



# Ingyatlanbefektetések 2021

A koronavírus járvány a tavalyi évben komoly hatással volt a lakáspiacra. A külföldi utazások korlátozása, valamint a megbetegedéstől való félelem a más országból hazánkba érkező vendégek számát drasztikusan visszavetette, amely legnagyobb áldozatának a főváros bizonyult. A járvány újabb hullámai miatt a nemzetközi utazások alacsony szintje az idei évben is jellemző volt. A turisták elmaradása miatt, a korábban rövid távra kiadott ingatlanok is a hosszú távra bérelhető ingatlanok piacán jelentek meg, ami a bérleti díjak jelentős csökkenéséhez vezetett, különösen a budapesti belvárosban. Ráadásul a fővárosi turisztikai szektorban dolgozókat is kedvezőtlenül érintette a járvány, ami tovább növelte a keresletkiesést. Az idei évben ugyan látszott némi korrekció a bérleti díjakban, de a fővárosban a turisztikai visszaesés miatt ez az országosnál kisebb mértékű volt, és a lemaradás a járvány előtti szinthez képest jelentős maradt.

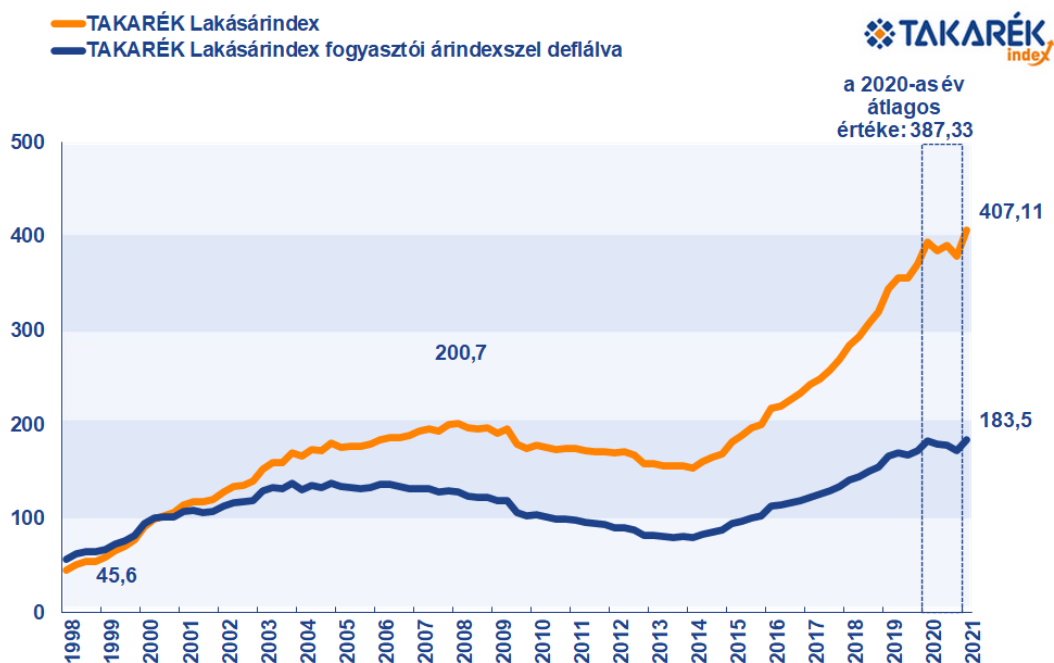
A KSH lakbérindexe szerint, országosan az előző év azonos időszakához képest 2021 júliusában 1,4 százalékkal nőttek a bérleti díjak, Budapesten ugyanakkor csupán 0,2 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. Így összességében, bár a nyár gyorsabb ütemű drágulást hozott, továbbra is messze elmaradtak a járvány előtti szinttől a fizetendő összegek, különösen a fővárosban. Utóbbi esetben 2020 januárjához képest 9,2 százalékkal kínálták olcsóbban a bérelhető lakásokat idén júliusban.

A nyári bérleti díj emelkedés gyorsulás nem meglepő, ez az időszak hagyományosan mindig erősnek számít a bérleti piacon, hiszen az egyetemekre visszatérő hallgatók, mint fő bérelői csoport ebben az időszakban keresi a bérelhető ingatlanokat.

Bár a lakások szálláshelyként történő hasznosítása alapvetően egy turisztikai befektetési döntés, de az ingatlanbefektetések szempontjából mégis releváns az alakulása, hiszen vele szoros kapcsolatban áll a hosszú távú lakáskiadások piaca. Így a fővárosi lakásbérleti piac szempontjából fontos kérdés, hogy a külföldi turisták mikor térhetnek vissza a korábbi nagy számban Budapestre, amely ismét élénkítené a rövid távra kiadó, szálláshelyként működő lakások bérleti piacát, így emelve a bérleti díjat, és szűkítve a hosszú távra kiadó ingatlanok körét. A rövid távú lakáskiadással kapcsolatban azonban az előbbi mellett a szabályozással kapcsolatban is akadnak bizonytalanságok, a korábbi központi cél ezen szállástípusok korlátozása volt, így a bérleti piac számára kulcskérdés, hogy ez pontosan mit jelenthet majd. Amennyiben nagyon szigorú szabályozás születik, a lakások szálláshelyként történő bérbeadása jelentősen visszaeshet, így a bérleti díjak alacsonyabb szinten stabilizálódhatnak a hosszú távra kiadó ingatlanok esetében is.

## **Hozamok a lakásárak növekedésével összefüggésben**

A kiadási célú lakásvásárlás esetén a hozam két tényezőből tevődik össze, a bérleti díjból származó hozam mellett a másik részt a lakásárak növekedése adja. A korábbi években éppen a lakásárak emelkedése biztosította az ingatlanok jelentős jövedelmezőségét, az elmúlt évben ugyanakkor a drágulás mértéke jelentősen lecsökkent, bár még így is 3 százalékos növekedés volt mérhető éves szinten 2021 első negyedévére az előző év azonos időszakához képest.



1. ábra. TakaréK Index változása reál és nominális értelemben (Forrás: TakaréK Index)

20 éves időtávon, 2021 első negyedévéig a lakások 257 százalékkal emelkedtek, ami 7 százalékos évesített hozamot jelentett. 2011 első és 2021 első negyedéve között az ingatlanárak 133 százalékkal nőttek, vagyis az évesített hozam 9 százalékos volt csak a lakások növekedéséből. 5 év alatt a lakások 87 százalékkal drágultak, vagyis évente átlagosan 13 százalékkal. 2021 első negyedévében 2018 első negyedévéhez képest 43 százalékkal kellett többet fizetni az otthonokért, vagyis éves szinten 13 százalékos átlagos árnövekedés volt megfigyelhető ezen a 3 éves időtávon. Az elmúlt 1 évet azonban – ahogy az előzőekben már írtuk - csupán 3 százalékos emelkedés jellemezte.

Meg kell jegyezni, hogy mindezek csak visszatekintő hozamok, a jövőbeli lakáspiaci hozamokra ebből következtetni nem lehet, azokat majd csak a következő évek lakásárváltozásai adják meg. Ugyanakkor az iménti számokból látszik, hogy bár átmenetileg lehetnek kevésbé jó évek, és visszaesések a lakáspiacon, például 2020 több negyedévet is árcsökkenés jellemezte, hosszú távon azonban a lakáspiaci évesített hozamok magasnak számítottak, így egy lakásárcsökkenési periódus estén érdemes lehet kivárni egy kedvezőbb helyzetet a korábbi lakásbefektetés értékesítésével.



| Lakáspiaci hozamok* |       |                 |
|---------------------|-------|-----------------|
|                     | Hozam | Évesített hozam |
| 1 éves              | 3%    | 3%              |
| 3 éves              | 43%   | 13%             |
| 5 éves              | 87%   | 13%             |
| 10 éves             | 133%  | 9%              |
| 20 éves             | 257%  | 7%              |

1. táblázat. A lakásárak változásából elérhető egyszerű hozamok, a költségek figyelembevétele nélkül (\*2021 Q1-ig, a lakásárak változásából eredően; Forrás: TakaréK Index)

Ahogy a korábbi években is felhívtuk már a figyelmet, az ingatlan nem számít kockázatmentes befektetésnek. Egyrészt az előzőekben bemutatott piaci ingadozások miatt, másrészt a teljes hozam másik részét jelentő kiadásból származó hozamrész szempontjából sem. Számolni kell ugyanis a kiadásból eredő kockázatokkal, mint a bérlő nem fizetése, vagy károkozása.

### Milyen hozamra számíthatunk?

A közvetlen ingatlanbefektetések hozamának egyik összetevője a már említett lakásárnövekedésből eredő hozamrész, míg a másik a bérlési díjből elérhető jövedelem. Ahogy azonban a korábbiakban már kitértünk rá, a bérlési díjak továbbra is elmaradnak a 2020 eleji szinttől, ami némileg rontja az ingatlanok hozamtermelő képességét.

A TAKARÉK Index elemzői a jelenlegi piaci információk alapján vizsgálták meg, hogy közelítőleg milyen átlagos teljes hozamokra lehet számítani egy kiadási célú lakásbefektetés során, vagyis a bérlési díjából és a lakásárak változásából együttesen. A modell paramétereit szerint a vásárlás során a vételár 50 százaléka 5,14<sup>1</sup> THM-es jelzáloghitelből kerül finanszírozásra. A vásárláshoz kapcsolódó költségek (illeték, ügyvédi díj, felújítás/berendezés) összesen 8 százalékot tesznek ki<sup>2</sup>, illetve az amortizáció évente 1 százalékos.

Az elemzők által végzett kalkulációban, a várható éves lakásár-emelkedés, 3 százalékos volt. A számítás szerint 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

<sup>1</sup> A TAKARÉK Ötös minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel és a Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel minimum és maximum THM-jének átlaga (<https://www.takarekbank.hu/maganszemelyek/minositett-fogyasztobarat-lakashitel#>)

<sup>2</sup> Új lakás vásárlása esetén a fizetendő illeték kevesebb, mint használt ingatlanvételnél, berendezésre azonban valamivel várhatóan többet kell költeni, így összességében a lakás arányában ugyanolyan lakásvásárlási költséggel számoltunk.



a lakás az év 90 százalékában bérbe van adva. A modellben a közös költség összege havonta 10 ezer forint volt.

| A lakásbefektetéseken elérhető hozamok (3 százalékos éves lakásfelértékelődés mellett) |                  |                            |             |                            |
|--|------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|
| Helyszín   | Használt lakások |                            | Új lakások  |                            |
|  | Hozamok (%)      | Átlagos hozam <sup>1</sup> | Hozamok (%) | Átlagos hozam <sup>1</sup> |
| Vidéki városok <sup>2</sup>  | 6,1-9,4%         | 7,3%                       |             |                            |
| Budapest   | 4,9-6,7%         | 6,0%                       | 4-6%        | 5,1%                       |
| Budapest belváros  | 5-6,7%           | 5,9%                       | 4-5,7%      | 5,0%                       |
| Budapest belvároson kívül  | 4,9-6,7%         | 6,0%                       | 4-6%        | 5,2%                       |
| Buda <sup>4</sup>  | 4,9-6,1          | 5,6%                       | 4-6%        | 4,9%                       |
| Pest (nem belváros) <sup>5</sup>   | 6,4-6,7%         | 6,5%                       | 5,2-5,8%    | 5,5%                       |

<sup>1</sup> A vizsgált kerületek hozamainak egyszerű átlaga

<sup>2</sup> Győr, Szeged, Debrecen, Miskolc, Pécs

<sup>3</sup> Használt lakások: 2., 3., 9., 11., 12., 13., 14., 15. kerületek alapján, új lakások: 2., 3., 4., 9., 11., 12., 13. és 14. kerületek alapján

<sup>4</sup> 2., 3., 11. és 12. kerületek alapján

<sup>5</sup> Használt lakások: 9., 13., 14., és 15. kerületek alapján; új lakások: 9., 13., és 14. kerületek alapján

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

A TakaréK Index kalkuláció szerint, a 3 százalékos várható árnövekedés mellett 4,9 és 6,7 százalékos hozamokra lehet számítani Budapesten a használt lakáspiacon. Vidéken az eddigiekhez hasonlóan, ennél kicsit magasabb, 6,1 és 9,4 százalékos szintek is elérhetőek lehetnek. Az újlakásokkal elérhető hozamok Budapesten 4 és 6 százalék között alakultak a számítás szerint. Ahogy a 3. táblázatból látható, 2021-re a használt lakások esetében némileg csökkent a saját tőke arányos nyereség, míg a fővárosi újlakások esetében összességében stagnálás látszott.

| A lakásbefektetéseken elérhető hozamok és változásuk 2020-2021 |          |      |      |           |
|--|----------|------|------|-----------|
| Lokáció  |          | 2020 | 2021 | Változás  |
| Budapest belváros  | Új       | 4,7% | 5,0% | +0,3 szp. |
|  | Használt | 6,9% | 5,9% | -1 szp.   |
| Budapest belvároson kívül                                      | Új       | 5,3% | 5,2% | -0,1 szp. |
|  | Használt | 6,5% | 6,0% | -0,5 szp. |
| Vidéki városok   | Új       | n.a. | n.a. | n.a.      |
|  | Használt | 8,0% | 7,3% | -0,7 szp. |

3. táblázat: A közvetlen ingatlanbefektetéssel elérhető sajáttőke arányos várható hozam új és használt lakás vásárlása esetén illetve a hozam változása 2020 és 2021 között, 3 százalékos ingatlanár-emelkedéssel számolva (Forrás: TAKARÉK Index számítás)



Az új lakások piacára a közeljövőben több tényező is jelentős hatással lehet. Az irántuk jelentkező keresletet támogatja, hogy a hamarosan induló zöld hitel program keretében 2,5 százalékos kamattal is elérhető lehet az ilyen ingatlanokat vásárlók számára jelzáloghitel, ami a mostani kalkulációhoz képest javíthatja az újlakások hozamtermelő képességét. Ráadásul a családos, CSOK-kal vásárlók számára, ez utóbbihoz felvehető hitel kamatlába 0 százalékra mérséklődik, ami szintén növelheti a kereslet az új lakások iránt. Összességében tehát az új lakások további áremelkedésére lehet számítani. De a használt lakás piac idei éve is jól sikerült eddig, sokan vásároltak lakást, az árak pedig ismét felfelé indultak. A jövőre nézve pedig a támogatásoknak, valamint a gazdasági növekedésnek és emelkedő bérpályának köszönhetően az újhoz hasonlóan, a használt piacon is további áremelkedés várható, ami kedvező hatással lehet a befektetési célból most lakást vásárlók hozamkilátásaira.