

Heidler Norbert
ingatlanforgalmi szakértő
nyilvántartási szám: 27422092
névjegyzékszám: 64/2010-1-34
8248 Nemesvámos, József Attila u. 7.

Ingalanértékelési szakvélemény

a Fonyód 10077/48. hrsz. alatt nyilvántartott,

a természetben

Fonyódon, a Niklai utcában elhelyezkedő

kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

A szakvélemény

- 2 eredeti példányban készült (Megbízó – 1 pld.; irattár – 1 pld.)
 - terjedelme: 37 oldal (szöveg: 26 oldal + melléklet: 11 oldal)
 - készítője: Heidler Norbert - ingatlanforgalmi értékbecslő, magasépítő technikus
-

Tartalomjegyzék

Értébecslési bizonyítvány	3. oldal
Adatlap	4. oldal
Az értékelt ingatlan elhelyezkedése	7. oldal
Az ingatlanpiac általános ismertetése	9. oldal
Értékelés	23. oldal
Végkövetkeztetés	25. oldal
Mellékletek	27. oldal

Értékbecslési bizonyítvány

Ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10077/48.
Ingatlan címe: Fonyód, Niklai utca.
Ingatlan művelési ága: kivett beépítetlen terület.
Ingatlan területe: 701 m²
Tulajdonos: Siófok Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdonos címe: 8600 Siófok, Fő tér 1.

Az ingatlanforgalmi szakértés tárgyát képező, a Fonyód 10077/48. hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben Fonyódon, a Niklai utcában elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nettó forgalmi értéke az értékmegállapító szakvéleményben meghatározottak alapján 2021. szeptember 8. fordulónapon 18 200 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-kettőszázezer forint.

Adatlap

Feladat

Megbízást kaptam, hogy készítsem el a Fonyód 10077/48. hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben Fonyódon, a Niklai utcában elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci értékének megállapítását.

Megbízó

Siófok Város Önkormányzata, Polgármester (8600 Siófok, Fő tér. 1.)

Helyszíni szemle

A helyszíni szemle alkalmával az értékelésre kerülő ingatlant és környékét megvizsgáltam, szemrevételeztem. Időpontja: 2021. augusztus 31.

Felelősség

Az értékelő felelőssége a Megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi természetű vizsgálatot a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem, így ezért felelősséget nem vállalhatok.

A Megbízó által szolgáltatott és az értébecsléshez felhasznált adatok hitelességét és valóságát a Megbízó szavatolja.

Feltételeztem, hogy minden adat, amelyet jelentésemben közlések helytálló és pontos.

Nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, és elemzésem elkészítésében felhasználók.

Ha a szakvéleményt a Megbízó – a szakvélemény készítőjének beleegyezésével – meghatározott, vagy meg nem nevezett harmadik fél (például: pénzügyi intézmény) számára átadja, illetve a szakvéleményt ezen harmadik féllel létesítendő üzleti kapcsolatában felhasználja, ez nem keletkeztet semmilyen szerződéses kötelezettséget a szakvélemény készítője és a harmadik fél között.

Érvényesség ideje

A keltezési dátumtól számított 90 napig.

Publikálási tilalom

Az értékelési bizonyítvány egészét, illetve egyes részleteit nem lehet publikálni, jelentésbe vagy tájékoztató anyagban, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más média útján nyilvánosságra hozni a szakvélemény készítőjének előzetes jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Ez a jelentés csak teljességében értelmezhető, ennek bármely része illetve kivonata önállóan nem használható fel.

A szakvélemény készítőjének megjegyzése

Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

Nem vizsgáltam az ingatlanon veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok jelenlétét. Nincs arra képesítem és nem feladatom, hogy az ilyen anyagokat felfedezzem. Nem volt feladatom az sem, hogy a szükséges mérnöki szakvéleményeket beszerezsem.

Nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt.

Nem végeztem földmérést.

A megállapításokat helyszíni szemrevételezéssel, a földrajzi- és a gazdasági környezet figyelembevételével, valamint a Megbízó által biztosított dokumentumok és információi alapján készítettem.

Megbízó adatszolgáltatásai: szóbeli, változási vázrajz, tulajdoni lap.

A szakvéleményt az ingatlanértékelés általánosan elfogadott hazai 25/1997. (VIII. 1.) PM. rendelet szabályai szerint készítettem el. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó rendelet az egyetlen, amely a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is. Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet.

A megállapított értékek a jelentésben ismertetett feltételezések mellett érvényesek.

Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az értékelői jelentés, az értékelési feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges.

Az értékelés a vagyontárgyat, mint per- és tehermentes vagyontárgyat vette figyelembe.

A jelentésben kifejezett érték nem tartalmazza az ingatlan megvásárlása esetén fizetendő ÁFA összegét.

A helyszíni vizsgálaton fényképeket készítettem és a jellemző képeket az értékelői jelentés mellékletében dokumentáltam.

Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a szakvéleményben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki.

Az értékelési következtetés – mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz. Feltételeztem, hogy az ingatlanoknak nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

Egyéb megállapítás hiányában feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Továbbá azt is feltételeztem, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek a jelentésben szerepelnek.

A szakvéleményben közzétett megállapítások az ott vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az ott meghatározott felhasználási célra érvényesek. Minden egyéb célra történő felhasználás érvénytelen.

Az itt kifejezett érték a nemzeti gazdaság és a forint vásárlóerejének értékeléskori állapotát figyelembe véve került megállapításra.

A megállapított érték nem tartalmazza az ÁFA-t, az átruházási illetéket, a tőkenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illeték kötelezettséget, mely az ingatlan értékesítése során fizetendő. Nem vettem figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.

A szakvélemény végkövetkeztetésében szereplő bizonytalansággal kapcsolatos nyilatkozat azt jelenti, hogy a jelentésben szereplő értékek és az értékelés napján létrejött adás-vétel során elérhető összeg lehetséges eltérése $\pm 5\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság alacsony, $\pm 10\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság átlagos, $\pm 20\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság magas.

A szakvéleményt készítette

Heidler Norbert, ingatlanforgalmi értékbecslő, magasépítő technikus; Országos Képzési Jegyzékszám: 52 3439 02; az ingatlanközvetítő szakképesítés, a 8/1995.(V.25.) sz. BM. rendelet alapján közvetítésre és az ezzel összefüggő értékbecslésre jogosít; Ingatlanközvetítői, Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői Névjegyzék sorszáma: 64/2010.

Az értékelt ingatlan elhelyezkedése

Földrajzi környezete

Magyarország, Somogy megye, Dél-Balaton, Fonyód város Fonyódliget üdülőterülete, Niklai utca, Niklai és Komló utcák sarka.

Település jellemzése, szerkezete

Somogy megye északnyugati részén, a Balaton déli partján található Fonyód város. Állandó lakosainak száma 5200 fő. A városban tartózkodók száma a nyári főszezon ideje alatt eléri a helyi lakosok többszörösét. Fonyód idegenforgalma jelentősnek mondható. A várost az elmúlt évek során folyamatosan fejlesztik, szépítik, ezért szezonról szezonra nő az idelátogatók száma. A tóparti település ingatlanbefektetési szempontból több kedvező adottsággal is rendelkezik. A város belterületén mintegy tíz kilométeres a parti zöld terület, melynek nagy része füves, strandolásra, illetve a szabadidős tevékenységekre is alkalmas. A 168 hektárnyi zöldből 43 hektár a vízparti, fás, ligetes terület, a strand; ötven hektárt foglalnak el a kempingek, táborok, üdülők és közterületek. Még igen nagy lehetőség kínálkozik a szabadidős- és konferencia turizmusban. A természet kincsei közül kétszeresen is kihasználják a vizet. Egyrészt a Balaton fürdővárossá tette Fonyódot, másrészt jelentős az ásványvízkészletük, amelyet mind nagyobb kapacitással termelnek ki. A közelmúltban végzett geológiai felmérések a térségben jelentős termál- és gyógyvízkészletet jeleztek. Fonyód a fővárostól 150 km-re található, vasúttal, busszal, személygépkocsival könnyen elérhető. Közlekedési szempontból központi elhelyezkedésű település. A városon áthalad a főváros irányából a 7-es főút, amelyről könnyen el lehet jutni a nyugati és a déli határ felé, a Lengyel-tó irányába tartó út pedig a megye belsejébe vezet. Ugyanakkor a nyugati- (Ausztria), az északi- (Csehország), valamint a déli (Horvátország, Szlovénia) határról is kényelmesen elérhető. A parti sávban kerékpárutat építettek ki, a hajókikötőtől egészen Balatonszárszóig. A vasúti közlekedés megindulásával közvetlen kapcsolat teremthető a megyeszékhellyel, Kaposvárral, de Európa nemzetközi vasúthálózatába is bekapcsolódhatott. Az M7-es autópálya korszerűsítése és továbbépítése jelenleg folyamatban van. A várostól 40 km-re (Siófokon) reptér is található. Fonyód térsége rendelkezik a déli parton a legszebb panorámával, (a város felől nézve innen a legszebb az északi oldal, az északi oldalról nézve pedig a város környezete emelkedik ki a legszebben).

Vonzerőleltár

Természeti vonzerők: Balaton, Várhegy, Sipos-hegy, Nagy-Berek.

Kulturális vonzerők: Tavasz-, Nyári Fesztivál, Helikon költőtalálkozó, Nyári Galéria, Szent István-napi rendezvénysorozatok, Végvár (helye), 150 éves Pince étterem – 22 m hosszú, népi műemlék jellegű, Vizek és Ízek Fesztiválja, Fonyódi Gasztronómiai Klub.

Speciális vonzerők: protestáns templom előtti kopjafák, Berzsenyi kilátó – Balaton-felvidéki panoráma, Kriptavilla – az örök szerelem háza, Balaton Triatlon Nagydíj – országos rendezvény, Fonyódi Nyári Fesztivál, szüreti felvonulás, Fonyódi Lányi Antal Repülős Nap, Buzsák és Csiszta-fürdő közelsége - előbbi a népművészete, utóbbi a gyógyvizes fürdője miatt.

Ingatlanpiaci környezet

Az értékelés időpontjában az ország legnagyobb ingatlanportálja szerint Fonyódon nagyjából 30 darab eladó beépítetlen területet kínálnak eladásra. Fonyódligeten, ahol az értékelt ingatlan található, mindössze ötöt.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezete

Az értékelt ingatlan Fonyódon, Fonyódliget üdülőterületén, a Niklai utcában, a Niklai és a Komlóú utcák sarkán, a város központjától kb. 3000 m-re a település egyik csendesebb utcájában található. Közvetlen közelében sűrűbb beépítettséggel kisebb méretű, egy- illetve kétszintes hétvégi házak épültek. A sík tér felszínű, füves telkek egy oldalról, csak a szomszédos ingatlan felől van elkerítve. A telken két villanyoszlop áll.

Közművek

Az értékelt ingatlan nincs közművesítve, de az utcákban kiépített minden közmű: víz, villany, gáz, csatorna. Az ingatlan előtt húzódó utcák aszfaltozottak, a közvilágítás kiépített.

Az ingatlan használatának ismertetése

Jelenlegi: beépítetlen terület.

Jövőbeli: hatályos építésügyi előírásoknak megfelelő beépítés.

A tulajdoni lap adatai

Kiadta: Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály.

Helyrajzi szám: Fonyód 10077/48.

Széligy bejegyzése: ingatlan megosztás.

A tulajdoni lap I. részének adatai: belterületi ingatlan; ingatlan címe – Fonyód 10077/48. hrsz.; művelési ág – kivett beépítetlen terület; ingatlan területe – 701 m².

A tulajdoni lap II. részének adatai: tulajdonos – Siófok Város Önkormányzata; tulajdoni hányad – 1/1.

A tulajdoni lap III. részének adatai: vezetékjog bejegyzés.

Építéshatósági előírások, vonatkozó építési szabályok

Vegyes terület

Az építési övezet jele: Vt.

Beépítési mód: szabadonálló.

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.

A zöldfelület előírt legkisebb mértéke: 10 %.

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.

Az újonnan kialakítható /beépíthető/ telkek legkisebb szélessége: 16 m, területe: 500 m².

