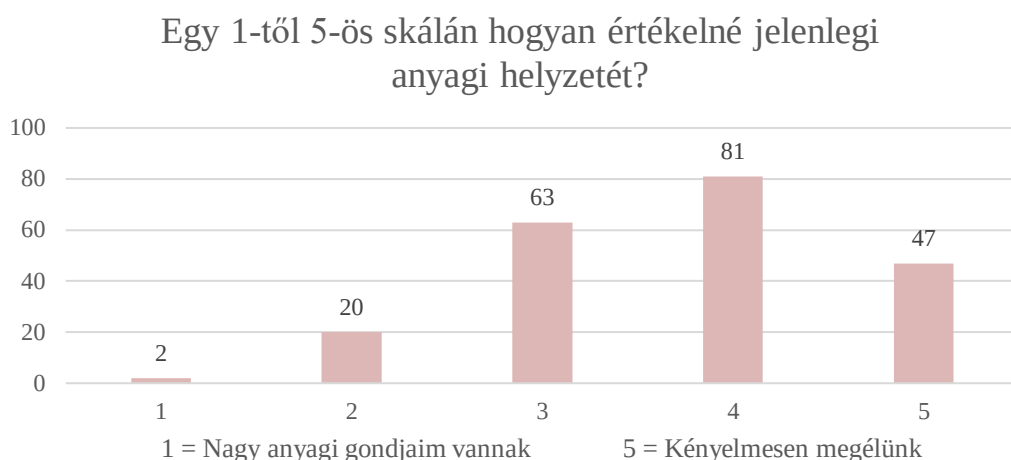
Van tapasztalata az építészetben, ingatlanfejlesztésben?



1.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Vizsgáltuk azt is, hogy a kérdőív kitöltője szakértő vagy laikus, mert a tudás és tapasztalat szintje jelentős hatással van a válaszokra. A szakértők általában mélyebb megértéssel bírnak a

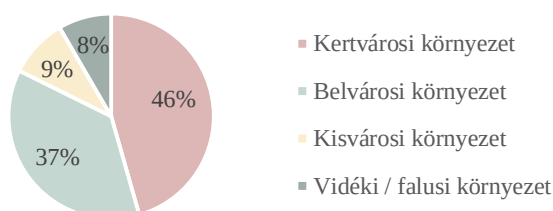
témáról, és ezért részletesebb, árnyaltabb válaszokat adhatnak. A két csoport véleményének összehasonlítása segít jobban megérteni a téma társadalmi megítélését és a különböző perspektívákat.



1.5. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A jövedelem és a pénzügyi helyzet jelentős hatással lehet a véleményekre és a döntésekre. Az anyagi körülmények befolyásolják, hogy valaki milyen értékeket, preferenciákat vagy szükségleteket tart fontosnak. A különböző anyagi helyzetű csoportok eltérően reagálhatnak a kérdésekre, így a pénzügyi háttér ismerete segíthet a kutatás eredményeinek pontosabb értelmezésében és a megállapítások általánosíthatóságában.

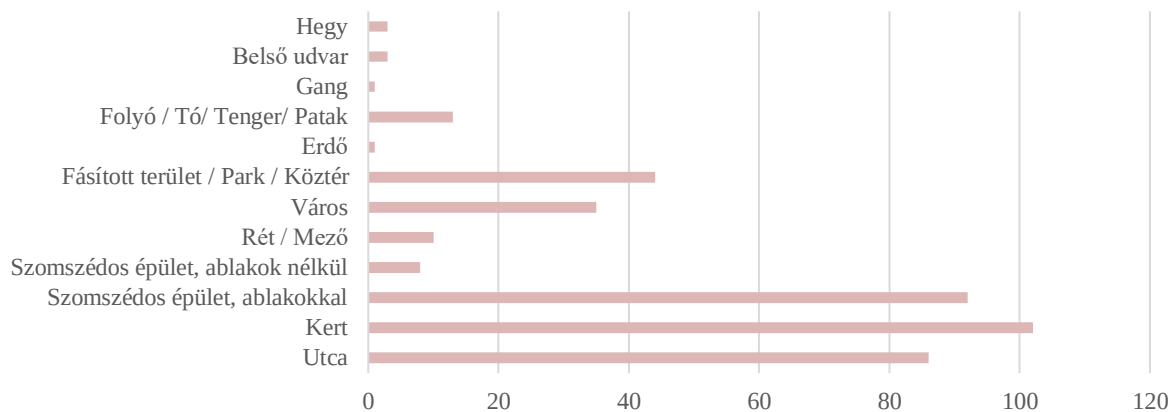
Ön milyen lakókörnyezetben él?



1.6. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A lakóhely környezete jelentős hatással van az egyén életminőségére, értékrendjére és preferenciáira. A belvárosi környezet például más élményeket és kihívásokat kínál, mint a vidéki vagy kertvárosi környezet, így a válaszadók véleménye és tapasztalatai is eltérhetnek. Az eltérő lakókörnyezetek befolyásolják a szabadidős tevékenységeket, a társadalmi interakciókat és az infrastruktúra elérhetőségét, ami hozzájárul a kérdőív válaszainak sokszínűségéhez. A lakókörnyezet vizsgálata segít az adatok pontosabb értelmezésében és a különböző csoportok közötti eltérések megértésében.

Az Ön lakása milyen kilátással rendelkezik?



1.7. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Fontos vizsgálni, hogy a kérdőív kitöltője milyen kilátással rendelkezik a lakásában, mert ez befolyásolhatja a panorámával kapcsolatos véleményét és értékelését. A jó kilátással rendelkező lakások általában magasabb esztétikai értéket és magasabb társadalmi státuszt képviselnek, ami növelheti a lakás vonzerejét és piaci értékét. A válaszok elemzése lehetővé teszi a kutatás számára, hogy feltérképezze a kilátás iránti igényeket és preferenciákat, valamint azt, hogy van-e összefüggés aközött, hogy jelenleg milyen kilátása van valakinek és hogy milyen szeretne, ha bármilyen panorámát választhatna.

Panoráma definiálása

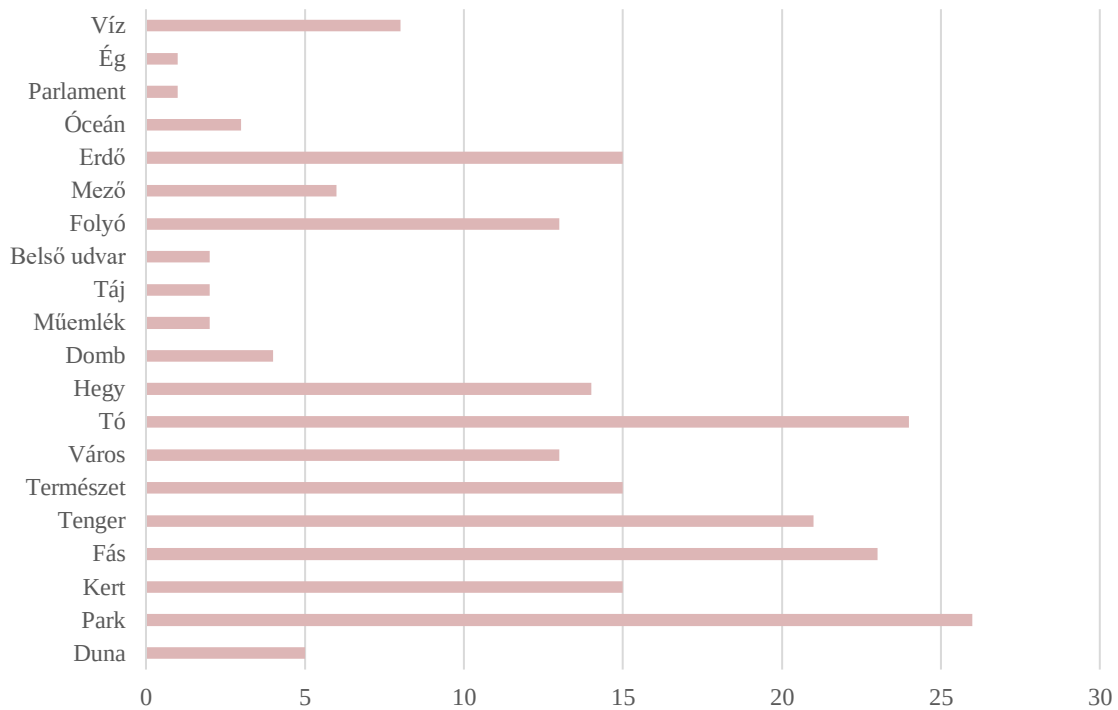
A panoráma fogalma az idők során jelentős átalakulásokon ment keresztül, a történelmi kutatás a [bővített verzióban](#) látható. Manapság azonban már szélesebb értelemben használjuk ezt a kifejezést. A dolgozatunk célja a különböző panoráma definíciók feltérképezése és ezt követően a kérdőívünkre válaszolók véleményére építve egy összegző panoráma értelmezést megalkotni.

Panoráma

A panoráma általánosságban széles, átfogó kilátást jelent, amely lehetővé teszi egy nagyobb táj, városkép vagy természeti látványosság részleteinek megtekintését. A panoráma kilátás nem csupán a horizont vonalának szemlélését foglalja magában, hanem a látómező szélességének és mélységének kihasználását, amely egyfajta vizuális élményt teremt. Az építészetben a panoráma kilátás különösen fontos esztétikai elem, amely gyakran meghatározza egy ingatlan értékét, mivel a kilátás szorosan kapcsolódik a lakók életminőségéhez és a lakás vonzerejéhez. Azonban az emberek különböző módon gondolkodnak a panorámáról, mivel annak értelmezése szubjektív élményekhez és személyes preferenciákhoz kötődik. Célunk a

panoráma fogalmának mélyebb értelmezése, a definíció kiegészítése, illetve olyan további jellemzők feltárása, amelyek az emberek szemében különlegessé teszik a kilátást. Ehhez egy kérdőívet dolgoztunk ki, amelyben a résztvevők saját szemszögükből adhatnak választ a panorámával kapcsolatos kérdésekre. Ezt az elemzést az alábbiakban mutatjuk be részletesen.

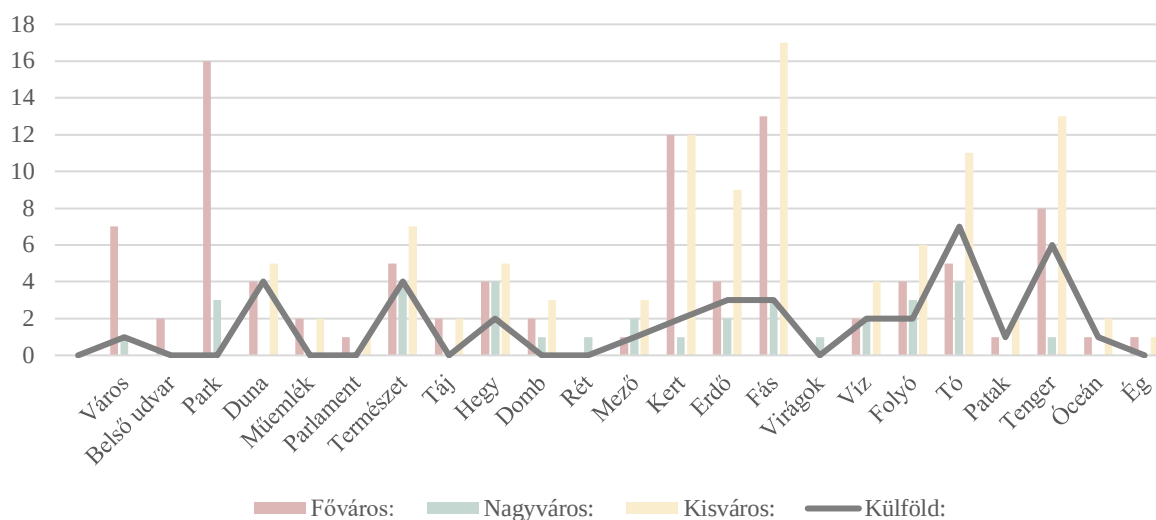
Ön milyen kilátást szeretne az ablakából, ha azt lehetne változtatni?



3.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A fenti diagramból könnyen leolvasható, hogy a válaszadók a parkra néző kilátást preferálják, de emellett a tó, a tenger és a növényzet látványa szintén a legkedveltebbek közé tartoznak.

Lakóhely szerinti vizsgálat



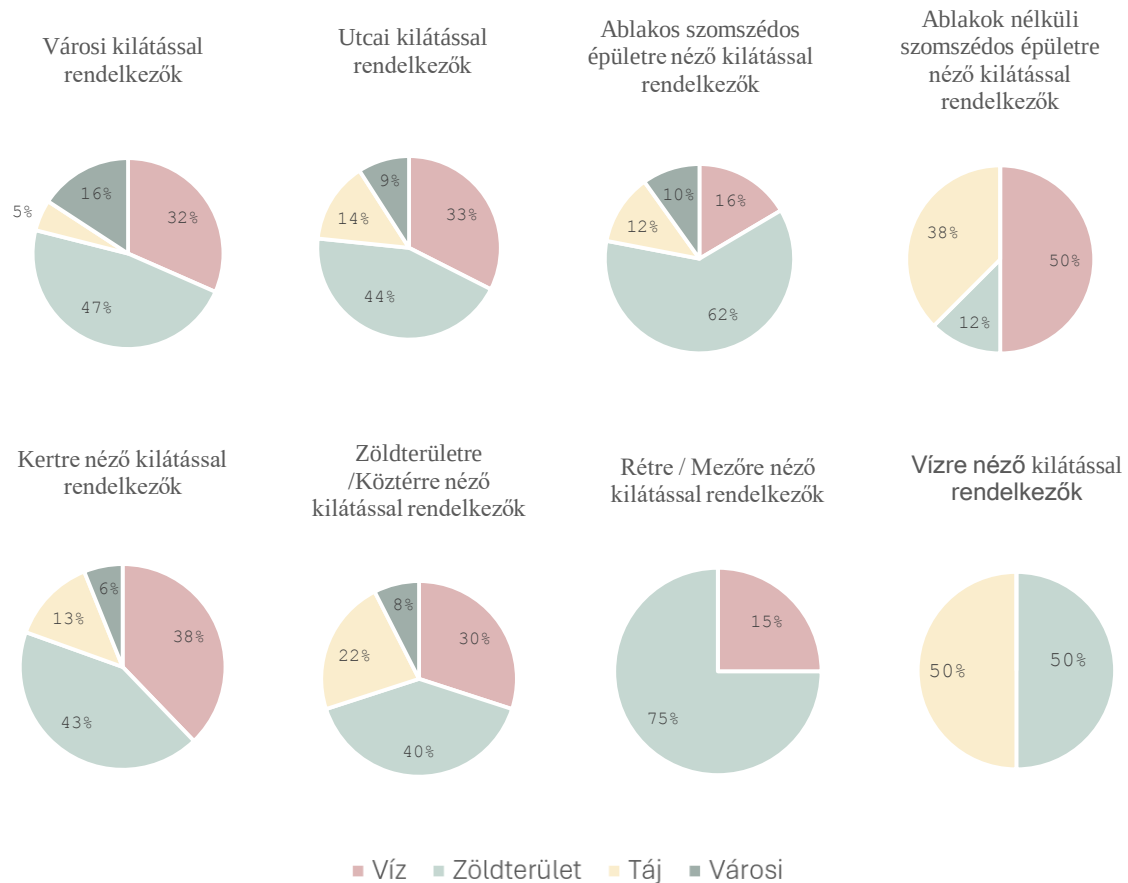
3.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Kíváncsiak voltunk, hogy van-e összefüggés a között, hogy az adott településtípusban lakók milyen kilátást kedvelnek. A fenti diagramm a külföldieket külön vizsgálja. Több hipotézist felállítottunk ezzel kapcsolatban. Most a legjelentősebbeket emelnénk ki.

Az első hipotézisünk az volt, hogy elsősorban a fővárosban élők fogják kedvelni a városi látképet és ahogy közeledünk a falu településtípus felé, úgy az emberek is egyre kevésbé fogják kedvelni ezt a típusú kilátást. A grafikonunk mutatja, hogy ez az állítás igaz. Kisvárosi kitöltőink közül egy ember sem választotta a városi látképet.

Egy másik feltételezésünk az volt, hogy a nagyvárosban – vagy fővárosban – élők jobban fogják kedvelni a parkok látványát. A városi környezetben a parkok fontos zöldterületek, amelyek lehetőséget nyújtanak a pihenésre, szórakozásra és a közösségi interakcióra. A városi lakosság számára a parkok gyakran az egyetlen hozzáférhető természetes környezetet jelentik, ahol el lehet távolodni a város zajától és feszültségétől. A falusiak és kisvárosiak számára a parkok nem mindig annyira központi szerepet játszanak, mivel a természet más formáinak közelsége és az otthonuk körüli zöldterületek már elegendő lehetőséget nyújtanak a kikapcsolódásra. Érdekes megfigyelés az is, hogy hasonló arány figyelhető meg a kertekkel kapcsolatban. A városiak számára a kert egy privát kincsnek számíthat.

Összességében az is elmondható, hogy a víz jelenlétét hasonló mértékben preferálják a kitöltők. A vizek közül is átlagban a tó képe az, amit a különböző településtípusokban élők mindegyike nagyjából azonos mértékben preferál.

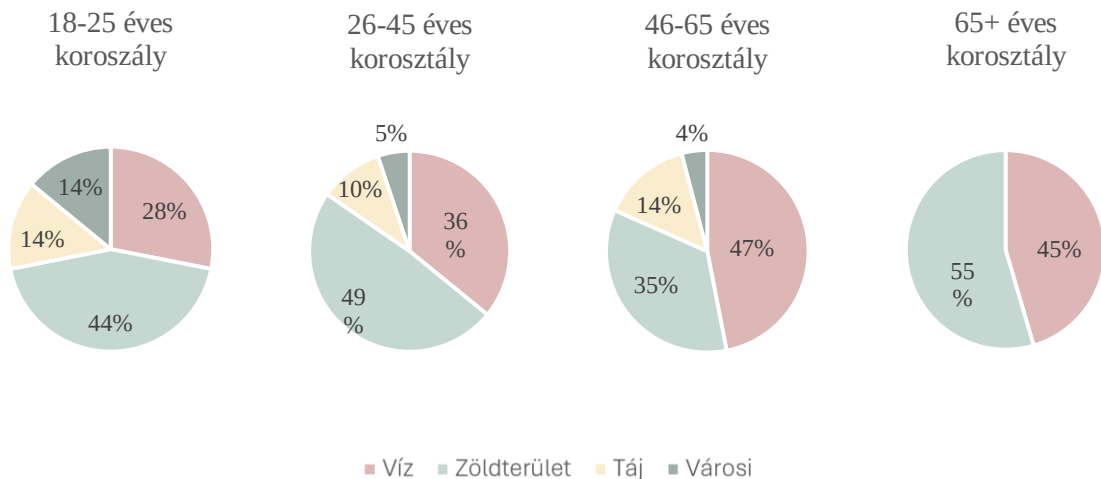


3.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Vizsgálatunk ezen szakaszán párhuzamba állítottuk azt, hogy ki milyen kilátással rendelkezik jelenleg, és ha bármilyet választhatna, milyen lenne az. A válaszokat négy nagy csoportba osztottuk be a könnyebb értelmezhetőség kedvéért: Vízi látvány, zöldterület, messzire néző táj és városi látkép.

Az emberek jelentős többsége inkább a természetes kilátást választaná a városi látkép helyett, különösen a zöldterületek és a víz látványa a legvonzóbb számukra. Ennek oka lehet, hogy a természet közelsége nyugalmat és kikapcsolódást nyújt, míg a városi környezet inkább zajos és stresszes. (Ennek pontosítása ebben a szakaszban nem része a kutatásnak.) A zöldterületek és víz látványa sokak számára a pihenést, frissességet és a természetes szépséget jelképezi, ami pozitív hatással van a közérzetükre és mentális egészségükre.

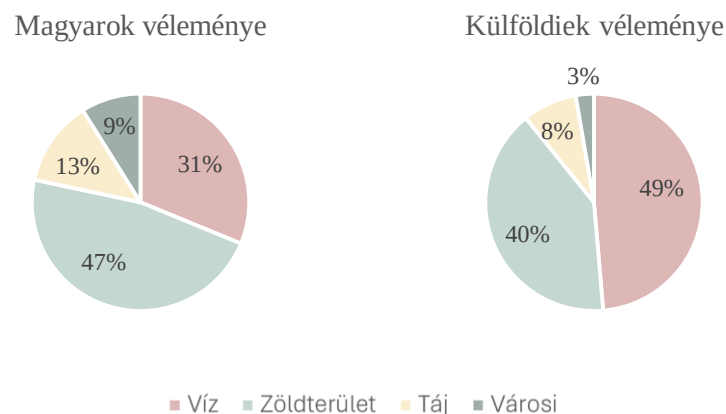
Érdekes megfigyelés, hogy azok, akik most városi látképet élveznek, szívesebben választanának ismét városi panorámát, míg azok, akik jelenleg természeti kilátással rendelkeznek, továbbra is ezt a fajta látványt részesítenék előnyben, és nem váltanának városira. Ezen kívül azok, akiknek lakása már most is vízre néz, inkább a zöldterületre vagy a távoli tájképre nyíló kilátást részesítenék előnyben.



3.1.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A válaszokat elemeztük aszerint, hogy a kitöltők melyik korosztályba tartoznak, ezzel azt a feltételezést szeretnénk volna vizsgálni, hogy igaz-e, hogy az idősebb korosztály valóban jobban kedveli-e a természeti látványt, mint sem a városi látképet. A válaszok arányából megfigyelhető, hogy az állítás igaz. Az idősebbek kevésbé kedvelhetik a városi panorámát. Ennek okának kiderítése további kutatást igényel. Ezzel együtt az feltételezhető, hogy az idősebbek a nyugodt, zöld környezetet és a természet közelségét értékelik. A városi panorama sokszor zajos, zsúfolt, az a nagyobb aktivitás és a verseny helye, ami nyüzsgő környezetet jelent. Az idősebbeknek a csökkenő aktivitás miatt ez kevésbé vonzó, biztonságost számukra. Inkább állandóságot, biztonságot, nyugalmat és pihenést keresnek.

Ez a kutatás azt is feltárta, hogy bár a 18-25 évesek körében a legmagasabb a városi panorama iránti preferencia és ez az idősődéssel egyre csökken. Ugyan ebben a korosztályban a zöldterületekre nyíló kilátás szintén kiemelkedő jelentőséggel bír, akár a többi kategóriában.



3.1.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Ezen kívül azt is vizsgáltuk, hogy van-e eltérés a magyar és a külföldi preferenciák között. Az ábrák alapján megállapítható, hogy a magyarok valamivel nagyobb mértékben, előnyben

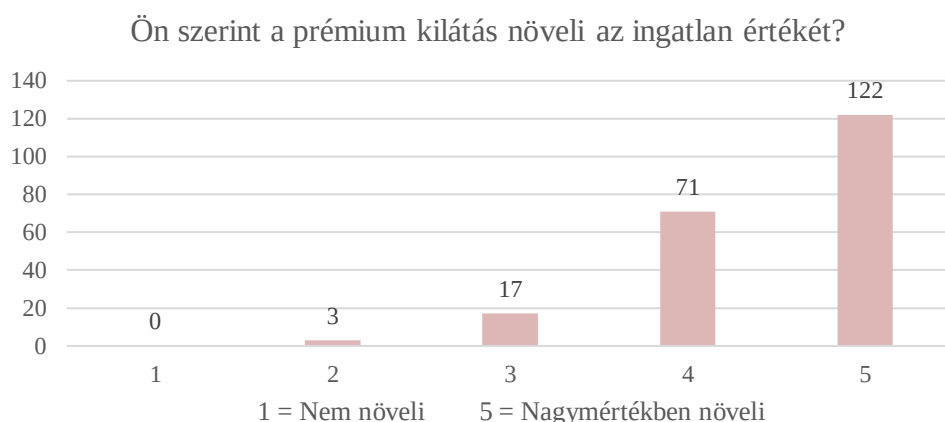
részesíthetik a vizekkel szemben a zöldterületek látványát, feltehetően azért, mert az ország belső fekvése miatt a természethez való kötődésüket elsősorban az erdők, mezők és dombos tájak határozzák meg. A vízparti élmények, mint a tenger, kevésbé elérhetőek mindennapi életükben. Ezzel szemben a külföldiek, jobban kapcsolódhatnak a víz látványához, mivel számukra a vízparti élmények és a tenger látványa természetes részei lehetnek a mindennapoknak, így a víz számukra vonzóbb, elérhetőbb élményt jelent.

A kérdőív eredményei alátámasztják, hogy a válaszadók többsége a természetre nyíló kilátást, különösen a zöldterületeket és vizeket részesíti előnyben, de a városi látképet preferálók aránya is figyelemre méltó, főként a fiatalabb és városi lakosok körében. Ezek az eredmények fontos irányelveket nyújtanak a városi zöldterületek fejlesztéséhez és a természeti elemek integrálásához, hozzájárulva a lakók életminőségének javításához.

Felvetődik a kérdés, hogy ha a növények jelenléte ilyen meghatározó a panoráma élményében, akkor valóban indokolt lehet, hogy a városok nagyobb figyelmet fordítsanak a zöldfelületek és növényi elemek integrálására az épített környezetbe. Az ilyen jellegű városi tervezés nemcsak esztétikai előnyökkel járna, hanem javíthatná az életminőséget, hozzájárulhatna a mentális jóléthez, és erősíthetné a kapcsolatot a természettel a városi lakosok számára. A több növényzet alkalmazása a parkokban, épületek homlokzatain és közterületeken nemcsak a panorámaélményt gazdagítaná, hanem környezeti fenntarthatósági szempontból is előnyös lenne, például a levegőminőség javítása és a hősziget-hatás mérséklése szempontjából.

Prémium panoráma

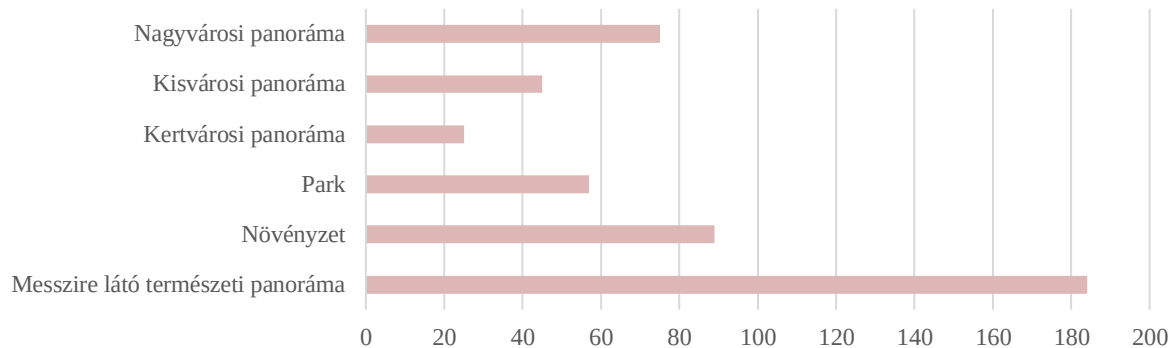
A panoráma definiálásán belül szeretnénk foglalkozni a prémium panoráma kérdéskörével, hiszen a prémium kilátás növeli az ingatlan értékét, feltehetően azért, mert a vonzó panorámák gyakran kedvezőbb életminőséget és esztétikai élményt kínálnak.



3.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A panoráma definiálásán belül keressük arra a kérdésre is a választ, hogy mi számít prémium panorámának, mivel ez az ingatlan értékét jelentősen megnövelheti, akár 5-10-15-20%-kal is.

Melyik típusú kilátás prémium az Ön számára ezek közül?



3.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A kérdést a következő képekkel szándékoztunk érthetőbbé tenni:



Nagyvárosi panoráma



Kisvárosi panoráma



Kertvárosi panoráma



Park



Növényzet

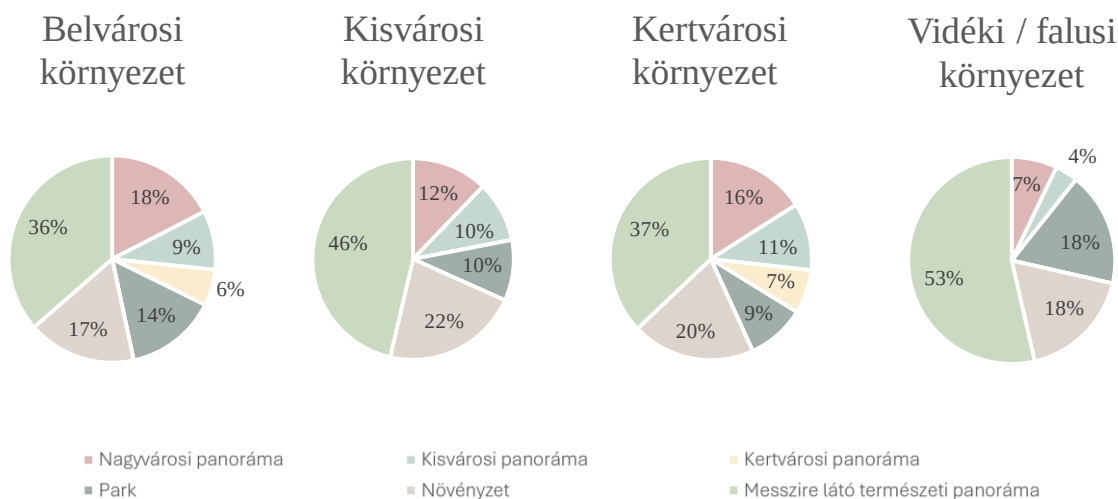


Messzire látó természeti panoráma

3.3.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ ([Adobe Stock kép](#) FELHASZNÁLÁSÁVAL)

A felmérésből az a következtetés vonható le, hogy az emberek több, mint harmada, a messzire látó természeti panorámát részesíti előnyben, míg a különböző városi és kertvárosi kilátások

kevesebb preferenciát élveznek. Ennek oka lehet, hogy a természeti panoráma nyugalmat, szabadságérzetet és esztétikai élményt nyújt, amit sokan a modern, stresszes városi élet ellensúlyaként értékelnek. Az emberek a természethez való közelséget gyakran az életminőség javulásával társítják, míg a városi panoráma inkább azok számára vonzó, akik a dinamizmust és az urbánus életstílust kedvelik.



3.3.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Ezen a diagram sorozaton a legfeltűnőbb eredmény az az, hogy a vidékieknek milyen arányban jelent prémium kilátást a természet és a növényzet a különböző várostípusok látványával szemben. Ez az eredmény egy izgalmas visszacsatolás arra a kérdésre, hogy milyen kilátást preferálna az, aki jelenleg az utcára, parkra, vízre vagy más hasonló helyszínre néz. Ott hasonló eredmények jöttek ki, ezért ezt a kérdést nem részletezzük jobban.

Összegzőként megállapítható, hogy a legtöbben a messzire látó természeti panorámát preferálják, mivel az nyugalmat és a modern városi élet ellensúlyát kínálja, míg a városi kilátás inkább a dinamikus, urbánus életstílust kedvelők számára vonzó, de mind a két típusról elmondható, hogy akár természeti, akár városi a kilátás jellemzően a messzire tekintő látvány minősíthető prémium panorámának.

A panorámát figyelembe vevő ingatlan értékesítési módszerek

Az emberek régóta foglalkoznak ingatlanok építésével és értékesítéssel. Az ingatlanértékelés számos aspektust és változót foglal magában, mint például a térbeli elhelyezkedés, a kilátás, a környező szolgáltatások, pszichológiai tényezők, valamint az épületen belüli lakások helyzete, lakókörnyezet stb. De létezik-e konkrét metódus, amely alapján pontos árat lehetne megállapítani a panorámáért vagy általában az ingatlanért? Van olyan technológia vagy szoftver, amely megmondhatja, hogy egy adott helyen és körülmények között mennyibe fog

kerülni egy ingatlan és növeli-e az árát a panoráma? Gyakran előfordul, hogy az ingatlanok túl vannak árazva az eredeti értékükhöz képest, ezért sokszor merül fel, hogy érdemes lenne egy konkrét mérőszámot/rendszert felállítani a piac stabilizálása érdekében. Jelen tanulmány keretében kizárólag azon szempontok figyelembevételére törekszünk, amelyek összefüggésbe hozhatók a kilátással, a panorámával.

A következő részben foglalkozunk a jelenlegi panoráma értékesítő módszerekkel (definíciók és módszerek bővebb bemutatása a TDK [bővített verziójában](#) olvasható), amik közvetett vagy közvetlen módon veszik figyelembe az árakat egy ingatlan érték becslése során, ilyen módszerek például:

- a. GIS - Geographical Information System
- b. Hedonikus lakásár tanulmányok
- c. OLS - Ordinary Least Squares
- d. GWR - Geographically Weighted Regression
- e. Viewshed elemzés (HPM)
- f. Fuzzy Delphy (FDM)
- g. Térbeli autoregresszív modell (SAR)

A Térbeli autoregresszív modell (SAR) azt vizsgálja, hogy a közeli ingatlanárak hogyan befolyásolják egymást. Mivel az ingatlanárak térbelileg korreláltak (azaz hasonló helyeken lévő ingatlanok árai hasonlóak), a modell figyelembe veszi ezt az összefüggést. A SAR modell egy speciális regressziós technika, amely beépíti a szomszédos ingatlanok árának hatását az egyes ingatlanok árára.

Alapvetően az ingatlan piacon nagyon sokféle modellezési technikát használnak értékesítésre, de ezek külön-külön alkalmazása nem feltétlen mutatja a piac valódi modelljét, ezért érdemes ezek összeségét használni, annak érdekében, hogy pontosan számszerűsíthető legyen az adott ingatlan. Érdemes lenne kifejleszteni egy szoftvert, amely összegzi ezeket a modelleket, és megfelelő adatok bevitelével pontosan meghatározza egy ingatlan valódi értékét. Dolgozatunk egy mögöttes célja ennek a szoftvernek az alapjainak lefektetése, különös tekintettel a panorámát befolyásoló tényezők vizsgálatára, mint az egyik fontos összetevőre.

Arra a következtetésre jutottunk, hogy a panoráma értéknövelését számszerűen meghatározni nem lehet, a többi változó fixálása nélkül. A dolgozatunk további szakaszaiban az adott változó csoport konkretizálásával vizsgáljuk a panoráma értéknövelő hatásait, olyan módon, hogy az egyedüli változó adott esetekben a panoráma egy konkrét aspektusa lesz. Dolgozatunkban az FDM és a Hedonikus kutatási módszert alkalmaztuk, mint ingatlanár kutatási eszközt.

Milyen változókat érdemes figyelembe venni az ingatlan ár becslésénél?

Az ingatlan értékelésénél, nem lehet csak egyetlen változót figyelembe venni az értékelés során, ezért a következő részben az ingatlanár befolyásoló tényezőit mutatjuk be röviden.

Befolyásoló tényezők (bővebb magyarázat a [bővített verzióban](#) található):

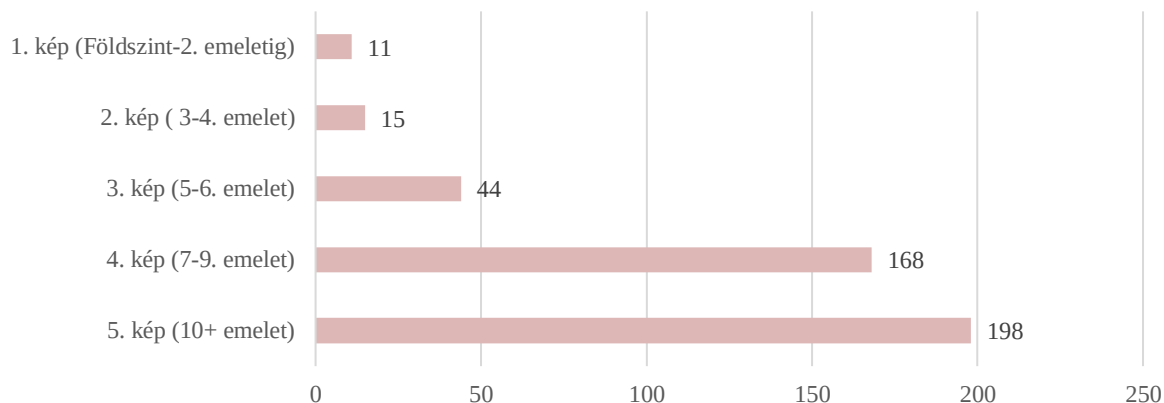
1. Gazdasági helyzet regionálisan és globálisan – (időbeli hatások)
2. Elhelyezkedés
3. Infrastruktúra és funkciók közelsége
4. Lakó környezet – régiók
5. Környezeti hatások és panoráma
6. Ingatlan állapota és kivitelezési- , anyagiminősége
7. Ingatlan kialakítása és mérete, bővíthetősége
8. Fenntarthatóság – üzemeltetési költségek
9. Jogi és szabályozási környezet

Egy ingatlan értékesítésénél, mint láthatjuk rengeteg változó befolyásolhatja az árat, amelyek közül dolgozatunkban a lakás panorámával szeretnénk elsődlegesen foglalkozni a többi változót az esettanulmányokban vizsgált lakások esetében igyekeztük rögzíteni. A panorámának is számos változója és aspektusa van, amik különböző módon hatnak a lakásárakra. A továbbiakban ezt taglaljuk.

A panoráma magassági helyzetének összefüggései

A városi lakóépületekben elhelyezkedő lakások értékét jelentősen befolyásolja a lakás elhelyezkedése, különösen a kilátás minősége és a lakás vertikális helyzete. Kérdőíves felmérésünk célja az volt, hogy meghatározzuk, mikortól érzékelik az emberek a magaslati látképet panorámának, valamint, hogy az emeletmagasság milyen hatással van a kilátás értékelésére. A vertikális elhelyezkedés kulcsfontosságú szerepet játszik a városi panoráma megélésében és az ingatlanok értékelésében.

Jelölje be, hogy Ön szerint melyik kilátások panorámásak?

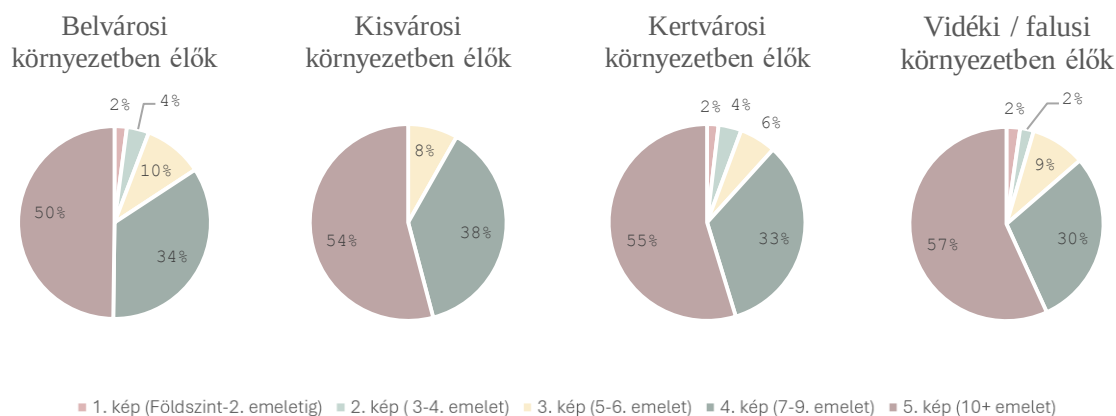


4.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



4.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ FOTÓK

A panoráma helyzetének vizsgálatát úgy is kiterjesztettük, hogy nemcsak a vízszintes kitakarást elemeztük, hanem különböző magasságokból látható képeket is. Ezáltal a kutatás figyelembe vette, hogy hogyan változik a kilátás a nézőpont magasságával, ami különösen fontos szempont lehet magasabb épületek, toronyházak vagy hegyes-dombos területek esetében. Ezzel a módszerrel mélyebb megértést nyertünk a panoráma és az épületek elhelyezkedésének viszonyáról.



4.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

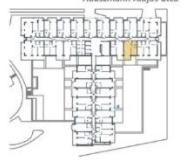
Érdekes megállapítás, hogy a különböző település típusokban lakók véleménye csak nagyon kismértékben tért el. Természetesen mindegyik kategóriában az a kép nyert, ahol a legnagyobb mértékben látszódik a messzi táj. Ahogy a táj képének mértéke csökken, úgy az emberek is egyre kevésbé gondolják panorámasnak a kilátást.

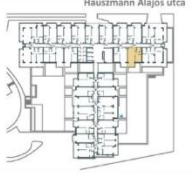
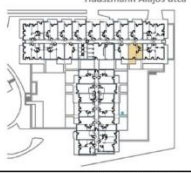
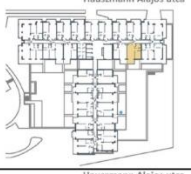
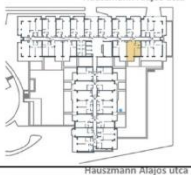
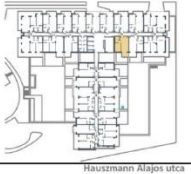
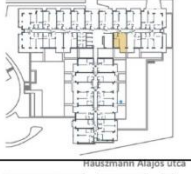
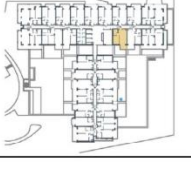
A képsorozat érdekes aspektusa, hogy az emberek többsége azokat a képeket részesítette előnyben, amelyekben a homlokzat csak kis mértékben látható, míg a távoli látkép valamilyen módon megjelenik. Ez arra utal, hogy a válaszadók számára a panorámában a távoli látvány élménye általában fontosabb, mint a közeli épület homlokzatának jelenléte.

Továbbá, a korábbi diagram alapján az emberek 38%-a számára a távolba néző kilátás minősült panorámának. Ebből arra következtethetünk, hogy a távoli látkép egyértelműen értéknövelő tényezőként definiálható. A távoli panorama mennyisége, illetve annak kitakarásának mértéke vertikálisan meghatározza a panorama értéknövelő hatásának nagyságát is, vagyis minél nagyobb mértékben nyílik a kilátás, annál jelentősebb az ingatlan értéknövekedése.

Emeletek és ár kapcsolata

A továbbiakban esettanulmányi vizsgálatunk során a Big George – Újbuda Garden A épületét elemeztük, különös tekintettel az ingatlanok vertikális elhelyezkedésének és árának összefüggésére. A kutatás célja annak feltárása volt, hogy az épület különböző szintjein található lakások ára hogyan változik a panorama mértékével és minőségével, különösen a vertikális elhelyezkedés szempontjából. Az elemzés során alaprajzi szempontból megegyező lakásokat vizsgáltunk.

Big George - Újbuda Garden									
Sorszám	Épület alaprajz	Lakás alaprajz	Emelet	Ár	Alaprajz (m ²)	Terasz (m ²)	Ft/m ²	Ár többlet az egyel lentebbi szinthez képest (%)	Ár többlet az földszinhez képest (%)
60.			1.	80,5 M Ft	39,66	6,60	1,87 M	-	0,00
62.			2.	86,0 M Ft	41,62	7,44	1,89 M	1,22	1,22

66.			3.	86,8 M Ft	41,62	7,44	1,91 M	0,93	2,17
72.			4.	87,8 M Ft	41,62	7,44	1,94 M	1,15	3,34
76.			5.	88,7 M Ft	41,62	7,44	1,96 M	1,03	4,40
82.			6.	90,4 M Ft	41,62	7,44	1,99 M	1,92	6,40
92.			7.	91,4 M Ft	41,62	7,44	2,02 M	1,11	7,58
101.			8.	92,3 M Ft	41,62	7,44	2,04 M	0,98	8,64
108.			9.	93,0 M Ft	41,62	7,44	2,05 M	0,76	9,46

(ESETTANULMÁNY 1, VERTIKÁLIS VIZSGÁLAT)

Természetesen a jelen adatfelvétel szükségessége miatt nem tekintjük az így keletkezett összes eredményt általánosíthatónak, de meggyőződésünk, hogy a módszer folytatása esetén kellő számú helyzet hasonló elemzése során a már most is rögzíthető összefüggések hasznos és általánosítható megállapításokhoz vezethetnek. Sajnos erre a tanulmány keretein belül nem tudunk részletesen kitérni, azonban a jövőben szeretnénk ezzel a témával tovább foglalkozni. A táblázatokban általánosan megfigyelhető egy 1-2% ár növekedés az alsó szintektől a felső szintek felé. Továbbá két csoportra bontottuk az ár növekedés kategóriákat, egy kategórián belül minimális növekedést figyelhettünk meg 0,9-1,02%, míg az általunk felállított kategóriák között ez az érték megugrott 1,9-2%-ra.

Kategóriák:

- FSZ - 5. emelet
- 6. – 10. emelet +

Érdemes megjegyezni, hogy az alsóbb emeleteken biztonságosabbnak számít a közlekedés. A kevés lépcső menekülésre alkalmasabb, de általában is biztonságosabbak az ötödik emelet alatti szintek, mert a lift meghibásodása esetén gyalog is el lehet érni. Az épület körüli használatból való értékesebb szociális hatások miatt is – az ablakból is felismerhető szomszédok, ismerősök miatt - is vonzóvá teszik ezeket a szinteket sokak számára.

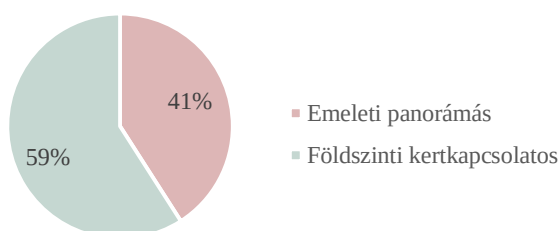
Felmerül a kérdés, hogy a 6. szint alatti emeletek panorámáját lehetne-e javítani azáltal, hogy több növényzetet alakítunk ki, vagy olyan utcai környezetet teremtünk, amely gazdagabb zöldfelületekben és különböző építészeti elemekben. A kérdőív eredményei alapján kiderült, hogy a válaszadók többsége számára a növényzet és a parkok panorámásnak számítanak. Ezért az ingatlanbefektetők számára érdemes lehet a környező utcák és terek növényesítésére koncentrálniuk, hogy ezzel növeljék az alsóbb szintek panorámás értékét.

A növények jelenléte a lakásokban nemcsak esztétikai szempontból fontos, hanem a lakók életminőségére is pozitív hatással van. A növényzet és a kertkapcsolat kialakítása növelheti a lakás értékét, hiszen a zöldfelületek látványa és a természet közelsége hozzájárulhat a lakók elégedettségéhez. A növények által teremtett kellemes környezet pedig segíthet a lakások értékének növelésében.

A dolgozat során érdemes lenne tovább vizsgálni, hogy a zöldterületek kialakítása milyen mértékben járul hozzá az ingatlanpiachoz, valamint, hogy a befektetők számára milyen hosszú távú előnyöket kínálhat ez a megközelítés. Ezzel a jövőben kívánunk foglalkozni, ennek a TDK dolgozat folytatásaként.

Kert vagy Terasz?

Egy emeleti panorámás, vagy egy földszinti kertkapcsolatos lakás vonzóbb az Ön számára?



4.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



Emeleti panorámás



Földszinti kertkapcsolatos

4.2.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ AI SEGÍTSÉGÉVEL

A kilátási helyzetek egyik legfontosabb különbsége az, hogy az ablak a külső tér látványát kínálja csak, vagy a szabad térre történő közvetlen kijutással is kecsegtet.

A többség, akik a földszinti kertkapcsolatos lakásokat részesítik előnyben, valószínűleg nagyra értékelik a közvetlen hozzáférést a szabad térhez, kerthez, ami lehetőséget nyújt például kertészkedésre, szabadtéri tevékenységekre, vagy akár nagyobb élettér biztosítására, főleg családok számára. Ez a választás inkább a természetközeli, praktikus lakásformák iránti igényre utal.

Azok, akik az emeleti panorámás lakást preferálják (41%), valószínűleg nagyra értékelik a kilátást és a magasabban lévő lakások nyújtotta privát szférát, csendet és gyakran a kevesebb közvetlen környezeti zajt. Számukra a panoráma fontosabb tényező lehet az életminőségben, valamint az esztétikai élmény szempontjából. Továbbá a panoráma könnyebben elérhető (városközpontban több lehet belőle, mint a napsütötte nyugodt kert), a kilátás akár természethez közeli élményt is kínálhat egy városias környezethez, intenzív beépítéshez szokott társadalom számára.

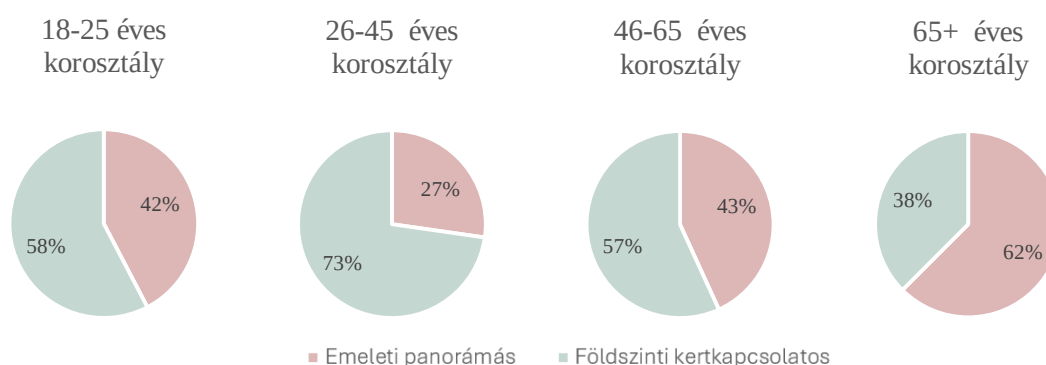


4.2.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A magyar válaszadók körében a kertkapcsolatos lakások népszerűsége magasabb (61%), ami azt mutatja, hogy a helyiek számára fontos a természet közvetlen közelsége és a privát kert nyújtotta előnyök, mint a szabadtéri tevékenységek lehetősége, családi élet tágasabb tere vagy

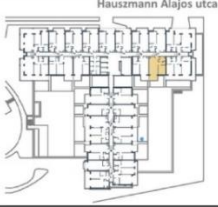
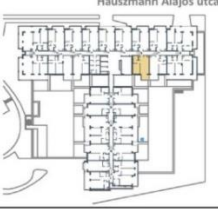
a zöld környezet nyugalma. Ez a tendencia erősebb lehet Magyarországon, ahol a kertvárosi életmód értéke magas lehet.

A külföldi válaszadók között kisebb arányban, de még mindig jelentős részben választanák a kertkapcsolatos lakást (48%). Az alacsonyabb arány arra utalhat, hogy a külföldiek egy része inkább az emeleti, panorámás lakásokat preferálja, talán azért, mert a városi életstílus, (társasház, bérlakás) és a panorama vonzereje nagyobb szerepet játszik náluk. Külföldi ingatlanpiacok vagy életmódok más preferenciákhoz vezethetnek, például a városi élet központi szerepéhez.



4.2.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

18-25 éveseknél viszonylag kiegyensúlyozott a két típus közötti megoszlás. A fiatalok többsége előnyben részesíti a kertkapcsolatos lakásokat, de egy jelentős része vonzódik az emeleti panorámás lakások esztétikájához és városi életformájához. 26-45 éveseknél a földszinti kertkapcsolatos lakások népszerűsége jelentősen megnő, az arány 27%-73%. Ez azt jelzi, hogy a középkorú emberek, valószínűleg a családi élet igényei és a gyereknevelés szempontjából, előnyben részesítik a nagyobb étletteret és kertet biztosító lakásokat. 46-65 éves korosztályban az arány visszatér egy közel kiegyensúlyozottabb szintre. 65 év felett pedig a preferencia teljesen megfordul, a 62%-38% arány azt mutatja, hogy az idősebb korosztály nagyobb mértékben vonzódik az emeleti, panorámás lakásokhoz. Ennek oka lehet, hogy az idősebb emberek számára a kert gondozása már kevésbé vonzó vagy fizikailag nehezebb, míg a panorama nyújtotta nyugalom és kilátás nagyobb értéket képvisel. A kérdésre adott válasz természetesen nem azt jelenti, hogy a valódi döntési helyzetben is azt választják. Ugyanis ezzel a megállapítással ellentétesnek tűnik sokunk mindennapi tapasztalata. Úgy véljük, hogy az idősek általában az emeletre jutás kockázata (rossz lift) miatt a panorámalehetőségek ellenére is inkább szívesen választják a könnyebben megközelíthető földszinti lakhatást. Ennek a kérdésnek a tisztázására, a folyamatok pontos leírására később újabb vizsgálatokra lesz szükség.

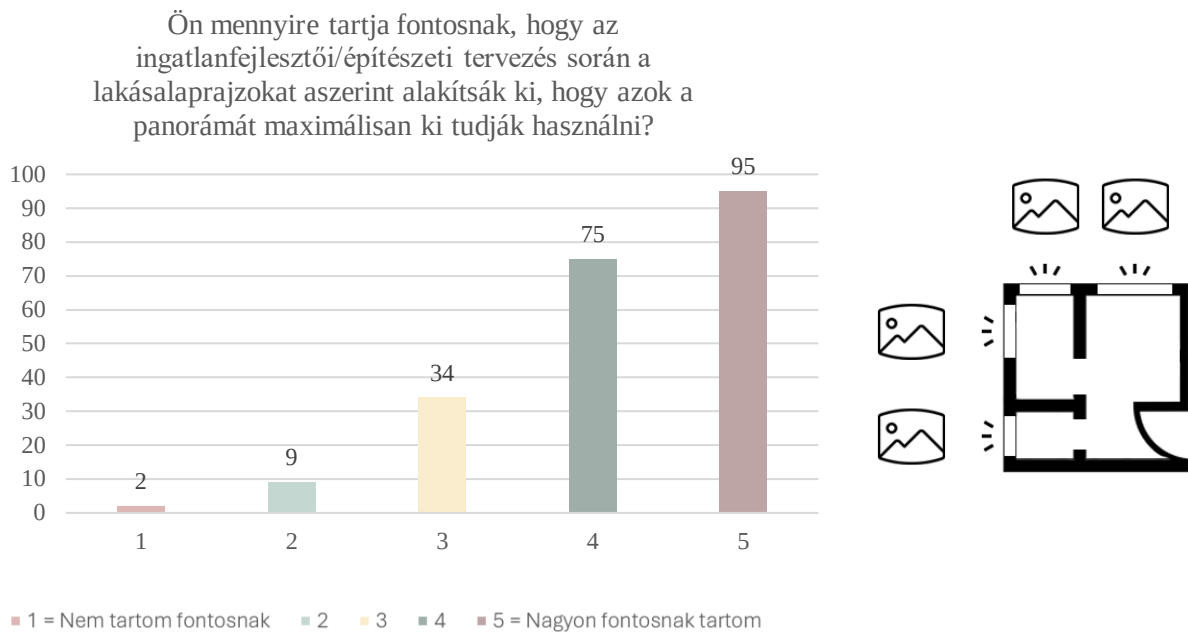
Metrodom Green										
Sorszám	Épület alaprajz	Lakás alaprajz	Emelet	Ár	Alaprajz (m2)	Terasz (m2)	Ft/m2	Kilátás	Tájolás	Kert
60.			1.	80,5 M Ft	39,66	6,6	1,87 M	-	DK	24,91
76.			5.	88,7 M Ft	41,62	7,44	1,96 M	Belső udvar	Dk	-
59.			1.	86,3 M Ft	41,62	7,44	1,90 M	-	DK	23,86
108.			9.	93,0 M Ft	41,62	7,44	2,05 M	Belső udvar	DK	-

(ESETTANULMÁNY 2, KERT VAGY EMELET VIZSGÁLAT)

A panoráma és az alaprajzi tervezés összefüggései

Alaprajzi tervezés

Alaprajzi szempontból számos tényező befolyásolhatja egy lakás értékét, például a lakás mérete, elrendezése, tájolása és panorámája. A lakások alaprajzi kialakításánál lényeges, hogy a panoráma felé néző helyiségek optimálisan legyenek elhelyezve, így biztosítva a látvány nyújtotta élményt. Emellett fontos, hogy a panoráma adta lehetőségek teljes mértékben kihasználásra kerüljenek. Erre az építészek általában törekednek, de vajon a laikusoknak ez mennyire fontos?

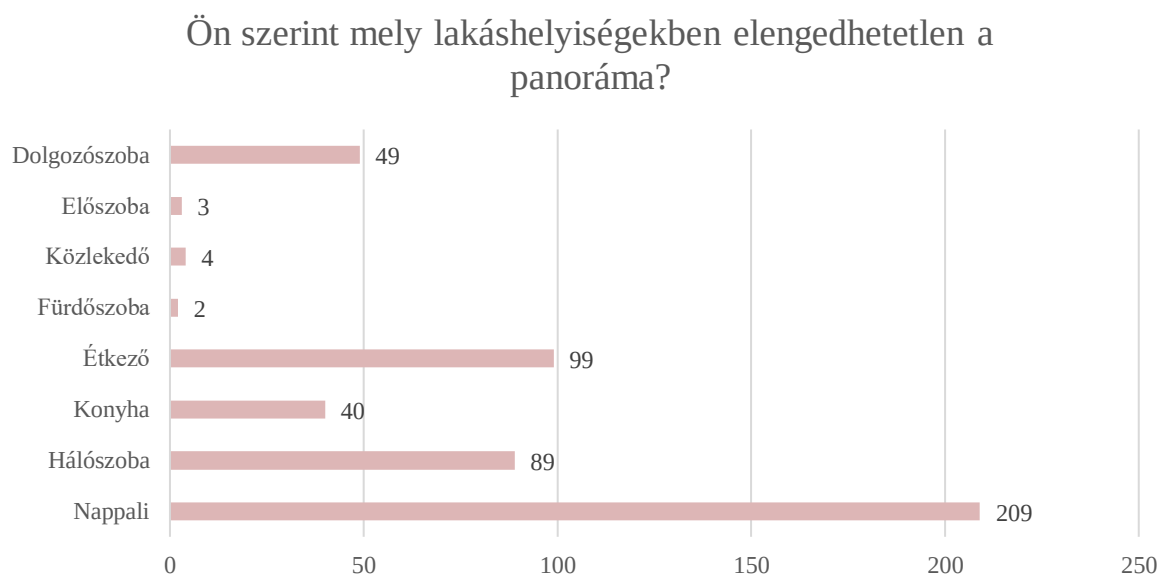


5.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM 5.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA

A válaszadók túlnyomó többsége fontosnak tartja, hogy a lakások tervezése során a panorámát maximálisan kihasználják. Ez azt mutatja, hogy a kilátás jelentős szerepet játszik az ingatlanok értékében és vonzerejében, így az építészek és ingatlanfejlesztők számára alapvető szempont lehet a tervezés során.

A helyiségek és a panorama kapcsolata

Az alaprajzi tervezés során különös figyelmet fordítottunk annak megértésére, hogy mely helyiségek esetében elengedhetetlen a panorámás kilátás, és próbáltuk feltárni ennek mögöttes okait.

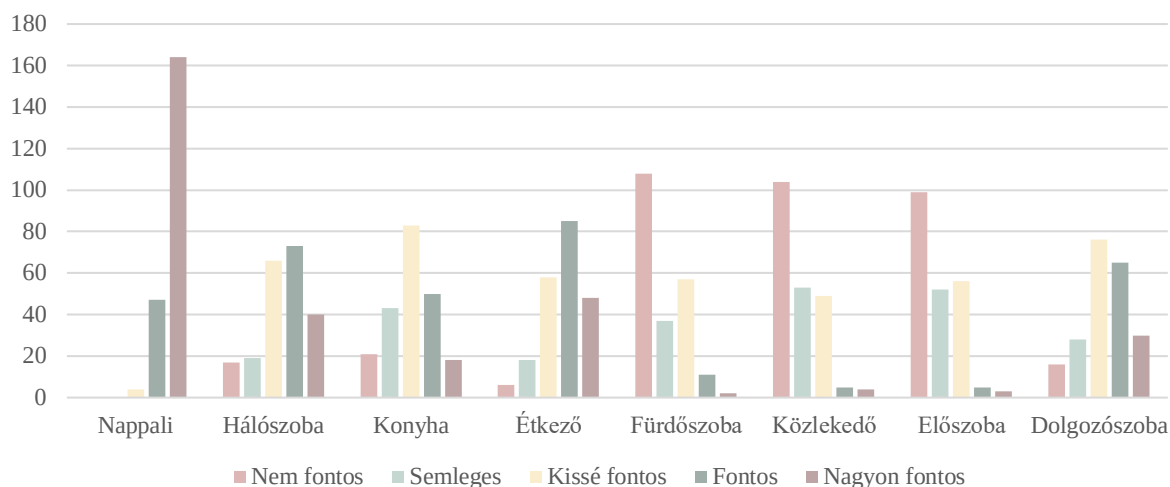


5.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

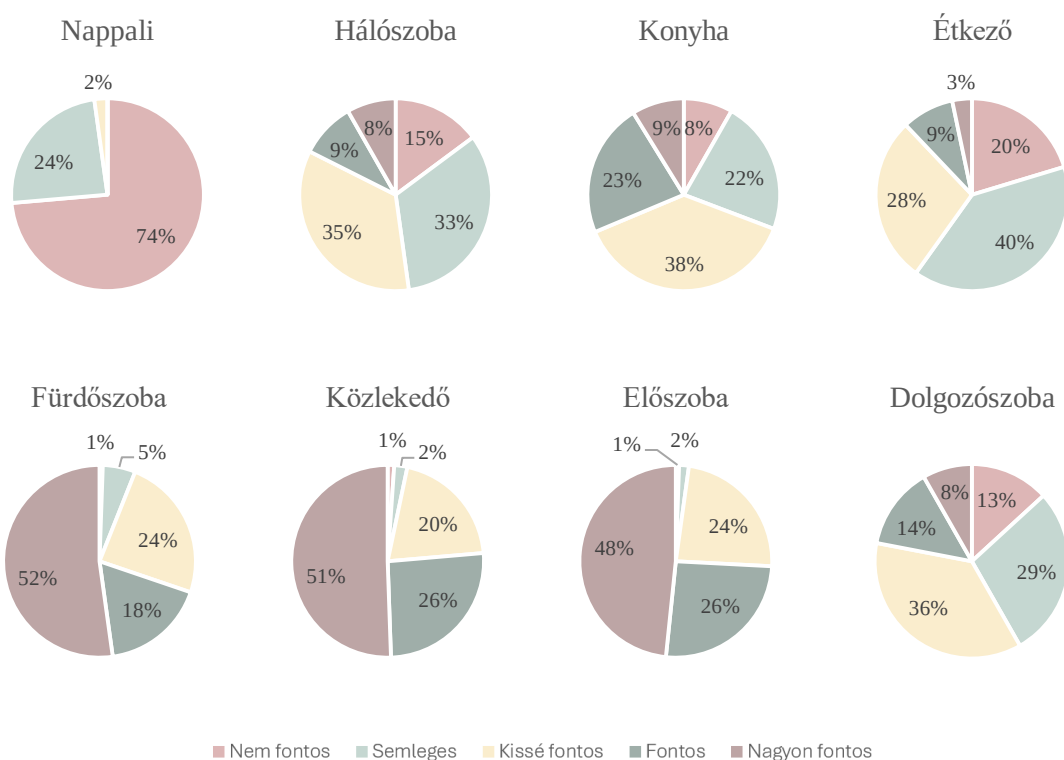
A nappali kiemelkedő fontosságú a panoráma szempontjából, hiszen ez a helyiség a családi élet középpontja, a találkozás és az arra történő várakozás helye, ahol az emberek pihennek, szórakoznak és társasági eseményeket tartanak. A szép kilátás javítja a hangulatot és a tér érzését, ezáltal hozzájárul a helyiség élményéhez. Az étkezőben is kiemelkedő szerepe van a panorámás kilátásnak, hiszen az étkezések sokszor közösségi események, ahol a családtagok és barátok összegyűlnek, beszélgetnek, és megosztják egymással az élményeiket. Ilyen alkalmakkor a kilátás vizuális illusztrációként is szolgálhat, amely akár a beszélgetéseket is inspirálhatja vagy háttéréül szolgál a közös időtöltéshez. Egy gyönyörű panoráma látványa emellett fokozza az étkezés élményét, növelve az itt eltöltött idő értékét és hangulatát. A természetes fény és a távoli látkép együttesen hozzájárulhat ahhoz, hogy az étkező kellemesebb és inspirálóbb helyé váljon, ahol az emberek szívesen tartózkodnak. Furcsa módon a hálószoba panorámája is fontos, (véltetően a belátásvédelem esetén értelmezhető ez így) mivel az emberek itt pihennek és töltenek el időt, ezért sokan preferálják, ha a helyiségből szép kilátás nyílik. A konyhában is van értéke a panorámának, hiszen az étkezési élmények mellett a főzés közbeni szép kilátás is pozitívan befolyásolhatja a hangulatot. A dolgozószobában a panorámás kilátás szintén hasznos lehet, mivel inspiráló környezetet teremt a munkához, még ha a tevékenység befelé fordulást is igényel. A távoli látkép lehetőséget biztosít a rövid szünetekre, segít csökkenteni a stresszt és javítja a koncentrációt, ezzel hozzájárulva a produktív munkavégzéshez. Az előszoba, a közlekedő, és a fürdőszoba a legkevésbé fontosak a panoráma szempontjából. Ezek funkcionális területek, ahol a kilátás nem játssza a főszerepet, így a lakók nem tartják elengedhetetlennek a panorámát.

Ez a megoszlás jól mutatja, hogy az otthonok legfontosabb élettereiben a környezeti élmények és a szép kilátás jelentős szerepet játszanak az életminőség javításában.

Sorolja be fontossági arányban a következő helyiségek panoráma szükségletét!



5.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



5.4.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A panoráma szükségletének fontosságáról, a különböző lakáshelyiségekben vizsgálva világosan kirajzolódnak a preferenciák. A nappali kiemelkedően fontos helyiség a panoráma szempontjából, hiszen a megkérdezettek több mint 75%-a „nagyon fontosnak” értékelte a kilátást, míg 47 fő találta „fontosnak”. Ez azt jelzi, hogy a nappali, mint a családi élet középpontja, kulcsszerepet játszik a lakók élményeiben és hangulatában.

A hálósobánál a válaszadókból 40 fő „nagyon fontosnak” tartotta a panorámát, míg 73 fő „fontosnak” értékelte. Itt is érzékelhető a kilátás iránti igény, hiszen az emberek pihenésre és feltöltődésre használják ezt a teret.

A konyha és az étkező a következő helyiségek, ahol a panorama szükséglete is jelentős, de a válaszok itt vegyesebb képet mutatnak. Az étkező esetében 85 fő találta „fontosnak” a kilátást, míg a konyhában ez az arány 50 fő. Mindkét helyiség esetében látható, hogy a közös étkezések és a főzés során a panorama élvezete is hozzájárul a helyiség értékéhez.

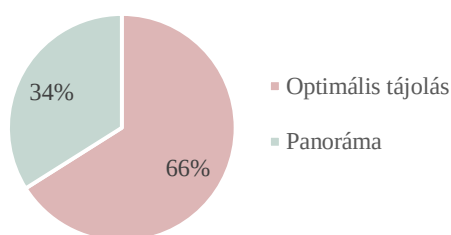
A dolgozósobában is van igény a panorámára, hiszen 30 fő értékelte „nagyon fontosnak”, míg 65 fő „fontosnak”. Ez megerősíti az előző kérdésre adott válaszokat a dolgozósobával kapcsolatban, miszerint a munkakörnyezetben is számít a kellemes kilátás és néhány esetben összefüggő reprezentáció.

Tehát az ingatlan kialakításánál/ tervezésénél elsődlegesen a nappali, étkező és hálószoba - másodlagosan a dolgozó és konyhai terek panorama maximalizálása alapvetően hozzájárulhat az ingatlanok értéknöveléséhez. A funkcionalitás, esztétika és a modern igények összehangolása révén az ingatlanok nemcsak élhetőbbé válnak, hanem piaci értékük is jelentősen növekedhet.

Tájéolás vagy panorama?

Kíváncsian vizsgáltuk, hogy az emberek a panorámás kilátást vagy az optimális tájolást részesítik-e előnyben.

Önnek a lakás optimális tájolása, vagy a lakás panorámája fontosabb?



5.5. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



5.5.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA

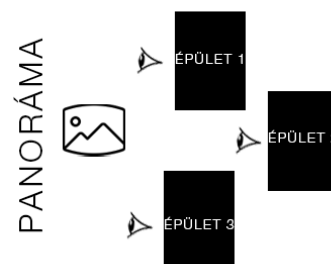
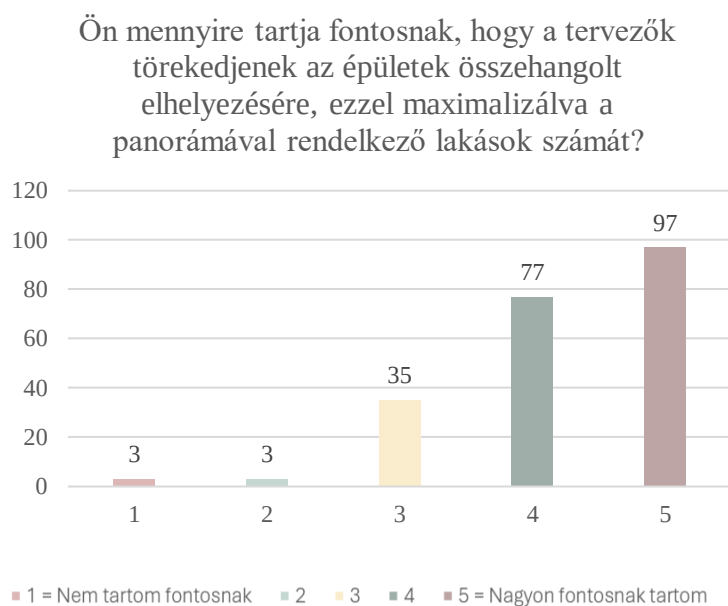
A tájolás és a kilátás elsőbbségét kereső kérdésnél a válaszok alapján, amelyek szerint a megkérdezettek 66%-a az optimális tájolást tartja fontosabbnak a lakás kiválasztásakor, világosan kirajzolódik, hogy a lakók számára a praktikus és funkcionális szempontok elsődleges szerepet játszanak. Az optimális tájolás, amely biztosítja a megfelelő fényviszonyokat, a természetes világítást és a hőmérséklet egyensúlyát, kiemelkedő fontosságú

a komfortérzet szempontjából. A kérdésre válaszolók tehát jellemzően olyan lakásokat preferálnak, amelyekben a természetes fény és a szellőzés megfelelően biztosított, mivel ez hozzájárul a mindennapi életminőségükhöz. A megfelelő tájolás lehetővé teszi, hogy a lakók élvezzék a napsütést, elkerüljék a túlzott hőséget nyáron, és csökkentsék a fűtési költségeket télen. Ezen felül a világos, napfényes terek pozitívan befolyásolják a hangulatot, és segítenek a mentális jólét fenntartásában.

Bár a panoráma esztétikai élményt és szórakozási lehetőségeket kínál, a lakás optimális tájolása praktikusabb megközelítést képvisel. A kérdést kitöltők a tájolás preferálásával tudatosan választják az olyan otthonokat, amelyek biztosítják a mindennapi élet kényelmét és a fenntarthatóbb életmódot, hiszen a tájolás hatással van a lakás energiatakarékosságára is.

Beépítési mód és panoráma kapcsolata

Bár az emberek általában ritkán mélyednek el a nagy beruházások beépítési módjainak részletezésében, amikor egy ilyen épületcsoportban keresnek lakást, a panoráma jelentősége fontos szemponttá válik számukra. Éppen ezért szerettük volna felmérni, hogy mennyire lényeges az emberek számára, hogy ne csak a saját lakásuk vagy háztömbjük, hanem az egész épületcsoport úgy legyen kialakítva, hogy maximálisan ki tudja használni a panorámát.



5.6. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM 5.6.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA

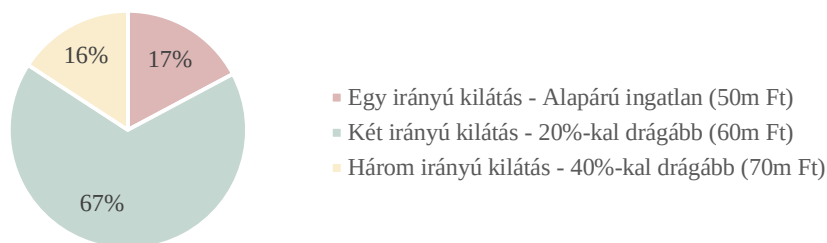
A diagram azt mutatja, hogy a válaszadók döntő többsége fontosnak tartja, hogy az épületek elhelyezésével is (a hátsó épület lakásai számára is) maximalizálják a panorámás lakások számát. A válaszadók közel fele nagyon fontosnak tartja ezt a szempontot. A 4-es értéket választók is jelentős arányban vannak jelen. Csak nagyon kevesen (szinte elhanyagolhatóan)

tartják kevésbé fontosnak, vagy egyáltalán nem tartják fontosnak ezt a kérdést. Így a következtetés az, hogy az emberek nagy része erősen támogatja azt az elképzelést, hogy a tervezők törekedjenek az épületek panorámás lakásainak maximalizálására, az épületek összehangolt elhelyezése révén. Érdekesség, hogy a hozzáértők és a laikusok véleménye nagyon hasonló arányú volt.

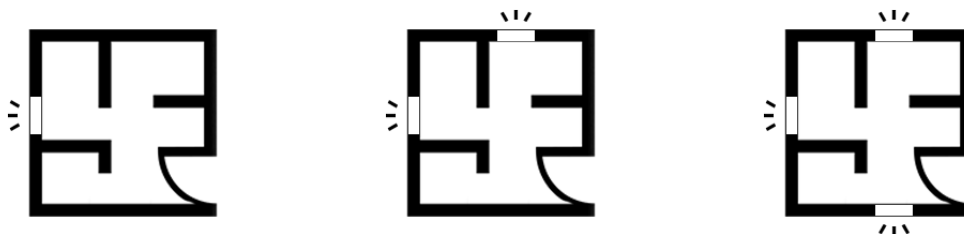
A kilátás irányainak számának hatása az ingatlan piaci értékére

Az építészeti tervezés során a kilátás irányainak figyelembevétele alapvetően befolyásolja a lakások piaci értékét. Jelen fejezetben arra összpontosítunk, hogy megtudjuk, hogy ár-érték arányban hány irányú kilátást részesítenének előnyben az emberek.

Melyik lakástípust preferálná ár-érték arányban?



