


Új Bokréta Házak Kft.

HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS
az 1078 Budapest, Murányi u. 50. III. 14. sz. alatti ingatlanról,
2022 november 3.-i fordulónappal készített értékbecslésre,

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

.....
Csák Attila
Ügyvezető



.....
Beák Attila
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 1078 Budapest, Murányi u. 50. III. 14. szám alatt fekvő ingatlanról, 2022 november 3.-i fordulónappal készített értékbecslést aktualizálja.

Az aktualizálásra váró szakvéleményben a forgalmi érték a hitelfedezeti értékelésekről szóló 27/1997(VIII.1.) PM rendelet, valamint a TEGoVA által sztenderdizált EVS 2020 – 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 ingatlanról 2022 november 3-án kelt értékbecslés minden megállapítását fenntartjuk.

Az elmúlt évben a pandémia utáni időszak visszaesését követően, az ingatlanpiac a tavalyi év első felében ismét megélénkül. A 2022 tavaszi fellendülés után a háború, valamint a hitelkamatok jelentős emelkedése és az infláció kedvezőtlen hatása miatt ingatlanpiaci forgalom lassulni kezdett, a jelenlegi időszakban komolyan lelassult. Ezzel együtt az árak, ebben az ingatlanpiaci szegmensben nem változtak.

Gazdasági áttekintés:

2021-ben 168 ezer lakáspiaci tranzakció valósult meg, ami jelentős, 15,6 százalékos bővülés a 2020-as, pandémiával érintett évhez képest, de továbbra is elmarad 2019-hez viszonyítva. Az adásvételek száma Budapesten és a megyeszékhelyeken bővült a tavalyi év során, amely növekedés az első negyedévben is folytatódott, elsősorban Budapesten. A magas tranzakció számhoz és az élénk hitelezéshez érdemben hozzájárultak a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési támogatások is. Az újonnan kihelyezett lakáshitelek volumene a negyedik negyedévben 40 százalékkal nőtt a járvánnyal nem érintett, 2019-es év azonos időszakához képest, és a létrejött lakás tranzakciók fele lakáshitel-felvétel segítségével valósult meg. A lakáshitel-igényléseken belül emelkedett az új lakás vásárlására és építésére igényelt hitelek volumene, amiben az októberben elindult NHP Zöld Otthon Program, jelentős szerepet játszott. A támogatott és a jegybank által refinanszírozott hitelek növekvő kibocsátása az ügyleti- és ügyfélkamatok közötti olló nyílását eredményezték, és ennek hatására – a kamatkörnyezet emelkedése ellenére – 2022. márciusig még csak mérsékelt növekedés látható az átlagos lakáshitel kamatokban. Előretekintve a lakáshitel kamatok további növekedése esetén a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége jelentősen romolhat. 2022 első negyedévében a hitelfeltételek változatlansága mellett is élénkülő keresletet tapasztaltak a bankok a lakáshitelek piacán, ugyanakkor a második és a harmadik negyedévben már a bankok fele csökkenő hitelkeresletre számít. 2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami éves szinten jelentős, 29,5 százalékos visszaesést jelent. Az átadott új építésű lakások száma 2022 első negyedévében is csökkent. A hazai lakásállomány éves megújulási aránya 0,4 százalék, ami európai összehasonlításban alacsony. A lakásépítések visszaesésében elsősorban az energetikai szabályok várható szigorítása miatt 2020-ra előrehozott nagyszámú családi házas építkezés játszott szerepet. A vidéki természetes személyek által építtetett lakóingatlanok száma 2021-ben 48,7 százalékkal csökkent éves összevetésben.

A kiadott új lakásépítési engedélyek száma ugyanakkor 32,7 százalékkal bővült az év során, ami vélhetően főként a 2022 év végéig építési engedélyt szerzett épületekre ismételt bevezetett kedvezményes lakásáfnak köszönhető. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel.

A kínálat szűkösségét jelzi az is, hogy a budapesti piacon 2022 első negyedében 27 százalékkal volt alacsonyabb a még szabad lakások száma, mint egy évvel korábban. A lakáspiac kínálati oldalának alkalmazkodását több súrlódás is nehezíti, amelyek tekintetében az idei évben is folytatódó romlás várható. 2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon emelkedtek a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben. A háború következtében 2022-ben ismét emelkedtek a nyersanyag- és energiaárak, és az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami növeli a fejlesztési költségeket. Előretekintve az építőanyagok esetében további áremelkedés várható, ami az egyes projektek kivitelezésének további időbeni csúszását eredményezheti.

A háború miatti bizonytalanság, az infláció és a magas kamatkörnyezet következtében az építőipari kereslet is mérséklődhet, amiben az állami megrendelések csökkenésének is nagy szerepe lehet. Piaci szereplők szerint a bizonytalan szabályozói környezet miatt rövid távon jelentősen csökkenhet az induló lakásberuházások száma, ami az elkövetkező két év kínálatára lesz negatív hatással, miközben a Hitelezési Felmérés alapján a következő fél évben a lakóingatlan projekthitelek feltételeinek szintén érdemi szigorítása várható.

