Új Bokréta Házak Kft.
HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.

ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 41. IV.41
/hrsz.: 33081/0/A/44/ szám alatti
ingatlanról készített értékbecslésre.

UB ÚJ Bokréta Hazak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877607

……..	……..
Csák Attila	Beák Attila
Ügyvezető	EUFIM minősített szakértő

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) **megbízta az Új Bokréta Házak Kft.**-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy az 1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 41. IV. 41 szám alatti ingatlanról, 2021 március 17.-én készített értékbecslést aktualizálja.

Az aktualizálás tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében a Péterfy Sándor utca 41. szám alatt található, a Társasház IV. emeletén. Az értékbecslés aktualizálásának tárgya, az ingatlan eszmei 1/1-ed része.

Az aktualizálásra váró szakvéleményben a forgalmi érték a hitelfedezeti értékelésekről szóló 27/1997(VIII.1.) PM rendelet, valamint a TEGoVA által sztenderdizált EVS 2016 – az európai értékelési szabványok előírásai alapján két értékelési módszerrel került meghatározásra.
Mind a piaci összehasonlítás, mind a hozam alapú módszer következtetései jók, a mai piaci helyzetet figyelembe véve is helytállóak.
Az elmúlt közel fél évben a pandémia utáni időszak visszaesését követően, az ingatlanpiac kezd normalizálódni. Ezzel együtt az árak, ebben az ingatlanpiaci szegmensben nem változtak.

Gazdasági áttekintés:

A lakáspiac keresletét meghatározó tényezők tekintetében 2020 során a koronavírus-járvány gazdasági hatására mérséklődött a foglalkoztatottság és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult. 2020 első félévében a bankok még átmenetileg szigorítottak a hitelfeltételeken, az év második felében azonban enyhe lazítás és a lakáshitelek iránti kereslet bővülése volt megfigyelhető. Az új lakáscélú hitelek volumene nem esett vissza 2019-hez képest, amihez az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények is hozzájárultak. A hitelből történő lakásvásárlások aránya 44 százalékról 47 százalékra emelkedett az elmúlt évben. Az állami támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében. 2020-ban az MNB lakásárindex alapján országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor a 2019. év végi 18,1 százalékról jelentősen, 6,6 százalékra lassult az éves nominális növekedési ütem 2020 negyedik negyedévére. Budapesten ezzel szemben éves alapon 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak 2020-ban.

A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspiacon.
A tranzakciók száma – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – országos szinten 15,5 százalékkal, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1 százalékkal csökkent éves alapon. Az üdülőkörzetek közül a Balaton és a Tisza-tó környéke jobban teljesített a tranzakciók számát tekintve az országos visszaeséshez képest, és a Falusi CSOK-kal érintett kistelepüléseken szintén kevésbé csökkent a lakáspiaci aktivitás. Budapesten és agglomerációjában azonban nagyobb volt az tranzakciószám csökkenése. Előretekintve a 2021-es évet már az új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatása határozhatja meg. 2021 első negyedévében jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet, és a bankok is a hitelkereslet bővülését várják 6 hónapra előretekintve. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából. Kínálati oldalon 2020-ban a mintegy 28 ezer átadott új lakás érdemi, 33,5 százalékkos bővülést jelent 2019-hez képest. A legnagyobb mértékben a vidéki természetes személyek által építtetett új átadások emelkedtek, mintegy 52,3 százalékkal, amit többek között az eredetileg 2021. január 1-től szigorodó energetikai szabályozásra vonatkozó várakozások is okozhattak. Az újonnan kiadott építési engedélyek száma ugyanakkor érdemben, 36 százalékkal csökkent 2019-hez képest, ezen belül is leginkább Budapesten, mintegy 48 százalékkal. Ennek oka elsősorban a rozsdaövezeti szabályozás miatti kivárás, valamint a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs volt. A 2021-től ismételten bevezetett kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa pozitív hatása már látszik: Budapesten az első negyedévben 8 százalékkal emelkedett a társasházi lakásfejlesztési aktivitás.

A lakáspiac:

2020-ban a régiós átlag alá csökkent a magyarországi éves lakásár-dinamika. Az uniós tagállamok, illetve a visegrádi országok átlagát mutató – Magyarországot nem tartalmazó (V3) – lakáspiaci árindexei alapján, 2020 negyedik negyedévében az ingatlanárak az unióban átlagosan 37, a visegrádi országokban pedig 49 százalékkal haladták meg 2015. év végi szintjeiket. Magyarországon a 2014-ben kezdődő lakáspiaci ciklusban mind Európához, mind pedig a szűkebb régióhoz képest dinamikusabb lakásár-emelkedés volt jellemző, amivel összhangban a vizsgált időszakban megduplázódtak az árak.
Az elmúlt negyedévekben azonban már mérséklődni kezdett a lakásárak éves dinamikája Magyarországon, és 2020-ra a V3 országok 8,4 százalékos szintje alá, az európai 6,0 százalékos átlag közelébe csökkent. A lakáspiaci tranzakciók száma 2020 során a koronavírusjárvány hatására csökkent.

2020-ban becslésünk szerint mintegy 138,7 ezer adásvételi szerződést kötöttek magánszemélyek a hazai lakáspiacon, ami 15,5 százalékkal marad el a 2019-es év tranzakciószámától.
A visszaesés elsősorban a koronavírus-járvány miatt hozott korlátozó intézkedéseknek köszönhető, ugyanakkor a 2021-től hatályos otthonteremtési támogatások miatti év végi kivárás is szerepet játszhatott a mérséklődésben. A tranzakciók száma 2020-ban 2019-hez képest Budapesten csökkent a legnagyobb mértékben, mintegy 25,1 százalékkal, amíg a vidéki városokban 15,1, a községekben pedig 9,0 százalékos mérséklődés volt megfigyelhető. Az elmúlt év során a második negyedévben volt a legnagyobb visszaesés, ekkor 30,1 százalékkal kevesebb tranzakciót kötöttek a lakáspiacon. Budapesten ezt érdemben meghaladó, 45,6 százalékos csökkenés történt (9. ábra). 2021 első negyedévében lakáspiaci közvetítők által kötött tranzakciók alapján, jelentősen bővült a hazai lakáspiac.
Ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján 2021 első negyedévében jelentősen, országosan 29 százalékkal, Budapesten pedig 30 százalékkal nőtt a tranzakciók száma. A bővülés egyrészt jelezheti a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatását, ugyanakkor a magas éves növekedés a 2020-as év azonos időszaka – már a járvány hatását mutató – alacsony bázisának is tulajdonítható.
Budapesten érdemben mérséklődött a lakásárak túlértékeltségének kockázata. A hazai lakásárak éves dinamikája 2020 negyedik negyedévére reálértelemben a 2019-es 14,2 százalékról 3,7 százalékra, amíg Budapesten 12,9 százalékról -3,4 százalékra csökkent.
Ezzel párhuzamosan a lakáspiacot meghatározó keresletoldali fundamentumok, mint a munkanélküliség és a háztartások jövedelmi helyzete valamelyest romlott a járvány hatására, ugyanakkor ennek a mértéke korlátozott volt, és a hitelezés is csak kisebb mértékben csökkent az elmúlt évben. Összességében a reál lakásárak Budapesten jobban mérséklődtek, mint a lakáspiacot befolyásoló fundamentumok, így becslésünk szerint a fővárosi lakásárak túlértékeltségének kockázata érdemben mérséklődött.
Országos átlagban a lakásárak a gazdasági fundamentumokkal összhangban alakultak 2020-ban. 2021 első félévében megtorpanhat a reál lakásárak dinamikus növekedése. 2020 második félévében a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok (munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok) kedvezőtlenebbül alakultak, mint az elmúlt években, ami hozzájárult a lakásárak éves növekedési dinamikájának mérséklődéséhez. A lakosság reáljövedelmére és a hosszabb távú jövedelemvárakozásokat alakító tartós munkanélküliségi rátára negatív hatást gyakorol a koronavírus-járvány.

A lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok alapján 2021 első negyedévében várakozásaink szerint 3,2 százalékkal emelkedhettek a reál lakásárak, míg a második negyedévben 1,9 százalékos éves csökkenés várható (rendre 6,4 és 3,0 százalékos éves nominális növekedési ütem) – összhangban a márciusi Inflációs jelentés makrogazdasági pályájával. Ugyanakkor a 2021-től induló otthonteremtési intézkedések előretekintve felfelé növelhetik a lakásárak dinamikáját a kereslet és a kivitelezési költségek oldaláról is.
Budapesten belül 2020 során egyes kerületcsoportok szerint heterogén módon alakultak a lakásárak, a pesti belső kerületekben volt mérhető jelentősebb csökkenés. Az ingatlanközvetítők tranzakciós adatain számolt lakásárindexek alapján5 Budapest egyes kerületcsoportjaiban emelkedtek, amíg máshol mérséklődtek a lakásárak. 2021. februárban a pesti belső kerületekben volt mérhető a legnagyobb, 4,4 százalékos éves alapú lakásár-mérséklődés. Ezekben a kerületekben a lakásbérleti díjak is a legnagyobb mértékben csökkentek a járvány hatására. A budai hegyvidéki és pesti átmeneti kerületekben rendre 1,6 és 1,3 százalékkal csökkentek a lakásárak februárban éves összevetésben, amíg a pesti külső és budai egyéb kerületekben rendre 5,0 és 2,2 százalékos drágulást mérhetünk.
Forrás: MNB.

Tekintettel a becslés tárgyát képező ingatlan műszaki állapotára, valamint arra a tényre, hogy az adott területen a hasonló jellegű ingatlanok ármozgásai a becslés időpontja óta eltelt időszakban, lényegesen nem változtak, az értéket a mai nappal is helytállónak tartom.

A forgalmi érték megállapítás tárgyát képező ingatlan, általunk becsült,

jelenlegi forgalmi értéke:

11.400.000.-Ft

azaz.tizenegymillió négyszázezer.-Ft

Budapest, 2021 augusztus 16.

UB ÚJ Bokréta Hazak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877607

…….. ……..

Csák Attila
Ügyvezető

Beák Attila
EUFIM minősített szakértő