

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

## Ingatlanértékelési szakvélemény

*a Siójut 89/28. hrsz. alatt nyilvántartott,*



*a természetben*

*Siójuton, a Vitéz utcából nyíló, a Deák Ferenc utca alatti területen  
elhelyezkedő*

*kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról*

---

A szakvélemény

- 2 eredeti példányban készült (Megbízó – 1 pld.; irattár – 1 pld.)
  - terjedelme: 39 oldal (szöveg: 26 oldal + melléklet: 13 oldal)
  - készítője: Heidler Norbert - ingatlanforgalmi értékbecslő, magasépítő technikus
-

## Tartalomjegyzék

Értékbecslési bizonyítvány .....	3. oldal
Adatlap .....	4. oldal
Az értékelt ingatlan elhelyezkedése .....	7. oldal
Az ingatlanpiac általános ismertetése.....	8. oldal
Értékelés .....	23. oldal
Végkövetkeztetés .....	25. oldal
Mellékletek .....	27. oldal

## Értékbecslési bizonyítvány

Ingatlan helyrajzi száma: Siójut 89/28.

Ingatlan címe: Siójut, Vitéz utcából nyíló utca (89/36. hrsz.).

Ingatlan művelési ága: kivett beépítetlen terület.

Ingatlan területe: 758 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos: Siójut Község Önkormányzata.

Tulajdoni hányad: 1/1.

Tulajdonos címe: 8652 Siójut, Kossuth utca 14.

Az ingatlanforgalmi szakértés tárgyát képező, a Siójut 89/28. hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben Siójuton, a Vitéz utcából nyíló névtelen, kialakítatlan utcában elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nettó forgalmi értéke az értékmegállapító szakvéleményben meghatározottak alapján 2022. május 03. fordulónapon 4 300 000 Ft, azaz Négymillió-háromszázezer forint.

## **Adatlap**

### ***Feladat***

Megbízást kaptam, hogy készítsem el a Sióút 89/28. hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben Siójuton, a Vitéz utcából nyíló névtelen, kialakítatlan utcában elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci értékének megállapítását.

### ***Megbízó***

Sióút Község Önkormányzata (8652 Sióút, Kossuth utca 14.)

### ***Helyszíni szemle***

A helyszíni szemle alkalmával az értékelésre kerülő ingatlant és környékét megvizsgáltam, szemrevételeztem. Időpontja: 2022. április 27.

### ***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 értékbecsléshez felhasznált adatok hitelességét és valóságát a Megbízó szavatolja.

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

Nem vállalom 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 értébecslő, 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 értébecslésre jogosít; Ingatlanközvetítői, Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői Névjegyzék sorszám: 64/2010.

## **Az értékelt ingatlan elhelyezkedése**

### ***Földrajzi környezete***

Magyarország, Somogy megye, Dél-Balaton, Siójut község, Vitéz utcából nyíló kiépítetlen utca, a Deák Ferenc utca alatt.

### ***Település jellemzése, szerkezete***

Siójut a Balatontól délre, a Sió csatorna mellett levő község. A Sió valamikori ártere mentén, a Dunántúli-dombság lábánál fekszik a település.

Siófokhoz, valamint a Balatonhoz való közelsége vonzóvá teszi a kistelepülést mind a turisták, mind pedig az itt élők körében. A község közúton néhány percre fekszik az M7 autópályától, akár gépkocsival, akár tömegközlekedéssel, illetve a Kaposvár–Siófokvasútvonalon is jól megközelíthető.

Az aktív kikapcsolódás szerelmesei előszeretettel használják a 2006-ban létesült Sió-parti kerékpárutat, melyen Siójut egy könnyed túra segítségével érhető el.

### ***Vonzerőleltár***

Természeti vonzerők: Balaton közelsége, Sió-csatorna, különböző turista útvonalak, horgásztó.

Kulturális vonzerők: néprajzi gyűjtemény.

Speciális vonzerők: Református templom, szőlőhegy.

### ***Ingatlanpiaci környezet***

Az értékelés időpontjában az ország legnagyobb ingatlanportálja szerint Siójuton 9 darab eladó beépítetlen területet kínálnak eladásra.

### ***Az értékelt ingatlan közvetlen környezete***

Az értékelt ingatlan Siójuton, a Vitéz utcától délre, a Deák Ferenc utcától nyugatra, a temetőtől keletre, egy még kiépítetlen utcában, a település központjától kb. 550 m-re található. A környező utcákban egy és kétszintes családi házak épültek. A közművek nélküli, lejtős telek nincs körülkerítve.