Az ingatlanpiac általános ismertetése

A járványhelyzet okozta recesszió az ingatlanpiacot sem kíméli. Ennek kapcsán az alábbi rövid- és hosszabb távú hatásokat valószínűsítjük:

- A keresleti visszaesés és várható árcsökkenés az eddigi nemzetközi és historikus tapasztalatok alapján minden bizonnyal csak átmeneti lesz, hiszen, ha ciklusokon átívelő, hosszabb időtávban vizsgáljuk az adatokat, összességében növekvő az árszínvonal. Célszerű a forgalomhoz kötni az árak alakulásának mérlegelését. Az előző válság végét is – országos szinten – a forgalom 2013 közepén elindult év/év alapú növekedése jelezte, amit rá fél évvel követett az árak ugyancsak éves összehasonlításban mért emelkedése. Maradva ennél az analógiánál, ha majd azt látjuk, hogy a járványhelyzet elmúlásával, az élet újra beindulásával elmozdul a mélypontról a forgalom, rá pár hónappal számíthatunk az árak emelkedésnek indulására is. Egyelőre csak becsléssel élhetünk, s ennek optimista forgatókönyve lehet, hogy Budapesten (az országban leghamarabb) 2021. I. negyedévében az idei első három hónappal összevetve már nőhet a forgalom, s ezt követően, a jövő év második felében az árszínvonal is. Kedvező forgatókönyv szerint tehát a járvány negatív hatása a forgalomra és az árakra Budapesten csak nagyjából egy évig fog tartani. A legfrekvenciáltabb kerületekben összességében csupán 5%-os árkorrekcióra számíthatunk. Vidéken ugyanakkor ez elhúzódóbb lehet, s a legsérülékenyebb részpiacokon éveken elnyúló hatással akár 15–20%-os árcsökkenést is okozhat. Nehéz előre látni, hogy az elvileg 2022 közepéig érvényes falusi CSOK hol milyen mértékben tudja kompenzálni a kieső keresletet.
- A már tavaly detektálható konszolidáció egyik következményeként újra elterjedt az alku folyamata, aminek mértéke a jövőben tovább nőhet.
- Az OTP Ingatlanpont év eleji adatai szerint a 2019 novemberétől 2020 január végéig tartó időszakban a budapesti vevők átlagosan több mint harmadával nagyobb árengedményt értek el az alku eredményeként, mint egy évvel korábban. Míg 2018 év végén és a tavalyi év elején az utolsó irányárhoz képest szerződéskötéskor 3,1, addig egy évvel később már 4,4%-kal tudták csökkenteni a vásárlók az ingatlanok árát. Kiugró mértékben, csaknem háromszorosára erősödött a vásárlók alkupozíciója az igen heterogén kínálattal rendelkező családi-, iker-, vagy sorházak piacán. Egy év alatt 2,6-ról 7,7%-ra bővült a mozgásterük. A nem panellakásoknál 0,5, a paneleknél pedig 0,6 százalékponttal többet tudtak lefaragni az árból a vevők.
- A megyeszékhelyeken jellemzően a budapesti tendenciák érvényesültek, minden kategóriában erősödött a vásárlók alkupozíciója a vizsgált időszakban. A vevők összességében 6,9%-os engedményt értek el, ami egyharmadával haladja meg az egy évvel korábbi adatot.
- A kisebb városokban és a falvakban viszont már más a helyzet. Egy év alatt összességében csak 0,1 százalék - ponttal javultak a vásárlók pozíciói. Bár a társasházi lakások vásárlásakor az egy évvel korábbihoz képest itt is nagyobb tér nyílt az alkura, a családi házaknál megfordult a trend. Míg 2018–2019 fordulóján a vásárlók még átlagosan 6,7%-os engedményt tudtak elérni, ez mostanra 6,2%-ra szűkült. Ráadásul ezeken a kistépeléseken regisztrálták a legtöbb olyan értékesítést, amikor a családi házak végül a meghirdetettnél magasabb áron keltek el. Az ok minden bizonnyal a falusi CSOK – a járványhelyzetig – töretlen népszerűsége, mely tavaly nyár óta a keresletet élénkítve feljebb hajtotta az árakat, így az országos trendekkel ellentétben az eladók alkupozícióját is erősítette. Kétséges ugyanakkor, hogy ez a lakástámogatási forma a jelenlegi helyzetben is kifejti-e pozitív hatását.

- A turizmus visszaesése a szállodaépítések, és az egyéb iparági fejlesztések mellett a befektetési céllal vásárolt lakóingatlanok piacán is lecsapódik. A koronavírus csapást mért a rövid távú lakáskiadókra (Airbnb), akik a turizmus leállása és a külföldi vendégkör lenullázódása miatt vagy értékesítik ezeket a lakóingatlanokat, vagy átállnak az alacsonyabb, de kiszámíthatóbb jövedelmet biztosító hosszú távú – az egyébként most éppen szűkülő hazai keresletre (bezárt egyetemek, kevesebb ingázás) alapozott – lakáskiadásra. A hiteltörlesztési moratórium egyelőre ez utóbbi megoldásnak kedvez. A kínálat megugrása viszont a bérlőket hozza jobb helyzetbe, ezért a frekventált területeken a bérleti díjak – valószínűleg hosszabb távú – stagnálására, máshol csökkenésére számíthatunk. Ha az albérleti díjakat az átlagos jövedelemmel összevetve vizsgáljuk, Budapest amúgy is a hatodik legdrágább főváros Európában. A Magyar Nemzeti Bank jelentéséből az is kiderül, hogy még rosszabb a helyzet, ha vásárlóerő-paritáson mérjük a bérleti díj kifizetése után megmaradt összeget. Ebben az összevetésben már harmadikak vagyunk az európai rangsorban. Mivel Európa több városa már a koronavírus elterjedése előtt is lakhatási problémákkal küzdött, a járvány a kedvezőtlen hatások mellett lehetőséget is kínál a lakásbérleti piac szereplőinek, hogy átgondolják, illetve akár új megoldásokkal bővítsék hosszú távú stratégiájukat.

- Mindennek csak látszólagosan mond ellent, hogy mivel a járványhelyzet egyik első hatásának a tőzsdék mélyrepülését láhattuk, az átlagos kisbefektetőben még inkább megerősödhetett az a vélekedés, hogy az ingatlan az átlagosnál biztosabb befektetést jelent. A gazdasági bizonytalansággal, instabilitással akár a MÁP+ elmúlt bő fél éves elszívó hatása is mérséklődhet, s az elhelyezni való tőke nagyobb része irányulhat újra a lakáspiacra. A mostani helyzet jó üzleti lehetőségeket is rejt, hiszen bár azt még nem tudjuk, hogy a járvány mikor ér véget, de azt már igen, hogy a legutóbbi válság után, a felívelő ciklus elérésekor versenyelőnybe került az a néhány nagy lakásépítő, aki a nehéz helyzetben is ment előre. Nőtt az ismertsége, az elismertsége, így a kapacitását hamar fel tudta pörgetni, ennek köszönhetően gyorsan és látványosan bővült a piaci részesedése. Ez a megoldás pedig kisbefektetők számára is érvényes lehet; jó üzleteket az ilyen „baljós hangulatú” időkben lehet kifogni, és a majdan újra meginduló fellendüléskor lehet igazán jó piaci, befektetési pozíciót elérni.

- A kényeszerű huzamosabb otthonlét, az otthoni munkavégzés és a távoktatás várhatóan nagyon sokak életmódját, ezzel együtt pedig az otthonához való viszonyát is meg fogja változtatni. Így bizonyos helyiségek, lakberendezési megoldások felértékelődhetnek, egyes városrészek és településtípusok még vonzóbbá válhatnak, és a korábban kevésbé kedvelt ingatlantípusokra is megnőhet a kereslet. Íme néhány várható hatás:

- Aki megteheti, külön dolgozószobát alakít ki, vagy dolgozó sarkot hoz létre, ahol lehetőleg kedvezőek a fényviszonyok. Ennek az elvárásnak a déli fekvésű lakóingatlanok felelnek meg leginkább, ám a nyári időszakban ez hátrányt is jelenthet. Minél több irányban tájolt egy lakás, annál inkább megoldást nyújthat minden ilyen élethelyzetre.

- Az otthon töltött idő megnövekedése miatt felértékelődhet a megfelelő erkély, terasz vagy loggia, ahol napközben az ember feltöltődhet, inspirálódhat anélkül, hogy hosszabb időre abba kellene hagynia a munkát. A kikapcsolódáson túl pedig az erkély vagy terasz másra is használható, hiszen itt saját, kis konyhakert kialakítására is adott a lehetőség. Családosoknál még inkább felértékelődhetnek a kertes házak, valamint a kertkapcsolattal rendelkező társasházak, ahol kerti játékok elhelyezése mellett akár veteményeskert is létesíthető, így a gyere - keknek és a szülőknek is lehetőségük nyílna egy kis szabadidős tevékenységre.

- Az utóbbi időkben a kétgenerációs házak népszerűsége megcsappant, ám ez most könnyen változhat. Ezek a külön bejáratú rendelkező házak képesek egyszerre több funkciót

betölteni: a szülők elláthatják gyerekeiket és felmenőiket, a nagyszülők pedig vigyázhatnak unokáikra, míg a család többi tagja dolgozik, miközben a családtagok elérhető távolságra vannak egymástól.

- A nyaralók üzemeltetési költsége általában igen magas ahhoz képest, hogy egy évben átlagosan 60 nap áll rendelkezésünkre ott tartózkodni. Tehát aki eddig a nyaralók éves szintű kihasználtságára hivatkozva vetette el az adott üdülő megvásárlását, annak a jövőben várhatóan gyakoribb távmunka esetén sokkal inkább észszerűnek tűnhet egy ilyen vétel. Emellett a vidék és az agglomeráció vonzereje is megnőhet, hiszen a távmunka növekvő szerepével az ingázás mértéke is csökkenhet.
- A minél nagyobb fokú önellátás igénye akár az ingatlan teljes működtetésére is kiterjedhet, hiszen már léteznek olyan megoldások, amelyek teljesen függetlenítik az adott ingatlant a közművektől, legyen szó víz-, vagy energiaellátásról. Ennek megfelelően egyre vonzóbbak lehetnek az olyan épületek, ahol megújuló energiából fedezhető a működtetés, egyúttal pedig a kényszerűen hosszú vagy huzamosabb otthoni fogyasztás megnövekedett költségei is csökkenthetők.
- Az elmúlt évek piaci folyamatait meghatározó újlakás-piacra egyszerre több, ellentétes tényező hat: • Vegyes képet mutat a magyarországi újlakás-piac: elsősorban a 2020. januárjától főszabályként újra érvényes magasabb, 27%-os áfaszint miatt csökken az újonnan indított projektek száma, ami nem jó hír, az viszont kedvező fejlemény, hogy ennek következtében komoly kapacitások szabadultak fel az építőiparban, így a már futó beruházásokat elvileg gyorsabban be lehet fejezni. A koronavírus-járvány miatt a külföldi vendégmunkások közül sokan ragadtak nálunk, illetve sok magyar munkavállaló hazatért Nyugat-Európából, ami enyhítheti az ágazatra korábban jellemző munkaerőhiányt. Az viszont gondot okoz, és összességében lassítja valamelyest a kivitelezést, hogy a járvány miatt át kell szervezni a munkafolyamatokat. Ezen felül egyre nagyobb kihívás az építőanyagok időben és megfelelő áron történő beszerzése. A befejezés előtt álló beruházásoknál az engedélyeztetési folyamatok, a földhivatali eljárások, valamint a közművekkel kapcsolatos ügyintézés esetleges lassulása, illetve a benyújtott kérelmek feltorlódása miatt csúszhatnak a lakás-átadások.
- A KSH legfrissebb adatai alapján, 2020. I. negyedévében országosan 7032 lakás építésére adtak ki építési engedélyt, és 4775 lakás használatba vételét regisztrálták a hatóságok. Építési engedélyben négy éve volt utoljára kisebb a volumen, és éves alapon is 27%-os visszaesést jelez a mutató. Településtípusonként megbontva, Budapesten nagyjából stagnálást látunk, ugyanakkor a nagyobb városokban 50, a kisebb településeken pedig 35-40%-os a zuhanás. A már tisztán a járványhelyzet viszonyait tükröző második és harmadik negyedévben ennél is látványosabb visszaesés várható. Az OTP adatbázisa szerint az idei első három hónapban Budapesten 52, kisebb-nagyobb társasházi beruházás lakásait kezdték árulni újonnan, melyek keretében közel 1200 lakás épülne. Noha ez azt mutatja, hogy a piac nem állt le teljesen, jelentős – lakásszámban 40%-os – a visszaesés az egy évvel korábbi számokhoz képest. A stagnáló építésiengedély-számmal kapcsolatos ellentmondás ugyanakkor csak látszólagos, hiszen nagyon gyakran már akkor elkezdik árulni a lakásokat, amikor még nincsen jogerős építési engedély a projektnek. Az újonnan kiadott engedélyek mellett a másik fő mutatóban, a használatba vett lakások számában az országosan, az idei első negyedévben regisztrált 4775 lakás nagyon erős évkedzdetet jelez; utoljára 2010-ben volt ennél nagyobb a január-március közötti volumen. Éves alapon, Budapesten az országossal nagyjából megegyező, 29%-os a növekmény, míg a kisebb városokban és községekben ennél is magasabb, 40-45% közötti. A megyei jogú városokban viszont csak 8%-kal több lakás

kapott használatba vételi engedélyt, mint egy évvel korábban. Ezek a számok még mindig az elmúlt évek lakásépítési boomjának elhúzódó hatását mutatják. A most épülő lakások beruházóinak jelentős része – akik eredetileg 2020 végéig vállalták a lakásátadást –, amúgy is nagy hajrában van, hiszen 2021-től csak a mostaninál jóval szigorúbb, az építési költséget is növelő energetikai előírásoknak megfelelő lakások kaphatnak használatba vételi engedélyt.

