

Új Bokréta Házak Kft.

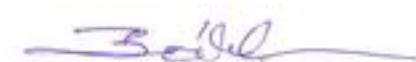
HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS
az 1072 Budapest, Dob u. 24. I. 18. sz. alatti ingatlanról,
2022 március 2.-i fordulónappal készített értékbecslésre,

 UB Új Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877661

.....
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 1072 Budapest, Dob u. 24 I. 18. szám alatt fekvő ingatlanról, 2022 március 2.-i fordulónappal készített értékbecsléseket 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 elmúlt évben a pandémia utáni időszak visszaesését követően, az ingatlanpiac kezd normalizálódni. A 2022 tavaszi fellendülés után a háború, valamint a hitelkamatok jelentős emelkedése és az infláció kedvezőtlen hatása miatt ingatlanpiaci forgalom lassulni kezdett, a jelenlegi, őszi 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 tranzakciószámhoz 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 lakástranzakciók 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 számított. 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 lakásafának köszönhető. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel. A kínálat szűkösségét jelzi az is, hogy a budapesti piacon 2022 első negyedévében 27 százalékkal volt alacsonyabb a még szabad lakások száma, mint egy évvel korábban.

Értékbecslés aktualizálás, az 1078 Budapest, Marek József u. 15 I. 18 sz, ingatlanról
Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

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 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 negyedében a lakáspiaci tranzakciók száma az előző év azonos időszak szintjének közelében alakult. A hazai lakáspiacon a magánszemélyek vásárlásainak száma a 2019-es 171,5 ezerről 2020-ban 145,3 ezerre esett vissza, 2021-ben azonban becslésünk szerint 168,0 ezerre emelkedett, így lényegében visszatért a járvány előtti szintjére. Budapesten 39,5 ezer, a megyeszékhelyeken 36,6 ezer, a falusi CSOK-ra jogosult településeken 41,9 ezer, a többi városban 42,8 ezer, az egyéb községekben pedig 7,3 ezer tranzakció valósulhatott meg 2021 egészében. 2022 első negyedében becslésünk szerint 44,4 ezret tett ki a lakáspiaci tranzakciók száma, ami csak enyhe elmaradást jelent az előző év azonos időszak 45,1 ezres, – az új otthonteremtési kedvezmények keresletnövelő hatásának köszönhetően – magasnak tekinthető tranzakciószámtól.

A tranzakciók száma Budapesten emelkedett a legnagyobb mértékben. 2022 első negyedében becslésünk szerint a fővárosban 32,3 százalékot, a megyeszékhelyeken 5,5 százalékot, a falusi CSOK-ra jogosult településeken 6,0 százalékot tett ki a tranzakciók számának éves görgetett növekedési üteme, a többi városban és az egyéb községekben viszont stagnált az éves tranzakciószám. Az adásvételi dinamikák eltérő változásaiban a bázishatások mellett az is szerepet játszhatott, hogy a szigorodó kamatkörnyezet és a dinamikus emelkedő lakásárak hatására megjelenő előrehozott kereslet az egyes településtípusokon különböző mértékben érvényesülhetett.

2022 első negyedében vidéken és a fővárosban is történelmi alacsony szintre mérséklődött a tipikus alku mértéke. Az év eleji magas kereslettel és a kiugróan gyors áremelkedéssel összhangban a medián piaci alku az előző negyedévhez képest Budapesten 2,8 százalékról 1,7 százalékra, vidéken pedig 3,8 százalékról 3,2 százalékra mérséklődött, ami mindkét esetben az aktuális lakáspiaci ciklus legalacsonyabb értéke. A gyorsuló lakásár emelkedés és az értékesítéshez szükséges idő rövidülése mellett a hirdető a kínálati árat is a 2021-ben jellemzőnél kisebb mértékben csökkentették, így Budapesten csupán 1,0 százalékkal, vidéken pedig 1,6 százalékkal lettek alacsonyabbak átlagosan az irányárak a hirdetések ideje alatt.

Forrás: MNB.

Az MNB által 2022 májusában kiadott lakáspiaci elemzés óta, az ingatlanpiacot komoly gazdasági folyamatok befolyásolták, negatív irányban. Egyrészt a háború következtében kialakult, nyersanyaghiány, továbbá a magas, 20 % körüli 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 nyár elejére 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.

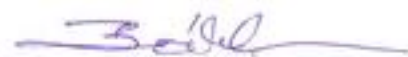
Budapest, 2022 november 3.

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

.....

Csák Attila

Ügyvezető



.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő