

A minőség határai



Milyen szempontok alapján választották ki az építés helyszínét?

GÖNCZI LÁSZLÓ: A Revital Rt. 1986-ban ingatlanfejlesztési profillal alakult, de nem specializálódott meghatározott területre. A társaság célja, hogy a fejlesztésekbe befektetett összeg mindig kisebb legyen az eladási árnál, amit az önköltség és az elvárt haszon határoznak meg. Az elemzések azt mutatták, hogy csak jó helyen és magas színvonalon érdemes építeni. A Rózsadombon a magas minőségű új lakások eladási ára meghaladja a 400.000 Ft-ot négyzetméterenként. Ezen a területen a telekkínálat viszont már rendkívül szűk, ezért csak ott lehet telket venni, ahol éppen eladnak. Telekvásárlás előtt mindig elemezzük a költségek és az eladási lehetőségek lehetséges változatait. Amennyiben a legrosszabb esetre is pozitív mérleg adódik, akkor megvesszük a telket. A szóban forgó telek jónak számított, de nem a legmagasabb kategóriát képviseli.

A Rózsadomb lejtőin kevés az eladó panoráma más telek, ezért az itt épülő új társasházakban az ország legmagasabb fajlagos lakásárát kell megfizetniük a vásárlóknak. A színvonalas környezet kiemelt minőségi követelményeket állít mind a beruházók, mind az építészek elé. Vajon meddig fokozható a minőség az eladhatóság és a befektetők számára még kedvező megtérülés határain belül? Milyen tényezők játszanak szerepet a luxuslakások értékesítésénél? A Pusztaszeri úton épült ötlakásos társasház lakói ezekben a hetekben költöznek be új lakásaikba. Számukra egyértelmű volt, hogy a magas ár magas színvonalat takarjon.

Írásunkban Gönczi László, a beruházó-értékesítő Revital Ingatlanfejlesztési Rt. igazgatója, valamint a lakóház tervezői: Szabó Tamás és Plájer János, a Finta és Társai Építész Stúdió KFT fiatal építészei beszélnek a minőség és az ár kérdéséről.

Az önköltség mely tételei okozzák a jelentős különbséget az egyes lakásberuházások között?

Az önköltség tényezői: a telekár, a tervezés, a külső közművek bekötése, a teljes kivitelezés költsége, továbbá a finanszírozás és a marketing költségei. Egy meghatározott minőségű épület önköltségének jelentős része, így például a teljes szerkezetépítés költsége területtől függetlenül azonos nagyságrendű. A telekköltségen kívül egy épület önköltségében a legjelentősebb különbség a befejező munkák és az alkalmazott anyagok, berendezések minőségének színvonalából adódik. Ezt a minőséget viszont az eladási árban is jól lehet érvényesíteni.

Hogyan bonyolították le a beruházást a tervezéstől az értékesítésig?

A teljes beruházás – az ingatlanfejlesztési profilnak megfelelően – egy kézben van. A terveztetéstől és tenderkiírástól

a fővállalkozáson és műszaki vezetésen át az értékesítésig az egész beruházást magunk végezzük. A vállalkozáson belül műszaki, gazdasági és marketing terület működik együtt, így a projekt előkészítésétől kezdve a munkában mindenki részt vesz. A tervezéssel kapcsolatban elmondható, hogy több tervezőtől kértünk vázlatot, és közülük választottuk ki a legmegfelelebbet. A tervezés alatt a beruházó és a tervezők szoros és aktív együttműködése volt a jellemző, a tervezők ugyanakkor néhány pontban szabadon érvényesíthették koncepciójukat. Ez a számításainkhoz képest némi költségnövekedést is eredményezett.

Hogyan határozták meg az építési programot, az építendő lakásszámot és a lakásméreteket?

