

SAJTÓKÖZLEMÉNY

Budapest, 2019. október 14.

Akár 10 százalékos éves hozam is elérhető kiadásra szánt ingatlanbefektetéssel

A VIII. kerületben és Miskolcon éri meg leginkább befektetési céllal használt lakást venni

A mostani piaci feltételek mellett akár 10 százalékot meghaladó éves hozam is elérhető befektetési célú, hosszú távú kiadásra szánt ingatlan vásárlásával – derül ki a TAKARÉK Index összegzéséből. Budapesten átlagosan 8,1 százalék, vidéki nagyvárosokban pedig 8,9 százalék az átlaghozam egy használt ingatlan kiadásán jelenleg. Az elemzés szerint a nulla közeli betéti hozamok sok befektetőt tereltek az ingatlanokhoz is, és ez a trend várhatóan annak ellenére fennmarad, hogy nehezen megjósolható, hogyan változnak a következő években a lakásárak.

A TAKARÉK Index elemzői az aktuális piaci információk alapján vizsgálták meg idén ősszel, hogy megközelítőleg milyen hozamokra lehet számítani egy átlagos, kiadási célú lakásbefektetés során Budapest befektetési szempontból releváns kerületeiben és hat vidéki nagyvárosban (Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs, Szeged, Veszprém). A hozam két részből áll, a bérleti díjből és a lakás várható felértékelődéséből, amit az újbóli értékesítés során lehet elérni. Az összesítésből kiderül, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett Budapest VIII. kerületében évente átlagosan 10,4, Miskolcon pedig 10,1 százalékos sajáttőke-arányos teljes hozam is elérhető egy megvásárolt, használt lakás bérbe adásával. A budapesti átlaghozam jelenleg 8,1 százalék, a vidéki nagyvárosoknál 8,9 százalék. (1. táblázat)

Helyszín	Használt lakások		Új lakások	
	Hozamok (%)	Átlagos hozam ¹	Hozamok (%)	Átlagos hozam ¹
Vidéki városok ²	8,2-10,1%	8,9%		
Budapest	6,6-10,4%	8,1%	5-8%	
Budapest belváros	6,4%-10,4%	8,0%	5-7,1%	6,0%
Budapest belvároson kívül területek ³	6,7%-9,1%	8,0%	5,2-8%	6,9%
Buda ⁴	6,7%-8,5%	7,6%	5,2-8%	6,6%
Pest (nem belváros) ⁵	7,6%-9,1%	8,3%	6,3-8%	7,1%

¹ A vizsgált kerületek hozamainak egyszerű átlaga

² Győr, Szeged, Debrecen, Miskolc, Pécs, Veszprém

³ Használt lakások: 2., 3., 4., 9., 11., 12., 13., 14., 15., 16. kerületek alapján, új lakások: 2., 3., 4., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., és 19. kerületek alapján

⁴ 1., 2., 3., 11. és 12. kerületek alapján

⁵ Használt lakások: 4., 9., 13., 14., 15., és 16. kerületek alapján; új lakások: 4., 9., 10., 13., 14., 15., 16., 17., 18. és 19. kerületek alapján

1. táblázat – A közvetlen ingatlanbefektetéssel elérhető sajáttőke-arányos várható hozam új és használt lakás vásárlása esetén (Forrás: TAKARÉK Index számítás)

A számok alapján a használt lakásokkal elérhető hozamok lényegesen meghaladják az új lakások hozamait, amelyek 5 és 8 százalék között mozognak Budapesten. Az elemzés szerint ugyanakkor az új lakások kiadásának számos előnye van a legtöbb régi építésű ingatlanhoz képest. A modern gépészet csökkenti azokat a karbantartási és beruházási igényeket, amelyek sok bosszúsággal járnak és időigényesek, valamint a költségeket nem lehet a bérlőre terhelni. Javítja a kiadhatóságot a jó állapotú homlokzat, a tiszta, modern közös helyiségek, valamint a lift megléte is. Egy új építésű vagy néhány éves lakás tehát általában valamivel alacsonyabb hozamot, cserébe könnyebb menedzsmentet és kiszámíthatóbb jövedelmet jelenthet egy használt lakásnál.