A lakáspiac:

2022 első felében a kedvező makrogazdasági környezetben több éves ciklusának csúcsára ért a lakáspiac. Az év második felében és 2023-ban már jelentős gazdasági lassulásra számítunk: az idei év végére a munkanélküliségi ráta enyhén megemelkedhet, továbbá a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme is várhatóan csökken, amely tényezők a lakáspiaci kereslet mérséklődését vetítik előre. 2022 harmadik negyedében már több jel is arra mutat, hogy a hazai lakáspiacon fordulat következett be, előretekintve pedig a bizonytalanná váló gazdasági kilátásokkal és az emelkedő lakáshitel-kamatokkal összhangban a hazai lakáspiac további lassulására számíthatunk.

2022 első feléve során még rendkívüli dinamikával folytatódott a hazai lakáspiac drágulása. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedében éves szinten 24,8 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban, szemben a 2021. év végi 21,4 százalékkal, ami nominális értelemben a jelenlegi, 9 éve tartó lakáspiaci ciklusban mért legmagasabb árdinamikát jelenti. A vidéki városokban az országos átlagot meghaladó mértékű, 31,2 százalékos éves drágulás történt, Budapesten pedig 20,4 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. A rekordot jelentő árdinamikával magas szintre, 21,5 százalékra emelkedett a lakásárak országos átlagban vett felülértékeltisége. 2022 második negyedében reálértelemben 12,8 százalékkal nőttek egy év alatt a lakásárak, ami ugyanakkor már elmarad a 2014-től induló lakáspiaci ciklus csúcsát jelentő 16,1 százalékos áremelkedéstől. Előzetes adatok alapján 2022 harmadik negyedében várhatóan jelentősen, 1,7 százalékra lassul a lakásárak reálértelemben vett éves növekedése.

2022 harmadik negyedében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon. A tranzakciók száma 22,6 százalékkal csökkent becslésünk szerint, amin belül szeptember hónapban 34,2 százalékos volt a mérséklődés éves alapon. Az MNB piactudás egyeztetésén résztvevő szakemberek a kereslet folyamatos csökkenésére számítanak, és várakozásaik szerint a mélypont 2023. február–március hónapokban jöhet el a lakáspiaci aktivitást tekintve. Elmondásuk szerint jelenleg egy szétnyíló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek. Ezt követően augusztusban már 19 százalékkal csökkent éves alapon a kibocsátás. A korrekcióban az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt a korábbi hónapokra előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszott. A lakáshitel-kamatok folytatódó emelkedése és a lakáspiaci drágulás következtében a lakásvásárlás elérhetősége az otthonteremtési támogatásokra nem, vagy kisebb mértékben jogosult háztartások számára évek óta nem látott alacsony szintre esett. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a lakáshitelhez jutás feltételein, és szinte valamennyi intézmény a hitelkereslet visszaesését tapasztalta. A következő fél évre előre tekintve a felárak emelésével folytatódhat a szigorítás, emellett a bankok döntő többsége tovább csökkenő hitelkeresletre számít.

2022 első három negyedévében 7,7 százalékkal nőtt az átadott új építésű lakások száma a vidéki lakásépítések emelkedésének köszönhetően. Előrejelzésünk szerint 2022-ben az elmúlt negyedévekben jelentősen növekvő új építési engedélyszám hatására összességében mintegy 23 ezer új lakás befejezése várható, ami 17 százalékos éves bővülésnek felelne meg, ugyanakkor 2023 folyamán további emelkedéssel már nem számolunk a felépített lakások számában, ami összhangban van a gazdaság várható lassulásával és a lakáspiaci aktivitás idei évtől tapasztalható csökkenésével. Az elmúlt évek 20 ezer körüli megépített éves lakásszáma a fejlesztői várakozások alapján a következő 2 évben a romló gazdasági kilátások miatt fokozatosan akár a felére is csökkenhet, elsősorban az új lakások iránti bizonytalan kereslet miatt. A budapesti újlakáspiac a keresleti és a kínálati oldalon is szűkült. 2022 harmadik negyedévében a fővárosban a fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi projekteken belül a még szabad kínálat éves összevetésben 36 százalékkal csökkent az első félév előrehozott vásárlásai okán. A harmadik negyedévben éves és negyedéves alapon is 40 százalékkal csökkent az eladott fővárosi új lakások száma, miközben a szabad kínálatot dinamikus áremelések jellemezték. A budapesti új lakások átlagos négyzetméterára 33 százalékkal emelkedett éves alapon. Előretekintve a piaci szereplők nem számítanak az új lakások esetén az árak csökkenésére, elsősorban az építési költségek elmúlt években tapasztalt jelentős emelkedése miatt.

Forrás: MNB.


Az MNB által 2022 novemberében kiadott lakáspiaci elemzés óta, az ingatlanpiacot komoly gazdasági folyamatok befolyásolták, negatív irányban. Egyrészt a háború következtében kialakult, nyersanyaghiány, továbbá a magas, 20 % feletti infláció, valamint a lakáshitelek, az eddigiekhez képest igen magas, 10 % feletti kamatszintje a befektetőket és a vásárlókat komoly óvatosságra készítette. A készpénzes vásárlók, szinte teljesen eltűntek a piacról, a bankok pedig visszafogottan, és óvatosan hiteleznek.

A tavalyi év végére az ingatlanpiaci kereslet erősen visszaesett. A kereslet-kínálat viszonyának elmozdulása, a kínálat irányába indult el. Ez a piacon igen rövid időn belül komoly kínálati árcsökkenést eredményezhet.

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,
a korábban készített értékbecslésben megállapított
forgalmi értékeken nem változtatunk.

Budapest, 2023 január 30.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-87760-

.....

Csák Attila

Ügyvezető



.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő