

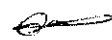

16/361/2024



TÁJÉKOZTATÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

24.

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Sátyl Balázs alpolgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. november 21. sz. napirend
Tárgy: Tájékoztatás a kisajátított lakóépületekben élő bérlők számára cserelakás biztosításának lehetőségeiről - Alternatívák bemutatása	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, döntés nem szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA ÍRISZ MB. ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal JOGI KONTROLL:  BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DR. BOJSZA KRISZTINA ALJEGYZŐ	
Érkezett:	Számj:
2024 NOV 13.	62/325-21/2024
Melléklet:	Előzmény:
	EA
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi	X
Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi	-
Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	-
Határozati javaslat: A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság megismerte a tájékoztatásban foglaltakat, és támogatja a tájékoztató tudomásul vételét.	

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmény

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 2024. október 10-i alakuló ülésén megtárgyalta a józsefvárosi önkormányzati ingatlanok állami kisajátításával kapcsolatos döntés meghozataláról szóló előterjesztést. A Képviselő-testület a 231/2024. (X. 10.) számú határozatában felkérte a polgármestert, hogy a novemberi képviselő-testületi ülésre nyújtson be előterjesztést a cserelakáshoz jutás alternatíváiról. Jelen tájékoztatás összefoglalja a kisajátított bérházakban élő bérlők körében készült igényfelmérések eredményét, illetve bemutatja a cserelakások biztosításának alternatíváit. A különböző megoldások mérlegelése során az előterjesztés mellékletét képező, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) megbízásából a CPR-Vagyonértékelő Kft. által készített ingatlanpiaci elemzésre támaszkodtunk.

2. A bérlői igényfelmérések eredménye

A JGK Zrt. által végzett igényfelmérés legfrissebb állása alapján a 8 kisajátított épületben élő 123 bérlő közül 26 bérlő igényelt elsősorban pénzbeli térítést és 97 bérlő jelezte, hogy mindenképpen cserelakást szeretne. Így a 97 db cserelakás az a minimum számú lakás, amit előreláthatóan mindenképpen biztosítani kell Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi

ÉRKEZETT

2024 NOV 13.

1750
9

Önkormányzatnak (a továbbiakban: Önkormányzat), de ez a szám még növekedhet, mivel több pénzbeli térítést kérő bérlő jelezte, hogy a pontos értékbecslés ismeretében fog tudni végleges döntést hozni.

A cserelakást igénylő bérlők nagy többsége, 81 bérlő a jelenlegivel azonos szobaszámú és hasonló, vagy kicsit nagyobb alapterületű lakást igényel. Többségük 1 szobás lakásban él. 10 bérlő jelezte, hogy a jelenlegi lakásánál számottevően – tehát legalább 15 m²-rel – nagyobb lakást szeretne, míg 6 bérlő szeretne a jelenleginél kisebb lakást. Az alábbi két táblázat szemlélteti, hogy jelen állás szerint milyen szobaszámú és mekkora alapterületű lakásra tartanak igényt a bérlőink.

1. táblázat Lakásigények alapterület szerint

alapterület kategória (m ²)	igényelt lakások száma
20-29	44
30-39	23
40-49	20
50-59	7
60-69	1
70-79	2
összesen	97

2. táblázat Lakásigények szobaszám szerint

szobaszám	igényelt lakások száma
1	61
1,5	24
2	7
2,5	5
összesen	97

3. Alternatívák bemutatása

1. **Lehetőség: Lakásügynökség - bérlők elhelyezése a magánpiacról bérelt lakásokban**

A Képviselő-testület a 88/2023. (IV. 27.) számú határozatával döntött a Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) koncepciójának elfogadásáról. A 2023 óta működő Józsefvárosi Lakásügynökség magánpiacról bérlet lakásokat ad bérbe rászoruló józsefvárosi családok számára. Felmerül, hogy a magánpiacon elérhető lakások bérbevétele gyors módja lenne az Önkormányzat által bérbeadható lakások körének bővítésére, cserelakások biztosítására.

A magántulajdonú lakások bérbevétele- és tovább bérbeadása csak átmeneti megoldás lehet, mivel a kisajátított épületekben élők többsége határozatlan idejű szerződéssel rendelkezik, míg a Lakásügynökség jelenlegi gyakorlatában 3 éves időtartamra vesz bérbe magántulajdonosoktól. Ez az a belátható időtartam, amire a magántulajdonosok vállalni tudják a lakás bérbeadását, az Önkormányzat pedig előzetes kötelezettséget tud vállalni a bérleti díj megfizetésére. A Lakásügynökség keretében tehát az Önkormányzat nem tud határozatlan idejű szerződési lehetőséget biztosítani a bérlők számára.



Felmerül, hogy a törvény által biztosított szűk határidőket figyelembe véve a lakásügynökségi konstrukció pontosan arra lehet alkalmas, hogy átmeneti megoldást nyújthasson azon bérlők számára, arra az időszakra, amíg rendelkezésre áll a végleges elhelyezést biztosító cserelakás. E megoldás széleskörű alkalmazása ellen a következő érvek szólnak:

- a bérbeadásra kínált lakások piaca jóval szűkebb, mint az eladásra kínált lakásoké,
- a Lakásügynökség eddigi működési tapasztalatai alapján nagyszámú lakás bérbevétele rövid határidőn belül nem várható,
- a megoldás olyan kiadásokkal jár – szemben a lakásfelújítással vagy a lakásvásárlással –, amely nem növeli az Önkormányzat vagyonát.

2. Lehetőség: Az üres önkormányzati bérlakások felújítása

Az Önkormányzat az eddigiekben üres önkormányzati lakások felújításával oldotta meg az erre kijelölt bérházak kiürítését, hiszen az Önkormányzat továbbra is nagy számú üres lakással rendelkezik, és így ez jelenti a legköltséghatékonyabb megoldást. Ebben az esetben azonban problémát jelent az elhelyezendő bérlők nagy száma, illetve az állami források bizonytalansága.

Az Önkormányzat 2023 óta keretszerződéses rendszerben végzi a lakások felújításának tervezését és kivitelezését, így a lakások felújítása folyamatosan zajlik. Az elmúlt 5 hónapban átlagosan havonta 8 lakás kivitelezése kezdődött meg. A lakás felújítására 6 hónapja van a kivitelezőnek. A lakásfelújítások elhúzódásának oka, hogy az Önkormányzat üres lakásállománya nagyon lepusztult, legtöbbször villany és gázóra nélküli lakásokról van szó. A vízszigetelés, a közműszolgáltatókkal történő egyeztetés, a mérőórák megrendelése-beszerelése olyan hosszadalmas folyamatok, melyek a legtöbb mostanra megmaradt üres lakás esetén közel 180 napos felújítási időtartamot tesznek ki.

A kártalanítás összegének rendelkezésre állásától számítva közel 6 hónap a kivitelező kiválasztásának közbeszerzése és a keretszerződés megkötése. Ezt követően – ha a jelenlegi kapacitásokhoz képest kétszer annyi – havi 16 lakás felújításának megkezdésével számolva kicsit több, mint 1 évet venne igénybe a cserelakások felújítása. Az egész folyamat a kártalanítási összeg megérkezésétől számítva tehát mintegy másfél évet igényelne.

További szempont, hogy az Önkormányzat jelenleg 1 db üres hasznosítható 2,5 szobás lakással rendelkezik. Ilyen lakást tehát jelenleg csak csatolással tud előállítani a saját állományából.

3. Lehetőség: Bérház építés

Az Önkormányzat az elmúlt években nem gondolkodott bérházépítésben, ennek megfelelően a bérházépítés lehetőségét nem tárgyalja a Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv sem. Ennek oka az Önkormányzat rendelkezésére álló nagy számú hasznosítható üres lakás, melyek felújítása gyorsabban és költséghatékonyabban eredményezi a beköltözhető lakásállomány növekedését. Jelen esetben a bérházépítés legnagyobb hátránya a folyamat időigénye, másrészt pedig felmerülnek szociológiai szempontok, mely alapján nem szerencsés a kisajátított bérházakban élő bérlőket egy tömegben másik épületbe költöztetni.

Az Önkormányzat jelenleg az alábbi, esetlegesen beépíthető üres telkekkel rendelkezik:

Telek címe	alapterület (m ²)
Dobozi u. 13.	907
József u. 27.	813



Kálvária u. 9.	913
Szerdahelyi u. 9.	698

Elképzelhető lenne, hogy az Önkormányzat egy – a tulajdonában álló – felépítményes telekre (tehát pl. egy rossz állapotú bontandó bérház helyére) építkezzen. Ebben az esetben azonban a projekt költség- és időigénye növekszik az épület kiürítésével és lebontásával.