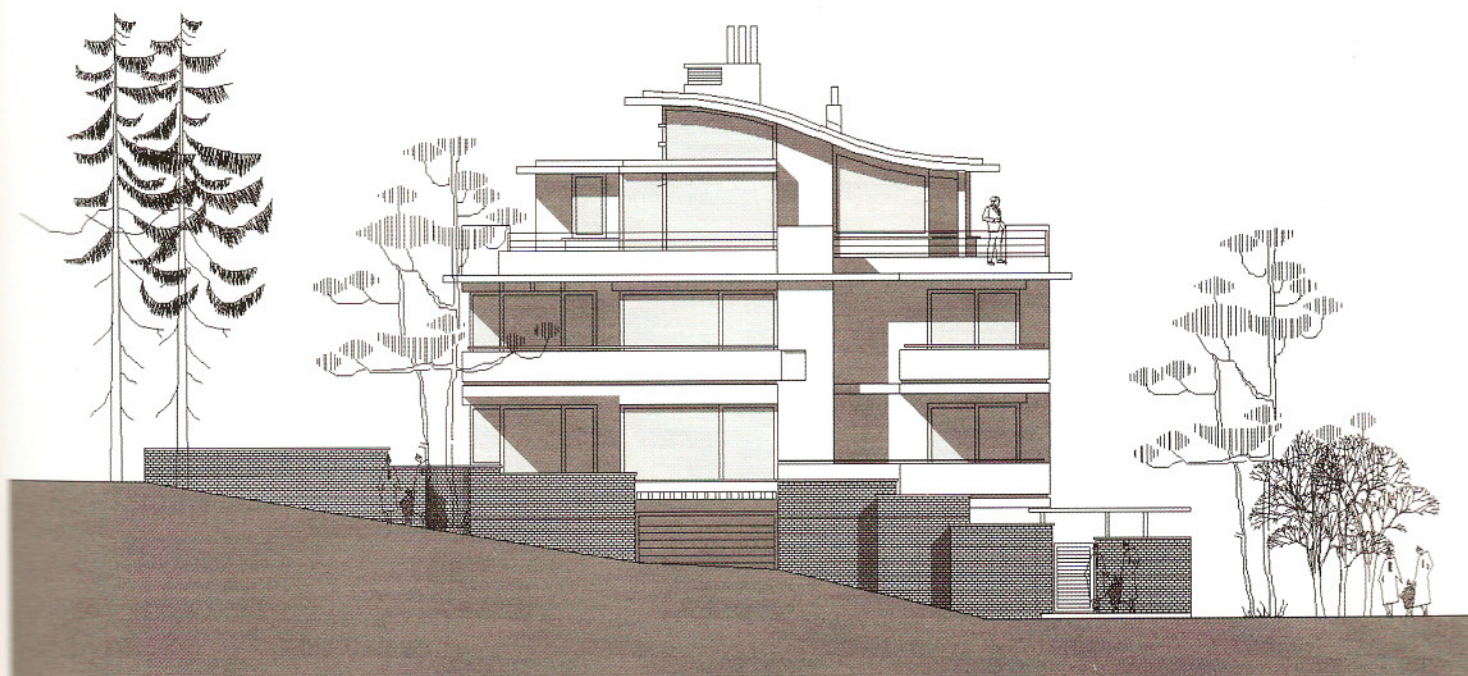
Az építési programot és a lakásszámot a telek formája, a hatékony beépítés lehetősége és az építési előírások együttesen határozták meg. A hosszú telek, a szomszéd lakóház és a főút vonala a program kialakításánál alapvető tényezők voltak. A ház elhelyezését a tájolási lehetőségek és a telek adottságai döntötték. Ezen belül, az adott övezetre vonatkozó beépíthetőség alapján határoztuk meg a maximális lakásszámot és az optimális lakásméreteket. Ennek megfelelően a magasföldszinten és az emeleten 1-1 db 94 m²-es és 1-1 db 104 m²-es lakást, a tetőteraszos szinten 1 db 116 m²-es lakást alakítottunk ki, amihez hozzáadódik még a teraszok területe. Valamennyi lakás luxus kivitelű, tágas nappalival, további két, három, illetve a tetőteraszos lakás négy szobával, két fürdőszobával és WC-vel, valamint nagy teraszokkal rendelkezik. Az építési programba beletartozott a 9 gépkocsi beállására alkalmas földszinti teremgarázs, a földszinti lakásokhoz tárolók és egy tetszőlegesen, például szaunaként kialakítható közös használatú helyiség. A bruttó alapterület összesen 959 m². A környékre vonatkozó piaci trend igazolta a meghatározott programot és lakásméreteket.



val és WC-vel, valamint nagy teraszokkal rendelkezik. Az építési programba beletartozott a 9 gépkocsi beállására alkalmas földszinti teremgarázs, a földszinti lakásokhoz tárolók és egy tetszőlegesen, például szaunaként kialakítható közös használatú helyiség. A bruttó alapterület összesen 959 m². A környékre vonatkozó piaci trend igazolta a meghatározott programot és lakásméreteket.

A lakások belső elrendezésénél milyen szempontok érvényesítését kérték a tervezőktől?

A tervezési program meghatározásánál fontos volt, hogy a



teraszok lakható teraszok, a szobák egész szobák, a konyhák pedig megfelelő méretűek legyenek, továbbá mindenhol lehetőség legyen tetszés szerint amerikai konyha kialakítására is. A két fürdőszoba – egy kisebb és egy nagyobb – tervezése szintén követelmény volt. Ugyanakkor ragaszkodtunk a flexibilis alaprajzi elrendezéshez, hogy a vevő egyéni kívánságait a lakáelosztásban is maximálisan érvényesíteni tudjuk.

Hogyan határozzák meg a műszaki követelményeket?

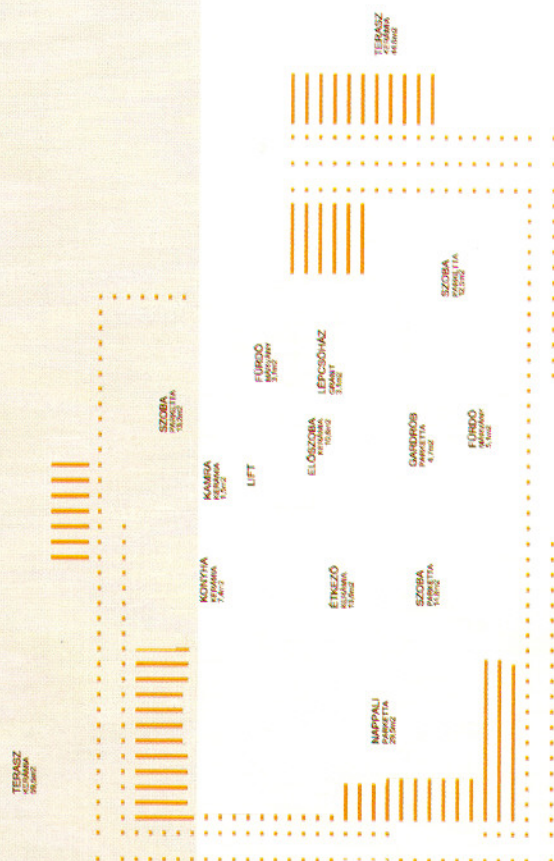
A műszaki követelményeket egyrészt a kivitelezés, másrészt a marketing, az eladhatóság oldaláról határozzuk meg. A minőségi elemeket természetesen a tulajdonosoknak kell megfizetniük, amit a luxuslakások vásárlói is csak egy bizonyos határig hajlandók. Ezért minden egyes, a minőséget emelő tételnél külön vizsgáljuk a többletköltség megtérülését az eladási árban. Például egy lift beépítése a területigényét is beszámítva 8 millió Ft + áfá-ba kerül, ami megjelenik a lakások négyzetméter- árában. A minőség-növekedést és a költségek emelkedését összevetve kell eldönteni, hogy érdemes-e beépíteni a liftet vagy sem. Jelen esetben beépítésre került a lift, az igényes fa nyílászárók, a gránitburkolatú lépcsők, illetve a mindenhol magas minőségű burkolatok és gépészeti berendezések, így például a fűtésre az egyedi kondenzációs turbó gázkazánok. A riasztókat, a relaxákat és a szaunát ugyanakkor nem építettük be, hanem csak a lehetőségét biztosítottuk. A kertben szintén adott a medence helye, amit a lakók valószínűleg meg is fognak építeni. A mérlegeléskor fontos a piacorientált és költségérzékeny előkészítés és kivitelezés, a műszaki és a marketing oldal hatékony kommunikációja. Az egyéni igényeket minden esetben külön vizsgáljuk, és amennyiben az adott kérés kivitelezhető, és a többletköltséget a vevő vállalja, akkor elvégezzük a munkát.

Milyen egyéni igények érvényesültek a projektben az alaprajzi elrendezés, az anyagválasztás és a felszereltség tekintetében?

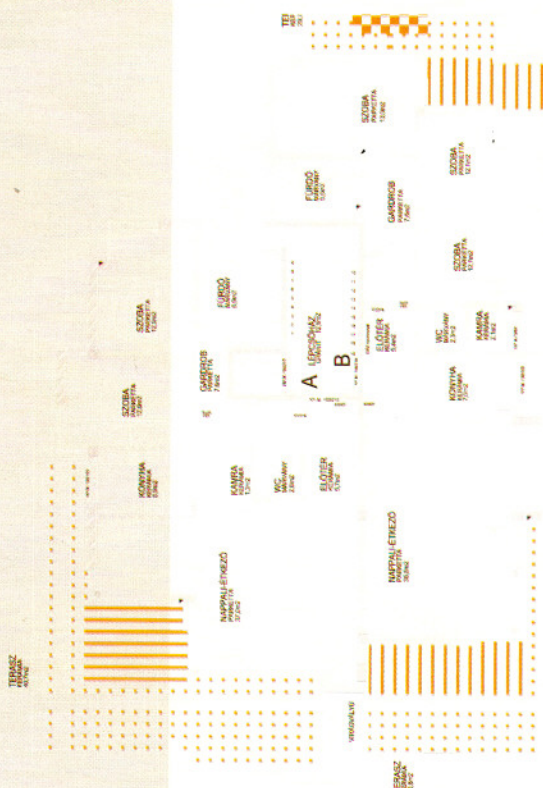
Az eladástól számítva két héten belül igényelhetnek a lakók olyan változtatásokat, melyek nem érintik a homlokzatokat és a vizes helyiségeket. A lakások elrendezésénél ez az igény általában a nyitott (amerikai) vagy zárt konyha kialakítására vonatkozott. A burkolatokat, a szaniter árukat és a konyhaberendezést a vevők választhatták ki. A bejárati biztonsági ajtókat mindenhol előírtuk, a belső ajtók ellenben egyediek. Az erkélyek esetében egységes burkolatra törekedtünk, ugyanakkor a padlófűtést a padló-rétegrendek kötöttsége miatt kizártuk.







tetőtér alaprajza



földszint alaprajza

Mennyi a lakás alap négyzetméterára, és hogyan számítják az egyéni igények költségvonzatait?

A lakásnál 390.000 Ft/m² árat vettünk alapul, amiben benne van a telek költsége és az áfa is. A teremgarázsban egy beállóhely eladási ára 2,6 millió Ft. Az árképzésnél a teraszok területének a felét számítjuk bele a lakás alapterületébe. A pincei tárolók, a közös használatú helyiség és területek, továbbá a kert – ide értve a magasföldszinti lakáshoz tartozó kizárólagos használatú kertrészeket – már nem számítanak további tételnek az alapárban. Az egyéni áralkuláció előtt tételesen meghatározzuk, hogy mely anyagok, illetve a felszereltség milyen árral számítanak bele az alap eladási árba. A továbbiakban az alapárhoz képest minden változtatás elszámolás alapján történik. A lakók kiválaszthatják a saját igényeiknek megfelelő megoldást, és ekkor az alapárban meghatározott felszerelés árához képest a különbözettel nő vagy csökken az eladási ár.

Minek köszönhető a magas ár ellenére az eladott lakások versenyképessége, például a hasonló árú családi házakkal szemben?

A versenyképesség döntő tényezői: a kulcsrakész átadás, a jó hely, a nagy telek és a kis lakásszám. Ezen kívül a panoráma is döntő. A lakások eladása a keresletnek megfelelően, felülről lefelé történt. Ez azt mutatja, hogy a vásárlók elsősorban a panorámát fizetik meg. A magasföldszinti lakások értékesítése valamivel nehezebb, annak ellenére, hogy ezekhez a lakásokhoz – mint ahogy általában más beruházásoknál is – teljesen zárt saját kertrész tartozik, ami a teraszokkal ellentétben nem jelenik meg külön a lakások árában. Végeredményben, mint beruházók elégedettek lehetünk, hiszen az épület befejezésének időpontjáig az öt lakásból négyet értékesítettünk. Reméljük, hogy az ötödik lakás is hamarosan gazdára talál, annál is inkább, – mert az épület színvonalához és a helyhez képest – az általunk alkalmazott 390 ezer forintos négyzetméterár igen kedvezőnek számít.

A továbbiakban az építészeket kérdeztük arról, hogy melyek voltak a tervezői koncepció legfontosabb elemei.

SZABÓ TAMÁS – PLÁJER JÁNOS: A hosszú telek, a nagy keresztlejtés, a hangsúlyos szomszédos épület és a déli oldalra eső utca erősen meghatározták a lehetőségeket. A telek területéhez képest mindez szűk beépíthetőséget eredményezett. Ezen belül egy modern, mozgalmas, igényes, de tömegében mértéktartó ház tervezésére töre-

kedtünk. A viszonylag nagy házat megjelenésében próbáltuk felbontani, játékosá tenni. Az erőteljes horizontális hatással és a felső szint visszahúzásával próbáltuk elérni, hogy az épület a valóságos méreténél kisebbnek látszódjon. A felső, külön világot alkotó tetőlakás formai határait és az alsóbb szintek homlokzatához viszonyított visszahúzás mértékét a maximális építménymagasságra vonatkozó előírások határozták meg. A horizontális hatásról a nagy kiülőségű, abroncsszerű párkány gondoskodik. Ez egyúttal az alsóbb szintek mozgalmasságát is összefogja, valamint a déli oldalon, nyáron a lakásokat árnyékolja. A tömegalakításban a harántlejtés hangsúlyozása is fontos volt, ami egyrészt a tetőben, másrészt a tömör támfalkerítésben és a zöld részsíben jelenik meg. A lakások alaprajzi koncepciójának kialakításánál arra törekedtünk, hogy szintenként a lakások – igény esetén – egy lakássá összenyithatók legyenek, ezért a szinteltolás lehetősége nem jöhetett szóba. Fontos volt továbbá, hogy ne alakuljanak ki belső, természetes világítás és szellőzés nélküli helyiségek.



Miként illeszkedik az új épület stílusa és formavilága a környék építészeti hagyományaihoz és ugyanakkor a vásárlók elvárásaihoz?

A környéken léteznek az épület által megidézett modern hagyományok. Ez fontos volt számunkra, ugyanakkor – mivel nem konkrét lakóknak terveztünk – nem törekedtünk

karakteres puritanizmusra. Az épületet a modern jegyeivel együtt kell eladni. Az emberek általában fogékonyak a mozgalmasságra. Ezért a jelenleg divatos, a kerületre jellemző Bauhaus-stílus felelevenítése és a modern jegyek mellett, mozgalmas tömegeket és olyan hangulati elemeket alkalmaztunk, melyek az épületet „fogyaszthatóbbá”





A burkolatot a Keritalia szállította.

tették. A modern hangvétel határain belül maximális részletgazdagságra, játékoságra törekedtünk. Ez jól megnyilvánul például az épület „megtapogatható” részeinél, a lábazat és a támfalak téglajátékában. Bizonyítani próbáltuk, hogy ezekkel az eszközökkel is lehet modern épületet tervezni.

Egy társasház esetében az intimitás megteremtése, a belátás elleni védelem, ugyanakkor a megfelelő kilátás biztosítása talán az egyik legkényesebb feladat. Miként szolgálja mindezt a lakások elrendezése, az épület formája, a kertrészek elosztása és elválasztása?

A belátás elleni védelem különösen fontos szempont volt, mivel éppen a legértékesebb déli homlokzat esett az utca felé. Az alkalmazott tömör mellvédek védik a lakásokat a belátástól, továbbá a zajt is csillapítják. A mellvédek mögött, a teraszok mélységével eltolt homlokzatok összefüggő üvegfelületei ugyanakkor a panoráma maximális érvényesülését célozzák. A lakások közötti átlátást, valamint a tetőteraszos lakásból a lelátást, a megfelelő alaprajzi elrendezés mellett, a mellvédek, a falkiugrások és a vízszintes zárópárkány gátolja. A magán kertrészeket a külső kerítéssel megegyező, téglá támfalakkal és növény-sávokkal határoltuk el.

Milyen szerkezeti anyagokat használtak az építésnél?

A szerkezetek és felületek tekintetében a puritán anyagválasztás volt a jellemző. A vakolt felületek mellett a mész-

homok téglá lábazat, kerítés és támfalak már extrának számítottak. A pincszint falai monolit vasbetonból, a többi szint főfalai 30 cm-es POROTHERM téglából, DRYVIT rendszerű hőszigeteléssel és vakolattal készültek. A födémek és az íves tető monolit vasbeton lemezszerkezetek. A lépcsőház és a liftakna fala is monolit vasbeton. A válaszfalak 10 cm vastag téglafalak. A tetőre 0,8 mm-es rheinzink fedés került. Az egyedi faszerkezetű nyílászárók mész-ablakpárkánnyal készültek.

Milyen mértékben valósultak meg az eredeti tervezői elképzelések?

Nagyrészt megvalósultak. Az eredeti előírás szerinti, magastető, cserépfedésű házhoz képest jelentősen eltérő koncepciót lényegében sikerült keresztülvinni. Néhány dolog ugyan elmaradt az eredeti elképzeléseinkhez képest, de ettől talán még jobb is lett a végeredmény. A legnagyobb kivitelezési hiányosság talán a teraszok mellvédeibe tervezett horizontális nűtolás elhagyása. Ezen kívül néhány apróbb probléma adódott, elsősorban az ablakok szerkezetét, színét, illetve fedköveit illetően. A végeredménnyel alapvetően elégedettek vagyunk.

Tiederencl Gábor



Központi bemutatóterem és márkabolt:
1211 Budapest, Kossuth L. u. 30-46.
Tel/fax: 276-32-62, 425-25-67,
425-25-91
Nyitvatartás: H-P: 10-18 óráig
Szombat: 9-13 óráig

KER
ITALIA

A legismertebb spanyol és olasz csempegyárak termékeinek bemutatása, értékesítése 300 m²-en.

Élénk, mediterrán hangulatú spanyol falburkoló- és padlólapok. Kül- és beltérre nagy kopásállóságú olasz mázas greslapok, rusztikus hatású burkoló lapok.

Magyar, olasz és spanyol szanitéráru, csaptelepek, fürdőszobabútorok, fürdőszobai kiegészítők, valamint ragasztóanyagok.