A vizsgált modellben a lakás vételárának 50 százalékát 5 évig fix kamatozású hitelből finanszírozza a vásárló, amelyet a piacon jellemző 3,7 százalékos kamatszinttel vesz fel. A vásárláshoz kapcsolódó költségek (illeték, ügyvédi díj, felújítás, berendezés) összesen 8 százalékot tesznek ki, illetve évente 1 százalékos amortizációval is számolni kell. A számításokban éves 3 százalékos várható lakásár-emelkedés szerepel. A bérlésből származó jövedelem megállapításához a befektető tételes költségelszámolást alkalmaz, ahol az ingatlan éves szinten 2 százalékos amortizációja számolható el a beszerzési érték után. A feltételezés szerint az ingatlan bérbeadása során havi 10 ezer forint egyéb költség merül fel, és a lakás az év 90 százalékában bérebe van adva. Az ingatlan-bérbeadásból származó – fentiek szerint megállapított – jövedelemből 15 százalékos személyi jövedelemadó fizet a tulajdonos.

Egy ingatlanvásárlási döntésnél fontos vizsgálni a várható árnövekedést. A lakásárak 2014 eleje óta folyamatosan emelkednek. 2019 első negyedéve alapján ebben nem látszott törés, és egy negyedév alatt is több százaléknyi hozamot realizálhattak a lakástulajdonosok. 2019 nyarán ugyan lassulás volt megfigyelhető az adásvételi piacon, ez azonban a potenciális befektetők (vevők) számára az alkupozíciójuk javulása okán inkább előnyös, érdemes azonban figyelemmel kísérniük a bérleti díjak alakulását. Azt az elemzés szerint nehéz előre jelezni, hogy a dinamikus drágulás meddig tart, és a következő években pontosan miként alakulnak az árak.

A befektetési célú lakásvásárlás feltételei és kockázatai

A lakásvásárláshoz jellemzően jelentős tőkeösszegre van szükség, bár a vétel részben finanszírozható hitelből. Ennek aránya nem haladhatja meg az ingatlan – értékbecslő által megállapított – értékének 80 százalékát, ami azt is jelenti egyben, hogy a napjainkban egy 50 négyzetméteres használt lakás megvásárlásához Budapesten legalább 6 millió forint önerőre van szükség, a piaci átlagos fajlagos árakon számolva ugyanis a lakás vételára 30 millió forint körül mozoghat. Még nagyobb összeget igényel egy új lakás megvétele, itt már inkább a 10 millió forinthez közelít a lakás megszerzéséhez szükséges önerő. A vásárlás költségei nem érnek véget a vételárral, számos járulékos kifizetnivalóval is számolni kell, mint az illeték, az ügyvédi díj, a hitelfelvétel költsége. Emellett a lakásra is költeni kell: használt ingatlan esetén szükség lehet némi felújításra, vagy festésre, esetleg berendezésre. Új lakás esetén pedig a bebútorozással kell biztosan számolni, például konyhabútort kell venni a lakáshoz, vagy légkondicionálót, redőnyt szereltetni. Ezek a költségek még a lakás vételárának 8-10 százalékát is elérhetik.

A befektetés sikere nagyban függ az ingatlan jellemzőitől. Egy fejlődő környéken, ami különböző fejlesztések színterévé válhat a jövőben, sokkal inkább lehet számítani a lakás értékállóságára, illetve relatív értéknövekedésére. A lakásárak emelkedése még Budapesten belül is nagy különbségeket mutatott, vidéken pedig még nagyobb eltérések voltak tapasztalhatóak, vagyis mindenképpen jól kell ingatlant választani ahhoz, hogy maximális nyereséget lehessen realizálni.