### ***Közművek***

Az ingatlan területére nincs rácsatlakozva közmű. Az ingatlan előtt húzódó út földes, füves.

### ***Az ingatlan használatának ismertetése***

Jelenlegi: beépítetlen terület.

Jövőbeli: érvényes előírásoknak megfelelő beépítés.

### ***A tulajdoni lap adatai***

Kiadta: Siófoki Járási Hivatal Siófoki Földhivatala.

Helyrajzi szám: Siójut 89/28.

A tulajdoni lap I. részének adatai: belterületi ingatlan; ingatlan címe – Siójut 89/28. helyrajzi szám; művelési ág – kivett beépítetlen terület; ingatlan területe – 758 m<sup>2</sup>.

A tulajdoni lap II. részének adatai: tulajdonos – Siójut Község Önkormányzata; tulajdoni hányad – 1/1.

A tulajdoni lap III. részének adatai: megosztás bejegyzés.

### **Építéshatósági előírások, vonatkozó építési szabályok**

Az építési övezet jele: Lke2.

Beépítési mód: oldalhatáros.

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m.

Az újonnan kialakítható /beépíthető/ telkek legkisebb területe: 700 m<sup>2</sup>.

## **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 évekig 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 kínálatú 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 kistelepüléseken 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 frekvenciált 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 láthattuk, 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 kényszerű 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 bejárattal 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 kihasználatlanságára 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 építési engedély-számmal kapcsolatos ellentmondás ugyanakkor csak látszólagos, hiszen nagyon gyakran már akkor elkezdik árulni a lakásokat, amikor még nincsen jogerős építési engedélye 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 évkezdetet 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 rozsdáövezetekben 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 fejleszthető (tömeg)közlekedési kapcsolatok komoly előnyt jelentenek a megfelelő területek 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 nyaralószезon 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 kívárrják 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

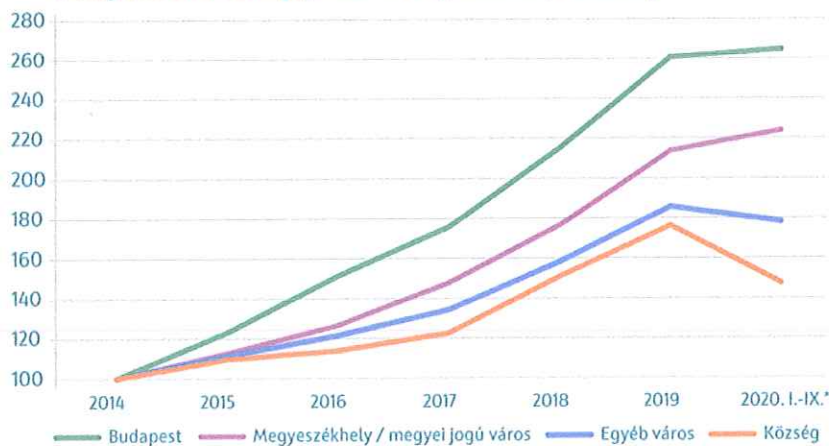
A ciklikusan működő lakás piac újabb felívelő szakasza 2013-ban indult, s a reál lakásárak 2020 elején immár hetedik éve nőttek. Okkal számíthattunk már arra, hogy – tisztán piaci viszonyok között – a következő egy-két évben elérhetjük az árcsúcsot, majd reál értelemben stagnálás indulhat. Ezt a helyzetet 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 lakás piac 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 időszakokkal 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 tranzakciószintű 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.

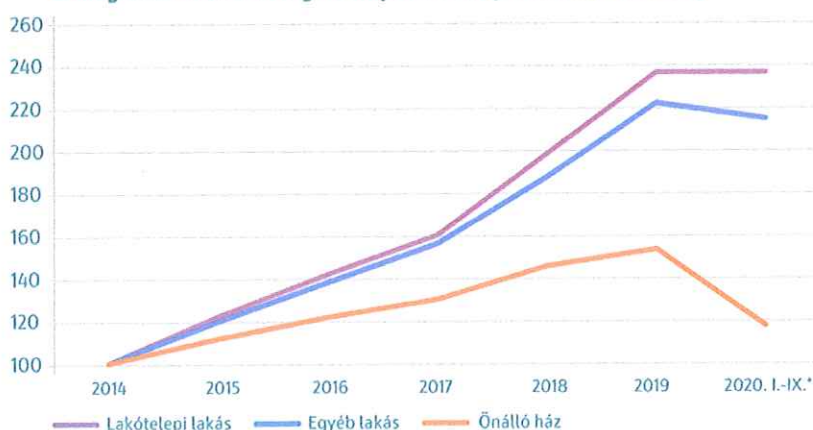


1. diagram: Árváltozás jogállásonként (nominális, 2014=100)