- Bár a részletes szabályozásra még várni kell, az 5%-os áfa visszaállítása a rozsdaovezetekben épülő új lakásokra kedvező folyamatokat indíthat el a piacon. A legnagyobb barnamezős területtel rendelkező Budapest mellett számos vidéki nagyváros (pl. Miskolc, Pécs vagy Győr) is kihasználhatja a lehetőséget a jelenleg elhanyagolt, de kedvező fekvésű, egykor jellemzően ipari, kereskedelmi funkciójú településrészek bevonására a lakáscélú fejlesztésekbe. A belváros közelsége, a csatlakozás már meglévő lakóterületekhez, illetve a kiépült, vagy egyszerűbben fejleszhető (tömeg)közlekedési kapcsolatok komoly előnyt jelentenek a megfelelő terület kiválasztásában. Budapesten ezeknek a feltételeknek megfelelő telkek a pesti oldalon a VIII., a IX., a X. és a XIII. kerületben, míg Budán a III. és a XI. kerületben, a Duna közelében vannak nagy számban. Ezek a – volumenüknél fogva – gazdaságosan kivitelezhető projektek a nagy lakásépítők számára eddig is nagyon keresettek voltak. Még akkor is, ha általában hosszabb beruházási időt igényel a gyakran lepusztult, esetenként szennyezett területek megtisztítása és a kármentesítés, vagy a bonyolult tulajdonviszonyok rendezése. Az 5%-os áfa következtében a bruttó árak csökkenésére számíthatunk, ami megnövelheti a keresletet az új lakásokra, amely élénkítő hatással bírhat a fejlesztői oldalon is.

- Tavasszal hagyományosan élénkül az üdülők iránti kereslet, ám idén kérdéses, hogy a járvány hogyan érinti a hazai nyaralószekción alakulását. A Balaton különböző partjairól eltérően nyilatkozhatunk jelenleg. A déli part kiemelt településein (mint például Siófokon, Zamárdin, Fonyódon, Balatonlellén vagy Balatonszemesen) lévő projektek nagy százaléka belföldi turizmusra épít, azonban a jelenlegi járvány következtében a piac befagyott, márciusban a nyaralók iránti érdeklődés az előző évekhez mérten körülbelül 80%-kal csökkent. Elképzelhető, hogy bizonyos piacokon árcsökkenés lesz, de jelentős árváltozásra valószínűleg nem kell számítanunk, hiszen a déli parton és környékén az elmúlt években a nagyberuházók minőségi fejlesztésekbe fektettek, így az előállítás költsége is jóval magasabb volt. Akik idén tavasszal szerettek volna nyaralót vásárolni, most már többnyire kivárvák a nyarat; a legrosszabb forgatókönyv szerint, ha őszig kitart a járvány, a jó idő elmúltával csak a következő szezonban várható ismét nagyobb vásárlói kedv. Ezzel ellentétben a nyugati parton, Keszthely és Tapolca vonzáskörzetében nincs változás a keresletben. Ezekben a településeken általában nem befektetési szándékkal vásárolnak lakóingatlanokat, itt tehát nincs jele annak, hogy a járvánnyal visszaesne a vásárlói kedv. Elképzelhető az is, hogy hosszabb távon egy új, távmunkát végző vásárlói kör is kialakulhat a Balatonnál, és az ország nagyobb üdülőterületein. Az otthoni munkavégzéssel a saját üdülőben a tartózkodási idő megnőhet, kiegyenlítve a nyaraló magas üzemeltetési költségeit, így sokakat akár ez is ingatlanvásárlásra sarkallhat.

Budapesten lassul legjobban a lakás piac

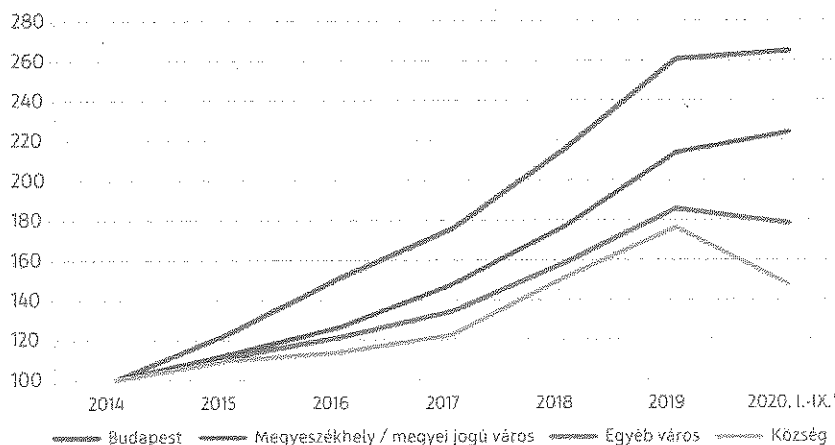
A ciklikusan működő lakás piac újabb felívelő szakasza 2013-ban indult, s a reál lakásárak 2020 elején immár hetedik éve nőttek. Okkal számíthatunk már arra, hogy – tisztán piaci viszonyok között – a következő egy-két évben elérhetjük az árcsúcsot, majd reál értelemben stagnálás indulhat. Ezt a helyzetet ugyanakkor a koronavírus tavaszi megjelenése egy csapásra időben előre hozta. A KSH adatai szerint a forgalom már 2019-ben 4,3%-kal

csökkent országosan, Budapesten azonban közel 13% volt a visszaesés mértéke. 2020-ban, az első negyedévben 18%-os, míg a második három hónapban egyharmados forgalmi csökkenés látszik most, a tavalyi hasonló időszak ugyanilyen adatfeldolgozottsági szintjéhez viszonyítva. Ezen belül is Budapesten továbbra is jelentősebb a visszaesés. A lakáspiac ciklikus mozgásában eddig is megfigyelhettük, hogy mind a felívelést, mind a lejtmenetet először a forgalom alakulása jelzi, amit kis késéssel az árkorrekció követ. Ennek a fázisnak a küszöbén vagyunk jelenleg.

Az idei év első három negyedévében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok az elmúlt négy év kétszámjegyű drágulása után jóval mérsékeltebb, országos átlagban, éves alapon 4,2%-os teljes, nominális áremelkedést mutatnak. Az 1. diagramon látszik, hogy míg a 2019-es teljes évi átlaghoz képest idén eddig Budapesten és a megyei jogú városokban még tovább nőttek az árak, az alacsonyabb jogállási szinteken már csökkenés mérhető. A teljes idei éves adat azonban ehhez képest még jócskán változhat! Érdemesebb tehát inkább az idei első három negyedévet a tavalyi azonos időszakkal összevetni. Ez alapján a megyei jogú városok és a kisebb városok Budapestnél jobban, 10, illetve 7%-kal drágultak, míg a fővárosban 6%-os volt az áremelkedés üteme.

Az elemzésünk fókuszában álló éves összehasonlítás ugyanakkor elfedi a negyedéves ármozgást: háromhavi periódusokban vizsgálva, az MNB adatai alapján Budapesten már egyértelműen, az egyéb városokban pedig kis mértékben csökkentek az árak az év második negyedében. A budapesti forgalom látványos csökkenésével az idei országos átlagár – ami tehát az összes településtípus tranzakciósintű adatait foglalja egybe – arányaiban jóval kevesebb magas fajlagos árú ingatlan ár adatából tevődik össze, mint a tavalyi érték. A tranzakciós arányok eltolódását figyelembe véve, a különböző jogállások forgalmi súlyával korrigált éves nominális áremelkedés üteme 7,3%-os.

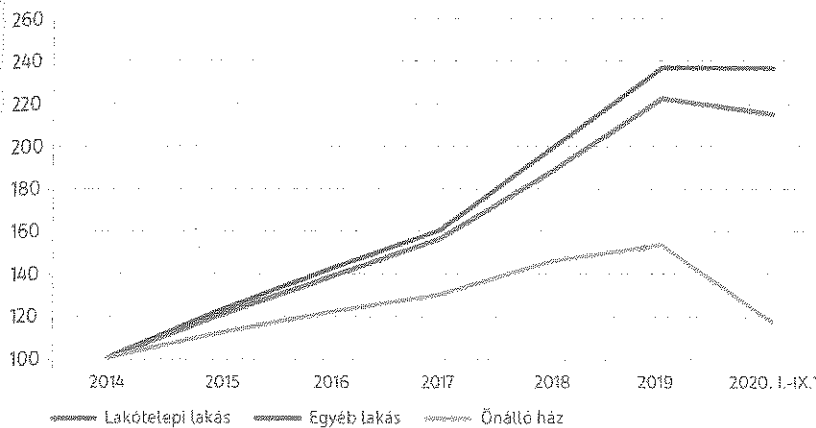
1. diagram: Árváltozás jogállásonként (nominális, 2014=100)



Az elmúlt hét év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult, s itt mehetett végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 339 ezer Ft/m²-t. A 2. diagramból kiderül, hogy a 2019-es teljes évi átlaghoz képest idén eddig a lakótelepi lakások átlagára stagnált, a többi típusé viszont csökkent. A teljes idei éves adat azonban – csakúgy, mint ahogy a jogállásoknál is jeleztük – ehhez képest még jócskán változhat! Érdemesebb tehát inkább itt is az idei első három negyedévet a tavalyi ugyanezen időszakokkal összehasonlítani. Ez alapján, az eladott lakótelepi lakások átlagára az egyéb, téglá építésű lakásokhoz hasonlóan 4%-kal nőtt. Megtört tehát a többéves trend, miszerint a lakótelepi drágulás üteme meghaladja a többi

ingatlantípusát. Az önálló házak átlagára viszont mindeközben országosan 140 ezer Ft/m²-es szintre csökkent. Ennek hátterében minden bizonnyal az húzódik meg, hogy a vizsgált időszakban a falusi CSOK hatására rengeteg olcsó kistelepülés vonódott be a piaci körforgásba.

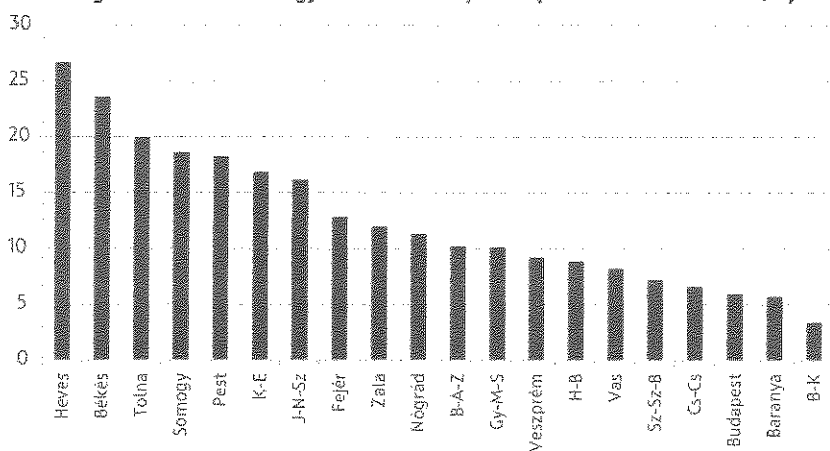
2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (nominális, 2014=100)



Pest megye már drágább Győr-Moson-Sopronnál

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A tizenkilenc megye közül idén sem csökkent sehol az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. 3. diagram). Az élen olcsóbb megyék, Heves, Békés és Tolna állnak 20–27% közötti árnövekedéssel. 15%-ot meghaladó mértékben drágult emellett még Somogy, Pest, Komárom-Esztergom és Jász-Nagykun-Szolnok megye. Budapestnél kevésbé csak Baranya és Bács-Kiskun drágult. A korábban évekig sereghajtó Nógrád megye ugyanakkor már második éve a középmezőnyben van, ami minden bizonnyal annak köszönhető, hogy a főváros közelsége ellenére továbbra is olcsó területnek számít.

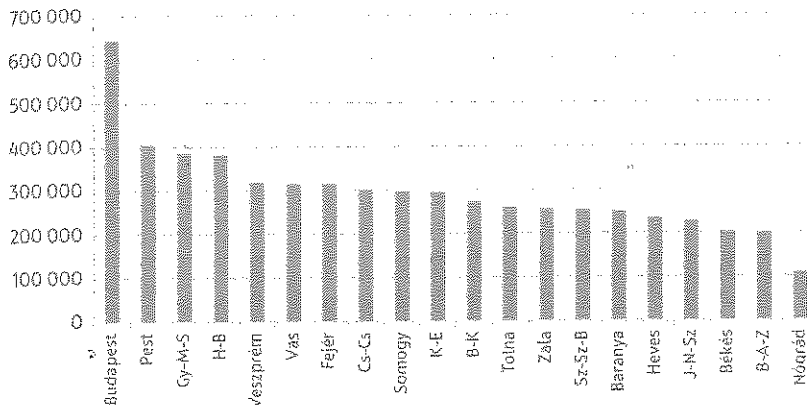
3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2019. I-IX. - 2020. I-IX., %)



Az átlagár ranglista élbolyában tavaly óta történt néhány változás. Budapesttel (645 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva, Győr-Moson-Sopront megelőzve jelenleg Pest megye a

legdrágább, 406 ezer Ft/m² átlagárral (ld. 4. diagram). A Hajdú-Bihart követő Veszprém megye pedig két helyezést lépett előre. Rajtuk kívül még Vas, Fejér és Csongrád-Csanád haladja meg a 300 ezres limitet. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 110 ezer Ft/m² átlagárral, egyedülként a 200 ezres szint alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedévében 401 ezer – Budapesttel nem számolva 285 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2020. I.-IX., Ft/m²)

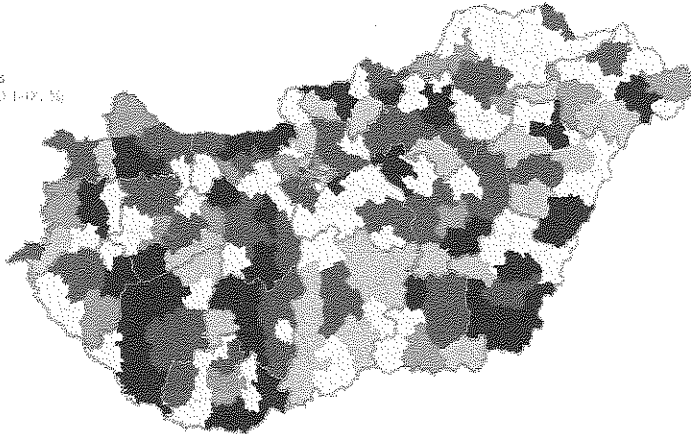


A járások 13%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért – hagyományainkhoz híven – tematikus térképen ábrázoltuk (ld. 1. térkép). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 131 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2019, mind pedig 2020 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 131 járásból 17-ben (13%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. piros színezés). Budapesten két kerület, az I. és az V. tartozik ide, ezen kívül nagyjából egyenletesen helyezkednek el az ország területén.

1. térkép

Járási árváltozás
(2019. I-IX. – 2020. I-IX., %)



n/a. nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2019, mind 2020 első kilenc hónapjában

32 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár; ezek is nagyjából egyenletesen oszlanak el regionálisan (ld. sötétzöld színezés), talán a dél-dunántúli, illetve – ezzel részben átfedésben – a Balaton nyugati medencéjében látható sűrűsödés emelhető ki. Már második éve feltűnő viszont, hogy Budapesten egyik kerület sem tartozik a legmeredekebb árnövekedést produkáló területi egységek közé. Ugyanakkor a 32 járásból hét a 2. térkép

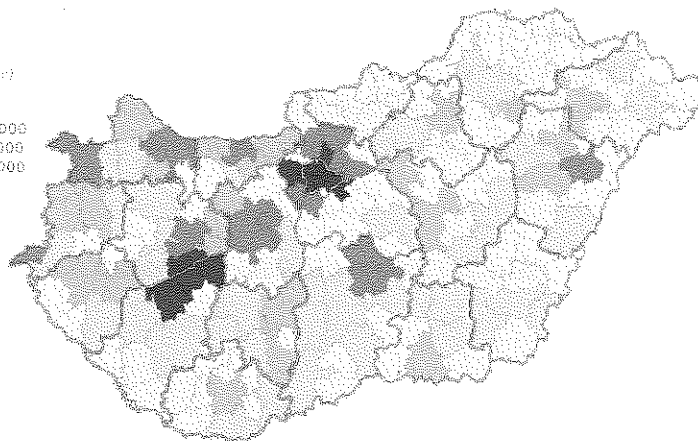
alapján a legolcsóbb árkategóriába esik, tehát a bázishatás (azaz az alacsony induló ár) részben magyarázza a magasabb drágulási potenciált. Nagyvárosi térségeink közül egyedül az Egri járás tartozik a legnagyobb arányú árnövekedést mutató területek közé.

A 2. térkép a 2020 első három negyed évében a NAV által regisztrált eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 133 járást mutatjuk, ahol idén legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 77 volt, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai adatszűrésre. 28 járás átlagára haladja meg a 450 ezres szintet, s további 14 a 350 ezer Ft/m²-t (ld. a két sötétbarna árnyalatot). A legdrágább vidéki térség a 14. helyen álló Fonyódi járás 576 ezer Ft/m²-rel. A legfelső árkategóriába a XXIII. kerület kivételével (itt adathiány lépett fel) a budapesti kerületek, illetve Balaton-parti és Pest megyei járások kerültek bele.

2. térkép

Járási átlagok
(2020. I–III. félév)

■	450 000 <
■	350 000–450 000
■	250 000–350 000
■	150 000–250 000
■	< 150 000
■	n/a



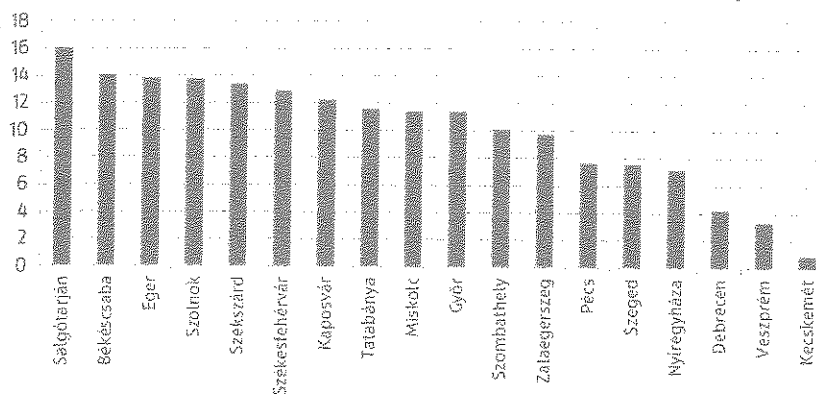
n/a. nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül kilenc átlagára marad 100 ezer Ft/m² alatt, s további 19 nem éri el a 150 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek öt kivételével a Dunától keletre találhatóak. A főváros nélkül számított 285 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Zalaegerszegi járás áll legközelebb.

Az olcsóbb megyeszékhelyek drágultak leginkább

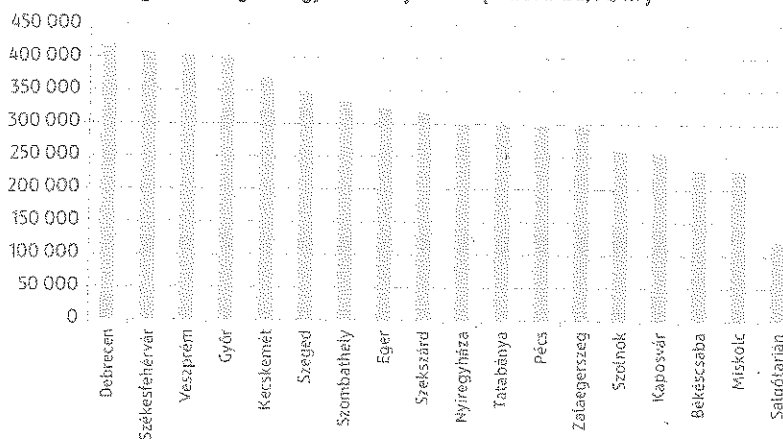
Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva, érdemes a legnagyobb városaink, a megyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az 5. diagram adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben a továbbra is legolcsóbb nagyvárosunk, Salgótarján drágult legnagyobb ütemben, 16%-kal. (Érzékeltetve az összességében lassuló áremelkedést: 2019-ben Szolnok még 30%-os éves szintű drágulással állt az élen.) Nógrád megye székhelye már tavaly is dobogós volt, s így itt bő másfél év alatt közel 40%-kal nőtt az átlagár. Több mint 10%-kal emelkedett emellett az árszint további tíz megyeszékhelyünkön. Salgótarján mellett Békéscsaba, Szolnok és Szekszárd is olyan, még ma is az olcsóbbak közé tartozó nagyvárosunk, ahol immár több éve tartóan látványos értéknövekedés megy végbe. Csakúgy, mint a járások esetében, itt is működik tehát technikailag a bázishatás, azaz az olcsóbb területek keresettségének relatív növekedése húzza fel az árakat. Ennek megfelelően, az értéknövekedésben a rangsor végén három drágább városunk áll: Kecskemét mindössze 1, Veszprém és Debrecen pedig 3–4%-kal.

5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2019. I.-IX. - 2020. I.-IX., %)



Az idei évre kialakult átlagárakat bemutató 6. diagram szerint tavalyhoz képest nincsen látványos változás az ár sorrendben. A legdrágább Debrecen mellett mostanra Székesfehérvár, Veszprém és Győr is átlépték a 400 ezres szintet. Látványos áremelkedése után viszont Salgótarján továbbra is messze lemaradva a sereghajtó 124 ezer forintos átlagos árszinttel.

6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2020. I.-IX., Ft/m²)

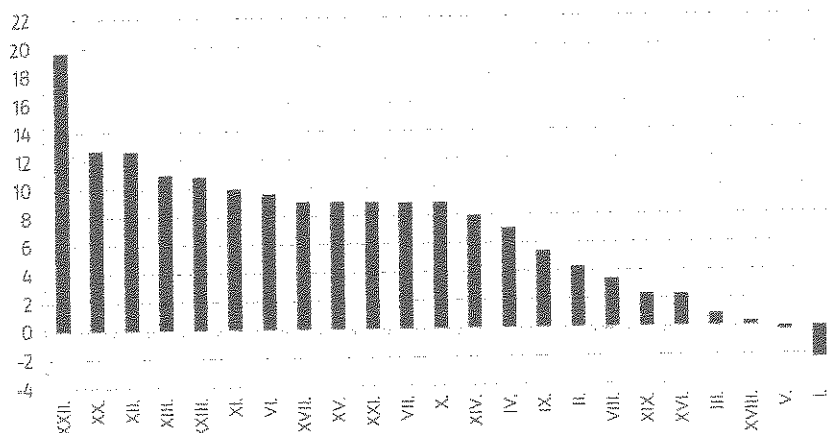


Az I. és az V. kerületben csökkent az átlagár

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. 7. diagram) valamelyest felbomlani látszik az elmúlt évek egyértelmű tendenciája, miszerint az alpból olcsóbb, csekély forgalmú és nem befektetési célpont városperemi kerületek vannak a lista elején, ahol az alacsony bázis miatt mehetett végbe nagy ütemű drágulás. Bár idén messze a XXII. kerület vezet a sort, melyet az ugyancsak külvárosi XX. kerület követ, s a legcsekélyebb forgalmú, hagyományosan a legolcsóbb XXIII. kerület is ott van az élbolyban, ezek közé a második legdrágább XII., illetve a legforgalmasabb XIII. kerületek ékelődnek. A jelenlegi áralakulás tendenciáját jól szemlélteti, hogy míg tavaly még 14 kerület árnövekedése haladta meg a 20%-ot, idén az éllovas XXII. kerületé is ez alatt marad. Az aktuális – s a koronavírus hatásaként a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) mélyrepülésével tovább erősödő – piaci tendenciát mutatja, hogy 2019 után ismét az I. és az V. kerületek szerepelnek a lista végén. A korábban az áremelkedés ütemében évekig éllovas, egyik fő befektetési helyszín V. kerületben hajszálnival, a budai presztízskerületben pedig 2%-kal csökkent egy év alatt az

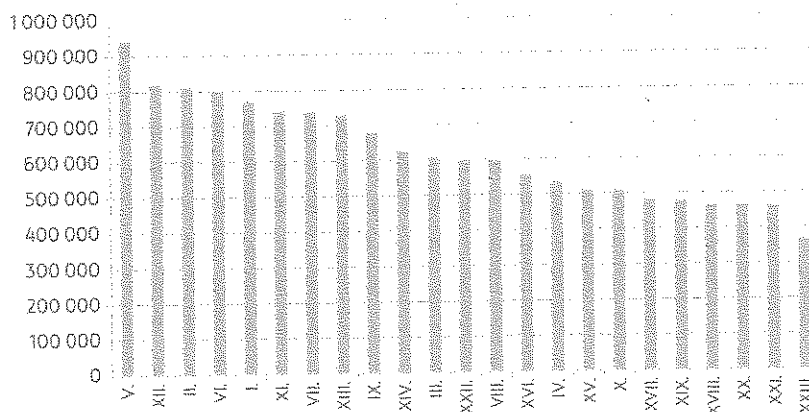
átlagár. Ez mindenképpen beszédes, hiszen utoljára 2014-ben állt negatív előjel bármelyik fővárosi kerület árváltozás mutatója előtt.

7. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2019. I.-IX. - 2020. I.-IX., %)



A megtorpanó lendület ellenére továbbra is a főváros V. kerülete vezeti a budapesti árrangsort, 941 ezer forintos átlagos négyzetméterárral (ld. 8. diagram). Ettől a második legdrágább – a három helyezést javítva az I. kerülettel helyet cserélő – XII. kerület átlagára 120 ezer forinttal marad el négyzetméterenként. A 800 ezres szint fölé még a II. és a VI. kerületek jutottak. A lista végén továbbra is Pest peremi városrészek találhatók. A hagyományosan legolcsóbb XXIII. kerület az egyetlen, ahol az átlagár-szint 400 ezer Ft/m² alatt marad.

8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2020. I.-IX., Ft/m²)



Egyedül a 1065-ös irányítószám-körzet lépi át az egymilliósi árlimitet

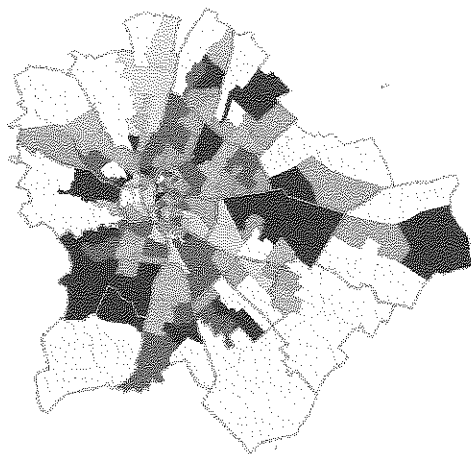
A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a 3. térképen ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 123 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2019, mind pedig 2020 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. Kilenc körzetben legalább 20%-kal nőttek az árak egy év alatt, s még további 12-ben 15% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt közel 38%-kal drágult, és ezzel élen áll a fővárosban a 1204-es körzet, azaz a XX. kerület központi része. Emellett a 1125-ös (XII. kerület, Istenhegy-Kútvölgy-Virányos) és a 1171-es

(XVII. kerület, Rákoscsaba-Rákoskert) körzet haladja még meg a 30%-ot. A legnagyobb áremelkedést elkönnyvelő térségek nagyjából fele peremi elhelyezkedésű, illetve kertvárosi övezet. Ugyanakkor az itt sorolt körzetek forgalma jellemzően csekély, tehát az összetételhatás (pl. akár csak egy tucatnyi új lakás eladása) is szerepet játszhatott a meredek áremelkedésben. Az ötvenes nagyságrendű forgalmat elérő városrészek közül a 1139-es (XIII. kerület, Angyalföld Dunához közelebbi része) és a 1117-es (a XI. kerület központi és Dunához közel eső része) drágult legjobban, 14%-kal. Mindkettőnél torzító tényező viszont több nagy beruházás átlagnál drágább új lakásainak eladása. 19 irányítószám-körzetben csökkent az átlagár 2020 eddig eltelt részében (ld. piros színezés). Ennek mértéke a 1051-es (V. kerület, Lipótváros déli része) és a 1088-as (VIII. kerület, Palotanegyed) irányítószám-körzetben haladja meg a 10%-ot.

3. térkép

Bp. IRSZ orváltóság
(2019. 1-12. - 2020. 1-12. 31.)

- 15 >
- 10,1-15
- 5,1-10
- 0-5
- < 0
- n/a



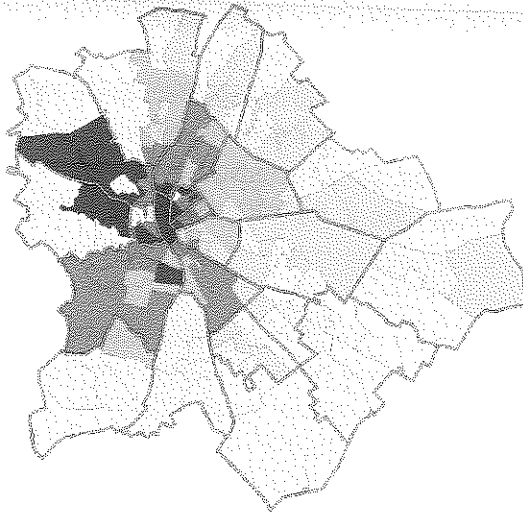
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2019, mind 2020 első kilenc hónapjában

A 4. térkép annak a 124 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2020-ban eddig legalább tíz (átlagosan így is 33) értékelhető adattartalmú eladás történt. A hagyományosan legdrágább V. kerületi körzeteket a 1065-ös irányítószám (VI. kerület, Belső-Terézváros egy része) idén letaszította a trónról; egyedül itt lépi át néhány ezer forinttal az egymilliós szintet az átlagos négyzetméterár. A 900 ezres szintet emellett még tíz, a 800 ezres limitet pedig további 11 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés), mind a budai és a pesti belvárosi kerületekben. 500 ezer Ft/m² alatti átlaggal 17 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül mind a pesti oldalon található. A 450 ezer forintos átlagot ezen belül is csak négy körzet (1181, 1201, 1211 és 1213) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 645 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1115-ös irányítószám-körzet (XI. kerület, Kelenföld egy része) áll legközelebb.

A. térkép

Áp. IRSZ átlagár
(2020. I-IX. Ft/m²)

- 800 000 <
- 701 000-800 000
- 601 000-700 000
- 500 000-600 000
- < 500 000
- n/a



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 első kilenc hónapjában

Vírushatás: csökkenő bérleti hozam, rövidülő elméleti lakáshoz jutási idő

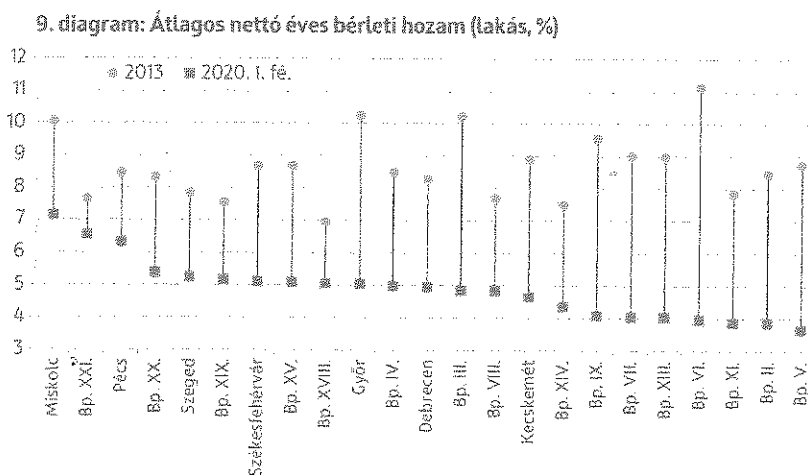
A 2020-as esztendőben minden téren, így a lakáspiacon is mély nyomot hagyó koronavírus-járvány váratlanságában, valamint hirtelen forgalom-csökkentő hatásában sokszerű volt március-áprilisi berobbanásakor, ugyanakkor a nyári hónapokra visszatért a tavalyi forgalmi szint. Októbertől viszont a néhány hét alatt bejelentett Otthonteremtési Program új pontjai hoztak kivárás miatti befékeződést, ami minden bizonnyal év végéig kitart. Előrejelzésünk szerint idén 130 ezer körül, 2021-ben pedig nagyjából 140 ezer környékén alakulhat majd az adásvételek száma. A főváros és a megyeszékhelyek lakáspiaci súlya folyamatosan csökken, miközben a kisebb városok és a községek együttes piaci részaránya növekszik. Ebben fő szerepe lehet a MÁP+ befektetési kereslet elszívó hatásának, valamint a falusi CSOK tavalyi bevezetésének. A koronavírus néhány, vélhetően hosszabb távú ingatlanpiaci hatása már rögtön tavasszal érezhető / megjósolható volt.

Ezek:

- A belváros vs. kertváros preferencia- és presztízsverseny megfordulni látszik, s lehet, hogy hosszabb távon, bő két évtized után ismét eljöhét az agglomerációk, kertvárosok reneszánsza.
- A már a MÁP+ tavalyi megjelenése óta egyre háttérbe szoruló befektetési célú vásárlásoknál az Airbnb bezuhanása miatt a rövid távú, csak a bérleti hozamot figyelő szemlélet háttérbe szorul, miközben a járvány hatására az ingatlanba, mint hosszú távon stabil befektetésbe vetett bizalom még erősödhet is.
- A változó lakásigények között említhető a dolgozószoba, kertkapcsolat / erkély / terasz, tárolóhelyiség fontossága.
- Hosszú távon élénk maradhat az üdülők, nyaralók iránti kereslet, magasan tartva ezek árszintjét.

A bérleti díjakban egyértelmű változást hozott a koronavírus-járvány. A KSH és az Ingatlan.com közös felmérése alapján Budapesten, augusztusban átlagosan mintegy 8-12%-kal alacsonyabbak voltak a bérleti díjak, mint februárban. A vidéki nagyvárosokban ugyanakkor ennél általában mérsékeltebb volt eddig a csökkenés, vagy éppenséggel stagnálás, néhány esetben drágulás látható. A home office terjedésével, az egyetemi / főiskolai távoktatás bevezetésével, valamint a turizmus bezuhanásával nem várható, hogy ez a csökkenő trend belátható időn belül megváltozna, s így a bérleti díjak növekedésnek induljanak. Mindezek miatt a bérleti hozamok idén tovább csökkennek. A fővárosban

jelenleg a Pest peremi kerületekben (pl. XXI., XX., XIX. és XV.) realizálható még a MÁP+ által biztosítottnál magasabb, 5–6% közötti nettó bérleti hozam. A belvárosban és a budai oldal nagy részén pedig már csak átlagosan 4% körüli, vagy valamivel az alatti hozamszint érhető el (ld. 9. diagram). A vidéki nagyvárosok közül Miskolcon és Pécsen a legmagasabb, 6–7% közötti a hozamszint. A lakás, mint befektetési eszköz vásárlásakor ezért egyre inkább a hosszabb távú értéknövekedési potenciál kell, hogy domináljon a bérleti megtérüléssel szemben.



