

LIVING

Új lakást veszünk, de nem mindegy, hogy milyen
és kitől!

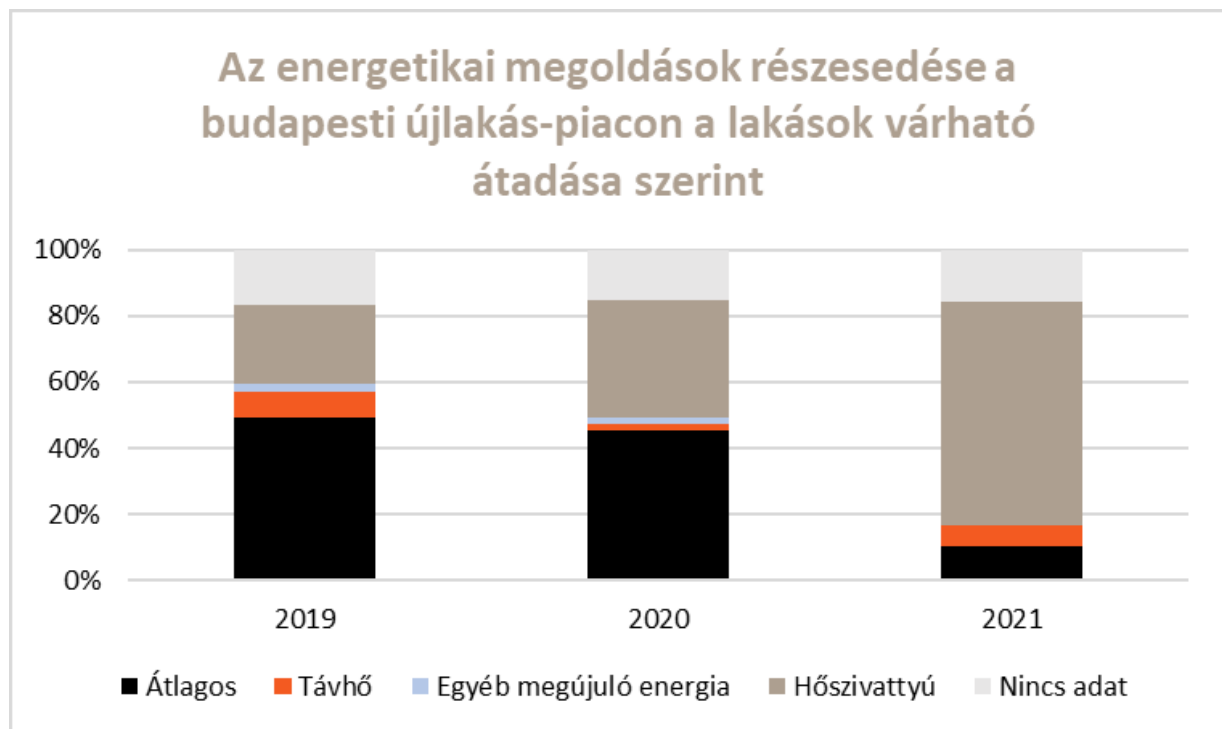
Tartalomjegyzék

Milliók különbségek és jelentős kockázatok.....	2
Jelentős eltérések az egyéb költségekben!	3
Égető autós kérdések!	3
Nem elhanyagolható finomhangolás	4
Megbízható fejlesztőt kell választani!	4

Milliók különbségek és jelentős kockázatok

A LIVING szakértői a legújabb elemzésükben megvizsgálták, hogy az, aki ma szeretne új lakást vásárolni, milyen otthonok közül válogathat, és milyen, elsősorban nem is látszó fontos különbségek fedezhetőek fel az egyes beruházások között.

