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

ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 41. IV. emeleten lévő Társasházi területről 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. emeletén lévő, Társasházi közös területről, 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, a társasházi közös helyiségként használt, a lépcsőházból ajtóval helyiségcsoport, mely nem összefüggő terület. Közé ékelődik, két lakás, melyek a közös területhez tartozó folyosóról nyílnak.

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 szigorították 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:

20.700.000.-Ft

azaz.húszmillió hétszázezer.-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