A fővárosi újlakás-piac keresleti és kínálati volumen-mutatói hat éves mélypontra estek az első félévben. A KSH adatai szerint, az idei első három negyedév során kiadott építési engedélyek száma éves alapon, országosan 37%-kal (Budapesten és a nagyvárosokban ennél is nagyobb mértékben) csökkent, míg a használatba vételi engedélyek számában 25%-os növekedést (Budapesten ugyanakkor enyhe csökkenést) látunk. A kínálat tehetetlensége miatt 2021-ben jócskán visszaeshet az idén még valószínűleg időszakos rekordot döntő megépülő lakásszám, míg a januártól újra 5%-ra csökkenő áfa hatására építési engedélyekben mindenképpen növekedést várunk, ami majd 2022-től hozhat emelkedő átadás számokat. Az alacsonyabb áfa várhatóan csak legfeljebb minimális – és ideiglenes – árcsökkenést hozhat az új lakásoknál, hiszen a beruházási költségek (ideértve: építőanyag, munkaerő, telekár, szigorúbb energetikai előírások) továbbra is drágulást mutatnak, pláne élénkülő beruházói aktivitás mellett. A vidéki lakáspiacot továbbra is pörgeti a falusi CSOK, míg országos szinten a 2021 januárjától bejelentett program-elemek (5%-os újlakás-áfa, mely CSOK esetén visszaigényelhető; illetékmentes vásárlás CSOK-kal; lakásfelújítási költség felének – maximum 3 millió Ft erejéig – támogatása gyermeket nevelőknek; CSOK felvétel lehetősége tetőtérben önálló lakás kialakítására; közjegyzői díjak maximalizálása) hozhatnak majd valamilyen mértékű élénkülést jövő évtől. Ezen belül is az új lakások áfacsökkentésének lehet új vevőket a piacra vonzó forgalomélénkítő hatása, míg az illetékmentesség inkább csak az eddig hezitálókat győzi meg arról, hogy mégis most vásároljanak ingatlant. A jelenlegi adatfeldolgozottságnál még bizonytalan mértékű, és jogállásonként akár eltérő előjelű árszint változás majd csak akkor mozdulhat ismét egyértelműen emelkedő irányba, miután a forgalom tartósan növekedésnek indul. Az, hogy erről már jövőre beszélhetünk-e, egyelőre bizonytalan. A felújítási támogatás a felújítandó lakások piacát élénkítheti valamelyest, illetve hozzájárul a lakásállomány minőségi javulásához. Mivel a támogatási elemek jellemzően CSOK-hoz, illetve gyermekneveléshez kötöttek, elsősorban a nagyobb lakások, házak piaca mozdulhat meg érezhetőbben. Mindezeket a várakozásokat ugyanakkor

könnyen átírhatná, ha a koronavírus hullámai gyors, rendszeres ismétlődésnek indulnának; egyelőre azonban ezt nem tudjuk pontosabban számításba venni. Ugyanilyen nehezen megjósolható egyelőre, hogy milyen hatása lesz a piacra a jövő januártól bizonyos csoportok számára meghosszabbított hitelfizetési moratórium feloldása. Az, hogy az áremelkedés eddigi meredek üteme megtört, önmagában kedvező előjel a lakásvásárlás előtt állóknak. Az elméleti lakáshoz jutási idővel, illetve annak alakulásával jól szemléltethetjük, hogy a lakásárak és a jövedelmek függvényében hogyan változik az egyszeri lakásvásárlók lehetősége. A nehezebben megfogható lakásár/jövedelem mutató helyett így életszerűbben modellezhetjük a lakáshoz jutási kilátásokat. Az 1. táblázat az idei évi, elsősorban a koronavírus hatására bekövetkezett változásokat mutatja. Hangsúlyozottan gondolatkísérlet-jellegű kalkulációnkban a KSH hivatalos megyei jövedelmi mutatóit, illetve a NAV adatbázisából számolt megyei átlagárakat használjuk. Két teljes átlagjövedelemmel, illetve az életszerűség kedvéért (valamint az MNB jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatójának analógiájára) ezek rendszeres, havi szintű 30%-os megtakarításával kalkulálunk, arra keresve a választ, hogy hol hány évbe telne így hitel és bármiféle támogatás nélkül összespórolni egy 60 m²-es lakást. Bár az utóbbi években élénkült a munkahely vezérelte belföldi migráció, illetve tömegek ingáznak pl. Pest megyéből Budapestre napi szinten, az egyszerűség kedvéért példánkban lakóhelyhez közeli (legalább is azzal egy megyében lévő) munkahelyet feltételezünk.

1. táblázat: Elméleti lakáshoz jutási idő* megyénként (év)

	2019	2020. I. fé.	Lakáshoz jutási idő változása
Bács-Kiskun	10,9	10,4	↓
Baranya	10,0	9,7	↓
Békés	8,2	8,9	↑
Borsod-Abaúj-Zemplén	8,2	8,2	→
Budapest	17,3	16,4	↓
Csongrád-Csanád	11,5	11,4	↓
Fejér	10,6	10,4	↓
Győr-Moson-Sopron	11,8	11,9	↑
Hajdú-Bihar	14,8	14,8	→
Heves	7,8	8,3	↑
Jász-Nagykun-Szolnok	8,9	8,9	→
Komárom-Esztergom	9,1	9,5	↑
Nógrád	4,7	4,7	→
Pest	13,7	14,0	↑
Somogy	12,3	11,7	↓
Szabolcs-Szatmár-Bereg	12,2	11,8	↓
Tolna	8,6	8,8	↑
Vas	11,9	11,2	↓
Veszprém	11,3	11,4	↑
Zala	10,7	10,3	↓
Ország összesen	14,0	12,7	↓

*Az adott időszakra és területi egységre vonatkozó átlagkereset („a teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményes nettó bruttó átlagkeresete a munkáltató székhelyének elfolyéki körzetében”) és átlagos lakóingatlan m²-ár alapján kalkulált elméleti időtartam, ami alatt két teljes átlagkereset 30%-ának rendszeres megtakarításával egy 60 m²-es lakás hitel és támogatás nélkül megvásárolható.
Forrás: KSH, NAV

Azzal, hogy az országos átlagos lakásár az idei első félévben a tavalyi teljes évvel összehasonlítva (azaz itt nem pontosan az elemzésünk során részletesen bemutatott időszakot nézzük!) 2,5%-kal csökkent, miközben az átlagjövedelem ugyanilyen viszonylatban

7,4%-kal nőtt, rögtön majdnem másfél évvel, 14-ről 12,7 évre csökkent az elméleti lakáshoz jutási idő. Ez a mutatószám 2014 és 2019 között végig emelkedett, így a mostani csökkenés mindenképpen fordulót jelent, ugyanakkor egyelőre nehéz megjósolni, hogy milyen hosszú csökkenést vezet be. Nyolc megyében és Budapesten hasonló a tendencia, míg hét megyében tavalyhoz képest tovább nőtt a vizsgált időszak hossza (Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok és Nógrád megyékben pedig gyakorlatilag nincs változás). Ez utóbbiaknál a lakásár a jövedelmet meghaladó ütemben nőtt, így nem meglepő, hogy ezen területi egységek többsége – noha az összehasonlított időszakok ott kissé eltérnek! – az árváltozást mutató 3. diagramon a lista első felében található. A legnagyobb mértékben a fővárosban csökkent az elméleti lakáshoz jutási idő, 2019-hez képest 0,9 évvel, ugyanakkor még mindig messze a budapesti átlagbérből kell a legtöbbet (16,4 évet) spórolni egy budapesti lakás megvásárlásához. Nagy ütemű áremelkedésével pedig Békés megyében romlott leginkább (0,7 évvel) a helyzet a tavalyi évhez képest. A legolcsóbb Nógrád megyében kevesebb, mint harmad annyi ideig (mindössze 4,7 évig) kell spórolni, mint a fővárosban. Ez nem csoda, hiszen míg a nógrádi lakóingatlan átlagár hatoda a budapestinek, a jövedelemszint majdnem eléri a fővárosi 60%-át.

(forrás: otp)

Értékelés

Az értékelés célja az ingatlan piaci értékének meghatározása. Ennek oka az, hogy a tulajdonos tudni kívánja a tulajdonában lévő ingatlan jelenlegi piaci értékét. A piaci érték az a pénzösszeg, amin a vagyontárgy, adott esetben az ingatlan, gazdát cserél egy képzeletbeli piacon, ahol a vevő(k) és az eladó(k) is saját szándékukból, külső kényszer nélkül cselekednek és mindannyian ismerik a lényeges és releváns tényezőket. A piaci érték meghatározásánál nem vagyok figyelemmel a konkrét - jelenlegi - tulajdonosra és az esetleges, konkrét vevő(k)re. A földterület értékét a környéken forgalmazott, illetve forgalomba helyezett földterületek, építési telkek értékei alapján határoztam meg. A piaci kereslet-kínálati viszonyok sajátosságait figyelembe véve elemeztem a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott hasonló ingatlanokkal és összehasonlítottam az értékmeghatározás tárgyát képező létesítménnyel. Elemeztem az eladott és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségeket és kiigazítást tettem olyan eltérésekre, mint például az értékesítés időpontja, az ingatlan helyszíne, állapota, a jövőbeni hasznosítás lehetősége, stb. Az így kapott számítások eredményeit összevettem a hasonló ingatlanok gyakorlatban kialakult forgalmi értékével, illetve más vállalkozások értékesítésre felajánlott ajánlati áraival és szükség esetén további korrekciókat hajtottam végre.

Az érték fogalma, megállapítása

Az ingatlanforgalmi érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Az érték megállapítása során az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Az ingatlanforgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés; hozamszámításon alapuló értékelés; költségalapú értékelés.

Az értékelés az óvatosság elvét követve készült el. Az ingatlanforgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A piacképesség és az érték kialakításánál figyelembe vettem az Interneten található adatbázisokat is.

	vizsgált ingatlan	összehasonlító 1	összehasonlító 2	összehasonlító 3
elhelyezkedés	Fonyód(liget), Niklai utca	Fonyód(liget), Niklai utca	Fonyód(liget), Csényi István utca	Fonyód(liget), Mecsek utca
leírás	szabályos téglalap forma, 50%-os beépíthetőség, 7,5 méteres építmény- magasság, nincs közművesítve, telken belül 2 db villanyoszlop áll	összes közmű telken belül, 30%-os beépíthetőség, 4,5 méteres építmény- magasság	víz és villany telken belül, 20%-os beépíthetőség	a vasút és a Balaton part között, villany telken belül, 20%-os beépíthetőség
méret	701	473 m ²	750 m ²	714 m ²
kínálati ár	-	26 000 000 Ft	30 700 000 Ft	47 000 000 Ft
fajlagos érték	-	54 968 Ft/m ²	40 933 Ft/m ²	65 826 Ft/m ²
adat forrás	változási vázrajz, tulajdoni lap	ingatlan.com/32339924	ingatlan.com/32150461	ingatlan.com/32326888

korrekciók

kínálati ár	-10%	-10%	-10%
alapterület	+5%	-5%	
elhelyezkedés		10%	-25%
beépíthetőség	5%	10%	10%
közművek	-15%	-15%	-10%
villanyoszlopok	-30%	-30%	-30%
összes korrekció	-45%	-40%	-65%

módosított ár	30 233 Ft/m ²	24 560 Ft/m ²	23 039 Ft/m ²
mód. ár átlaga		25 944 Ft/m ²	

Értékmódosító tényezők:

építészeti szempontok: megoszthatóság, építészeti előírások;

telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai;

infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (csapadék és szennyvíz), tömegközlekedés, megállók, útburkolat, megközelíthetőség, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézményektől, szabadidős létesítményektől, telekommunikáció;

környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak;

jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon.

ingatlanpiaci szempontok: kereslet, kínálat, forgalomképesség.

Az ingatlan értékét az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult szakmai gyakorlat szerint a földterület, az épület(ek), a melléklétesítmény(ek) együttes fajlagos értéke alapján kell megállapítani.

Számítás:

alapterület	korrigált fajlagos érték	piaci érték
701 m ²	25 944 Ft/m ²	18 186 691 Ft

A számítási módszer alapján az értékelt ingatlan piaci értékét kerekítve 18 200 000 Ft, azaz Tízennyolcmillió-kettőszázezer forintban állapítom meg.

Véggövetkeztetés

A megbízásnak megfelelően elvégeztem a Fonyód 10077/48. hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben Fonyódon, a Niklai utcában elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését. Az értékelés során a hazai értékelési gyakorlatban is általánosan elfogadott három értékelési megközelítés közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alkalmazható.

Az érintett településrészen a fajlagos négyzetméter árak jóval magasabbak, mint a város lakóterületén.

Az értékelt ingatlan jó elhelyezkedésű és kedvezőek a vonatkozó építésügyi előírások is, ugyanakkor kedvezőtlen a közművek hiánya telken belül – az utcákban megtalálható, valamint a telken belüli villanyoszlopok.

Az elvégzett vizsgálatok alapján az értékelésre kijelölt ingatlan piaci értéke 2021. szeptember 8-i érvénnyel, ÁFA nélkül 18 200 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-kettőszázezer forint.

A megállapított értékek a szakvéleményben ismertetett feltételezések mellett érvényesek. Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az értékelői jelentés, az értékelési feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges.

Az értékelés a vagyontárgyat, mint per- és tehermentes vagyontárgyat vette figyelembe.

A jelentésben kifejezett érték nem tartalmazza az ingatlan megvásárlása esetén fizetendő ÁFA összegét.