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/m<sup>2</sup>-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 ingatlantípusét. Az önálló házak átlagára viszont mindeközben országosan 140 ezer Ft/m<sup>2</sup>-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)



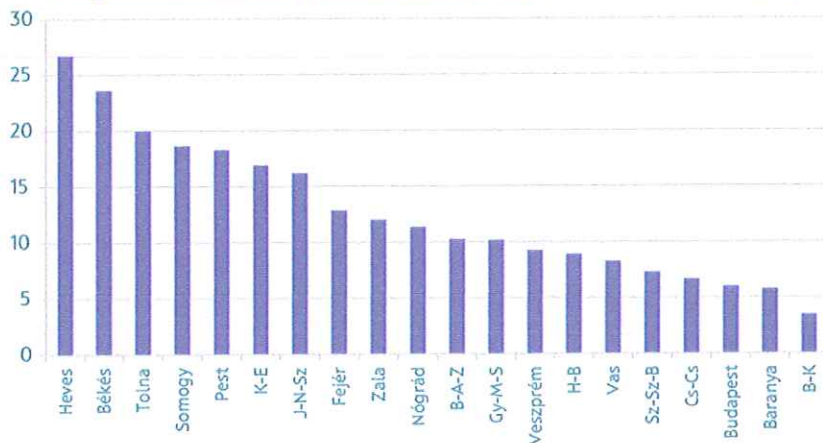
### Pest megye már drágább Győr-Moson-Sopronnál

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

5

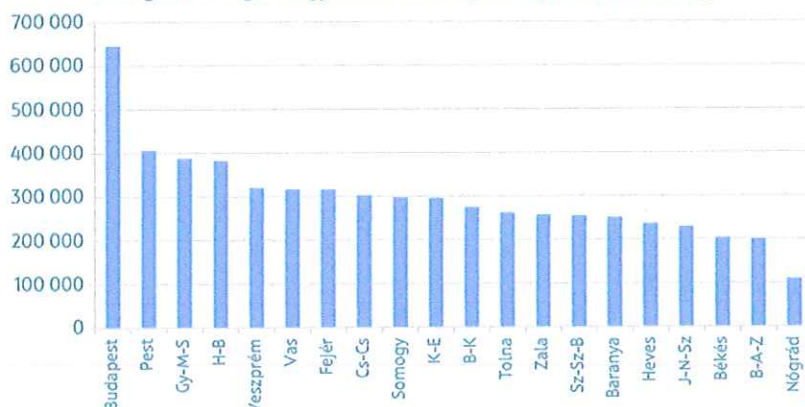
megyék, Heves, Békés és Tolna állnak 20–27% közötti árnövekedéssel. 15%-ot meghaladó mértékben drágult emellett még Somogy, Pest, Komárom-Esztergom és Jász-Nagykun-Szolnok megye. Budapestnél kevésbé csak Baranya és Bács-Kiskun drágult. A korábban évekig sereghajtó Nógrád megye ugyanakkor már második 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/m<sup>2</sup>) természetesen nem számolva, Győr-Moson-Sopront megelőzve jelenleg Pest megye a legdrágább, 406 ezer Ft/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> átlagárral, egyedülként a 200 ezres szint alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedében 401 ezer – Budapesttel nem számolva 285 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2020. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)



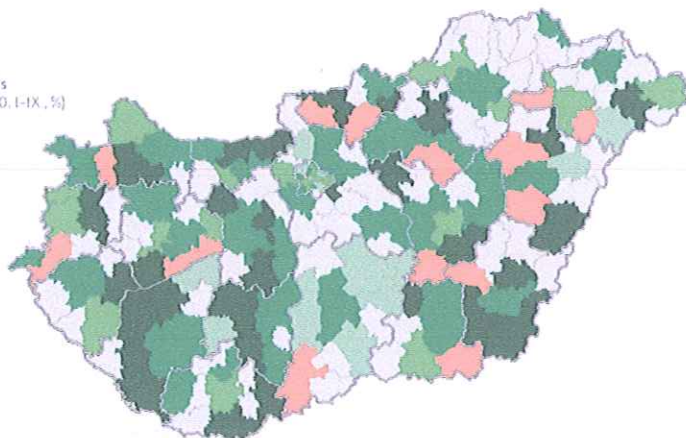
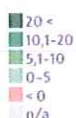
#### A járások 13%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért – hagyományainkhoz híven – tematikus térképen ábrázoltuk (ld. 1. térkép). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 131 esetben 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., %)



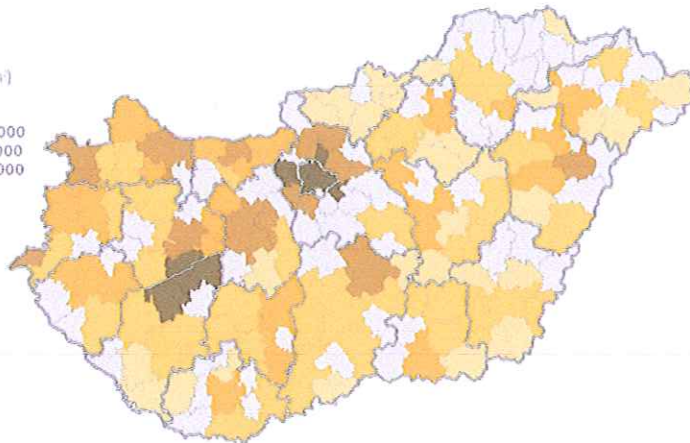
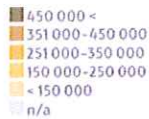
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2019, mind 2020 első kilenc hónapjában

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 adatpótlásra. 28 járás átlagára haladja meg a 450 ezres szintet, s további 14 a 350 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t (ld. a két sötétbarna árnyalatot). A legdrágább vidéki térség a 14. helyen álló Fonyódi járás 576 ezer Ft/m<sup>2</sup>-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 átlagár  
(2020. I-IX, Ft/m<sup>2</sup>)



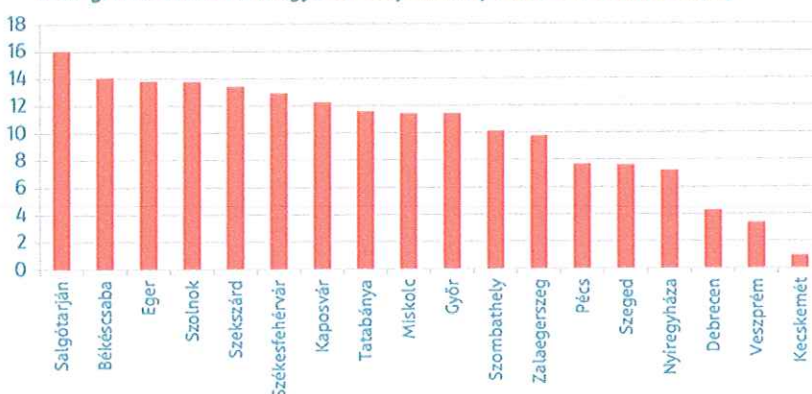
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül kilenc átlagára marad 100 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatt, s további 19 nem éri el a 150 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek öt kivételével a Dunától keletre találhatók. A főváros nélkül számított 285 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Zalaegerszegi járás áll legközelebb.

### Az olcsóbb megyeszékhelyek drágultak leginkább

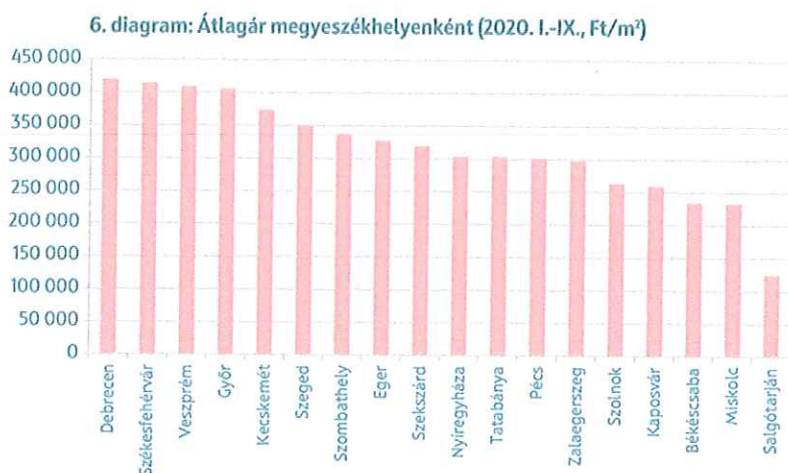
Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva, érdemes a legnagyobb városaink, a megyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az 5. diagram adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben a továbbra is legolcsóbb nagyvárosunk, Salgótarján drágult legnagyobb ütemben, 16%-kal. (Érzékeltetve az összességében 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., %)





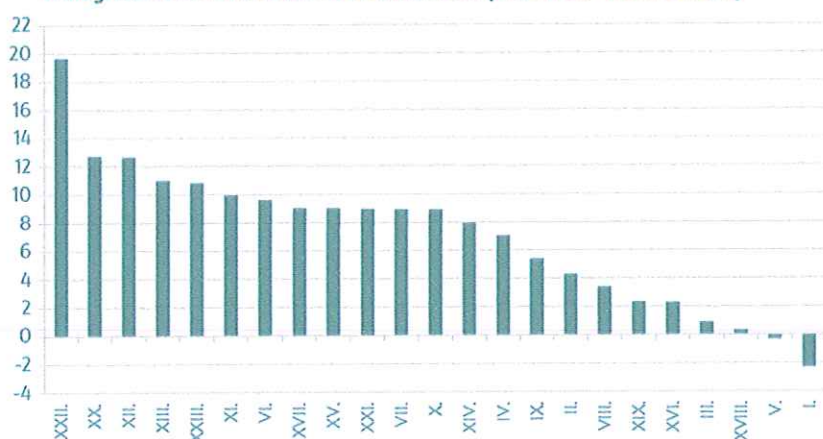
Az idei évre kialakult átlagárakat bemutató 6. diagram szerint tavalyhoz képest nincsen látványos változás az ár sorrendben. A legdrágább Debrecen mellett mostanra Székesfehérvár, Veszprém és Győr is átlépték a 400 ezres szintet. Látványos áremelkedése után viszont Salgótarján továbbra is messze lemaradva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



#### Az I. és az V. kerületben csökkent az átlagár

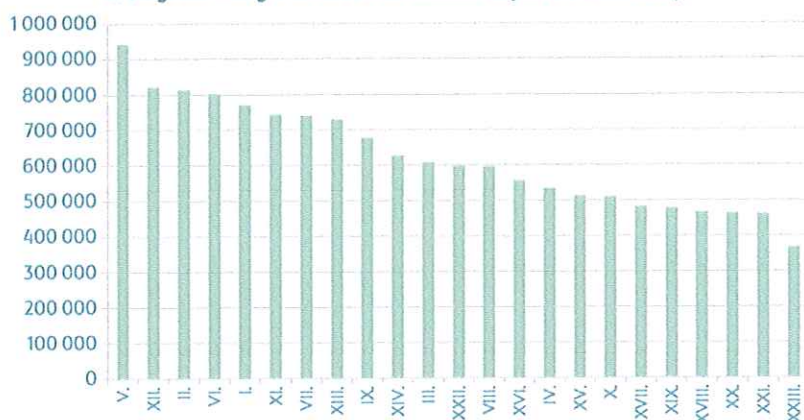
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. 7. diagram) valamelyest felbomlani látszik az elmúlt évek egyértelmű tendenciája, miszerint az alpból olcsóbb, csekély forgalmú és nem befektetési célpont városperemi kerületek vannak a lista elején, ahol az alacsony bázis miatt mehetett végbe nagy ütemű drágulás. Bár idén messze a XXII. kerület vezeti 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 éveig éllovas, egyik fő befektetési helyszín V. kerületben hajszányival, 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/m<sup>2</sup> alatt marad.

8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2020. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)



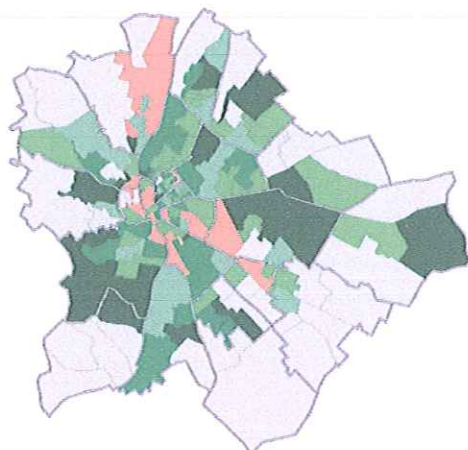
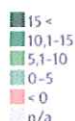
Egyedül a 1065-ös irányítószám-körzet lépi át az egymilliósi árlimitet

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a 3. térképen ábráztuk. 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 elkönyvelő 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 átváltozás  
(2019. I-IX. - 2020. I-IX. %)



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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> fajlagos árhoz a 1115-ös irányítószám-körzet (XI. kerület, Kelenföld egy része) áll legközelebb.