

**Cím: Mi kerül egy új lakás négyzetméterén egymillió forintnál is többre?**

**Megjelenés: Portfólió.hu**

**Dátum: 2017.10.11**

Az új építésű lakások árai láttán sokakban felmerül a kérdés, hogy ki tudja ezt megfizetni és egyáltalán miért kerülnek ennyibe, ami különösen az olyan magas presztízsű lakások esetén szembetűnő, ahol még a jó elhelyezkedés is drágítja a beruházást. Hogy mik ezek a tényezők, amik hatására az egymillió forint feletti négyzetméterárak sem ritkák, a XII. kerület példáján keresztül néztük meg.

## Kivitelezési költségek

Jelenleg Magyarországon mintegy 20-30 ezer ember hiányzik az építőiparból, ami a munkaerő rendkívüli drágulását hozta magával. Emellett az építőanyagok ára is megemelkedett, ami együttesen vezetett a mostani új építésű lakások árszintjéhez. Ez azonban önmagában még nem indokolja azt, hogy a város bizonyos pontjain miért ennyire drágák a lakások. A lakásfejlesztések során a kivitelezési költségek hozzávetőlegesen 60 százalékát teszik ki a teljes projekt költségvetésének, a maradék 40 százalék a telekárból, a finanszírozás költségeiből, a tervezési és engedélyezési díjakból, az ügyvédi díjakból és a marketingköltségekből áll össze. Az átlagnál magasabb színvonalú és jobb elhelyezkedésű társasháznál ezek a költségek - különösen a telekár - dobja meg annyival a projekt költségét, hogy csak így éri meg a fejlesztőnek belevágnia a beruházásba. Emellett egy magasabb igényű vásárlóközönség esetében a marketingnek is látványosabbnak kell lennie, ami szintén költségemelkedéshez vezet. Végül nem felejthetjük el a fejlesztő célját, hogy profitot termeljen a projekttel, ami nagyságrendileg a teljes bekerülési költség 8-10 százalékát teszi ki.

## Telekárak

A fővárosban a belvárosi foghíjtelkeket leszámítva a XII. kerületben a legdrágábbak a telkek, így ez már önmagában drágítja a lakásfejlesztéseket a budapesti átlaghoz képest. Azt pedig, hogy miért ennyire drágák a telkek - és velük együtt a lakások - leginkább azok elhelyezkedése magyarázza.

## A kerület vonzereje

Jó elhelyezkedés A főváros kerületei közül sok tekintetben a XII. a legjobb fekvésű, aminek nagy részét kertes beépítésű övezet jellemzi, ennek ellenére a belvároshoz is közel fekszik. A kerület közepéről a Deák Ferenc tér tömegközlekedéssel kevesebb, mint 30 perc alatt elérhető, míg ugyanez a többi budai kerület esetében 30 és 60 perc között mozog. Tisztább környezet A kerületen mindössze egy nagyforgalmú út halad keresztül, ami biztosítja azt, hogy a fővárosi átlagnál jelentősen jobb a levegő minősége. Emellett a magasabban lévő kerületrészeket a szmoghatár sem éri el, így az ott lakók egészsége sincs akkora veszélynek kitéve. Hegyek, zöldterületek Míg a kerületek többségéből autót vagy tömegközlekedést kell használni ahhoz, hogy elérjük az erdőt, addig a XII. kerületben ez akár gyalogszerrel vagy kerékpárral is könnyen megtehető, ami már önmagában nagyobb motivációt jelent a hétvégi kirándulásokhoz. Ugyancsak vonzó, hogy ez a főváros legzöldebb kerülete, ahol a teljes terület közel 50 százalékát növényzet borítja, ami még a II. kerületinél is magasabb arány. Fogaskerekű, Libegő A zöldterület és a kirándulás mellett a főváros lehangulatósabb közlekedési eszközei

is innen indulnak. Az 1874-ben átadott Budapesti Fogaskerekű Vasút mindössze 5 évvel a világ első fogaskerekű vasútja után készült el, és indult el Budapesten. Közel 100 évvel később, 1970-ben a Libegő is megnyitotta kapuit, ami 1040 méter hosszan 262 méter szintkülönbség megtételével szállítja az utasokat. Sport, bevásárlás, szórakozás A kerületben található a MOM Sport Uszoda és Sportközpontja, ami modern körülményeket teremt az úszás és egyéb vízisportok kedvelői számára. A komplexum gyakran ad otthont különböző sportversenyeknek is, a környékén pedig hangulatos kávézók és üzletek találhatók. A kerület legnagyobb bevásárlóközpontja a MOM Park, de az éppen 5 éve megnyitott Hegyvidék Bevásárlóközpontban is számos üzlet található. Oktatási és egészségügyi intézmények A kerület jóhírű középiskolái mellett olyan magániskolák is itt találhatóak, mint az Osztrák Iskola vagy a Budapest Japán Iskola. Az oktatás mellett pedig a kórházakat leszámítva szintén a kerületben van az egyik legismertebb budapesti magánrendelő. - Biggeorge Property,

### Lakásfejlesztési megoldások

Azon fejlesztőknek, akik családirházas övezetbe terveznek többlakásos társasházat szintén be kell tartaniuk az előírt minimális zöldfelület arányát, így az üzleti szempontok mellett az új építésű lakások megjelenése sem megy az élıhetőség rovására. Ezek alapján már egyáltalán nem meglepő, hogy a Hegyvidék új építésű lakásai esetében akár a fıvárosi átlag dupláját is elérhetik az árak, de cserébe kelemes, élıhető, különleges környezetet kapnak a leendő lakók.

### A fejlesztők is kedvelik a kerületet

Itt fejleszti legújabb lakóingatlan projektjét a Biggeorge Property Zrt., az egyik legnagyobb magyar ingatlanfejlesztő társaság.

A Németvölgyi Residence a XII. kerületi Stromfeld Aurél út 29-33. szám alatt épül, három épületben összesen 41, hatalmas ablakokkal ellátott, nagy teraszos lakás lesz elérhető, amelyet 6000 négyzetméteres park vesz körül.

A lankás területen lévő fejlesztésben a Budai Várra örökpanorámás lakások között válogathatnak az exkluzív környezetet kedvelő vásárlók.

Az épület csendes környezetben, mégis közel a belvároshoz helyezkedik el, ahonnan a Déli pályaudvar öt, a BAH csomópont hét perc alatt érhető el autóval, de tömegközlekedéssel is hamar a belvárosba lehet érni.

A lakásokat "smart home ready" rendszerekkel szerelik fel.

A 2019 második negyedévére elkészülő teraszos lakások alapterülete 49 és 149 négyzetméter között lesz.

A regisztráló vásárlóknak hólégballonról lehetőséjük lesz felülnézetből is megtekinteni a leendő otthonuk környékét.

Nem véletlen tehát, hogy a XII. kerület az egyik legdrágább ma Budapesten, ahol a lakásfejlesztők is inkább a kisebb - a kerület építési szabályainak megfelelő - részesítik előnyben. Mindez hozzájárul ahhoz, hogy a Hegyvidék megőrizze mostani képét és hosszú távon is a legélıhetőbb kerület legyen, értékálló lakásokat kínálva az ide költözők számára.

*A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.*