Az érték becslése minden esetben tartalmaz bizonyos mértékű szubjektivitást és bizonytalanságot, amely befolyásolja annak valószínűségét, hogy a becsült érték megegyezik azzal az összeggel, amit az értékelés napján ténylegesen létrejött adás-vétel során el lehet érni.

Hasonló típusú ingatlanok értékelése során alkalmazott módszertan elsősorban a piaci viszonyok megítéléséhez szükséges piaci információk pontosságától függ.

Az adott piaci szegmensről megfelelő számban álltak rendelkezésre információk, és ugyan az alternatív használattal kapcsolatos feltételezések mindig hordoznak egy bizonyos kockázatot, de véleményem szerint az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanság így is csak átlagos.

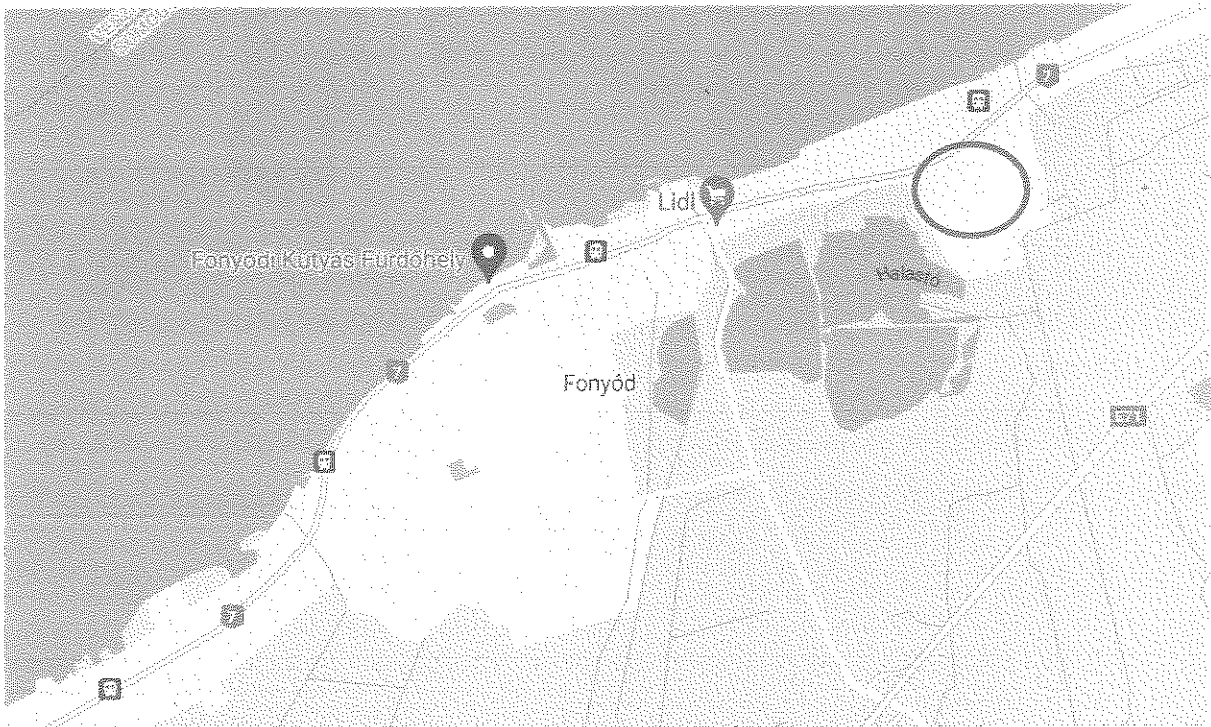
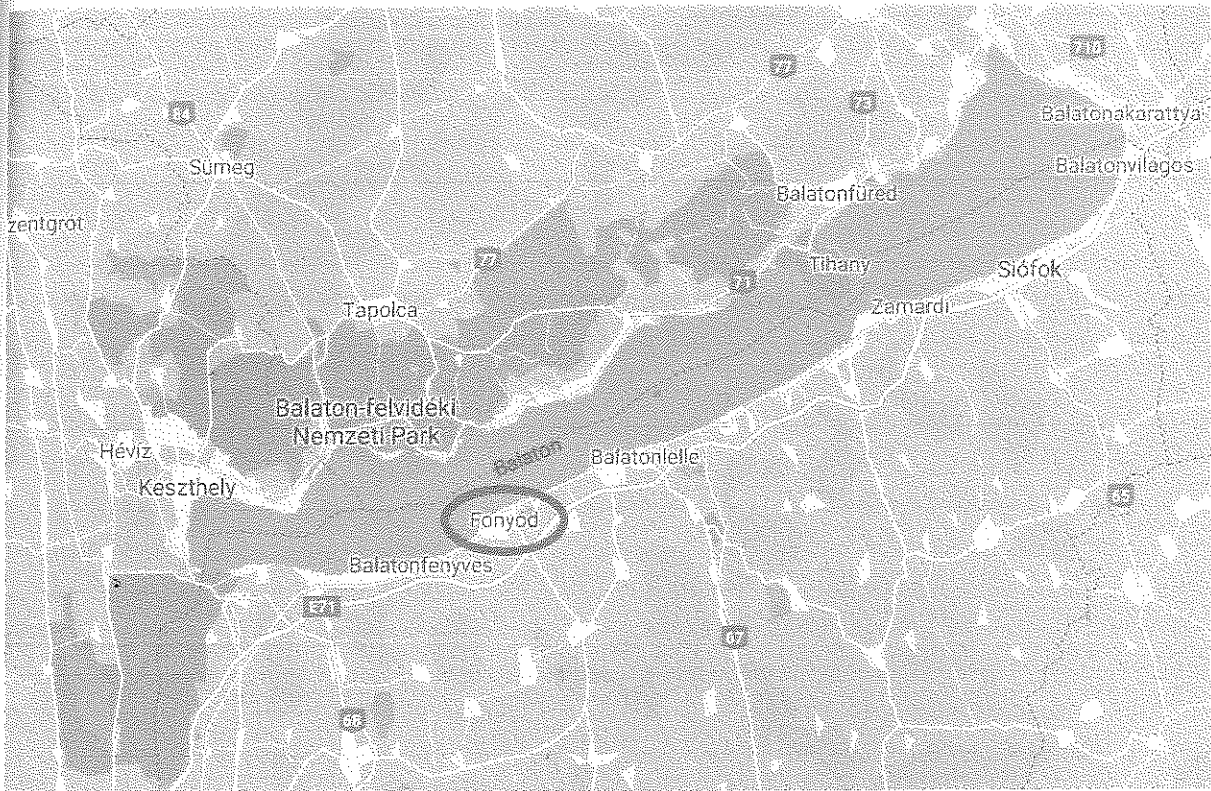
Tárgyi értékelői jelentés a korlátozó feltételeknek megfelelően érvényes.

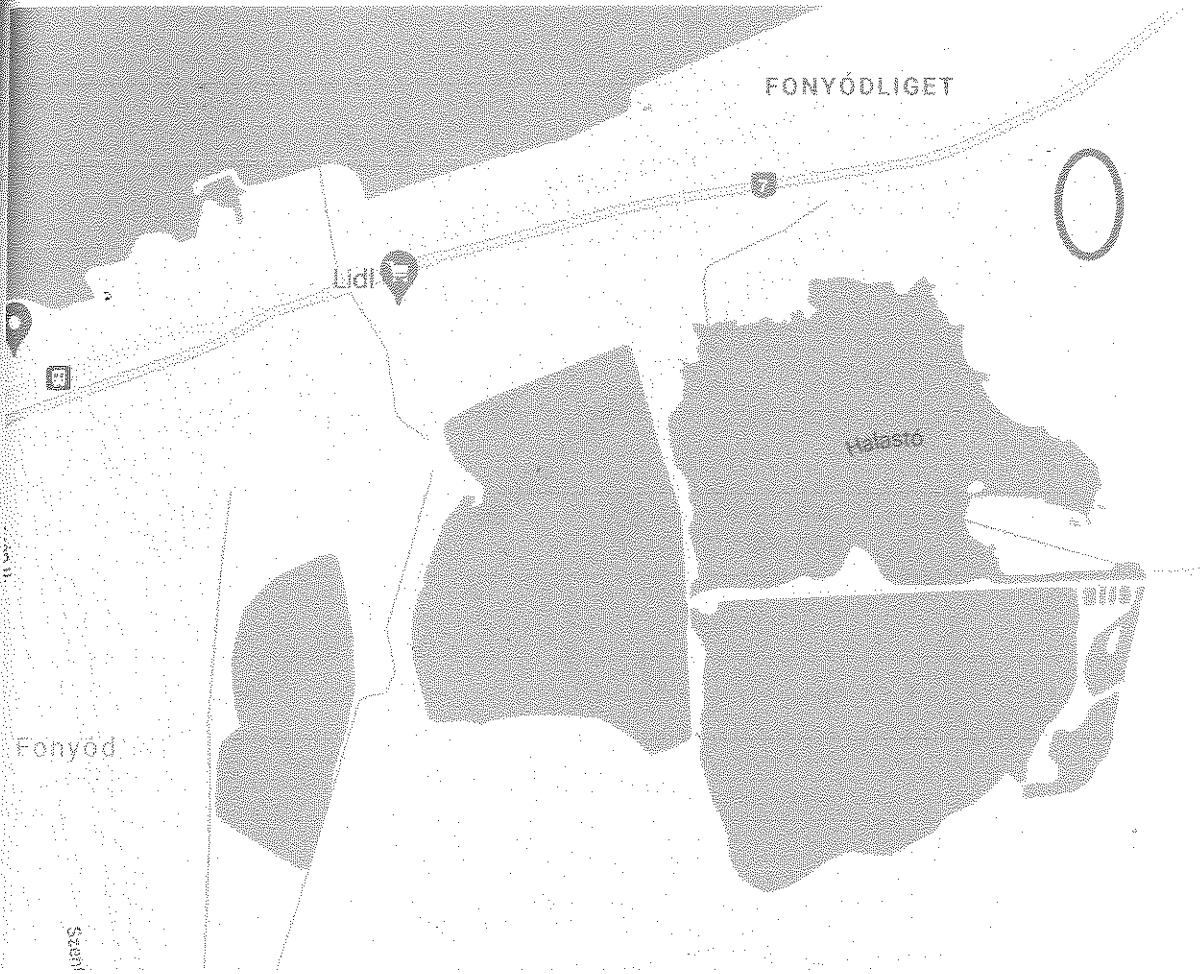
Siófok, 2021. szeptember 8.