5.7. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



5.7.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA

A lakások panoráma mennyisége (egy, kettő vagy három irányú) és az ár érték arányának vizsgálata a kiegyenlített megoldásokat mutatta általánosnak.

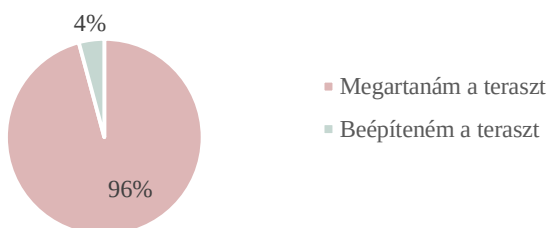
A válaszok alapján a lakástípusok ár-érték arányának preferenciája egyértelmű képet mutat. A megkérdezettek jelentős része a két irányú kilátású, valamivel drágább ingatlant választaná, ami arra utal, hogy az emberek értékelik a kilátás bővülését, és hajlandók többet fizetni egy olyan ingatlanért, amely több irányból kínál szép látványt. A két irányú kilátás nemcsak esztétikai élményt nyújt, hanem fokozza az otthon komfortérzetét is, hiszen a lakók így változatosabb perspektívát élvezhetnek. A lakók számára a két irányú kilátás ideális kompromisszumnak számít az ár és az érték arányában. Ezzel szemben a válaszadók kisebb része preferálta az alapárú, egy irányú kilátású ingatlant, ami azt jelzi, hogy a megfizethetőbb

lehetőségek helyett inkább a magasabb árfekvésű, de több látványt kínáló lakásokat részesítik előnyben. Ez a tendencia a lakásvásárlás során a komfort és a vizuális élmény iránti igény növekedését tükrözi. A három irányú kilátású, jelentősen drágább ingatlan pedig csupán néhány megkérdezett kedvelését nyerte el, ami arra utal, hogy a többarcú panoráma nem mindig garantálja a választást.

A terasz beépítésének kérdésköre

A teraszok szerepe az ingatlanpiacon és a lakóterek élhetősége szempontjából kiemelkedő jelentőséggel bír. Ezek a kültéri terek nemcsak esztétikai értéket képviselnek, hanem számos funkciót is ellátnak, mint például a szabadidős tevékenységekhez, pihenéshez vagy a családi összejövetelekhez való helyszín biztosítása. Jelen bekezdés célja, hogy feltárja a terasz jelentőségét a lakások értékének növelésében, és megvizsgálja, hogy a lakástulajdonosok közül akad-e olyan, aki hajlandó lenne beépíteni a teraszát a négyzetméterek számának növelése érdekében. A teraszok beépítése nem csupán a lakás méretét, hanem a komfortérzetet és a funkcionális használatot is befolyásolja, ezért fontos megérteni, hogy miként viszonyulnak ehhez a tulajdonosok. Általánosságban megfigyelhető, hogy az újonnan épülő lakóparkok lakásaihoz általában terasz is tartozik.

Ön megtartaná a panorámás teraszát, vagy beépítené a területet a lakás négyzetméterének növelése érdekében, még akkor is, ha ezzel elveszítené a kilátás nagy részét?



5.8. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



5.8.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA

A lakótelepek teraszainak gyakori beépítését látva nagyon meglepő a teraszok beépítési hajlandóságának vizsgálati eredménye. A válaszok alapján, amelyek szerint az emberek 96%-a inkább megtartaná panorámás teraszát, mintsem beépítené azt a lakás négyzetméterének növelése érdekében, számos fontos indok rejlik, amelyek megmagyarázzák ezt a döntést. Először is, a terasz közvetlen kapcsolatot biztosít a természettel, lehetőséget adva a friss levegő és a szabadban való időtöltés élvezetére. Ezen kívül a terasz kiváló helyszínt kínál baráti összejövetelekhez, családi eseményekhez, vagy akár csak a pihenéshez. A kültéri tér jelentősen növeli az otthon használati lehetőségeit, és gazdagabb élményeket kínál a lakók számára. Az ingatlan piaci értéke szempontjából is fontos szempont, hogy a panorámás terasz értékes elem lehet, amely hozzájárul az ingatlan vonzerejéhez. Sokan érzelmi értéket is tulajdonítanak a teraszoknak; a szép kilátás, a napsütés és a nyitott tér örömteli pillanatokat és kikapcsolódást kínál a mindennapi életben. Ha a lakás ablakain keresztül nem megfelelő a kilátás, a terasz bővítése révén új nézőpontokat nyerhetünk, amelyek kellemes panorámát biztosítanak. A korábbi fejezetben említettük, hogy a környezet alakítására is érdemes figyelmet fordítani az alsó szinteken. A terasz lehetőséget nyújt arra, hogy több zöld elemet láthassunk egy épületen, ezzel a lentebbi szintek is élvezhetik a zöld tájképet, amely a kérdőív alapján is értéknövelő hatással bír.

A növényzet panorámája szempontjából is kedvező, különösen lakóparkok kivitelezése esetén. Célszerű lenne, hogy a befektetők fontolják meg több terasz és zöld terasz kialakítását az alsóbb szinteken, hogy növeljék a felette lévő szintek panorama élményét, és ezáltal magasabb áron tudják értékesíteni az ingatlanokat.

A terasz beépítése számos nehézséggel járhat, beleértve az anyagi, szerkezeti és engedélyezési problémákat. Számos aspektusa van annak, hogy a terasz bővítése hogyan növelheti a belső terek komfortját, akár egy nagyobb család, akár egy kisebb család esetében. Azonban a TDK dolgozatok keretében nem kívánjuk részletezni a terasz minden aspektusát.

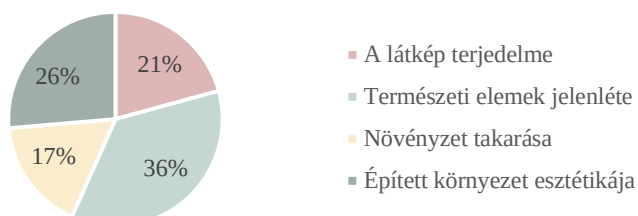
Panoráma minősége és tényezői

A panoráma élménye sokkal többet jelent egy egyszerű kilátásnál: képes fokozni a hely értékét, befolyásolni a lakók életminőségét, valamint mentális hatással is bírhat. De vajon mérhető-e objektíven a panoráma minősége, vagy a szépsége kizárólag szubjektív élmény? Annak megértése, hogy milyen szempontok határozzák meg a panoráma vonzerejét, alapvető fontosságú lehet a várostervezés, az ingatlanfejlesztés és a környezetpszichológia területén. Felmerül a kérdés: mely elemek javítják a látványt, és melyek rontanak rajta? Ezekre a

kérdésekre adott válaszok segíthetnek egy átfogóbb, rendszerezett megközelítést kialakítani a panorámák értékelésére.

Szempontok

Ön szerint mely szempontok fontosak egy kilátás minőségi értékelésénél?



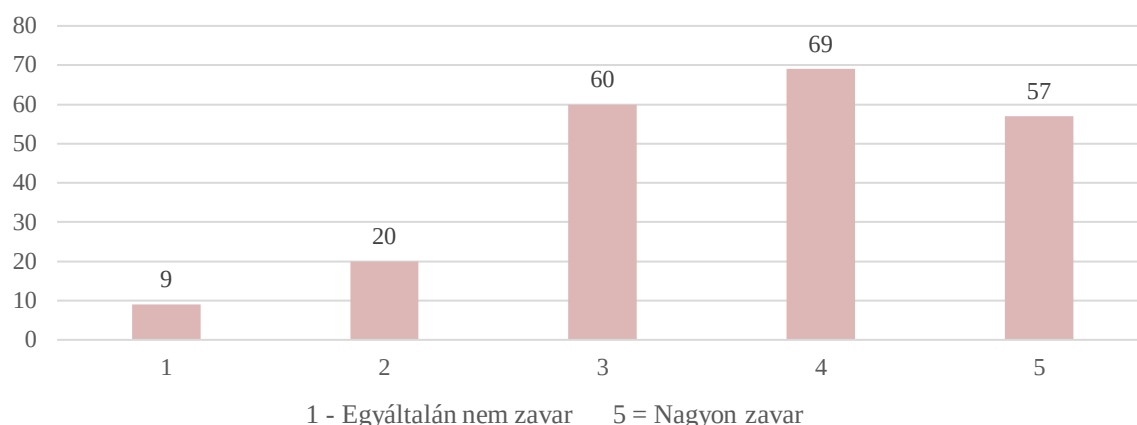
6.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Az emberek több, mint harmada gondolja, hogy a természeti elemek jelenléte befolyásolja a kilátás minőségét, mert a természet közelsége általában nyugalmat, frissességet és vizuális szépséget sugároz. A természeti elemek, mint a hegyek, folyók, erdők vagy parkok, harmonikusabb környezetet teremtenek. Ugyanakkor a megkérdezettek körülbelül negyede szerint a látkép terjedelme, egy másik negyede szerint és az épített környezet esztétikája szintén fontos tényezők, mivel a széles, nyitott panorama tágas térérzetet biztosít, míg az igényes, esztétikus épületek látványa emeli a kilátás minőségét, hozzájárulva az összképhez és a környezet vizuális vonzerejéhez. Ezeknek a szempontoknak a felállítása és a köztük lévő arány segít abban, hogy egy jól alkalmazható panorama minősítési rendszert tudjunk létrehozni.

Épített környezet elemei

Fontos volt megkérdezni az emberek véleményét a gépészeti elemek látványáról, mert ezek az épületeken vagy azok környezetében elhelyezkedő technikai berendezések — például légkondicionáló egységek, szellőzőrácsok, kémények — gyakran rontják a panorama esztétikai értékét. Az emberek véleményének megismerése segít megérteni, hogy mennyire zavarónak érzékelik ezeket az elemeket, és hogy azok milyen hatással vannak a környezetük szépségének megítélésére. Ez az információ hasznos a tervezők és ingatlanfejlesztők számára, mivel lehetővé teszi a gépészeti elemek elhelyezésének jobb átgondolását és esztétikai szempontból kedvezőbb megoldások kialakítását.

Mennyire zavarja Önt a gépészeti elemek látványa?

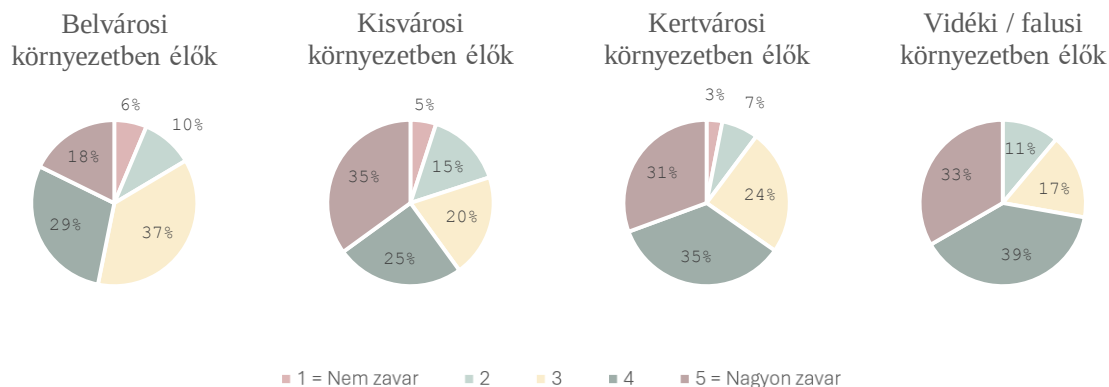


6.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



6.2.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ AI SEGÍTSÉGÉVEL

Az emberek nagy részét zavarja a városi gépészeti elemek látványa. Az feltételezhető, hogy az emberek ezek láttán gyakran inkább a környezeti terhelésre asszociálnak, ezért úgy vélik, hogy esztétikailag is zavaróak, és eltérnek a város vagy a természeti környezet harmóniájától. A gépészeti elemek általában funkcionális célt szolgálnak, de nem illeszkednek esztétikailag a városképbe, sokan általában úgy vélik, hogy vizuális zajt keltenek. Ezek a mechanikus struktúrák megszakítják a folytonosságot, amit az emberek egy rendezettebb, esztétikusabb városi környezetben keresnek. A kellemetlen asszociációk hatására tehát erősen ronthatja a gépészet látványa a kilátás megítélését, minőségét, ami csökkenti az élményt és az ingatlan értékét is. Vizsgáltuk azt is, hogy a különböző lakókörnyezetben élők hogyan vélekednek erről a kérdésről:

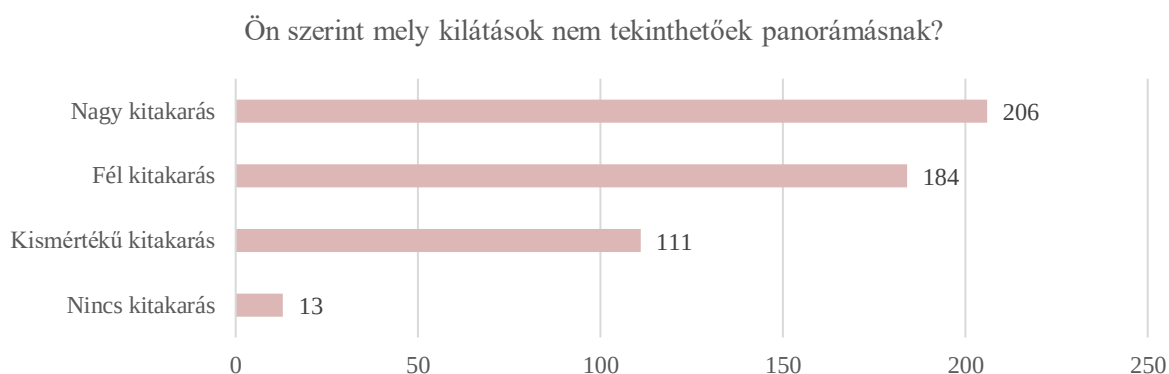


6.2.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A városiasodás előrehaladtával az infrastruktúra egyre hangsúlyosabbá vált, és sok esetben nem rejtették el a gépészeti elemeket. Manapság az emberek inkább arra törekednek, hogy ezeket a látványt zavaró elemeket eltüntessék, bár sok helyen ez nem kivitelezhető. Általánosságban elmondható, hogy a városi embereket kevésbé zavarja a gépészeti elemek látványa, mivel valószínűleg már hozzászoktak ezekhez a vizuális elemekhez a mindennapjaik során. Néhány helyen kifejezetten izgalmas építészeti karakterként értelmezik a gépészetet. Ezzel szemben a kisvárosban, kertvárosban vagy faluban élőket jobban zavarja a gépészeti elemek látványa. Ez azért lehet, mert ezek a környezetek általában nyugodtabbak, természetközelibbek, és hagyományosan rendezettek. Az ilyen területeken élők megszokták a tisztább, kevésbé "ipari" látványt, így a gépészeti elemek, amelyek gyakran idegenek és zavaróak ebben a kontextusban, jobban kitűnnek és megszakítják számukra a megszokott harmóniát.

Kitakarás - épület által

Fontos megvizsgálnunk, hová helyezzük például az ablakokat, hogy a látképet a lehető legkevésbé zavarja más épület, és minél nagyobb részét élvezhessük a panorámának. Emellett arra is kíváncsiak voltunk, hogy az emberek számára mennyi kitakarás még elfogadható a panorama fogalmába beleértve.



6.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



Nagy kitakarás

Fél kitakarás

Kismértékű kitakarás

Nincs kitakarás

6.3.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ FOTÓK

A kitakarás, mint tudatosított panoráma elvesztés értékeléséről szóló kérdésünk főleg a panoráma szélességi értelmezésére keresi a választ. Az azonos szélességű ablak előtt egy külső, de közelebb elhelyezkedő szerkezet – a lehetséges pozícióktól függően – eltérő mértékben takarja ki a távolabbi látványt. Az ablak előtti külső takaróelem a fényt minden helyzetben beengedi, de azt sejteti, hogy a látkép szélesebb is lehetne. Ezt nevezzük a panoráma elvesztés tudatosításának.

Érdekes, hogy 13 ember arra a képre is azt mondta, hogy nem panorámás, ahol nem volt kitakarás, ami talán a helytelen kérdésfeltevésből adódott. Ez arra utalhat, hogy a válaszadók a panoráma fogalmát inkább a látkép minőségével társították, mintsem a kitakarás mértékével. Mi elsősorban a kitakarás mértéke és a panoráma összefüggését szerettük volna vizsgálni, nem pedig a látkép minőségét.

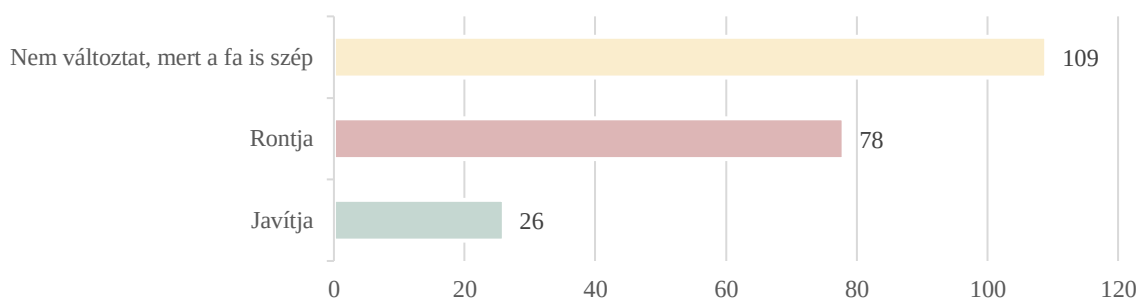
Ennek ellenére több, mint a megkérdezettek majdnem fele szerint, már a kismértékű kitakarás is elvesz annyit a látképből, hogy azt már nem nevezhetjük panorámának. Az ennél nagyobb kitakarás szintén csak rontja a panorámát.

Érdekes lenne vizsgálni azt is, hogy egy jóval szélesebb ablak esetén, hasonló kitakarás arányokkal vajon ugyan ezek a válaszok jönnének ki. Vagy a kilátáshoz igazodó ablakméret esetén - a veszteség tudatosítása nélküli esetekben - milyen széles ablaknál tekintik a kilátást panorámának.

Kitakarás - növényzettel

További fontos szempont, hogy az adott panorámát milyen mértékben takarja ki más épület vagy a növényzet. A kérdőív eredményei alapján kiderült, hogy a lakókat sokkal inkább zavarja a horizontális kitakarás, mint a vertikális. Azok a kilátások, amelyeket egy másik épület horizontálisan takar ki bizonyos mértékben, általában nem számítanak panorámásnak a lakók szemében. Meglepetésre azonban, ha a kitakarást növényzet okozza, az nem zavarja őket annyira, sőt, bizonyos esetekben még javítónak is találják az ingatlan kilátása szempontjából. Továbbá, az is fontos szempont lehet, hogy milyen közel van a kitakaró elem és hogy a panoráma milyen messzire tud nyúlni.