Amennyiben az Önkormányzat valamelyik üres telkére építkezne, akkor a következőképpen vázolható a bérházépítés folyamata:

- 1. lépés: közbeszerzés lefolytatása tervező kiválasztására – 5 hónap
- 2. lépés: tervezés, engedélyeztetés – 12 hónap
- 3. lépés: közbeszerzés lefolytatása a kivitelező kiválasztására – 6 hónap
- 4. lépés: kivitelezés – 18 hónap

Mindezek alapján elmondható, hogy egy üres telekre új bérház megépítése Önkormányzati kivitelezésben mintegy 3,5 évet venne igénybe.

A megvalósulási idő mellett fontos azonban megemlíteni a felmerülő szociológiai szempontokat is. A lakóhely a társadalmi kirekesztés egyik fő elemének tekinthető, s mint ilyen, hatással van a szociális kapcsolatok minőségére, a társadalomban elfoglalt szerepeikre és az egyén/közösség társadalmi megítélésre. Általános tapasztalat, hogy a vegyes lakóközösségekben élők jellemzően erős kohézióról és jóllétről számolnak be, ami hozzájárul az önszerveződési és érdekérvényesítési esélyeik növekedéséhez. A sokszínű életközösségek létrehozása és támogatása hosszútávon jelentős gazdasági és kulturális előnyökkel jár. Ennek megfelelően a kisajátított bérházakban élők elhelyezése során fontos szempont kell, hogy legyen a vegyes lakóközösségek létrehozása.

4. Lehetőség: Kulcsrakész újépítésű társasház megvásárlása a VIII. kerületben

Alternatív megoldás lehet az Önkormányzat saját kivitelezésében megvalósuló lakásépítéshez képest a kulcsrakész újépítésű társasház megvásárlása. Nota bene, a bérházépítéssel szemben felmerülő deszegregációs szempontok ebben az esetben is felmerülnek.

A jelenleg a VIII. kerületben épülő újépítésű társasházak közül egy olyan szerkezetkész ingatlan van, ahol a beruházó még nem értékesített lakásokat, és így az Önkormányzat egy az egyben megvásárolhatná, ez a Szigetvári u. 8. alatt található 70 lakásos épület (bővebb információ: <https://hazaszigiben.hu/>).

- Az itt található lakások árszintje magas, átlagosan 1,5 millió forint négyzetméterenként.
- A lakások összetételéről elmondható, hogy nem igazodik megfelelően a kisajátított épületekben élők igényeihez. A 40 m² alatti lakásokból mindösszesen 11 db lakás található a házban, míg várhatóan a bérlők többsége ilyen lakásba szeretne költözni.
- További szempont, hogy a lakások szinte mindegyike nagy méretű terrasszal vagy erkéllyel rendelkezik, mely a hasznos alapterület növekedése nélkül emeli a bérlők által fizetendő lakbért.

Összességében tehát elmondható, hogy az épület a lakások összetételénél, elrendezésénél fogva nem alkalmas szociális célokra, szociológiai szempontok miatt pedig nem javasolt 70, a kisajátított épületekből kiköltöztetett bérlő egy épületben történő elhelyezése.

5. Lehetőség: Lakásvásárlás



Elsősorban az idő, de másodsorban költséghatékonyság szempontból a jó állapotú használt lakás vásárlás tűnik a legcélravezetőbbnek. Ez a megoldás az Önkormányzat deszegregációs szociálpolitikai céljait is megfelelően tudja segíteni. A megoldás hátránya lehet, hogy a jelenlegi kínálati árak az Önkormányzat piacra lépésével valószínűleg emelkedni fognak. Kockázat, hogy nincs elegendő jó minőségű ingatlan a különböző méretkategóriákban. Ennek felmérésére 2024 nyarán ingatlanpiaci elemzés készült a JGK Zrt. megbízásából a VIII. kerületi lakáspiac áttekintésére, annak felmérésére, hogy a 8. kerületben eladásra kínált lakások ki tudnák-e elégíteni az Önkormányzat kisajátítással kapcsolatos lakásigényeit.

A piacelemzés alapján elmondható, hogy összesen 630 db használt ingatlant kínáltak eladásra az Orczy, Losonci, Magdolna, Csarnok, Corvin, Népszínház negyedben a 2024. május-júniusi időszakban. A találatokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Alapterület kategória (m ²)	Igényelt lakások száma	Kínált mennyiség ingatlan.com (használt lakás)	Átlagos ár (használt lakás)	Kínált mennyiség ingatlan.com (új építésű lakás)	Átlagos ár (új építésű lakás)
20-29	44	61	1 150 000	7	1 528 000
30-39	23	112	1 443 311	11	1 503 895
40-49	20	116	1 440 357	50	1 468 000
50-59	7	205	961 942	18	1 413 299
60-99	3	236	909 500	38	1 278 511
összesen	97	630		124	

Ez alapján elmondható, hogy a bérlők lakásigényeit a használt lakás kínálatából lehet biztonságosan kielégíteni. A legegyszerűbb a nagy (50 m² feletti) lakások szegmense, ahol a vásárolni kívánt lakások mennyiségéhez képest sokszoros a kínálatban szereplő lakások száma. Ugyanakkor legnehezebb a kislakások beszerzése ígérkezik mert egyrészt fajlagosan itt a legmagasabbak az árak, és itt a legszűkebb a kínálat. Előnyt jelent ugyanakkor, hogy ez az a szegmens, ahol az Önkormányzat viszont nagymennyiségű üres lakással rendelkezik, tehát a lakásvásárlás könnyen kombinálható meglévő önkormányzati lakások felújításával.

A lakásvásárlás menete a következő:

- 1. lépés: a bérlői igényeknek megfelelő lakások felkutatása a piacon,
- 2. lépés: lakás megtekintése, műszaki megfelelés megállapítása,
- 3. lépés: értékbecslés készítése,
- 4. lépés: műszaki megfelelés, illetve értékbecslés alapján bizottsági döntés a lakás megvásárlásáról,
- 5. lépés: szerződéskötés.

4. Összegzés

Összességében tehát elmondható, hogy a szűkös időkeretek között elsősorban a lakásvásárlás lehetősége kínálkozik a leginkább kivitelezhető megoldásnak. Az alábbi táblázat összefoglalja a fentebb részletesebben kifejtett értékelési szempontokat. A várható költségek megbecslése az eddigi önkormányzati lakásfelújítások átlagos költségeit, valamint a mellékletben található ingatlanpiaci elemzésben található adatokat vettük alapul.



Összefoglaló táblázat az alternatívák értékeléséről:

Alternatíva/Dimenzió	Idő/Lakások elérhetősége	Pénz	Szociológia
Lakásügynökség	Egy lakás bérbevétele gyors, piac szükségése miatt azonban a szükséges ~100 lakás rendelkezésre állása még hosszú idő alatt is kérdéses.	Folyamatos alacsonyabb szintű ráfordítást igényel, de nem eredményezi az önkormányzati vagyon növekedését.	Elősegíti a vegyes lakóközösségek kialakítását.
Üres önkormányzat bérlakás felújítás	~100 lakás felújítása tervezéssel és közbeszerzéssel együtt kb. 1,5 évet igényel. Bizonyos lakások nincsenek elegendő számban a lakásállományban.	Legköltséghatékonyabb megoldás. Becsült átlagos költség: 600 ezer Ft/m ²	Részben segíti a vegyes lakóközösségek kialakítását
Bérház építés	Új bérház építése kb. 3,5 évet igényel.	Újépítés drága. Becsült átlagos költség: 1 500 ezer Ft/m ²	Re-szegregációs veszély.
Kulcsrakész újépítésű társasház megvásárlása a VIII. kerületben	Épület megvásárlása gyors, azonban nincs megfelelő lakásösszetételű ház jelenleg a kerületben.	Újépítésű ingatlan vásárlása drága. Becsült átlagos költség: 1 500 ezer Ft/m ²	Re-szegregációs veszély.
Lakásvásárlás	Egy lakás megvásárlása gyors, a szükséges lakások elérhetőek megfelelő számban a piacon.	Közepesen költséges megoldás. Becsült átlagos költség: 1 200 ezer Ft/m ²	Elősegíti a vegyes lakóközösségek kialakítását.

Melléklet: Ingatlanpiaci elemzés

Kérjük a tájékoztató tudomásul vételét.

Budapest, 2024. november ...^{13.}




Pikó András
polgármester



Sátyl Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző



1. melléklet

CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42

Iktatószám: 1047JGK/2024

INGATLANPIACI ELEMZÉS

a



Budapest, VIII. kerületre vonatkozóan

Budapest, 2024. július 01.