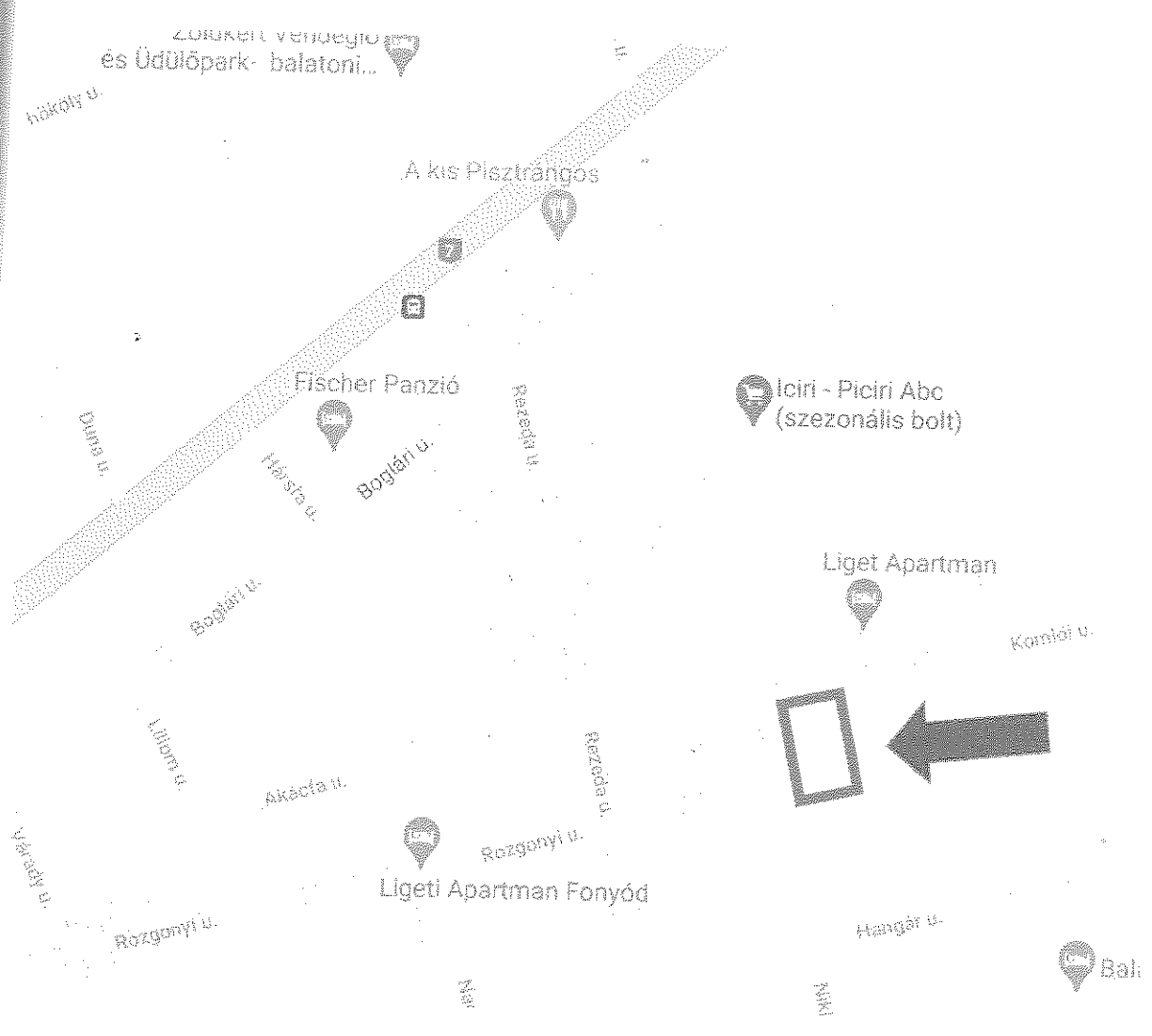


Heidler Norbert
ingatlanforgalmi értékbecslő,
magasépítő technikus

Heidler Norbert
ingatlanforgalmi szakértő
nyilvántartási szám: 27422092
adószám: 65794050-1-34
névjegyzékszám: 64/2010.
8248 Nemesvámos, József Attila u. 7.



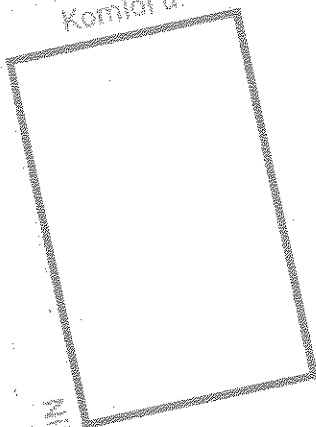






Lubeka apartman

Komló u.



Rozgonyi u.

Niklai u.

Hangár u.

Niklai u.

5



~

TEO
 Területi Társaság
 45. A/1./3.
 i - 578, Fax: 84 / 312 - 318
 t: gmmf.com

Fonyód
 belterület
 Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/152/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ Méretarány: 1:1000

0077/19 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

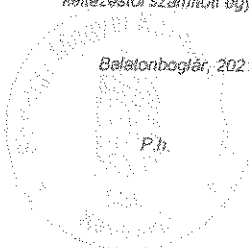
Állapot		Változás utáni állapot							Megjegyzés
Terület ha, m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha, m ²	AK	Szoigalmi és egyéb jogok	
			jel	műv. ága	Min. o.				
5	6	7	8	9	10	11	12	13	
0.2261	-	10077/46		kivett helyi közút		0.0075	-	- Okirat szerint - 38734/2012.08.15 Vezetékjog 14 m ² -re E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.	Hangár
		10077/47		kivett beépítetlen terület		0.0701	-	- Okirat szerint - 38734/2012.08.15 Vezetékjog 72 m ² -re E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.	
		10077/48		kivett beépítetlen terület		0.0701	-	- Okirat szerint - 38734/2012.08.15 Vezetékjog 173 m ² -re E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.	
		10077/49		kivett helyi közút		0.0204	-	- Okirat szerint - 38734/2012.08.15 Vezetékjog 66 m ² -re E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.	Komfort
		10077/50		kivett beépítetlen terület		0.0580	-	- Okirat szerint	
0.2261						0.2261			



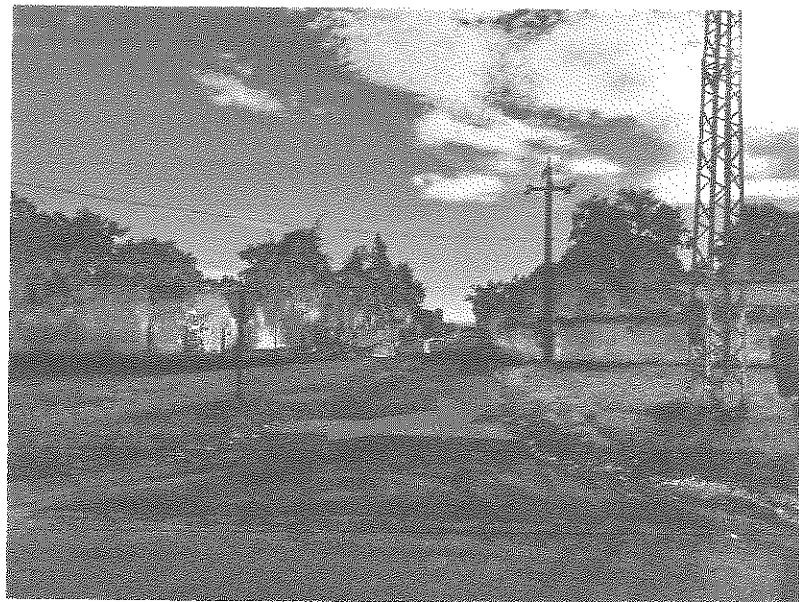
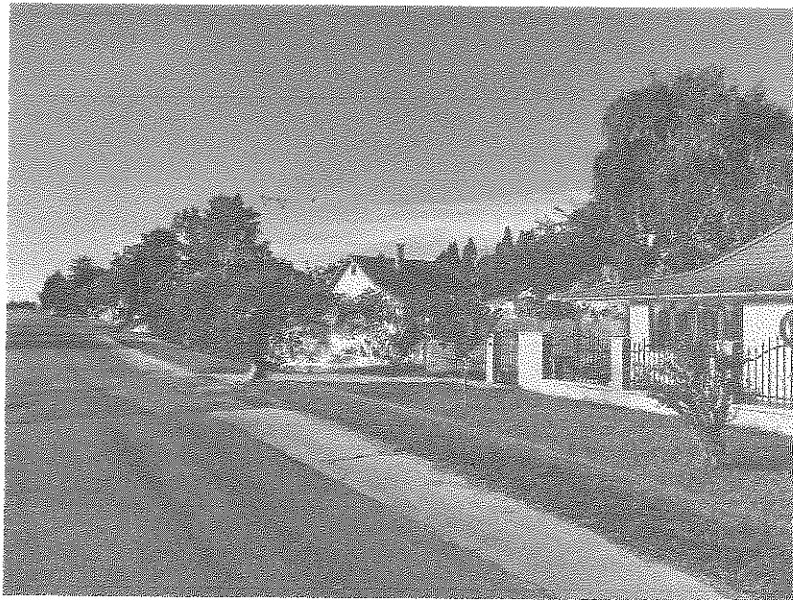
Címkoordináták 10077/47 hrsz		
Psz.	Y	X
1	538982	157879
Címkoordináták 10077/48 hrsz		
Psz.	Y	X
1	538976	157911
Címkoordináták 10077/50 hrsz		
Psz.	Y	X
1	538966	157952

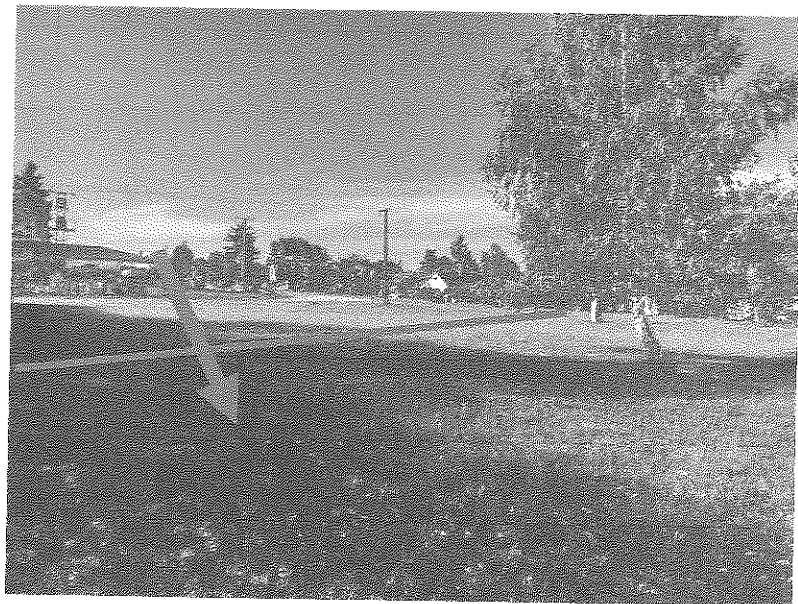
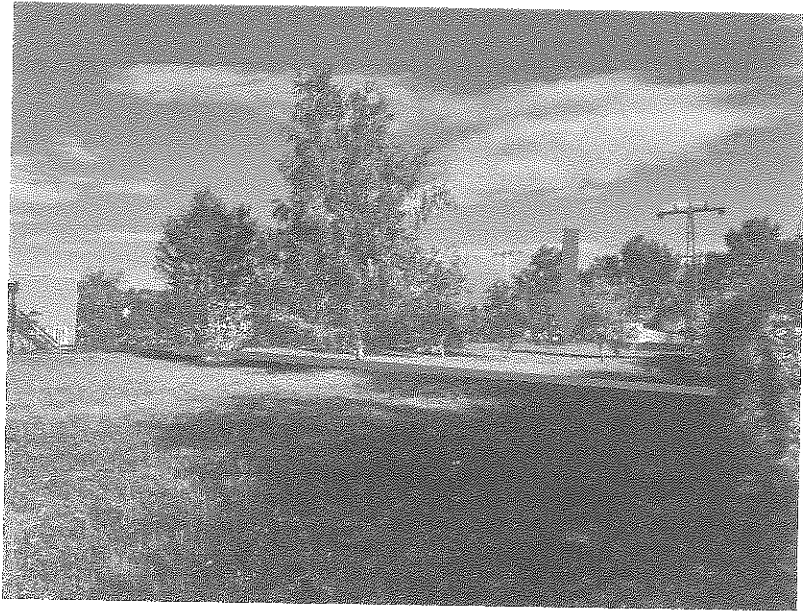
Utörök: *Márton Lajos*
 Földmérő ig. száma: 10174 / 2020
FORGÓ ZOLTÁN
 Földmérő mérnök
 1014 03/016
Forgó Zoltán
 md. min. szám: 2286 / 2016
 jog. szám: GD-T / 03-01043

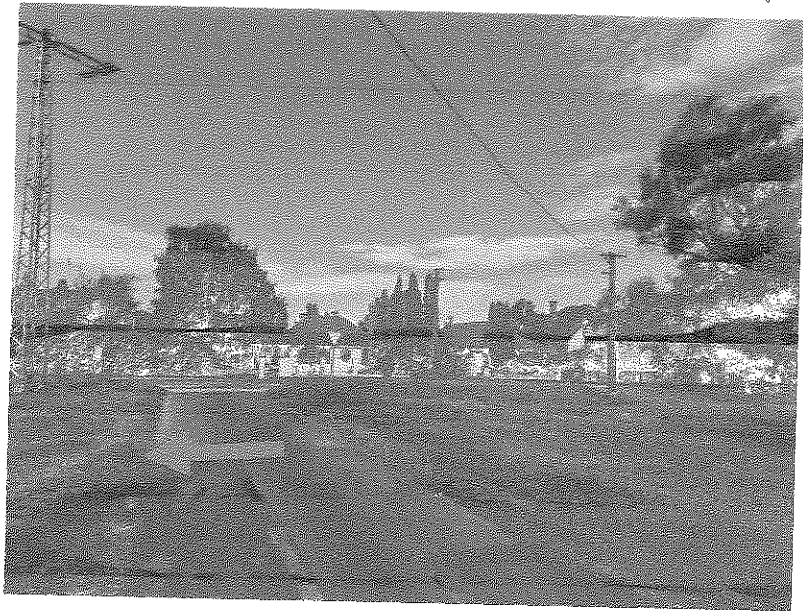
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.



Balatonboglár, 2021. *2021.08.11* hó *11* nap
 P.h.
 Záradékok: *[Signature]*
 Ing. rend. min. száma: *10174/2020*







J