Milyen hatással van a kilátásra a közeli növény kitakarása?

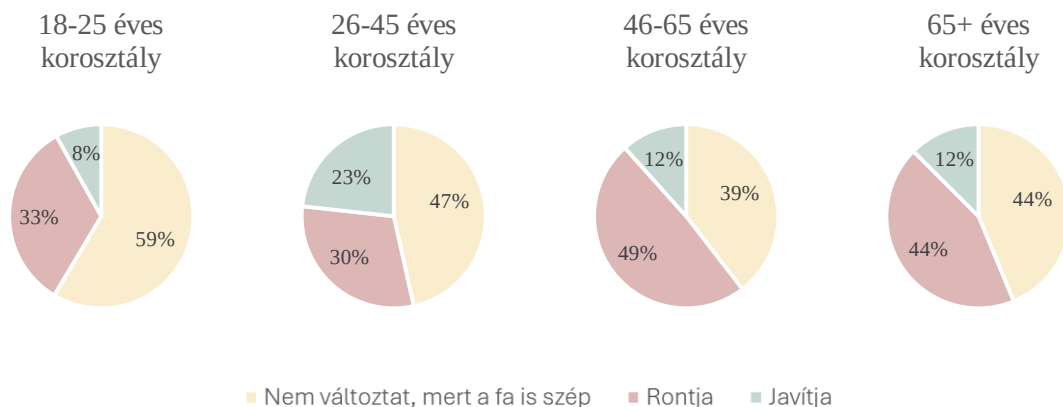


6.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



6.4.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ FOTÓK

Míg az emberek nagy része veszteségnek értékelte az ablak előtti épület vagy építményt által létrejövő kitakarást, addig a növény takaróhatását vizsgáló kérdésre a válaszolók többsége nem érezte zavarónak a növényzet jelenlétét a panorámában. Ugyanakkor a válaszok megosztottsága arra utal, hogy a kilátás minőségének megítélése nagyon szubjektív lehet. Azok, akik úgy gondolják, hogy a növényzet rontja a látványt, valószínűleg tiszta, akadálytalan kilátást preferálnak, amely a panoráma klasszikus értelmezéséhez áll közelebb. Akik szerint javít (12%), valószínűleg a természet közelségét és a zöld látvány nyugtató hatását értékelik.



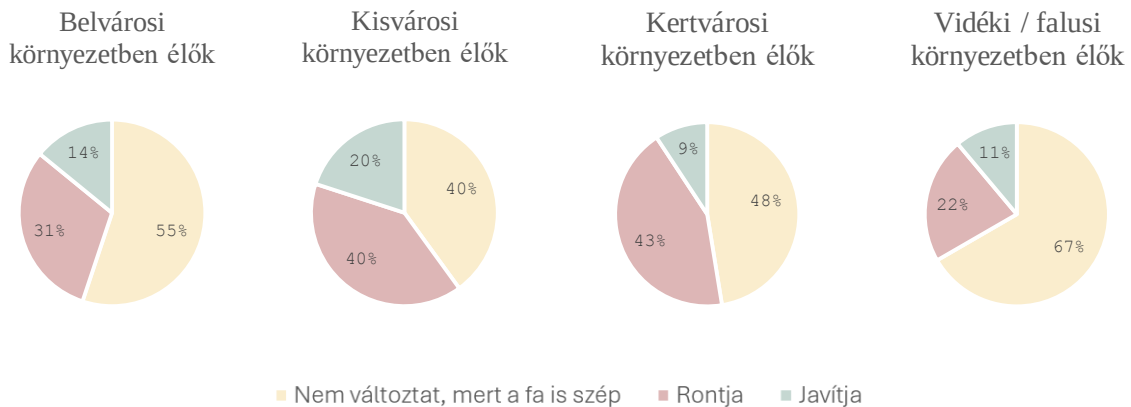
6.4.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Az adatokból az következik, hogy a növényzet kilátásra gyakorolt hatását eltérően értékelik az egyes korosztályok. A 18-25 éves korosztály többsége úgy véli, hogy a növényzet jelenléte nem zavaró a kilátás szempontjából. Ez a fiatalabb generáció valószínűleg nyitottabb a természeti elemek integrálására a városi környezetbe, és a zöld területek esztétikai és pszichológiai előnyeit is hangsúlyozza. A növényzet nemcsak vizuálisan értékes, hanem hozzájárul a levegő minőségéhez, csökkenti a zajt, és általános jólétet biztosít, ami különösen vonzó lehet a fiatalok számára.

A 26-45 éves korosztály különösen érdekes, mert ők azok, akik a legnagyobb arányban (23%) pozitívan értékelik a növényzetet, ami arra utalhat, hogy ebben az életkorban nagyobb hangsúlyt fektetnek a természet közelségének pozitív aspektusaira.

Ezzel szemben a 46-65 éves korosztály viszonya a növényzethez eltérő. Sok középkorú inkább a tiszta, akadálytalan kilátást értékeli, amely lehetővé teszi a táj teljes élvezetét. Ez a nézet az ő élethelyzetükből is adódhat, hiszen gyakran keresnek olyan ingatlanokat, ahol a kilátás kiemelt szerepet játszik a vásárlási döntésekben, hiszen a szép panoráma az életminőség javításához is hozzájárulhat. A középkorúak értékrendje a stabilitásra és a megszokott kényelemre összpontosít, így a zöld növényzet, amely eltakarná a kilátást, zavaró lehet számukra.

A 65 év felettiek megosztottabbak, hiszen 44%-uk nem találja zavarónak a növényzet jelenlétét, de ugyanennyien úgy gondolják, hogy ront a kilátáson. Ez a kettősség arra utalhat, hogy a panoráma minőségének megítélése ebben a korosztályban sokkal szubjektívebb, és egyéni preferenciák kérdése. Kíváncsiak voltunk, hogy a vélemények eltérnek-e lakóhely szerint is:



6.4.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A belvárosiak többsége pozitívan viszonyul a növényzethez, mert azt szépnek találják. Ugyanakkor a megkérdezettek több, mint harmada rontónak érzi a jelenlétét. A kisvárosi lakók egyenlően megosztottak a növényzet hatását illetően: ugyanannyian érzik, hogy nem befolyásolja, mint ahányan úgy gondolják, hogy rontja a látványt. Némileg több pozitív visszajelzést kapott itt a növényzet javító hatása, mint más környezetekben.

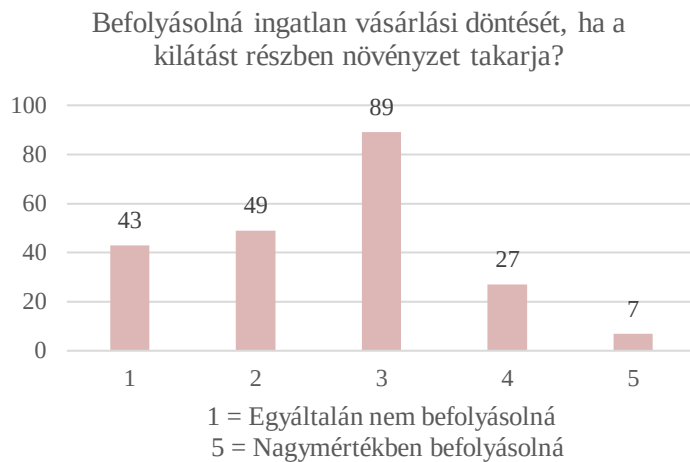
A kertvárosiak többsége sem tartja zavarónak a növényzetet, bár itt is sokan úgy érzik, hogy rontja a panorámát. Vélhetően a kertvárosi pihenőterek szabad, a családok találkozásának külső tereit, helyét értékelik ebben a válaszban. A panorámában álló növény javító hatását viszont csak kevesen említették. Vidéken, - ahol a természetes környezet jelenléte erősebb és a haszonnövények, gyümölcsfák önmagukban is értéknek tekinthetők, - a megkérdezettek többsége nem zavarónak, hanem szépnek találja a növényzetet a kilátásban, és csak kis hányaduk gondolja, hogy rontaná a panorámát.

A különböző környezetekben élők tehát eltérően értékelik a növényzet szerepét a panorámában.

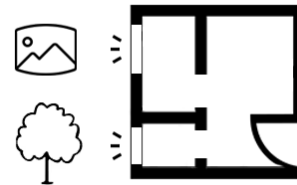
A nagyvárosi környezetben gyakran előfordul, hogy egy lakásból közvetlenül nem nyílik panorámás kilátás, de egy másik látószögből, akár egy teraszra kilépve és oldalra nézve könnyen felfedezhető egy ilyen látvány. Ugyanakkor kérdéses, hogy eladhatunk-e egy ingatlant panorámásként, ha a kilátás egy része ki van takarva, például egy másik épület által. Ha csak a fele van kitakarva, az emberek többsége szerint már nem tekinthető teljes értékű panorámásnak. Ha viszont a kitakarást természetes elemek, például növényzet okozza, az emberek hajlamosak jobban elfogadni, és kevésbé érzik zavarónak.

Lényegében az emberek véleménye is azt mutatja, hogy a panorama típusa kevésbé befolyásolja a lakók és az árak megítélését, mint az ingatlan vertikális és horizontális

elhelyezkedése. A kilátás minősége tehát inkább attól függ, hogy milyen irányban és milyen mértékben van kitakarva, mint attól, hogy milyen típusú panorámáról van szó.



6.5. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

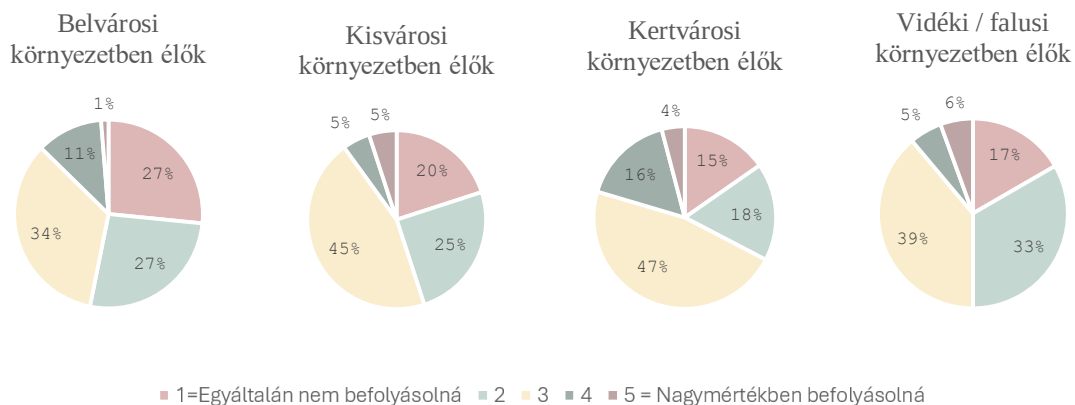


6.5.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA

A kitöltők érdekes válaszokat adtak arra kérdésre, hogy a vásárlás esetén erős tényezőként jelenik-e meg a növényzet milyensége.

A legtöbben a 3-as értéket jelölték meg, ami arra utal, hogy a növényzet közepesen befolyásolja a vásárlási döntésüket. Ez arra mutathat, hogy bár a kilátás fontos szempont, a növényzet jelenléte nem feltétlenül döntő tényező. Az 1-es értéket választók szerint a növényzet egyáltalán nem befolyásolja a döntésüket. Ők valószínűleg más szempontokat (például az ingatlan elhelyezkedését, méretét vagy árát) tartanak fontosabbnak a vásárláskor, és a kilátás talán fontos, meghatározó számukra, de a növényzet későbbi átalakítását könnyen elérhetőnek tartják. A 4-es és 5-ös értéket választók viszonylag kevesen vannak. Számukra a kilátás nagyon fontos, és a növényzet általi részleges takarás komoly negatív tényező lehet a vásárlási döntés során. Az eredmények azt sugallják, hogy a kilátás fontos, de nem mindenki számára elsődleges szempont ingatlanvásárláskor.

Vajon mennyire térnek el a válaszok a különböző lakókörnyezetben élők között?



6.5.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A sűrű városi környezetben élők a panoráma jelentőségét látszólag alacsonynak érzik, hiszen a legnagyobb arányban (27%) válaszolták, hogy a növényzet egyáltalán nem befolyásolja a vásárlási döntésüket. Ez arra utal, hogy a belvárosi életstílus a kilátás értékét háttérbe szorítja. A kisvárosi és kertvárosi lakók számára a természet és a növényzet jelenléte fontos, de nem elsődleges szempont. A magas semleges válaszok aránya (45% a kisvárosban és 47% a kertvárosban) jelzi, hogy a lakók elfogadják a panoráma jelenlétének korlátozását, és inkább a környezeti minőséget értékelik.

A vidéki / falusi közösségekben élők a legkevésbé hajlamosak a panoráma zavarására érzékenyen reagálni, mivel a természet dominál, és a növényzet, önmagában is hasznos, értéket képvisel, jelenléte inkább előnyösnek tekinthető.

Összességében a kutatás azt mutatja, hogy a városokban élők prioritásai eltérnek a vidéki lakosokétól, és a környezeti értékek szerepe kulcsfontosságú az ingatlanvásárlási döntésekben. Ezért a jövőbeli ingatlanfejlesztések során érdemes figyelembe venni a lakók preferenciáit és igényeit, hogy a tervezési folyamat során a legjobb eredményeket érhessék el a különböző településtípusok esetében.

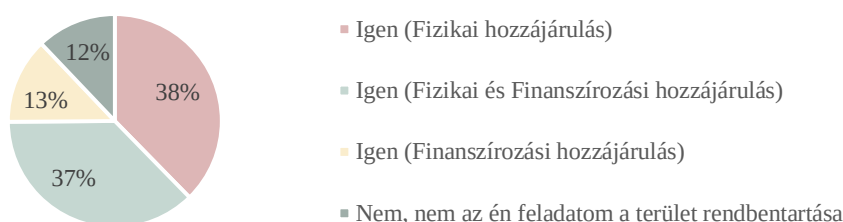
Panoráma javítása

Hajlandóság - felmérés

A lakosok részvétele a mikrokörnyezet fejlesztésében erősíti a közösségi összetartást és a helyi identitást. Amikor az emberek aktívan részt vesznek, nagyobb valószínűséggel érzik magukénak a környezetüket, ami hozzájárul a közösség jólétéhez. Másodszor, a mikrokörnyezet fejlesztéséhez való hozzájárulás gyakran fenntarthatóbb megoldásokat eredményez. Emellett az emberek hajlandósága közvetlen hatással lehet a helyi gazdaságra is; a közösségi beruházások, mint például zöld területek kialakítása vagy közlekedési infrastruktúra fejlesztése, ösztönözhetik a helyi vállalkozásokat és növelhetik a turizmust.

A mikrokörnyezet fejlődése az életminőség javításához is hozzájárul. Ha az emberek elégedettek a környezetükkel, az pozitívan befolyásolja a mentális és fizikai jólétüket. Továbbá, a lakosok bevonása a helyi döntéshozatalba segíthet a demokratikus folyamatok erősítésében. Amikor az emberek kifejezik véleményüket, és részt vesznek a tervezésben, az növeli a politikai felelősségvállalást. Kíváncsiak voltunk, hogy a kitöltők milyen arányban és milyen módon hajlandóak segíteni a mikrokörnyezetük fejlesztésében,

Hajlandó hozzájárulni az Ön mikrokörnyezetének fejlődéséhez?



7.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM



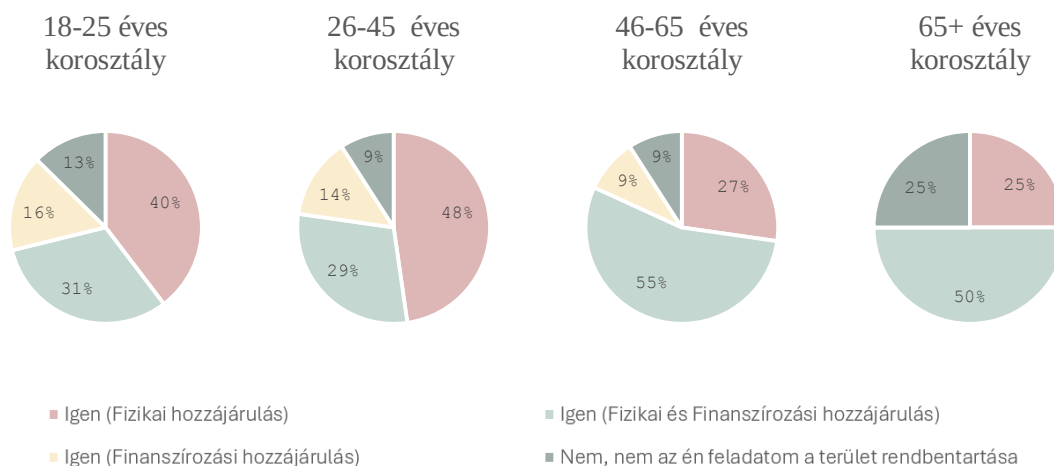
7.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ AI SEGÍTSÉGÉVEL

A környezet aktív alakításában történő nyitottságra vonatkozó kérdésre adott válaszok alapján, világosan kirajzolódik a közösségi felelősségvállalás iránti elkötelezettség. Ezen válaszok azt mutatják, hogy a lakók értékelik a környezetük fejlődését, és hajlandóak aktívan részt venni a közvetlen környezetük javításában.

A fizikai hozzájárulásra való hajlandóság kiemeli a lakók proaktív szemléletét, amely arra utal, hogy szívesen részt vesznek közösségi kezdeményezésekben, például közös projektekben vagy helyi eseményeken. Ez nemcsak a környezet javítását célozza, hanem a közösségi összetartást és a szociális kapcsolatok erősítését is segíti. Ugyanakkor a finanszírozási hozzájárulás iránti 13%-os hajlandóság, amely a mikrokörnyezet fejlesztését célzó pénzügyi támogatást jelenti, arra utal, hogy bár a lakók felismerik a szükségességet, a közvetlen anyagi hozzájárulás kérdésében sokan óvatosabbak lehetnek. Az alacsonyabb arány az anyagi hozzájáruláshoz képest azt

is jelzi, hogy a lakók lehet, hogy inkább a közvetlen, aktív részvételt részesítik előnyben, mint a pénzübeli támogatást.

Végül, a válaszadók 12%-a, akik úgy vélik, hogy nem az ő feladatuk a terület rendbentartása, azt jelzi, hogy van egy kis csoport, amely nem érzi magát felelősnek a környezet megóvásaért. Ez a válasz a közösségi érzés hiányára, vagy a felelősségvállalás korlátaira is utalhat.