Mivel az ingatlant jellemzően kiadási célra vásárolják, a befektetés sikerében szintén fontos szerepet játszik a bérleti piac alakulása. Budapesten, a vidéki egyetemi központokban, illetve a fejlett munkaerőpiaccal és szolgáltatásokkal rendelkező városokban élénk bérlői keresletre lehet számítani, de még itt is akadnak kockázatok. Fontos a bérleti díjak alakulása is. Minél többen döntenek a hosszú távú lakáskiadás mellett, annál nagyobb lesz a kínálat bérelhető ingatlanokból, ami gátat szabhat a díjak növekedésének. Szintén hasonló eredményre vezet, ha valamilyen oknál fogva csökken a kereslet a bérlemények iránt, például egy nagyobb munkaadó cég kivonulása egy kisebb, korábban jó lehetőségeket kínáló településen felboríthatja az addigi kedvező helyzetet, de előfordulhat, hogy a város több munkaadója is csökkenti a foglalkoztatottak számát gazdasági visszaesés esetén. Szintén kockázatot jelenthet a szabályozási környezet hirtelen változása, például a fizetendő terhek kapcsán, de külföldön már találni példát a bérleti díj plafon bevezetésére is.

A bérbeadáshoz kapcsoló bizonytalansági tényezőt jelent a megfelelő bérlő megtalálása is. Jelenleg a lakáskiadás meglehetősen szabályozatlan terület, sok esetben a bérlő jogai felülírják a tulajdonosét. Az sem mindegy, hogy az év 12 hónapjában ki lehet-e adni a lakást, az egyetemisták például gyakran csak a szorgalmi időszakra keresnek lakást, és a nyári hónapokat otthon töltik. Egy bérlőváltás pedig szinte biztosan üresjáratot jár.

Háttérinformáció a Takarékcsoportról és az üzleti stratégiájáról

A Takarékcsoport 2500 milliárd forintos konszolidált mérlegfőösszege alapján Magyarország ötödik legnagyobb bankcsoportja és a magyar pénzügyi rendszer meghatározó szereplője. A Csoport jelenlegi tagjai a Takarékbank Zrt. (új univerzális kereskedelmi bank), a Takarékcsoport Kereskedelmi Bank Zrt., a 11 regionális takarékszövetkezet, valamint az integráció központi bankja az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Ugyancsak a Csoport tagjaként működik a Takarékcsoport Jelzálogbank Nyrt., valamint egyéb, faktorálással, lízingsel, alapkezeléssel, informatikával és más kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokkal foglalkozó társaságok, leányvállalatok. A Takarékcsoport szabályszerű és prudens működését a külön jogszabályokkal rendelkező Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációs Szervezete (SZHISZ) biztosítja. A Takarékcsoport Egyesült Szövetkezeti megújult formában biztosítja a szövetkezeti működés és ezáltal a szövetkezeti értékek és hagyományok megőrzését a Csoportban, valamint a szövetkezeti részjegyek tulajdonosai részére a szövetkezeti működés révén megvalósuló közösségi tulajdonból eredő előnyök elérését.

A Takarékcsoport 2019-2023-ra szóló üzleti stratégiája alapján 2019. október végével a 11 takarékszövetkezet és a Takarékcsoport Kereskedelmi Bank Zrt. az új kereskedelmi bankba beolvadva egyesíti erőit. Ezzel az év végére a Takarékbank Zrt. aggregált mérlegfőösszege várhatóan 2300 milliárd forintra nő, ügyfeleinek száma meghaladja az egymilliót, és 750 fiókjával a legnagyobb országos fiókhálózatot üzemelteti majd a hazai pénzintézetek között. Emellett a kistélepüléseken élő ügyfeleket további 15 Takarékcsoport Mobil bankfiók (Takarék-busz) szolgálja ki. Az egyesült pénzintézet a generációk bankjaként tipikus élethelyzetekre kínál komplex, innovatív megoldásokat családok, fiatalabb és idősebb nemzedékek, fővárosi és városi lakosok számára egyaránt. Tovább erősíti pozícióit a kis- és közepes vállalkozások körében és az agráriumban, működésével a helyi közösségek, ökoszisztémák és értékláncok szerveződését segíti elő. Az egyesülési folyamat lezárulását követően a Takarékbank Zrt. termékeit és szolgáltatásait az ügyfelek az ország bármely takarékcsoport fiókjában igénybe tudják majd venni.

További információ:

Gianone Péter
Pressinform Public Relations
gianone@pressinform.hu
+36-30/655-4996