A vizsgálódás eredménye szerint, a korábbi évekhez képest a mostani lakások már jóval „többet tudnak”: az otthonoknak a modern piaci igényeknek és a szigorodó műszaki előírásoknak köszönhetően már jóval magasabb követelményeknek kell megfelelniük. Éppen ezen magasabb elvárások miatt az épületek alapparaméteriben jelentős eltérések kevésbé azonosíthatóak. Különösen igaz ez a 2021-es évben átadni tervezett házak esetében, amely évtől már kötelező a közel nulla energiaigényű épületi jellemzők teljesítése. Ez azt jelenti, hogy az alacsony energetikai szükséglet mellett az épületeknek legalább 25 százalékban megújuló energiát kell használniuk. Meg kell azonban jegyezni, hogy a Budapesti Lakáspiari Riport adatai szerint, még így is hirdetnek olyan várhatóan két év múlva elkészülő projektet, ami ezeket a kritériumokat a jelenlegi állás szerint nem teljesíti, ezért vevőként különösen körültekintően kell eljárni a lakásválasztás során. A minimum energetikai feltételekhez képest azonban kedvezőbb irányba el lehet térni, és a 2021-től érvényes kritériumokat sok 2020-as átadású projekt is teljesíti, ami a későbbi értékesíthetőség szempontjából fontos lehet, hiszen a már újszerű lakások piacán ezek az otthonok majd egymással versenyeznek, másrészt lakóként természetesen a rezsiköltség alacsonyabb szintje sem elhanyagolható tényező.



1.ábra. A Budapesti új lakások megoszlása energetikai megoldások és várható átadás szerint (Forrás: LIVING számítás a Budapesti Lakáspiari Riport 2019 Q2 alapján)

Az előbbieken túl különbség mutatkozhat a projektek között a lakások egyéb jellemzőiben, mint például a lakásválasztó falak, vagy még inkább a lakáson belüli falak építőanyagaiban, amire a hangszigeteléssel összefüggésben érdemes figyelni.

A jobb hangszigetelési tulajdonsággal rendelkező falazat élhetőbb lakókörnyezetet teremt, senki sem szeretné ugyanis hallani, hogy mi történik a szomszédjában, vagy egy közeli liftakna miatt első kézből értesülni a lakók mozgásáról.

Különbségek fedezhetőek fel a választható burkolatok és szaniterek esetében is, a beruházók más-más beszállítóval dolgoznak, érdemes tisztázni, hogy pontosan milyen minőségű anyagok képezik a részét a vételárnak, illetve milyen felárak mellett van esetleg lehetőség mást választani.

Jelentős eltérések az egyéb költségekben!

Az előzőekben részleteztük az épületek és lakások alaptulajdonságiban mutatkozó különbségeket, az ezen felül jelentkező, a műszaki paraméterekben tapasztalható eltérések még érzékenyebben érinthetik a pénztárcánkat. Egyrészt korábban már kitértünk az energetikai paraméterekre, amelyek komoly befolyással vannak a rezsiköltségek szintjére, de e mellett is számos egyéb kérdés merülhet fel a lakásvásárlás előtt azzal kapcsolatban, hogy a vételár pontosan milyen felszereltséget tartalmaz.

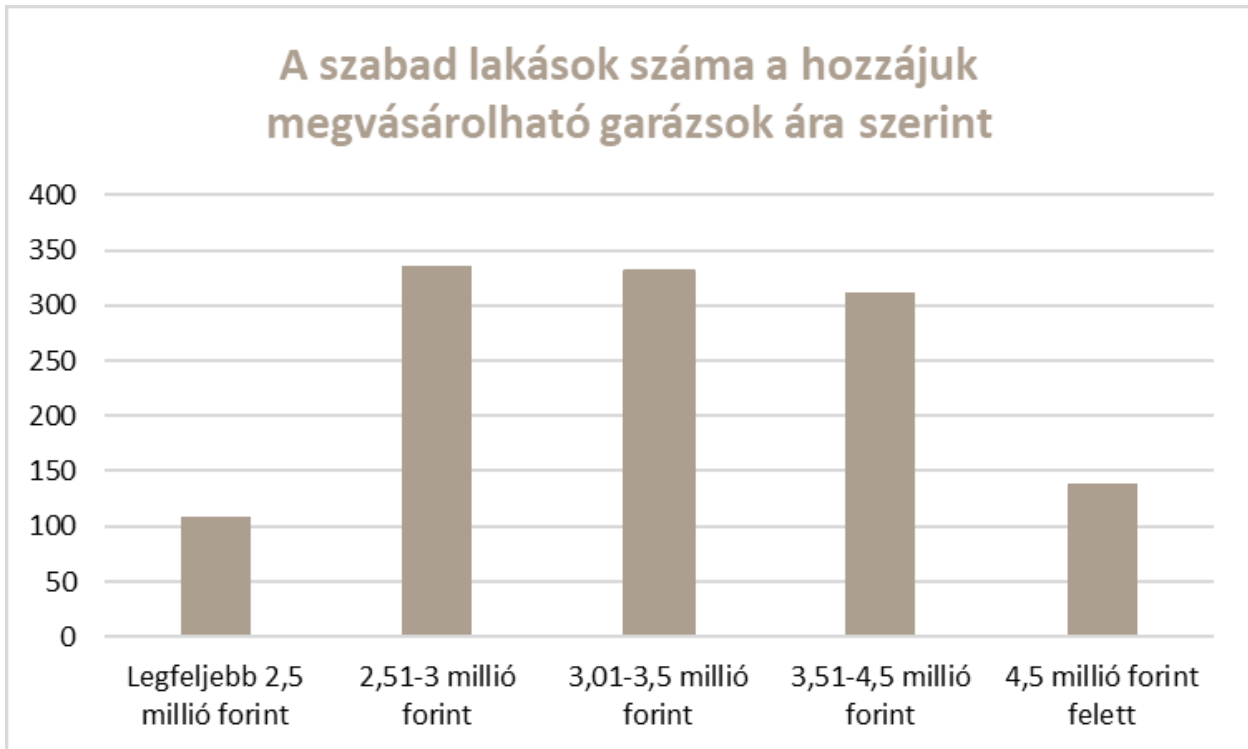
Jelentős plusz költség kapcsolódhat például a klíma-, redőny- vagy riasztóbeszereléshez. A klímaberendezés a legtöbb esetben ugyan nem alaptartozék, de kérdés, hogy a fejlesztő vállalja-e a hűtés előkészítését, illetve az a lakás hány helyiségére vonatkozik, továbbá esetleg felár ellenében van-e lehetőség a többi helyiségre is kiépítést kérni. A beruházók egy része ugyanis nem kínál egyáltalán kiépítési opciót, ami komoly hátrány lehet a leendő tulajdonos számára, hiszen egy frissen elkészült lakást kell aztán szétverni a légkondicionálás csövezésével. Ráadásul fontos kérdés, hogy a hűtőegység hol helyezhető el a homlokzaton, illetve elhelyezhető-e egyáltalán majd utólag.

A másik fontos különbség lehet az árnyékolás kezelése, legalább a redőny előkészítése megtörténik-e. Előfordulhat ugyanis, hogy utólag erre már nem lehet lehetőség az ablak típusa miatt, vagy ugyancsak sok ezer forintba kerül majd az esztétikus kivitelezés, az áramcsatlakozási lehetőség hiányában pedig elektromosan mozgatható, adott esetben okos otthon rendszerbe bekötött megoldásról nem is álmodhatunk.

Az sem mindegy, hogy a lakás milyen egyéb kényelmi rendszereket kínál, bár okosotthon rendszer utólagos kiépítésére is lehet lehetőség, ez is komoly összegekbe kerülhet, a már eleve ilyen hálózattal szerelt otthonok esetében azonban mindez megspórolható, ráadásul a legtöbb beruházó ezeket eleve bővebb kivitelben is kínálja, így a legmodernebb megoldások szolgálhatják az új lakók kényelmét, ahol már beköltözést követően minden egy gombnyomással működtethető.

Égető autós kérdések!

A költségeknek a legtöbb esetben még nincs vége a lakásvételárával, fontos kérdés, hogy a lakásunkhoz jár-e tároló vagy garázs-, parkolóhely, illetve ezek milyen összegek mellett vásárolhatóak meg. Az árak ráadásul milliós különbségeket mutatnak, a Budapesti Lakáspiaci Riport 2019 második negyedéves adatbázisa szerint a még értékesítés alatt álló beruházások esetében a beálló és garázshelyek ára a legalacsonyabb árakon parkolót kínáló projektben 1,1-1,9 millió, míg a legdrágább garázsokat értékesítőknél 5-6 millió forint között mozgott. Egyes esetekben ráadásul mindenképpen számolni kell az előbb említett több milliós költséggel, mivel a beruházók kötelezően előírják a parkolóhely vásárlását. A LIVING számítási szerint, átlagosan közel 3,6 millió forintot kellett fizetni a gépkocsi helyekért a 2019 második negyedévében még szabad lakások esetében.



2.ábra. A szabad új lakásokat tartalmazó projektek esetében elérhető otthonok száma garázsok ára* szerint (*az egyes projektek esetében többféle megadott ár esetén átlagos értékkel számolva, Forrás: LIVING számítás a Budapesti Lakáspiaci Riport 2019 Q2 alapján, a garázsárakról információt szolgáltató projektekből)

Nem elhanyagolható finomhangolás

Bár a lakás vételárán felül plusz költséget jelent, de meg kell említeni, hogy egyes beruházók segítséget nyújtanak a belsőépítészeti megoldások kialakításában, ami lényeges könnyebbséget jelenthet a vásárlók számára, és az idő pénz elv alapján, mégiscsak spórolhatunk ennek köszönhetően.

A lakókörnyezetünk élhetőségét azonban nem csak a lakásunk belső kialakítás befolyásolja, az épület egyes „extrái” lehetővé tehetik egy magasabb életminőség elérését. Így pedig egyáltalán nem mindegy, hogy a ház, ahol az otthonunk található, milyen szolgáltatásokat nyújt. Egy közösségi könyvtár, vagy közösségi iroda az épületben amellet, hogy jelentős pozitív hatással lehet a mindennapjainkra, szintén idő és pénzmegtakarítást jelenthet, de ilyen előnyökhöz juttathat a közösségi barkácslehetőség, vagy a közösségi autóhasználat is. Bár ezek a megoldások még nagyon újak számítanak a magyar piacon, a jövőt ezek jelenthetik.

Megbízható fejlesztőt kell választani!

Az előzőekben bemutatuk, hogy jelentős különbségek mutatkoznak abban, hogy az egyes újlakás-projektek pontosan mit kínálnak a vásárlók számára, amit mindenképpen érdemes figyelembe venni, és nem csak a vételárak alapján döntést hozni.

De ugyanilyen fontos, sőt az utóbbi időben megszaporodott negatív tapasztalatok miatt egyre fontosabb, hogy alaposan meg kell nézni a fejlesztő hátterét.

A kellő ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkező, több éve a piacon lévő beruházók várhatóan nem tűnnek el a pénzünkkel hirtelen, illetve áraikat gondos tervezés alapján határozzák meg, így nem lehetetlenülnek el az építkezés során. Az utóbbi hetek hónapok híreiben találkozhattunk egy másik jelenséggel is, mikor a fejlesztő az ingatlanpiaci boom leföldözése érdekében a korábban jóval alacsonyabb árakon megkötött szerződött vevőitől kíván szabadulni erősen megkérdőjelezhető módon. Egy megbízható beruházó azonban, nem csak kellően tőkeerős, illetve jól tervez, de a több éves munkával megszerzett hírnevét sem kockáztatja a magasabb profit reményében tisztességtelen magatartással. A LIVING szakértői szerint, az ingatlanpiacon mindig voltak sajnos „aranyásók”, akiket aztán a válság elsöpört, a legnagyobb és munkájukat megfelelő körütekintéssel végző ingatlanosok azonban túl élték ezeket a viharokat. A mostani ingatlanpiaci rally ismét kitermelhette a maga kalandorait, éppen ezért érdemes megnézni, hogy az adott cég milyen múlttal rendelkezik, és azokat a beruházókat választani, amelyek több éve, esetleg évtizede részei a hazai piacnak.



1.grafika. Mire figyelünk lakásvásárláskor? (Forrás: LIVING)