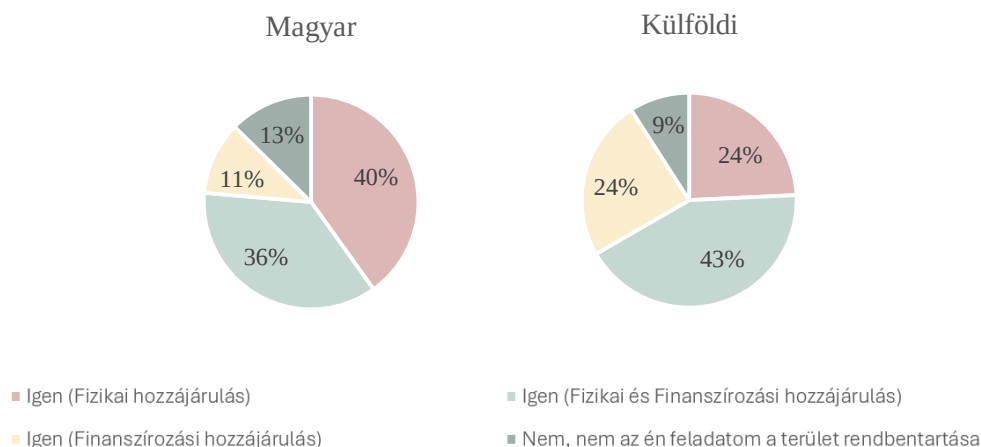
7.1. 2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A kérdések életkor szerinti vizsgálata alapján egyértelműen látszik, hogy a közösségi hozzájárulás formái jelentősen változnak a korosztályok között. A 18-25 éves korosztályban a fizikai hozzájárulás a legmagasabb (40%), ami arra utal, hogy a fiatalok energikusabbak és hajlandóbbak a közvetlen munkavégzésre. Ugyanakkor a kombinált, fizikai és anyagi hozzájárulás viszonylag alacsonyabb, és kevesen vállalnának kizárólag pénzügyi szerepet. Ez azt sugallja, hogy a fiatalok anyagi helyzete még nem teszi lehetővé a nagyobb anyagi hozzájárulást.

A 26-45 éves korosztályban hasonló arányban van jelen a hozzájárulási hajlandóság, de a fizikai munkavégzés továbbra is dominál. Ez a korosztály nagyobb pénzügyi stabilitással bír, ugyanakkor még mindig aktívan részt venne fizikai munkában is.

A 46-65 éves korosztályban a legmagasabb a kombinált hozzájárulás aránya 55%, ami azt jelzi, hogy ebben az életkorban az anyagi hozzájárulás és a fizikai munka egyaránt fontosnak számít. A fizikai hozzájárulás aránya azonban már jelentősen csökken, ami valószínűleg az életkorral összefüggő csökkenő fizikai aktivitásnak tudható be.

A 65 év feletti korosztályban a kombinált hozzájárulás továbbra is magas, de már jelentős arányban találhatók olyanok is, akik nem érzik magukat felelősnek a közösségi terület rendbentartásáért. Ez valószínűleg az idősebb korosztály élethelyzetéből és fizikai korlátaiból fakad.



7.1.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

A magyarok és külföldiek válaszai alapján érdekes különbségek figyelhetők meg a közösségi hozzájárulás formáiban és mértékében. A magyar válaszadók 40%-a inkább fizikai munkával járulna hozzá a környezetük fejlődéséhez, míg 36%-uk mind fizikai, mind anyagi hozzájárulást vállalna. Ez azt mutatja, hogy a magyarok jelentős része aktívan részt venne a közösségi tevékenységekben, főként fizikai formában, de a kombinált hozzájárulás is jelentős. Kevesebben nyújtanának anyagi támogatást, ami arra utal, hogy a pénzügyi támogatás kevésbé preferált forma. 13%-uk úgy véli, hogy nem az ő feladatuk a közösségi terület rendbentartása. Ezzel szemben a külföldiek körében nagyobb arányban találjuk meg a fizikai és anyagi hozzájárulás kombinációját, ami arra utal, hogy ők hajlandóbbak egyszerre mindkét formában részt venni. A külföldiek között nagyobb az aránya azoknak is, akik kizárólag anyagiilag támogatnák a közösség fejlődését, ami azt mutatja, hogy számukra a pénzügyi hozzájárulás fontosabb szerepet játszik. Ugyanakkor a fizikai munkában való részvétel alacsonyabb és csak 9%-uk gondolja úgy, hogy nem az ő feladatuk a terület rendbentartása.

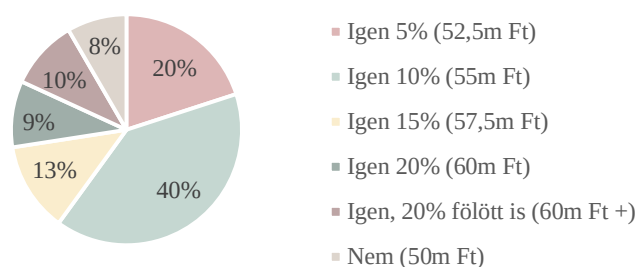
Továbbá foglalkoztunk a tűzfalak kérdéskörével, ami a [bővített verzióban](#) található meg.

A kilátás „ára”

Mennyit fizetnénk a panorámaért?

A kérdőívünkben vizsgáltuk, hogy a panorámás ingatlanokért mennyivel hajlandóak többet fizetni a lakosok, amiből az alábbi eredmények születtek.

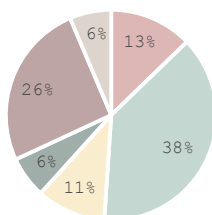
Hajlandó lenne többet fizetni egy panorámával rendelkező ingatlanért? Ha igen, mennyivel?
(Példa: 50 millió forintot érő ingatlan)



8.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

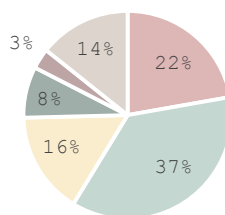
Az emberek több mint 90%-a hajlandó többet fizetni a panorámáért. A válaszadók majdnem fele 10%-kal magasabb költséget vállalna ezért, míg a megkérdezettek tizede akár 20%-nál is nagyobb felárat is hajlandó lenne kifizetni. Azt, hogy a döntés függ-e az anyagi helyzettől, a következő elemzés keretében fogjuk megvizsgálni.

Nagyon jó anyagi helyzetben
lévők véleménye



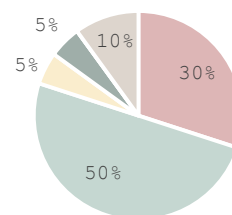
Igen 5% (52,5m Ft)
Igen 20% (60m Ft)

Normál anyagi
helyzetben élők



Igen 10% (55m Ft)
Igen, 20% fölött is (60m Ft +)

Rossz anyagi
helyzetben élők

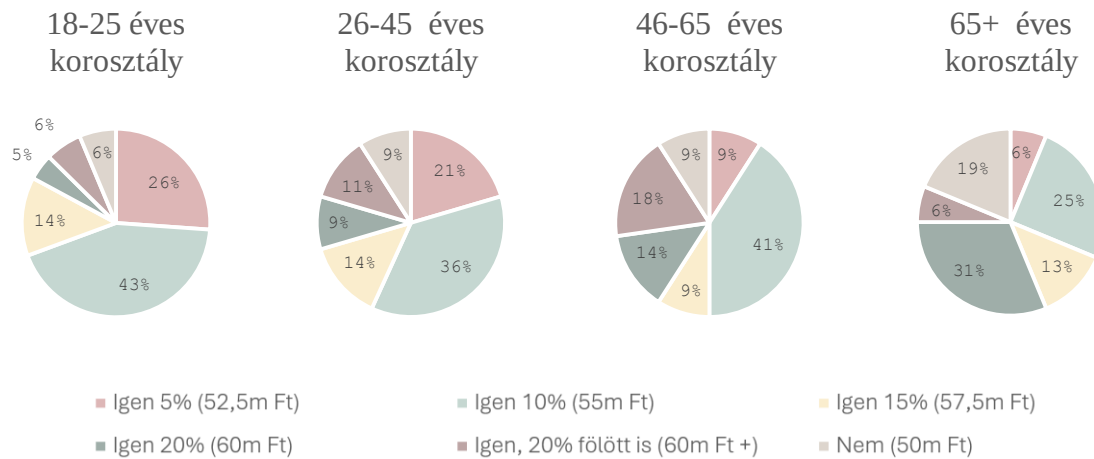


Igen 15% (57,5m Ft)
Nem (50m Ft)

8.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

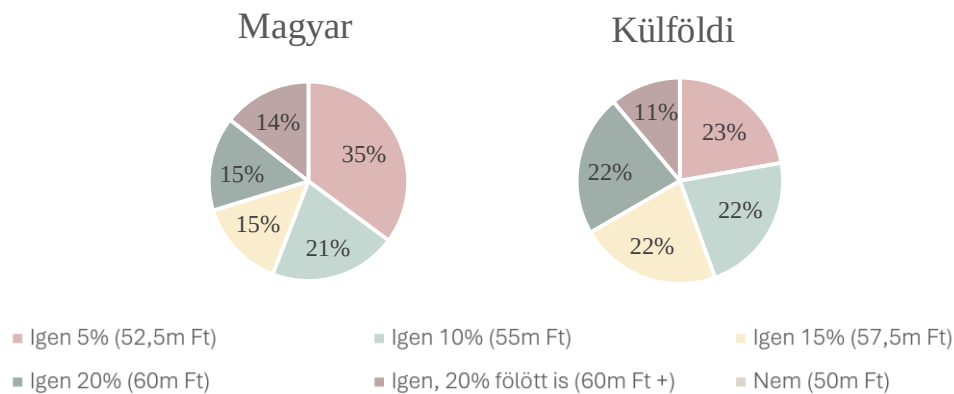
Ahogy a diagramokon látszódik az anyagi helyzet nagyban befolyásolhatja a fizetési hajlandóságot vagy annak mértékét. Meglepő, hogy a rossz anyagi helyzetben lévők hasonló arányban választották azt, hogy nem fizetnének többet, mint a normál vagy nagyon jó anyagi helyzetben lévők. Így elmondható, hogy a fizetési hajlandóság megegyezik a különböző csoportoknál.

Az eltérés inkább a mértékében érhető tetten. A rossz anyagi helyzetben élők harmada 5%-kal fizetne többet, felük pedig 10%-kal. Ez az arány a nagyon jómódúaknál 13% és 38%. Nem meglepő módon a jómódúak választották a legnagyobb arányban úgy, hogy több, mint 20%-ot is kifizetnének. Az átlagos anyagi helyzetben lévőkénél az ugyanerre szavazók aránya összesen 3%.



8.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Kíváncsiak voltunk, hogy a korcsoportoknál is megfigyelhető-e hasonló arány különbség, mint az anyagi helyzet vizsgálatánál. Általában van összefüggés a kor és az anyagi helyzet között, és ez meg is mutatkozik ennél a vizsgálatnál. A 18-25 éves korosztály szavazott a legnagyobb arányban arra, hogy 5%-kal fizetne többet. Míg az idősök felé haladva egyre többen jelölték a 20%-ot, vagy az afeletti százalékot.



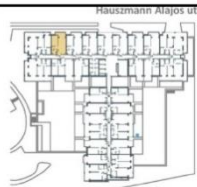
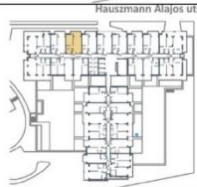
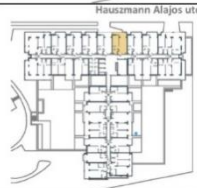
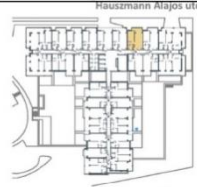
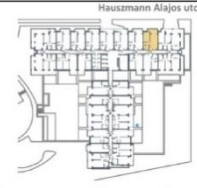
8.1.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

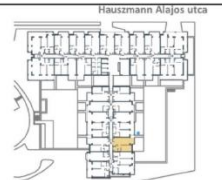
A magyarok és a külföldiek válasza szintén az 5%-os válaszelehetőségnél tér el. A magyarok több mint harmada lenne hajlandó 5%-kal többet fizetni, ez a külföldieknél kisebb arányban jelent meg. Ugyanakkor 20% fölötti többletköltség aránya is magasabb a magyaroknál.

Ingatlan értékesítésekor az árat jelentősen befolyásolhatják a szomszédos üres telkek, valamint az azokra vonatkozó magassági szabályozások. Az ingatlan értéke ugyanis jelentősen csökkenhet, ha a szomszédos telken egy magas épületet emelnek, amely eltakarná a lakás kilátását és csökkentené a beáramló fény mennyiségét.

Továbbiakban esettanulmányunk által a Big George – Újbuda Garden egyik épületének egy adott emeletén található lakásokat is megvizsgáltuk annak érdekében, hogy ugyanazon alaprajzok esetén feltárjuk az árak alakulásának okait. Az eredmények érdekesek voltak,

ugyanis az északkeleti tájolású lakások árai két eltérő csoportra oszlottak: az egyik oldal egy autókereskedésre néz, amit feltételezhetően figyelembe vettek az árazás során, míg a másik oldalon elhelyezkedő lakások örök panorámás kilátással rendelkeznek a Gellért-hegyre, így magasabb az áruk. A délkeleti lakások belső udvarra néznek, míg az északnyugati lakások a főút felé és egy zöld udvarra tekintenek. Ezek között az árbeli különbségeknél nem találtunk egyértelmű, logikus összefüggést.

Big George - Újbuda Garden									
Sorszám	Épület alaprajz	Lakás alaprajz	Emelet	Ár	Alaprajz (m ²)	Terasz (m ²)	Ft/m ²	Kilátás	Tájolás
95.			8.	83,9 M Ft	39,68	6,64	1,95 M	Gellért-hegy + autókereskedés	ÉK
96.			8.	86,6 M Ft	42,41	8,15	1,86 M	Gellért-hegy + autókereskedés	ÉK
97.			8.	87,3 M Ft	44,65	8,37	1,79 M	Autóút + autókereskedés	ÉK
98.			8.	84,8 M Ft	42,41	9,55	1,80 M	Autóút + autókereskedés	ÉK
99.			8.	85,5 M Ft	44,65	8,37	1,75 M	Autóút + autókereskedés	ÉK
101.			8.	92,3 M Ft	41,62	7,44	2,04 M	Belső zöld udvar	DK
102.			8.	82,9 M Ft	39,66	6,6	1,93 M	Belső zöld udvar	DK

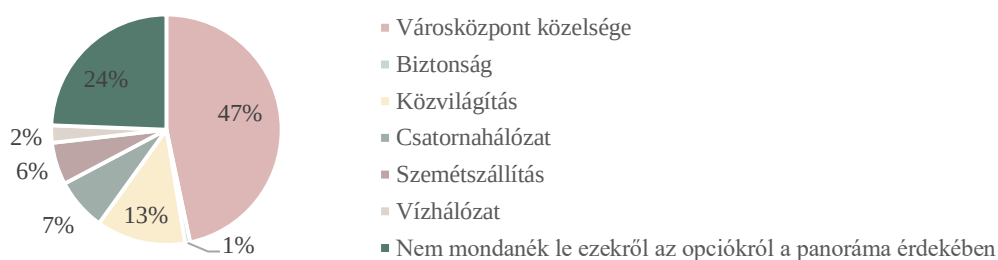
102.			8.	82,9 M Ft	39,66	6,6	1,93 M	Belső zöld udvar	DK
103.			8.	87,1 M Ft	42,19	5,82	1,93 M	Főút + zöld udvar	ÉNY
104.			8.	88,2 M Ft	42,18	5,82	1,96 M	Főút + zöld udvar	ÉNY

(ESETTANULMÁNY 3, KILÁTÁS ÉS HORIZONTÁLIS ELHELYEZKEDÉS VIZSGÁLAT)

Lemondások

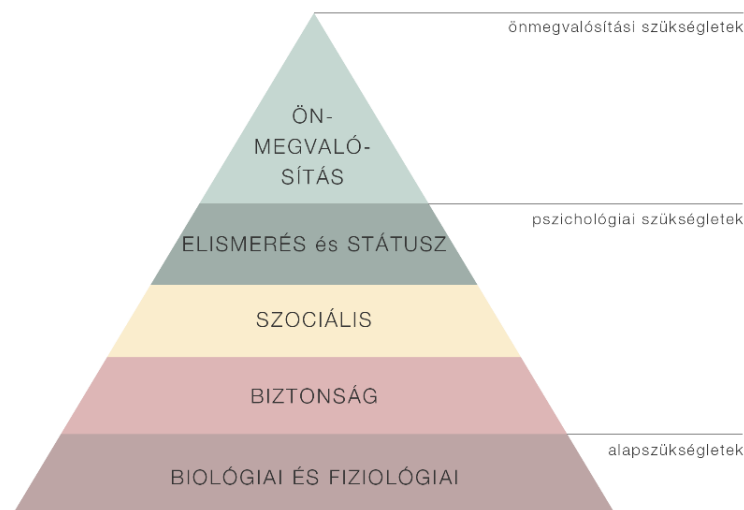
A kutatásban az, hogy az emberek milyen tényezőkről mondanának le egy szép panoráma kedvéért, rávilágít arra, hogy mekkora értéket tulajdonítanak a kilátásnak, és hogy ez mennyire felülmúlja más lakhatási szempontok fontosságát. Alapvetően az emberek többsége hajlandó lenne többet fizetni egy panorámás ingatlanért, azonban a kérdőívből az is kiderült, hogy sokan hajlandóak lennének lemondani bizonyos szolgáltatásokról annak érdekében, hogy lakásuk panorámás legyen. A panoráma fontosságának értékelése az ingatlanpiacon számos kutatás és tanulmány tárgya, amelyek egyértelműen kimutatták, hogy a kilátás jelentős hatással van az ingatlan értékére.

Miről mondana le az alábbiak közül, ha ezáltal lehetősége nyílna panorámás telket vásárolni?



8.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

Az emberek több, mint háromnegyede le tud mondani valamiről a panoráma érdekében. Az emberek azon hajlandósága, hogy lemondjanak a városközpont közelségéről, a közvilágításról, a vízellátásról, a csatornahálózatról és a szemétszállításról, jól értelmezhető a Maslow-féle szükségletpiramis segítségével, ahol az egyes szükségletek fontossága az egyén élethelyzetétől és prioritásaitól függ.



8.2.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ

1. Biológiai és fiziológiai szükségletek (alapvető szükségletek):

A vízellátás, csatornahálózat és szemétszállítás ebbe a kategóriába tartozik. Ezek elengedhetetlenek az egészséghez és a mindennapi élethez. Az emberek lemondása ezekről azt mutatja, hogy más szükségleteik, különösen az érzelmi és esztétikai igények, jelenleg fontosabbak számukra, vagy úgy érzik, ezek valamilyen formában máshogy is kezelhetők.

2. Biztonsági szükségletek (második szint):

A közvilágítás és a városközpont közelsége ide tartozik, hiszen ezek biztosítják a fizikai biztonságot és stabilitást. Az emberek hajlandósága arra, hogy lemondjanak ezekről, azt jelzi, hogy a biztonságot kevésbé érzik szükségesnek, ha a kilátás, a természethez közeli életmód vagy a vizuális élmény meghatározóbb számukra.