Készült: 1 db nyomtatott és 1 db digitálisan hitelesített példányban

Független | Megbízható | Értékmérő

[Handwritten signature]

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3

1. Bevezetés 4

2. Piaci áttekintés 4

3. Kereslet és Kínálat elemzése 6

4. Árazási és ártrendek 7

Árazási trendek a VIII. kerületben 9

Piaci aktivitás 9

5. Bérleti piac 11

Bérleti piac a VIII. kerületben 11

Előrejelzés 12

6. Jövöbeli kilátások és előrejelzések 12

Összefoglalás 14

8. Önkormányzat által vásárolni kívánt ingatlanok piaca 14

Elemzési Megállapítások 19

Következtetések 20

Becsült Beszerzési Költségek 20

9. Az ingatlanpiaci elemzés érvényessége 20

10. Összefoglaló és ajánlások 21

11. Vállalások és korlátozó feltételek 22

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a CPR-Vagyonértékelő Kft-t (1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.), a VIII. kerület ingatlanpiaci elemzésének elkészítésével.

A kisajátítás szerint a lakott ingatlanokban lévő bérlők elhelyezésére az Önkormányzatnak szükséges 146 db lakást beszerezni, melyhez a piac feltérképezése és a felhasznált adatok alapján szakértői megállapításunk szerint 2024. júniusi ingatlanpiaci elemzésünk alapján

6.568.000.000 Ft*, azaz
hatmilliárd-ötszázhatvannyolcmillió forint

összegeből megvalósítható.

***A becsült érték és a tényleges beszerzés összege a piaci viszonyoktól függően eltérhet, így a kapott összeget javasoljuk biztonsági szorzóval ellátott sávban +/-7% kezelni, így az elemzés tényleges végeredménye a 6.100.000.000 – 7.000.000.000,-Ft közötti sávban elfogadható, és megvalósítható.**

A becsült összeg nem tartalmaz közvetítői, ügyvédi díjakat, hirdetési és marketing költségeket, az ingatlanok helyszíni szemlélését, értékbecslését, energetikai tanúsítás elkészítését, költöztetést, kiürítést, műszaki felülvizsgálati díjat, földhivatali eljárásokat, stb.

A piaci elemzés érvényessége a fordulónaptól (2024. június 05.) számított 180 nap (az ingatlanpiacot jelentősen befolyásoló tényező bekövetkezte nélkül), utána a piac felülvizsgálata és új elemzés szükséges.

Budapest, 2024. július 01.



Lakatos Ferenc

EUFIM Ingatlanszakértő, közigazdász

Nyilvántartási szám: 2023/294

1. Bevezetés

Az ingatlanpiaci elemzés több különböző elemet tartalmaz annak érdekében, hogy átfogó képet nyújtson az adott piac állapotáról és trendjeiről.

Budapest VIII. kerülete, ismertebb nevén Józsefváros, az elmúlt években jelentős átalakuláson ment keresztül. Az ingatlanpiac dinamikus fejlődésének számos oka van, többek között a kerület rehabilitációja és a növekvő befektetői érdeklődés. Jelen elemzés célja, hogy részletes áttekintést nyújtson a VIII. kerület ingatlanpiacáról, beleértve az árazási trendeket, a piaci dinamikát, valamint a befektetési lehetőségeket és kockázatokat.

A VIII. kerület történelmileg vegyes megítélésű terület volt, ám az elmúlt évtizedekben átfogó fejlesztési programok indultak a kerület rehabilitációja és modernizálása érdekében. Számos régi épület felújítása és új lakó- és irodaházak építése nagyban hozzájárult a kerület megújulásához és vonzerejének növekedéséhez.

Fejlesztések és infrastrukturális változások

Józsefvárosban számos jelentős fejlesztési projekt valósult meg, amelyek nagyban hozzájárultak a kerület felértékelődéséhez. Az egyik legnagyobb és legismertebb beruházás a Corvin Sétány projekt, amely modern lakóépületeket, irodákat, üzleteket és szórakozóhelyeket foglal magában. Ezen kívül számos zöldterület és park kialakítása tovább növelte a kerület vonzerejét.

A közlekedési infrastruktúra is kiemelkedő, hiszen a kerületet több metróvonal (M2, M3, M4), villamos- és buszjárat szolgálja ki, amelyekkel könnyen elérhetők Budapest más részei. Az infrastrukturális fejlesztések közé tartozik a Baross téri és az Orczy téri közlekedési csomópontok felújítása, ami tovább javítja a kerület közlekedési lehetőségeit.

2. Piaci áttekintés

Általános gazdasági környezet és makrogazdasági mutatók (pl. GDP növekedés, infláció, munkanélküliség).

2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra, mely

lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024 első negyedében mind éves, mind negyedéves alapon ismét növekedett.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsulhatott 7,2 százalékra. Budapesten 3,4 százalékkal, a vidéki városokban 5,7 százalékkal, míg a községekben 7,5 százalékkal emelkedtek a nominális lakásárak ugyanezen időszak alatt. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022 negyedik negyedévéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben.

A 2023-ban megvalósult – különösen az év első felére jellemző – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám 21 százalékkal maradt el a 2022. évhez képest. A lakáspiaci forgalom 2023. év végétől már élénkült, 2024 első negyedében pedig országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszakához képest, és a kereslet élénkülésével párhuzamosan vidéken 4,8 százalékra, míg Budapesten 3,0 százalékra csökkent a tipikus alku mértéke 2024 első negyedévének végére. A bérleti díjak 12,6 százalékkal, a lakásárakat meghaladó mértékben emelkedtek, így az éves bérbeadási hozam is nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitel-szerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplájára emelkedett. A dezinflációs folyamatokkal javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthonteremtési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. Utóbbi az átlagos hitelösszegek megrugásához is hozzájárult, ugyanis az első negyedévben megkötött CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege 25,4 millió forint volt, ami érdemben magasabb, mint a CSOK Plusz kiszűrésével a használt lakásra felvett hitelek 15 millió forintos átlagos hitelösszege 2024 februárjában. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2024 első negyedében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, ugyanakkor az első lakásvásárlókra vonatkozó magasabb HFM-limitet többen is érvényesítették.

Előretekintve a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel kereslet további élénkülésével számolnak. Volumen alapon a 2024 februárjában megkötött lakáshitel-szerződések 83 százalékát a 7,3 százalékos THM-plafon alatt szerződték a bankok. A CSOK Plusz bevezetése a nagy értékű, így többek között a fővárosi használt lakások esetében javítja érdemben a lakásvásárlás elérhetőségét. Új gyermeket nem vállaló kétgyermekes családok számára azonban lényegesen romlott az elérhetőség.

A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti, ugyanakkor 2023-ban az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson volt, de ennek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A lakásépítési költségek lassuló ütemben, de EU-s összehasonlításban továbbra is kimagasló mértékben emelkedtek. A 2023-ban használatbavételi engedélyt kapott új építésű lakóingatlanok 18,6 ezres száma 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és a 2022. év végi lakásállomány 0,41 százalékának felelt meg.

Ezzel a hazai megújulási ráta érdemben elmarad a régiós országok 1,05 százalékos átlagától. A kiadott építési engedélyek száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedévében is tovább folytatódott. A kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbították, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését. 2024 első negyedévében a Budapesten fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma enyhén csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva.

A fővárosi újlakás piac forgalma 2024 első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi mélypontra lévő eladásokat 84 százalékkal meghaladta. Az élenkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben, vidéken pedig a visszafogottabb értékesítések a szabad kínálat 7 százalékos bővülését eredményezték. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek a fejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent. (forrás: mnb.hu)

A VIII. kerület dinamikus fejlődése, kulturális sokszínűsége, valamint központi elhelyezkedése miatt egyre népszerűbb a lakásvásárlók és befektetők körében. Az ingatlanpiac folyamatosan növekvő tendenciát mutat, amit a magas kereslet és az új fejlesztések tovább ösztönöznek. A lakásvásárlók körében a kerületek népszerűsége tekintetében a VIII. kerület hasonlóan a 2023-as adatokhoz stabilan 10%, vagyis minden tizedik vásárolni szándékozó a kerületet választja.

3. Kereslet és Kínálat elemzése

A VIII. kerület ingatlanpiacán a kínálat széles spektrumot ölel fel, kezdve a felújításra szoruló, régi építésű lakásoktól az újonnan épített, modern lakásokig. A kereslet szintén rendkívül diverzifikált, mivel a piac vonzó a fiatal párok, egyetemisták, valamint a befektetők számára is. A közlekedési infrastruktúra fejlődése és a központi elhelyezkedés szintén növeli a kerület vonzerejét.

Új Építkezések: A VIII. kerületben számos új fejlesztés zajlik, amelyek célja a városrész modernizálása és vonzóbbá tétele. Ezek az új építkezések növelik a kínálatot és vonzzák a befektetőket.

Használt Lakások: A használt lakások piacán továbbra is erős a verseny, különösen a jó állapotú, felújított lakások esetében, amelyek alacsonyabb árak miatt vonzóbbak lehetnek bizonyos vásárlói csoportok számára. Emellett a befektetők is keresik az ilyen típusú ingatlanokat, mivel a felújított lakások magasabb bérleti hozamot biztosíthatnak. A kerületben zajló rehabilitációs programok szintén hozzájárulnak a használt lakások piaci értékének növekedéséhez.

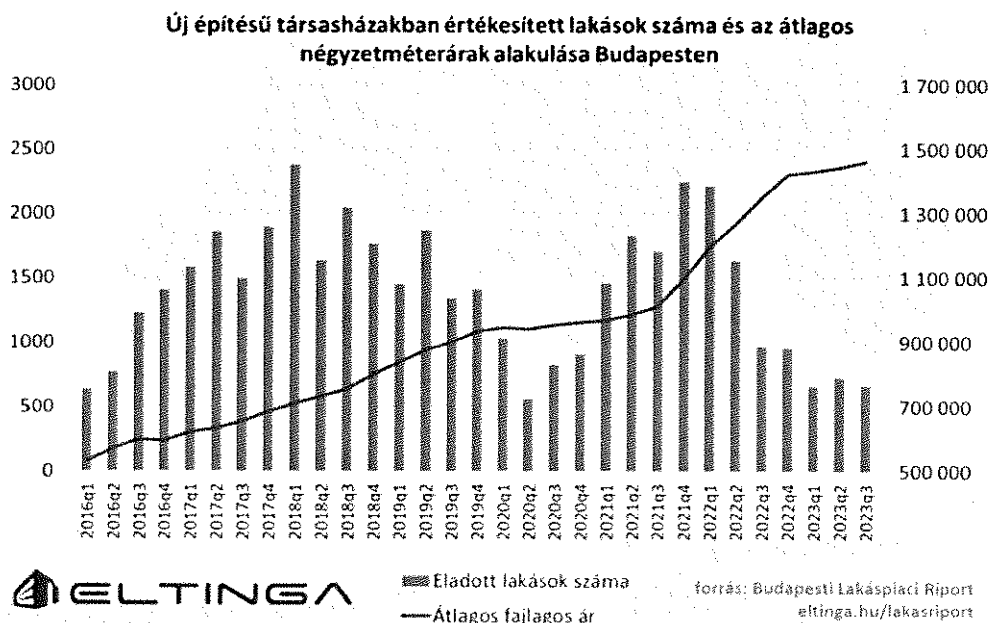
A piaci dinamika folyamatos változását figyelembe véve, a VIII. kerület ingatlanpiaca folyamatos növekedési potenciált mutat, amit a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, az új építkezések, valamint a kereslet diverzifikációja tovább erősít.

4. Árazási és ártrendek

Az ingatlanpiaci árazási trendek és az árak alakulása kulcsfontosságú tényezők a VIII. kerület piaci elemzésében. Az alábbiakban részletezzük az aktuális helyzetet és a főbb megfigyeléseket.

BUDAPESTI LAKÁSPIACI RIPORT

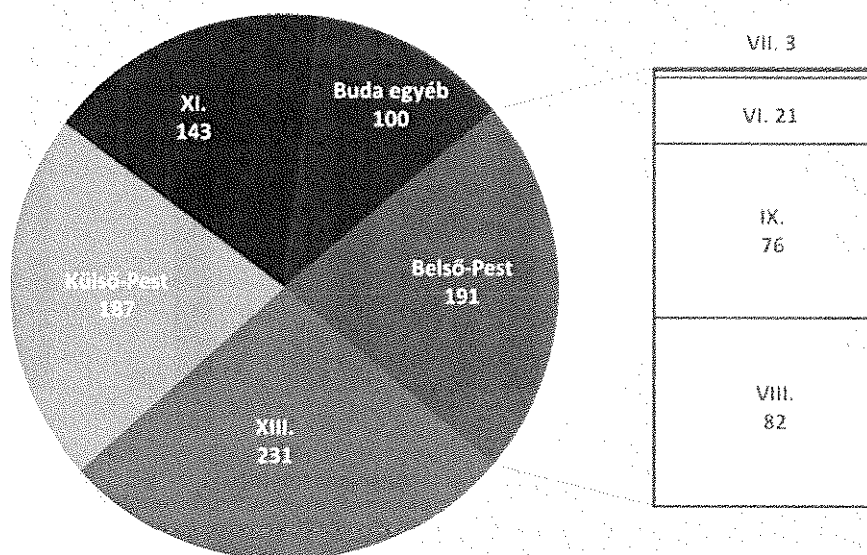
Az eladott lakások száma és az átlagos négyzetméterárak alakulása az egyes negyedévekben



forrás: eltinga.hu

Az eladott lakások számának megoszlása kerületek szerint

2023 4. negyedév során eladott lakások megoszlása



Árazási trendek a VIII. kerületben

A VIII. kerület, azaz Józsefváros az elmúlt években jelentős pozíciót szerzett magának a belső pesti régióban az eladott lakások számát tekintve. A kerületet a pesti oldalon csak a XIII. kerület előzi meg az eladási volumen tekintetében.

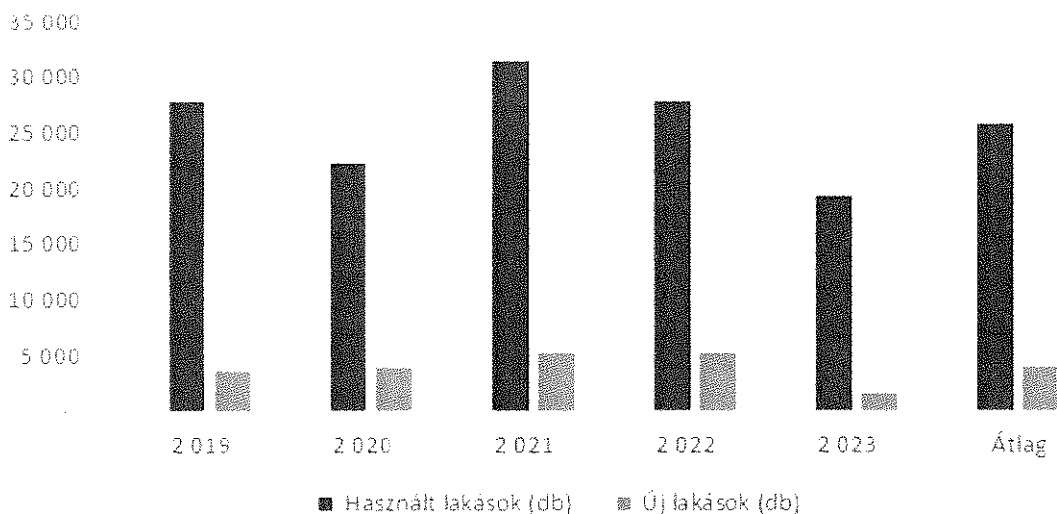
Piaci aktivitás

2023-ban Budapest ingatlanpiacán jelentős csökkenés volt tapasztalható az eladott lakások számában. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint az év első három negyedévében közel egynegyedével kevesebb lakás cserélt gazdát az előző év azonos időszakához képest (forrás: uzletem.hu, KKV magazin). Az ingatlanpiaci forgalom csökkenése már 2022-ben is érzékelhető volt, és ez a tendencia 2023-ban is folytatódott. Azonban 2024 erősen kezdődött, és az ingatlanpiac fellendülése érezhető.

A KSH tranzakciószámainak utolsó öt évének átlagolásával meghatározható, hogy mennyi az éves tranzakciószám a kerületben. A fenti ábra alapján 2023 IV. negyedévében 82 db lakást adtak el, ami az összes eladott lakás 9,6%-át teszi ki. Ez összhangban van azzal a kutatással, mely szerint a lakáskereső 10%-a választja a VIII. kerületet.

A tranzakciószámok alapján így meghatározható az éves átlagos tranzakciószám a kerületben. Az utóbbi öt év budapesti tranzakciószáma 25 763 db használt lakás és 3 959 db új építésű lakás volt, melyből a kerület részesedése az említett mennyiség 10%-a (2 576 és 396 db). Ebből kijelenthető, hogy a megvásárolni kívánt 146 db lakás az éves kerületi tranzakciószám 5,66%-a, míg új lakások esetén ez az arány 36,87%. A kimutatások alapján tehát a 146 db lakás megvásárlása akár 3-6 hónapon belül is megvalósulhat.

Eladott lakások száma Budapest (forrás: KSH)



Év	2019	2020	2021	2022	2023	Átlag
Használt lakások (db)	27 918	22 258	31 441	27 936	19 261	25 763
Új lakások (db)	3 632	3 988	5 205	5 280	1 691	3 959

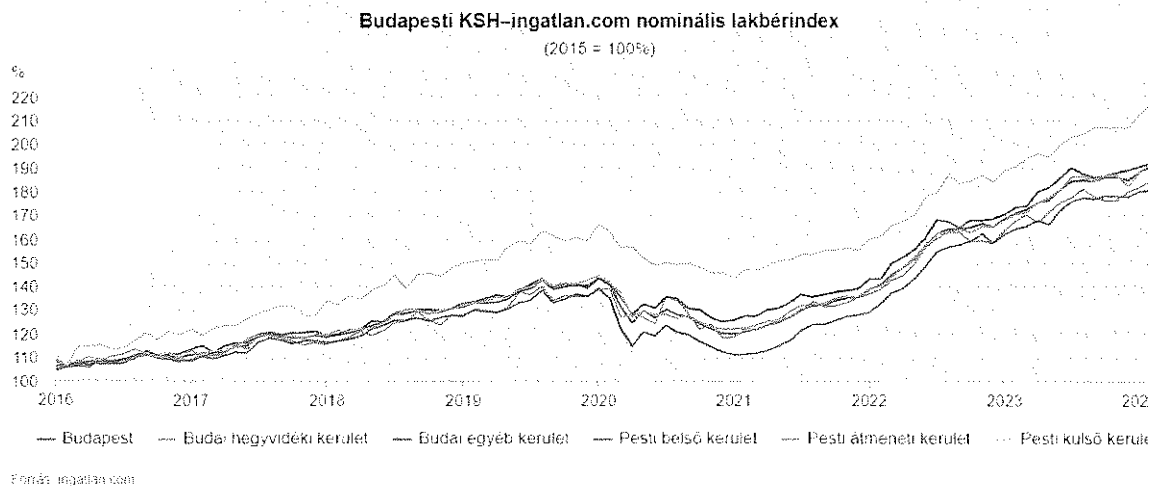
Ingyatlanárak alakulása, átlagos négyzetméterárak.

Az ingatlanárak Józsefvárosban az elmúlt években jelentősen emelkedtek. Jelenleg a kerület átlagos négyzetméterára 900 ezer és 1,2 millió forint között mozog. A legkeresettebb kerületszégeken, mint például a Corvin-negyed és a Palotanegyed, az árak ennél is magasabbak, elérve akár az 1,5 millió forintot négyzetméterenként. Az új építésű lakások árai továbbra is magasabbak, mivel a modern felszereltség és a korszerű infrastruktúra iránti kereslet magas, az építési költségek folyamatosan növekednek és a jó lokációjú fejlesztendő telkek száma csökken. Ebben a szegmensben találkozhatunk már 2,0 millió forint feletti négyzetméterárakkal is. Ugyanakkor a használt lakások árai is emelkedhetnek, különösen a jó lokációjú és állapotú ingatlanok esetében.

Az ingatlanpiaci árazási és ártrendek elemzése alapján egyértelmű, hogy Józsefváros ingatlanpiaca folyamatosan növekedő tendenciát mutat, amit a magas kereslet és az új fejlesztések tovább ösztönöznek. A kerület kedvező gazdasági és piaci feltételei további lehetőségeket kínálnak mind a vásárlók, mind a befektetők számára.

5. Bérleti piac

Bérleti díjak alakulása, bérleti piac telítettsége:



Budapesten szinte valamennyi kerületcsoportban emelkedett a kiadó lakások bérleti díja az előző hónaphoz mérten. A budai hegyvidéki kerületekben 0,6, a budai egyéb kerületekben 1,9%-kal nőttek a lakbérek. A pesti oldalon a belső kerületekben 2,9, az átmeneti kerületekben 2,1%-kal lettek magasabbak, míg a külső kerületekben – az előző két havi erőteljes emelkedés után – 0,9%-kal csökkentek a bérleti díjak. Egy év alatt a fővárosi kerületcsoportokban 9–15%-os volt a lakbéremelkedés, a legnagyobb mértékű drágulás a pesti átmeneti kerületeket jellemezte (14,5%).

Bérlői és bérbeadói trendek

2024 első három hónapjában a hirdetések túlnyomó többsége (90%) többlakásos épületben lévő lakásokra vonatkozott, míg a fennmaradó 10% családi házakat hirdetett. Budapesten a kiadó lakások mindössze 4%-a volt családi ház. A figyelembe vett hirdetések 44%-a magánszemélyektől származott, ami jelzi, hogy a magánszektor jelentős szereplője a bérleti piacnak.

A bérleti díjak növekedése különösen az egyetemek és főbb közlekedési csomópontok közelében figyelhető meg. Egy egy- vagy kétszobás lakás havi bérleti díja jelenleg 150-300 ezer forint között mozog, függően a lakás állapotától és elhelyezkedésétől. A felújított, modern lakásokért magasabb bérleti díjakat kérnek.

Bérleti piac a VIII. kerületben

A VIII. kerület bérleti piaca különösen aktív, ami több tényezőnek is köszönhető:

- **Egyetemek közelsége:** A kerületben található több egyetem és főiskola, amelyek vonzzák a diákokat, növelve a bérleti lakások iránti keresletet.
- **Közlekedési kapcsolatok:** A jó közlekedési infrastruktúra (több metróvonal, villamos- és buszjárat) könnyű hozzáférést biztosít Budapest más részeihez, ami vonzóvá teszi a kerületet a fiatal szakemberek számára is.
- **Lakások állapota:** A bérleti piacon versenyben vannak a régi, felújításra szoruló lakások és az új építésű, modern lakások. A felújított és modern lakások általában magasabb bérleti díjat kérhetnek.

Előrejelzés

A VIII. kerületben a bérleti díjak emelkedése várható a jövőben is, különösen a diákok és fiatal szakemberek körében népszerű területeken. Az egyetemek közelsége és a belváros könnyű elérhetősége miatt a bérlakások iránti kereslet erős marad. A bérleti és kisebb mértékben a vásárlói keresleti piac az egyetemi felvételi ponthatárok kihirdetése után megugrik (idén július 24. után). Az új fejlesztések és a kerület folyamatos modernizálása tovább növeli a bérleti piac vonzerejét, ami a bérleti díjak további emelkedését eredményezheti.

6. Jövőbeli kilátások és előrejelzések

Rövidtávon további élénkülés várható a lakáspiacon, a továbkköltözés előtt álló ingatlantulajdonosok egyre több lakóingatlannal jelennek meg a piacon. A kínálati oldalon jelentős változások láthatóak, mert az ingatlan.com-on elérhető több mint 220 ezer ingatlanhirdetésből közel 150 ezret tesznek ki az eladó lakóingatlanok. Május végén közel 40 százalékkal több ház és lakás volt eladósorban, mint 2022 májusában, igaz éves szinten csak 2 százalékos a bővülés.

A lakóingatlan-tulajdonosok hirdetései kétéves összevetésben megduplázódtak.

Országszerte közel 40 ezer ingatlantulajdonos által meghirdetett eladó lakás és ház szerepel a kínálatban, ami 2023 májusához képest is 20 százalékos bővülést mutat.

A keresletet nézve az látszik, hogy az év elején látott lendület visszafogottabbá vált.

2024 első két hónapjában 20-30 százalékkal nagyobb volt az érdeklődés az eladó lakóingatlanok iránt éves összevetésben, ám májusban már csak 7 százalékos volt a többlet. Összességében azért 2024 első öt hónapjában még így is 18 százalékkal nagyobb a kereslet, mint a múlt év azonos időszakában derült ki az ingatlan.com friss elemzéséből. (forrás: 24.hu)

Rövid és hosszú távú előrejelzések VIII. kerület ingatlanpiacára

A jövőre nézve a 8. kerület ingatlanpiaca továbbra is vonzó marad a befektetők és vásárlók számára. A folyamatos fejlesztések és a növekvő kereslet pozitív hatással lesz az ingatlanárakra és a piaci stabilitásra. Az önkormányzati és magánberuházások várhatóan tovább javítják a kerület infrastrukturális és életminőségi mutatóit. A lakásvásárlók körében a

kerületek népszerűsége tekintetében a VIII. kerület hasonlóan a 2023-as adatokhoz stabilan 10%, vagyis minden tizedik vásárolni szándékozó a kerületet választja. Az értékesítési idő a tavalyihoz képes kismértékben növekedett, jelenleg a pesti panel lakásokat átlagosan 104, a használt téglalakásokat pedig 117 nap alatt lehet értékesíteni (forrás: Dunahouse Barométer 2024.04).

Potenciális kockázatok és lehetőségek

Bár a 8. kerület ingatlanpiaca számos lehetőséget kínál, nem mentes a kockázatoktól. Az ingatlanárak gyors növekedése esetleges ingatlanpiaci buborékra utalhat. Ezenkívül a kerület egyes részei még mindig felújításra szorulnak, ami befolyásolhatja az ingatlanok értékét és eladhatóságát, továbbá a magas árak és a gazdasági bizonytalanság kihívást jelenthetnek.

7. SWOT Elemzés a VIII. kerületi ingatlanpiacról

Erősségek (Strengths):

- Budapesten belül központi elhelyezkedés, jó közlekedési kapcsolatok.
- Folyamatos városrehabilitáció és modernizáció.
- Gazdag kulturális és történelmi örökség, vonzó turisztikai célpont.
- Kerületen belüli egyetemek, ill. a környező egyetemek közelsége.

Gyengeségek (Weaknesses):

- Magas ingatlanárak, különösen az új építésű lakások esetében (túlárzott, inkurrens ingatlanok).
- Közbiztonsági és szociális problémák bizonyos részeken.
- Közterületek és régebbi épületek állapota helyenként még fejlesztésre szorul.

Lehetőségek (Opportunities):

- Új fejlesztési projektek és városrehabilitációs programok.
- Kormányzati és önkormányzati támogatások és ösztönzők a lakásvásárláshoz/bérlakáshoz jutáshoz.
- Növekvő bérleti piac a diákok és fiatal szakemberek körében.

Veszélyek (Threats):

- Gazdasági bizonytalanságok és infláció hatása az ingatlanpiacra.
- Kereslet csökkenése a magas árak miatt.
- Infrastrukturális fejlesztések késedelme vagy elmaradása.



Összefoglalás

Budapest VIII. kerülete dinamikusan fejlődik, és az ingatlanpiac számos lehetőséget kínál, különösen az új lakások esetében. Azonban a magas árak és a gazdasági bizonytalanságok kihívást jelenthetnek a vásárlók számára. Az ingatlanpiac stabil növekedése és a kerület vonzerejének fenntartása érdekében fontos a kockázatok kezelése és a lehetőségek kihasználása.

8. Önkormányzat által vásárolni kívánt ingatlanok piaca

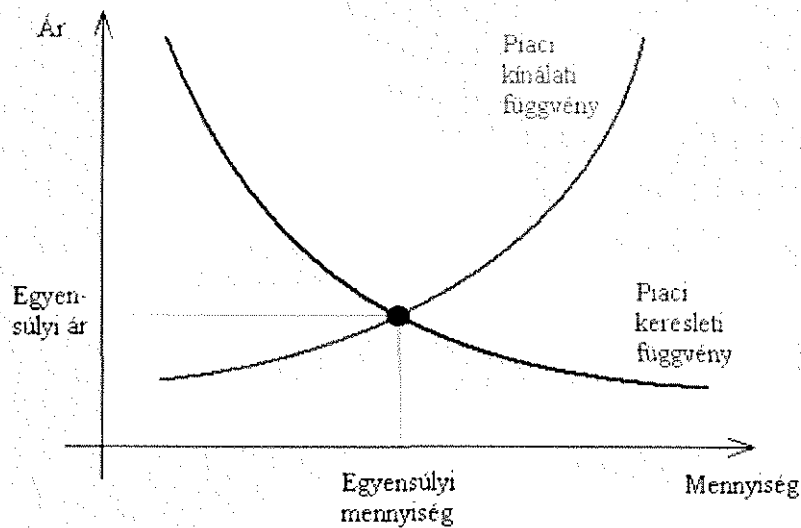
Az Önkormányzat megbízásának célja, hogy piaci elemzést végezzünk a VIII. kerületi ingatlanpiacon a meghatározott típusú és mennyiségű ingatlanok megvásárlásához. Az alábbi részletek és adatok állnak rendelkezésre a vásárolni kívánt ingatlanokkal kapcsolatban:

Kerületrészek: Orczy, Losonci, Magdolna, Csarnok, Corvin, Népszínház.
 Épület: nem újjépítésű, de nem rossz állapotú épület
 Lakásállapot: jó állapotú vagy felújított, vagy újszerű lakás

Lakásméretetek és darabszámok (Forrás: VIII. ker. Önkormányzat):

Méretkategória (m ²)	Vásárolni kívánt lakások száma (db)
0-19	0
20-29	40
30-39	40
40-49	26
50-59	30
60-99	10

A jelentősen megugró piaci kereslet, az egyensúlyi árat felfelé tolja, így a jelenlegi kínálati árak az Önkormányzat piacra lépésével valószínűleg emelkedni fognak (nő a kereslet). A hirtelen megugró kereslet fogyasztói többletet eredményez, amely a szűkös kínálat mellett erős árfelhajtó hatású. Másik jellemzője a hirtelen megugró fizetőképes keresletnek, hogy nincs elegendő jó minőségű ingatlan a különböző méretkategóriákban, amely így a projekt megvalósulását nehezíti. Mellékhatás lehet, hogy a túlkereslet ill. az árak felfelé mozdulása, új kínálatot (eladót) is vonz a piacra.



kereslet-kínálat függvény Marshall kereszt (forrás: wikipedia.hu)

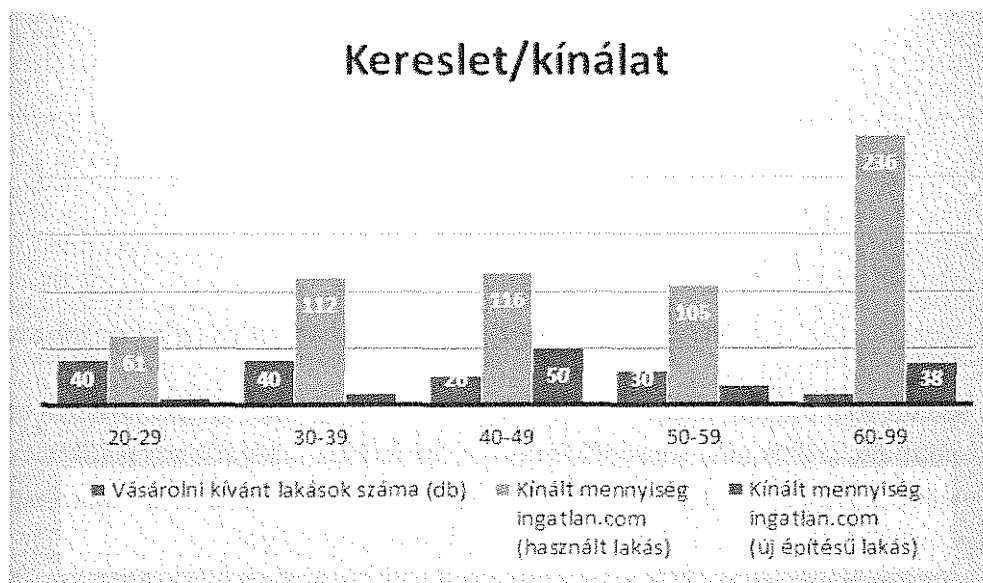
Vagyis a piacon lévő kínálat változatlansága mellett, ha a kereslet megnő akkor a keresleti függvény eltolódik, az árak növekedésnek indulnak. Ha azonban a kínálat növekszik változatlan kereslet mellett, akkor a kínálati függvény tolódik el, és az árak csökkennek. Jelen esetben az Önkormányzat piaci kereslete az árakat rövidtávon feljebb tolni.

A piaci elemzési feladathoz kigyűjtöttük a preferált kerületekben a feltételeknek megfelelő szűrt lakáskínálatot az ingatlan.com 2024. május-júniusi adatbázisa alapján

Méret (m ²)	Vásárolni kívánt lakások száma	Kínált mennyiség ingatlan.com (használt lakás)	legalacsonyabb	legmagasabb	Átlag	Kínált mennyiség ingatlan.com (új építésű lakás)	legalacsonyabb	legmagasabb	Átlag
20-29	40	61	900 000	1 400 000	1 150 000	7	1 010 000	2 046 000	1 528 000
30-39	40	112	693 939	2 192 682	1 443 311	11	1 009 000	1 998 790	1 503 895
40-49	26	116	681 000	2 199 714	1 440 357	50	1 303 000	1 633 000	1 468 000
50-59	30	105	612 000	1 311 884	961 942	18	1 027 000	1 799 598	1 413 299
60-99	10	236	538 000	1 281 000	909 500	38	1 049 000	1 508 022	1 278 511
Összes:	146	630				124			

A kereslet és kínálatot összefoglaló diagrammon jól látható, hogy a jelenlegi keresletet a használt lakás kínálatából lehet biztonsággal kielégíteni. A legegyszerűbb a 60-99 m2 szegmens, ott a kínálat 23,6 szoros a vásárolni kívánt mennyiséghez képest, valamint a 40-49 m2-es lakásméreteknél ahol 4,5 szoros a mutató. Ugyanakkor legnehezebb a garzonlakások beszerzése, mert egyrészt fajlagosan ott a legmagasabbak az árak, ugyanakkor a kínálati mutató is mindössze 1,5 szoros.

Az összes kínált használt ingatlan, ami megfelel a paramétereknek a használt lakások piacán 630 db, melyből a 146 db ingatlan megvásárlásának nincs akadálya, ha a kereslet elég rugalmas. Ami azt jelenti, hogy a piaci kínálatból nem feltétlenül kapni olyan eloszlásban (alapterület, műszaki állapot) ingatlanokat, mint ahogy a tervekben szerepel. Tehát, ha a kereslet elég rugalmas, akkor az összes lakást meg lehet vásárolni a jelenlegi kínálatból.



Elemzésünk alapján az alábbi megállapításokat tesszük:

legnehezebb a 20-29 m²-es lakásméret beszerzése, korlátozott és alacsony a kínálat és az árak a legmagasabbak ebben a szegmensben. Továbbá az értékesítési idő rövid, magyarán nem ritka, hogy egy-egy lakás 1-2 hét alatt elkel.

A garzonlakások további felértékelődése várható főként az új-újszerű és a jó közlekedési viszonyokkal rendelkező ingatlanok esetében. Ráadásul ez a típus a leginkább és leggyorsabban bérbeadható, ezért a befektetői kereslet is jelentős. Ezért ebben a méretkategóriában az 1,2-1,6 Mft/ m² ár elfogadható, amennyiért adott esetben már az új építésű lakás is megfontolandó, annak ellenére, hogy a piacon nincs megfelelő mennyiség. Tehát a 20-29 m²-es szegmensben a lakások 32-44 Mft összegért vásárolhatók meg.

30-49 m²- egészséges a kínálat viszont az árak meglehetősen magasak, a jó minőségű ingatlanok a 1,5 szobás kategóriában a legkeresettebbek az első lakást vásárlóknak, a kiscsaládosoknak kedvelt lakástípusai. Az árakat a használt viszonylatban 700.000-1.100.000 Ft-os sávban nyílik lehetőség beszerezni. 33-53 Mft az átlagos vételár.

50-59 m² -a kínálat megfelelő a kínálati árakban van tartalék így alkuképesek, 800.000-1.000.000 Ft-os m² áron korrekt ingatlanok vannak a piacon, a megállapított ársáv 45-59 Mft.

A legnagyobb méretű lakásokból (60-99 m²) adódik a legtöbb. Ebből a típusból a jelenlegi piacon túlkínálat van, egyrészt a magas fenntartási költségek, másrészt a megváltozott családmodell miatt, így erős alkupozícióban vannak a vásárlók. 600.000-800.000 Ft-os átlagárakon gyakorlatilag dömping van a piacon. 48-60 MFt-os ársávban mozoghat az átlagos a vételár.

Következtetések:

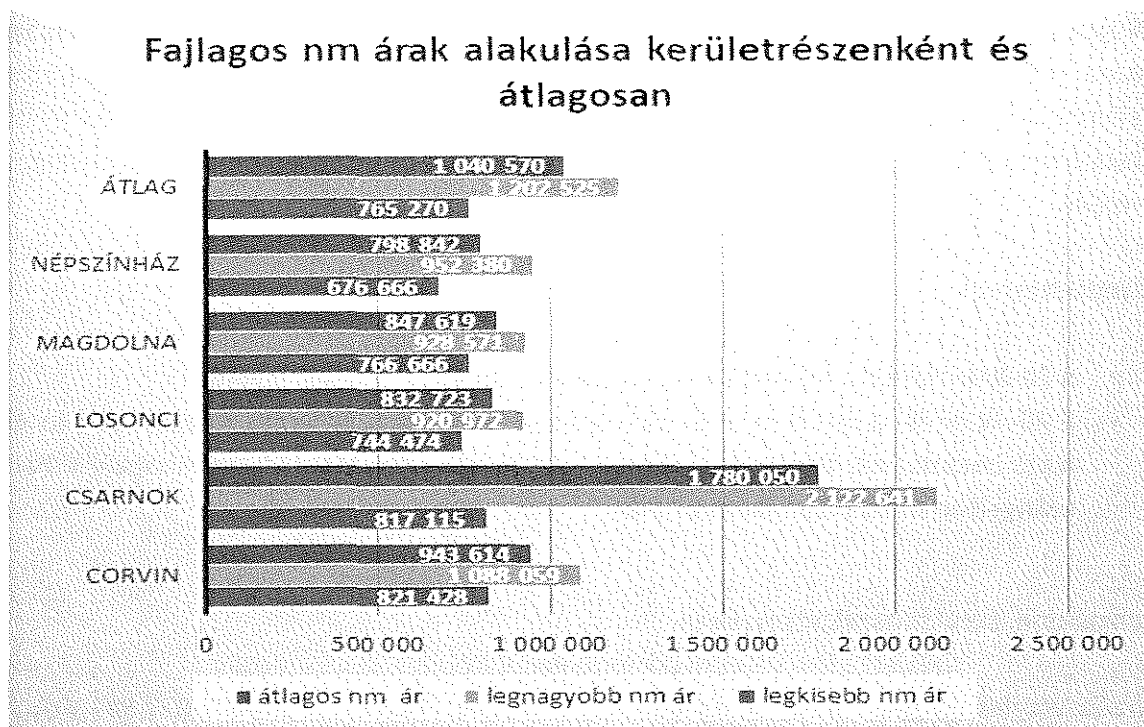
- a 20-29 m² lakások átsúlyozását javasoljuk a 30-49 m² lakások javára,
- a 40-49 m² ill. a 60-99 m² méretkategóriájú lakásoknál érdemes megfontolni az új lakás beszerzését, amely hosszútávon nyilvánvaló előnyökkel bír, ugyanakkor árban arányaiban nincs szignifikáns eltérés.

Tranzakciók, kerületszámok

Az adásvételek alapján 2024. áprilisában a józsefvárosi lakások 733.853-1.077.847 Ft/m² fajlagos négyzetméter árakon keltek el. Az átlagos lakásméret 64 m² volt, az ingatlanok átlagos értéke 63,1 MFt. (forrás: ingatlanet.hu)

Kerületszám	legkisebb m ² ár	legnagyobb m ² ár	átlagos m ² ár	átlagos lakásméret
Corvin	821 428	1 088 059	943 614	91
Csarnok	817 115	2 122 641	1 780 050	87
Losonci	744 474	920 972	832 723	48
Magdolna	766 666	928 571	847 619	26
Népszínház	676 666	952 380	798 842	80
Átlag	765 270	1 202 525	1 040 570	66

A tranzakciós adatokból kiderül, hogy a vizsgált kerületszámokban az átlagos lakásméret 66 m², az átlagos m² ár pedig valamivel 1,0 MFt felett van.



Az egyes kerületrészekhez az alábbi megjegyzéseket tesszük:

Népszínház: régi építésű viszont nagyobb alapterületű lakások cseréltek gazdát az utóbbi időben, az új építés jelenleg nem jellemző ebben a kerületrészben.

Magdolna: bár vannak új projektek, értékesítési volumenük (valószínű a magas árazás miatt alacsony), azonban a régi építésű legkisebb alapterülettel rendelkező lakások ebben a kerületrészben találhatóak, viszonylag homogén piac a lakások 19,5-23,0 MFt között cseréltek gazdát az utóbbi időben.

Losonci: jellemzően panellakások nem túl nagy számban voltak a tranzakciók középpontjában, így kiegyensúlyozott a piac.

Csarnok: itt mérték az adott időszakban a legmagasabb fajlagos értékeket és a legnagyobb átlagos alapterületű lakások is a Csarnok negyedben kerültek eladásra. A kiugró árak az új építésű lakások érkezésének köszönhető, valószínűleg átmeneti jelleggel.

Corvin: a Corvinnegyed építése befejeződött, így inkább használt lakások vannak piacon, a sétányon lévő használt lakások túlárzottak, a tranzakciószám a kerületrészben nem volt jelentős a vizsgált időszakban.

Becsült beszerzési átlagárak

Méret (m ²)	Vásárolni kívánt lakások száma (db)	Kínált mennyiség ingatlan.com (használt lakás)	legalacsonyabb	legmagasabb	Átlag	Beszerzési összköltség
0-19	0					
20-29	40	61	32 000 000	44 000 000	38 000 000	1 520 000 000
30-39	40	112	33 000 000	53 000 000	43 000 000	1 720 000 000
40-49	26	116	33 000 000	53 000 000	43 000 000	1 118 000 000
50-59	30	105	45 000 000	59 000 000	52 000 000	1 560 000 000
60-99	10	236	48 000 000	60 000 000	54 000 000	540 000 000
Összes:	146	630				6 458 000 000
Átlag						44 200 000

A kisajátítás szerint a lakott ingatlanokban lévő bérlők elhelyezésére az Önkormányzatnak szükséges 146 db lakást beszerezni, melyhez a piac feltérképezése és a felhasznált adatok alapján szakértői megállapításunk szerint 6.458.000.000 Ft összegből megvalósítható.

Azonban ez egyszerű átlagolásnál érvényes, a gyakorlatban a különböző szegmensekben különböző súlyokkal javasolt figyelembe venni a legalacsonyabb és legmagasabb értékeket, a már korábban felsorolt tényezők miatt. A súlyozással az alábbi eredményeket kaptuk:

Méret (m ²)	Vásárolni kívánt lakások száma	Kínált mennyiség ingatlan.com (használt lakás)	legalacsonyabb	legmagasabb	Átlag	Súlyozás		Súlyozott átlag	Becsült súlyozott beszerzési összköltség
0-19	0								
20-29	40	61	32 000 000	44 000 000	38 000 000	30%	70%	40 400 000	1 616 000 000
30-39	40	112	33 000 000	53 000 000	43 000 000	40%	60%	45 000 000	1 800 000 000
40-49	26	116	33 000 000	53 000 000	43 000 000	50%	50%	43 000 000	1 118 000 000
50-59	30	105	45 000 000	59 000 000	52 000 000	60%	40%	50 600 000	1 518 000 000
60-99	10	236	48 000 000	60 000 000	54 000 000	70%	30%	51 600 000	516 000 000
Összes:	146	630							6 568 000 000
Átlag									45 000 000
A teljes bekerülés szakértő által elfogadhatónak tartott értékhatárai								min	6 100 000 000
								max	7 000 000 000

Elemzési Megállapítások

- **20-29 m²:** Magas árak, korlátozott kínálat. Ár 32-44 millió Ft.
- **30-49 m²:** Egészséges kínálat, magas árak. Ár 33-53 millió Ft.
- **50-59 m²:** Megfelelő kínálat, árakban van tartalék. Ár 45-59 millió Ft.
- **60-99 m²:** Túl kínálat, alacsony árak. Ár 48-60 millió Ft.

Következtetések

- **20-29 m²**: Javasolt átsúlyozni a 30-49 m² lakások javára.
- **40-49 m² és 60-99 m²**: Érdemes megfontolni új lakás beszerzését.

Becsült Beszerzési Költségek

A súlyozott számítás alapján a projekt megvalósítható **6 568 000 000 Ft** összegből, biztonsági sávban **6 100 000 000 – 7 000 000 000 Ft** között.

A becsült összeg nem tartalmaz közvetítői, ügyvédi díjakat, hirdetési és marketing költségeket, az ingatlanok helyszíni szemléljét, értékbecslését, energetikai tanúsítás elkészítését, költöztetést, kiürítést, műszaki felülvizsgálati díjat, földhivatali eljárásokat, stb.

9. Az ingatlanpiaci elemzés érvényessége

Az ingatlanpiaci elemzés érvényességi ideje számos tényezőtől függ, többek között a piaci körülményektől, a gazdasági helyzettől, valamint az ingatlan típusától és elhelyezkedésétől. Az EVS (European Valuation Standards) és az ingatlanpiaci szakma általános irányelvei alapján az ingatlanpiaci elemzés érvényességi idejére és a felülvizsgálat szükségességére az alábbi szempontok érvényesek:

Érvényességi Idő

Piaci stabilitás: Ha az ingatlanpiac stabil, az ingatlanpiaci elemzés hosszabb ideig érvényes lehet, akár 180-360 napig. Stabil piacon a kereslet és kínálat, valamint az árak kevésbé változnak jelentősen rövid időn belül.

Piaci volatilitás: Ha a piac volatilis, az elemzés érvényességi ideje rövidebb, mivel a piaci körülmények gyorsan változhatnak. Volatilis piacon az elemzést gyakrabban, akár negyedévente is felül kell vizsgálni.

Gazdasági helyzet: Makrogazdasági tényezők, mint például gazdasági recesszió vagy fellendülés, hatással lehetnek az ingatlanpiacra, és ezzel az elemzés érvényességére is.

Felülvizsgálat szükségessége

Időbeli felülvizsgálat: Általánosan elfogadott gyakorlat, hogy az ingatlanpiaci elemzést évente felülvizsgálják, de volatilis piacon gyakrabban akár negyedévente is szükség lehet erre.

Piaci változások: Ha jelentős piaci változások következnek be, mint például a kamatlábak változása, új szabályozások bevezetése, vagy nagyobb gazdasági események, jelentős ingatlanpiacot érintő beruházások történnek az adott környéken, az ingatlanpiaci elemzést azonnal felül kell vizsgálni.

Összességében, ha nincs jelentős piaci változás a piacelemzés érvényessége 180 nap.

10. Összefoglaló és ajánlások

A megbízás szerint elvégeztük Budapest VIII. kerület ingatlanpiaci elemzését. Megállapítható, hogy Budapest 8. kerülete dinamikusan fejlődik, ami az ingatlanpiacon is érezhető. A folyamatosan emelkedő ingatlanárak, a fejlesztési projektek és a kiváló közlekedési infrastruktúra mind hozzájárulnak ahhoz, hogy Józsefváros egyre vonzóbbá váljon mind a lakásvásárlók, mind a befektetők számára. Az ingatlanpiac kilátásai kedvezőek, és a kerület várhatóan továbbra is a figyelem középpontjában marad az elkövetkező években.

Befektetési ajánlások és stratégiai javaslatok

A 8. kerület kiváló befektetési lehetőségeket kínál, különösen a felújításra váró ingatlanok esetében, amelyek értéknövekedése jelentős lehet a megfelelő fejlesztésekkel. Az új építésű lakások is vonzóak a hosszú távú bérbeadás szempontjából, mivel a kerület népszerű a diákok és a fiatal szakemberek körében. Az új fejlesztések, a növekvő kereslet és a folyamatosan emelkedő ingatlanárak mind hozzájárulnak ahhoz, hogy a kerület vonzó befektetési célponttá váljon. A közeli egyetemek és főiskolák miatt a bérleti piac is virágzik, ami további biztosítékot jelent a befektetők számára.

11. Vállalások és korlátozó feltételek

1. **Érdekeltség hiánya:** Az értékbecslő szakértőnek az elemzés tárgyát képező ügyletben semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekelttsége nincs.
2. **Szakmai alapok:** Az értékbecslésben rögzített megállapítások és következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak. Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot nem folytattunk.
3. **Felelősség kizárása:**
 - Az elemzés egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő véleményeltérésekért vagy jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
 - A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
4. **Szerzői jogi védelem:** A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás. A tanulmány egésze vagy részletei, illetve adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a CPR-Vagyoneértékelő Kft.-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
5. **Felhasználási cél:** Az elemzésben megállapított következtetések és értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. **Adatkezelés:** Kijelentjük, hogy a rendelkezésre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeljük, és tudomásul vesszük, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatjuk ki.
7. **Piaci viszonyok változása:**
 - A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a piacelemzés erre vonatkozó megállapításait.
 - A piaci viszonyokat befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott elemzés haladéktalan felülvizsgálata.
8. **Érvényességi idő:**
 - Az elemzés fordulónapja: 2024. június 05.
 - A piacelemzés a jelenlegi viszonyok jelentős mértékű megváltoztatása nélkül a fordulónaptól számított 180 napig érvényes. Ezt követően az aktualizálás vagy új elemzés készítése szükséges.