3. Szociális szükségletek (harmadik szint):

A városközpont közelsége a társadalmi kapcsolatokhoz és a közösségi élethez való könnyű hozzáférést is jelenti. Ha valaki hajlandó távolabb élni a városi élettől, az arra utalhat, hogy a panoráma és a csendesebb, nyugodtabb életmód fontosabb számukra, mint a szoros közösségi interakciók.

4. Elismerés és státusz (negyedik szint):

Egy különleges kilátás vagy természeti környezet birtoklása társadalmi státuszsimbólum is lehet. Ha valaki lemond a városi infrastruktúra közelségéről, akkor az esztétikai élmény vagy a presztízsérzet kerülhet előtérbe, mivel az emberek számára az ilyen környezet egyfajta különleges helyet biztosíthat a társadalomban.

5. Önmegvalósítás (legfelső szint):

Azok, akik készek lemondani az alapvető infrastruktúráról, valószínűleg a legfelsőbb szintű szükségleteik kielégítésére koncentrálnak, azaz a belső békére, szépségre és az esztétikai élményre. Számukra a panoráma vagy a természet közelsége egy olyan életminőséget és szellemi kielégülést kínálhat, amely meghaladja az alapvető, fizikai szükségletek kielégítését. Összességében, ahogy az emberek feljebb lépnek Maslow piramisán, és az alapvető szükségleteik már kielégültek, hajlamosabbak lesznek az esztétikai, érzelmi és önmegvalósítási szükségleteiket előtérbe helyezni, még akkor is, ha ez alapvető kényelmi szolgáltatások feladásával jár.

Minősítési rendszer

A panoráma minősítési rendszert, mint terméket, elsősorban úgy képzeljük el, hogy egy bizonyos szisztéma szerint objektíven lehet bekezelni. Célunk az, hogy nem csak a hozzáértők rendelkezzenek a legfontosabb szempontok ismeretével, hanem azok is tudjanak objektíven vizsgálni, akik még nem foglalkoztak a panoráma kérdéskörével életük során. Hogyan is képzeljük ezt el?

Tegyük fel, egy fiatal pár első lakásukat keresi. A méretre és az árra már van konkrét elképzelésük. Az egyik lakás full-panorámás lakásként van hirdetve. Az ára körülbelül 10%-kal több, mint a környéken lévő, hasonló méretű, hasonló magasan fekvő, hasonló tájolású lakások. Amikor körbenéznak feltűnik nekik, hogy a panoráma csak a teraszra kilépve tud érvényesülni, a lakásból nem érzékelhető, mert ahol ki is látnának, 80%-ban egy fa takar be. Az általunk készített panoráma minősítési rendszer segítségével meg tudják határozni, hogy az adott panoráma mennyire tudja kifejteni hatását és ez kb. mennyi többletköltséget jelentene az alapárhoz képest, megéri-e nekik plusz 10%-ot fizetni az adott panorámáért?

Maga a rendszer felállítása egy hosszú és bonyolult folyamat, amit ebben a dolgozatban csak elkezdni tudtunk, de a befejezéshez több éves kutatás és tapasztalatgyűjtés szükséges. Dolgozatunk során a panoráma minősítési rendszer felállítása egy gondolatébresztő téma volt, ami érzékelteti, hogy mennyire fontos ez a kérdéskör és milyen hasznos lenne az ingatlan vásárlóknak, de az ingatlanfejlesztőknek és építésznek is egyaránt, hogy ezzel komolyabban foglalkozzanak.

Mint említettük a rendszer felállításához több információra van szükségünk, de bizonyos szempontokat már most meg tudunk fogalmazni.

A minősítés alapjai

1. A kilátás típusa:
 - ☐ Természetre néző
 - ☐ Víz
 - ☐ Hegy / domb
 - ☐ Zöldterület
 - ☐ Urbánus tájra néző
 - ☐ Látványosságra néző
 - ☐ Városra néző
 - ☐ Utcára néző
 - ☐ Homlokzatra néző
2. Milyen természeti elemek vannak jelen?
.....
3. Milyen épített környezeti elemek vannak jelen?
.....
4. Gépészeti elemek jelenléte
 - ☐ Van és zavaró
 - ☐ Van, de nem zavaró
 - ☐ Nincs
5. A kilátás mélysége
 - ☐ Messzire látó
 - ☐ Közeli
6. A horizontvonal magassága- azaz milyen magasról nézünk ki
 - ☐ 5. Emelet alatt
 - ☐ 5. Emelet fölött
7. Szomszéd telek beépíthetősége, magassági szabályozása
 - ☐ Most üres, de építhetnek rá „x” magasságba
 - ☐ Jelenleg van rajta épület, de még ráépíthetnek
 - ☐ Nem történhet már ráépítés a környező telkeken
8. Mekkora nyílásokból nézhetünk ki?
 - ☐ 0-60 cm széles
 - ☐ 60-90 cm széles
 - ☐ 90-150 cm széles
 - ☐ 150+ cm széles
9. Mekkora a kitakarás mértéke ÉPÜLET által?
 - ☐ kevesebb, mint 25%
 - ☐ kb. 25%
 - ☐ kb. 50%
 - ☐ kb. 75%
 - ☐ több, mint 75%
10. Mekkora a kitakarás mértéke NÖVÉNYZET által?
 - ☐ kevesebb, mint 25%
 - ☐ kb. 25%
 - ☐ kb. 50%
 - ☐ kb. 75%
 - ☐ több, mint 75%
11. Milyen a kilátás az adott helyiségekből:
 - ☐ Előszoba
 - ☐ Közlekedő
 - ☐ Konyha
 - ☐ Étkező
 - ☐ Nappali
 - ☐ Hálósoba
 - ☐ Fürdőszoba
 - ☐ Dolgozószoba
 - ☐ + Terasz
12. Hány irányba van kilátás?
 - ☐ Egy irányú kilátás
 - ☐ Két irányú kilátás
 - ☐ Három irányú kilátás

Egy hasonló összeállítás segít objektíven megítélni a panoráma minőségét, ami az érték meghatározás alapja.

Esettanulmány

Az esettanulmányban négy ingatlanfejlesztési projektet vizsgáltunk: a Metrodom Green-t, Metrodom River-t, a Big George Waterfront projektjét, és szintén a Big George Újbuda Garden projektjét. A kutatás célja az volt, hogy megvizsgáljuk, milyen módon befolyásolja egy lakás alaprajzi elrendezése és vertikális elhelyezkedése a panorámát anyagi szempontból. Az elemzés során forint/négyzetméterre igyekeztünk kiszámolni az adott ingatlanok értékét, továbbá ennek segítségével összehasonlítani azokat. Az ingatlan összehasonlításnál jellemzően igyekeztünk az árat befolyásoló tényezők sokféleségét leredukálni, törekedtünk a hasonló elrendezésű és alaprajzú lakások vizsgálatára. Azonban a jelen adatfelvétel szűkössége és a vizsgálható alaprajzok sokfélesége miatt nem tekintjük az így keletkezett eredményt általánosíthatónak, de meggyőződésünk, hogy a módszer folytatása esetén kellőszámú helyzet hasonló elemzése esetén a már most is rögzíthető összefüggések hasznos és általánosítható megállapításokhoz vezethetnek. Az összehasonlított projektek mindegyike magas presztízssű lokációban helyezkedik el, ahol a kilátás prémium szolgáltatásnak számít. A panorama értékének becslése szempontjából az volt az egyik fontos megfigyelésünk, hogy a lakások vertikális elhelyezkedése (emeleti magasság) és a kilátás minősége szoros összefüggésben áll a lakásokkal. Minél jobb a kilátás és magasabban helyezkedik el a lakás, annál nagyobb a piaci értéke.

Horizontális

A horizontális vizsgálat során az árak alakulását vizsgáltunk ugyanazon az emeleten az alaprajzi elhelyezkedés függvényében. Az árakra jellemzően a kilátás és a tájolás is erős befolyásoló tényezőként jelen volt. A lakás árakat egyéb tényezők is alakították például egy lakás mérete, felszereltsége, terasza, ezért az eltérő eredmények miatt nem igazán tudtunk jelentős összefüggéseket megállapítani alaprajzi elhelyezkedés szempontjából. Az alábbiakban az általunk vizsgált lakások láthatóak, illetve a korábban bemutatott 2. táblázat is idetartozik.

5.			9.	160,39 M Ft	85,46	15,8	1,72 M	Belső udvarra	É-K
24.			9.	111,69 M Ft	58,45	16,35	1,67 M	Főút + szomszédos homlokzat	É-K, D-K
30.			9.	127,19 M Ft	70,36	8,52	1,70 M	Szomszédos épület homlokzat	D-NY

(ESETTANULMÁNY 4, HORIZONTÁLIS ELHELYEZKEDÉS VIZSGÁLAT)

Vertikális

A vertikális vizsgálat során azt elemeztük, hogy van-e összefüggés a lakások árának növekedése és az emeletmagasság között. Az eredmények alapján megállapítható, hogy a lakások ára jellemzően szintenként 1%-kal emelkedik. A következő táblázatokban ez a tendencia látható, és az 1. táblázatban, ahogy a korábbi fejezetekben bemutattuk, a legpontosabb eredményeket is megjelenítettük.

Metrodom River									
Sorszám	Épület alaprajz	Lakás alaprajz	Emelet	Ár	Alaprajz (m2)	Terasz (m2)	Ft/m2	Ártöbblet az egyet lentebbi szinthez képest (%)	Ártöbblet az földszinhez képest (%)
51.			7.	174,30 M Ft	92,67	18,34	1,71 M	-	0,00
50.			8.	176,93 M Ft	92,74	18,34	1,74 M	1,44	1,44
49.			9.	179,13 M Ft	92,55	18,34	1,76 M	1,44	2,89

(ESETTANULMÁNY 5, VERTIKÁLIS ELHELYEZKEDÉS VIZSGÁLAT-4.)

A kutatásunk bővebb eredményeit az alábbi [Excel táblázatunkból kimentett PDF](#)-ben, projektenként lebontva lehet megtekinteni, illetve a [bővített verzióban](#) is megtalálható.

Összegzés, javaslatok

A dolgozat célja a panoráma fogalmának és jelentőségének mélyebb megértése volt az ingatlanpiacon, különös figyelmet fordítva az értékesítési szempontokra és tervezési összefüggésekre. A dolgozat első részében a panoráma definíciója került bemutatásra, hangsúlyozva annak esztétikai és funkcionális szerepét az ingatlanok vonzerejében.

Majd az ingatlan értékesítési szempontjai között elemeztük a panoráma szerepét, és rávilágítottunk arra, hogy a kilátás milyen mértékben határozza meg az ingatlan piaci értékét. Ezt követően a panoráma magassági helyzetének összefüggéseit elemeztük, kiemelve, hogy a panoráma minősége és az épületben való vertikális elhelyezkedése szoros összefüggésben áll egymással.

Ezt követően a panoráma és az alaprajzi tervezés közötti összefüggéseket vizsgáltuk, kiemelve, hogy a tervezés során figyelembe kell venni a kilátás optimalizálását a lakó- és kereskedelmi ingatlanok esetében. A panoráma minősége és annak meghatározó tényezői is részletes elemzésre kerültek, bemutatva, hogy a panoráma karaktere hogyan befolyásolja az ingatlanok megítélését.

A dolgozat a panoráma javítási lehetőségeit is feltérképezte, hangsúlyozva a tájépítészeti és építészeti megoldások fontosságát. Emellett foglalkoztunk a panoráma minősítési rendszer kidolgozásával, amely segítheti az ingatlanpiac szereplőit a döntéshozatalban.

Összességében a dolgozat rávilágít arra, hogy a panoráma nem csupán esztétikai élményt nyújt, hanem komoly hatással van az ingatlanok piaci értékére, valamint a tervezési folyamatokra is. Az elemzések és javaslatok segíthetik a szakmai közösséget abban, hogy a panorámát a jövőbeli ingatlanfejlesztések során még inkább figyelembe vegyék.

Források

Irodalomjegyzék

1. Jim, C. Y., & Chen, W. Y. (2009). Value of scenic views: Hedonic assessment of private housing in Hong Kong. *Landscape and urban planning*, 91(4), 226-234.
html: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0169204609000115> (2024.10.28)
2. Watson, P. (2007). *Picturing the Modern City as a Panorama*. Simon Fraser University.
html: <https://core.ac.uk/download/pdf/56373374.pdf> (2024.10.28)
3. Lee, E. L. M. (2024). *The influence of landscape on housing price: a study on gated and guarded housing schemes* (Doctoral dissertation, UTAR).
html: <http://eprints.utar.edu.my/6544/> (2024.10.28)
4. Dai, X., Felsenstein, D., & Grinberger, A. Y. (2021). *Viewshed Effects and House Prices: Estimating A Spatial Hedonic Model*. Tech. rep. Dept of Geography, Hebrew University.
html: https://danielfelsenstein.huji.ac.il/sites/default/files/danielfelsenstein/files/visibility_ms4_with_author_details.pdf (2024.10.28.)
5. Damigos, D., & Anyfantis, F. (2011). The value of view through the eyes of real estate experts: A Fuzzy Delphi Approach. *Landscape and Urban Planning*, 101(2), 171-178.
html: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0169204611000673> (2024.10.28.)
6. Ying, Y., Koeva, M., Kuffer, M., Asiam, K. O., Li, X., & Zevenbergen, J. (2020). Making the third dimension (3D) explicit in hedonic price modelling: A case study of Xi'an, China. *Land*, 10(1), 24.
html: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/1/24> (2024.10.28.)
7. Jia, J., Zhang, X., Huang, C., & Luan, H. (2022). Multiscale analysis of human social sensing of urban appearance and its effects on house price appreciation in Wuhan, China. *Sustainable Cities and Society*, 81, 103844.
html: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2210670722001718> (2024.10.28.)

8. Metrodom Green (2024): Ingatlan értékesítés
html: https://metrodom.hu/lakopark/metrodom_green (2024.10.28.)
9. Big George – Újbuda garden (2024): Ingatlan értékesítés
html: https://www.biggeorge.hu/hu/kinalatunk/ujbudagarden?_gl=1*2qfw1o*_up*MQ.&gclid=CjwKCAjwmaO4BhAhEiwA5p4YL11eybJ_NAir78vS1JG6W1BXWHLi92zendWwrON6a3J3VEFcwj5RoC1aMQAvD_BwE (2024.10.28)
10. Metrodom river (2024): Ingatlan értékesítés
html: https://metrodom.hu/lakopark/metrodom_river (2024.10.28.)
11. Big George – Waterfront city (2024): Ingatlan értékesítés
html: https://www.biggeorge.hu/hu/kinalatunk/waterfrontcity?_gl=1*11g5hgl*_up*MQ.&gclid=CjwKCAjwmaO4BhAhEiwA5p4YL11eybJ_NAir78vS1JG6W1BXWHLi92zendWwrON6a3J3VEFcwj5RoC1aMQAvD_BwE (2024.10.28.)
12. Sándor, W. (2021). Többszöri eladások módszerén alapuló lakásárindexek számítása magyar adatokon. *Hungarian Statistical Review/Statistikai Szemle*, 99(11).
html: https://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/2021/2021_11/2021_11_1023.pdf (2024.10.28.)
13. Robert Barker (painter). (2024) *Wikipedia*
html: [https://en.wikipedia.org/wiki/Robert_Barker_\(painter\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Robert_Barker_(painter))

Képjegyzék

CÍMLAP KÉP: BUDAPEST

HTML: https://as2.ftcdn.net/v2/jpg/02/81/48/75/1000_F281487534_HYWL6GIUMyVt2B3GYUWTNY3BUJK5XXC.JPG

0.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A BEÉPÍTÉSŐRŐL

0.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A TÓPARTI TÁRSASHÁZAKRÓL

0.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A TÓTÓL BELJEBB LÉVŐ TÁRSASHÁZAKRÓL

0.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA A KIALAKÍTOTT FŐTÉRRŐL

1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

1.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

1.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

1.5. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

1.6. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

1.7. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

2.1. KÉP, EDINBURGH, FORRÁS: GOOGLE

HTML:

[https://en.wikipedia.org/wiki/Robert_Barker_\(painter\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Robert_Barker_(painter))

2.2. KÉP LONDON 19. SZÁZAD, FORRÁS: GOOGLE

KÉPEK

HTML: <https://shop.sherlock-holmes.co.uk/products/panorama-of-london-circa-1890>

2.3. KÉP KONSTANTINÁPOLY, 19. SZÁZAD, FORRÁS:

GOOGLE KÉPEK

HTML: <https://www.lot-art.com/auction-lots/Huge-Panorama-of-Constantinople-19th-Century/70-huge-panorama-century-21.12.21-levy>

2.4. KÉP BOMBAY, 20. SZÁZAD, FORRÁS: GOOGLE

KÉPEK

HTML: <https://www.mediastorehouse.co.uk/heritage-images/panorama-fort-bombay-india-early-20th-century-14938344.html>

2.5. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

2.5.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

2.5.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

2.5.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

3.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

3.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

3.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
3.1.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
3.1.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
3.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
3.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
3.3.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ
([Adobe Stock kép](https://stock.adobe.com/ch_fr/images/side-window-seat-3d-render-there-are-white-room-wood-seat-there-are-big-windows-look-out-to-see-nature-view/380932834) FELHASZNÁLÁSÁVAL)
HTML: [HTTPS://STOCK.ADOBE.COM/CH_FR/IMAGES/SIDE-WINDOW-SEAT-3D-RENDER-THERE-ARE-WHITE-ROOM-WOOD-SEAT-THERE-ARE-BIG-WINDOWS-LOOK-OUT-TO-SEE-NATURE-VIEW/380932834](https://stock.adobe.com/ch_fr/images/side-window-seat-3d-render-there-are-white-room-wood-seat-there-are-big-windows-look-out-to-see-nature-view/380932834)
3.3.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
3.3.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
4.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ FOTÓK
4.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
4.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
4.2.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ
4.2.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
4.2.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
4.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
4.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
4.4.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA
5.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.4.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.5. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.5.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA
5.6. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.6.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA
5.7. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.7.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA
5.8. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
5.8.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA
6.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
6.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
6.2.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ
6.2.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
6.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM

6.3.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ FOTÓK
6.4. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
6.4.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ FOTÓK
6.4.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
6.4.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
6.5. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
6.5.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ÁBRA
6.5.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
7.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
7.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ
7.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
7.1.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
7.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
7.2.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ
7.2.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
7.2.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
8.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
8.1.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
8.1.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
8.1.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
8.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
8.2.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ
8.3. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
8.3.1. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ ILLUSZTRÁCIÓ
8.3.2. KÉP, FORRÁS: SAJÁT KÉSZÍTÉSŰ DIAGRAM
9.1. KÉP, FORRÁS: METRODOM HONLAP