

LIVING

MOST ÉRDEMES LAKÁST VÁSÁROLNI
MAGYARORSZÁGON

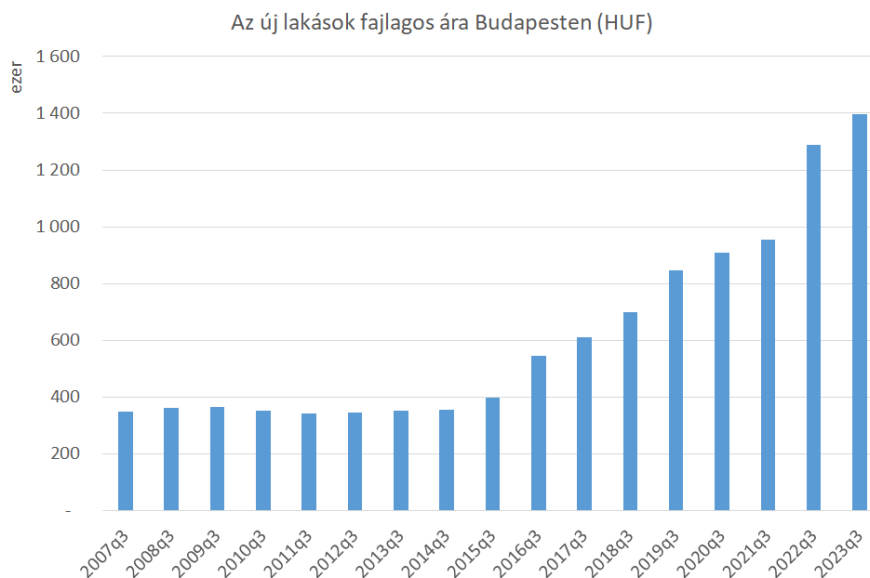
Tartalomjegyzék

Mennyiért lehet most lakást vásárolni Budapesten?.....	3
Budapest olcsó és jó hozamot biztosít	3

Magyarországon a lakások értéke jelentősen növekedett az elmúlt években. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint, a lakáspiacon 2014 első és 2023 első negyedéve között 231 százalékos áremelkedés volt mérhető, ami azt jelenti, hogy az elmúlt 9 év során a lakások értéknövekedéséből származó évesített hozam meghaladta a 14 százalékot. De az évesített hozamok akkor is meggyőzőnek számítanak, ha a válság előtti, vagyis a 2008-as maximumhoz hasonlítjuk a jelenlegi árszinteket. 2008 harmadik negyedévéhez képest 2023 első negyedévéig, vagyis az elmúlt közel 15 év során, akik lakásban tartották a pénzüket, évesítve 6,7%-os hozamot tehettek zsebre, miután az árak összességében körülbelül 163 százalékkal növekedtek.

Még jelentősebb volt a növekedés az országoshoz képest a magyar fővárosban, Budapesten, ahol 2014 elejéhez képest 2023 első három hónapjában már közel négyszer akkora összeget kellett adni az ingatlanokért a fajlagos árak változása alapján, ami azt jelenti évesített hozamként a lakástulajdonosok 16,4 százalékos értéknövekedést könyvelhettek el. A 2008-as, válság előtti maximumhoz képest az árak közel 220 százalékos emelkedtek, vagyis évente átlagosan 8 százalékkal növekedett az ingatlanok értéke a magyar fővárosban.

A lakásárak emelkedése nem csak a használt piacon, hanem az új ingatlanok esetében is megfigyelhető volt, míg például 2016 elején még kevesebb, mint 500 ezer forintos áron is lehetett új lakást vásárolni Budapesten, addig a jelenlegi medián árak már 1,4 millió forint körül alakulnak, vagyis az átlagos fajlagos összegek 182 százalékkal emelkedtek, ami évesítve közel 15 százalékos átlagos növekedést jelentett. Ha a válság előtti szintekhez hasonlítjuk a jelenlegi árakat, akkor is jelentős lakásár növekedés látszódik, 2008-hoz képest 2023-ban már a korábbi közel négyszeresét kellett fizetni egy új lakás négyzetméteréért, ami azt jelenti, hogy az elmúlt 15 év során az évesített újlakásár-növekedés 9,4 százalékos volt.



1.ábra. Az új lakások fajlagos árának alakulása Budapesten (Forrás: 2007-2015 között: KSH- fajlagos átlagos új lakás árak, q3-as negyedéves adatok, 2016-2023 között: Budapesti Lakáspiari Riport - az aktuálisan szabad lakások medián fajlagos ára szeptemberben)

Mennyiért lehet most lakást vásárolni Budapesten?

Bár forintban az árak jelentősen emelkedtek az elmúlt években, a devizában mért drágulás valamivel ez alatt alakult. A 2023-as szeptemberi adatok szerint Budapesten egy tipikus, 40 négyzetméteres lakás nem egészen 142 ezer svájci frankért, vagy 146 ezer euróért vásárolható meg, amerikai dollárban 154,5 ezret, angol fontban körülbelül 127 ezret kell fizetni, míg izraeli sékelből valamivel több mint 590 ezret, illetve kínai jüanból körülbelül 1,13 milliót kérnek el a beruházók egy 40 négyzetméteres otthonért. A magyar fővárosban is akadnak azonban különbségek az új lakásokért fizetendő árakban, jellemzően a befektetők körében népszerű belvárosi helyszíneken a tipikus otthonokért fizetendő összegek meghaladják a városra jellemzőt, a legdrágább 5. kerületben például 258 ezer euró körüli árakkal kell számolni egy 40 négyzetméteres otthon esetében, izraeli sékelben kicsivel több mint 1 milliós szinttel, míg kínai jüanból közel 2 milliót kell adni egy ilyen ingatlanért. A befektetők által kedvelt, és jól kiadható helyszínek között is lehet azonban olcsóbbakat találni, például az egyik ilyen területnek számító 13. kerületben a teljes fővárost jellemző árszint alatt alakulnak még a fajlagos árak, itt már kevesebb, mint 140 ezer euróért, vagy körülbelül 560 ezer izraeli sékelért, illetve 1 millió kínai jüanért hozzá lehet jutni egy tipikus, 40 négyzetméteres új otthonhoz. Ráadásul azért is kedvelt a kerület, mert itt található Budapest egyik legfontosabb irodapiaci lokációja, ami folyamatos erős keresletet biztosít az ingatlanok iránt, miközben még sok esetben átalakuló környékről van szó, és az ilyen helyszíneken az egyes lakások esetében a piaci árváltozás feletti értéknövekedéssel, felértékelődéssel is számolni lehet.

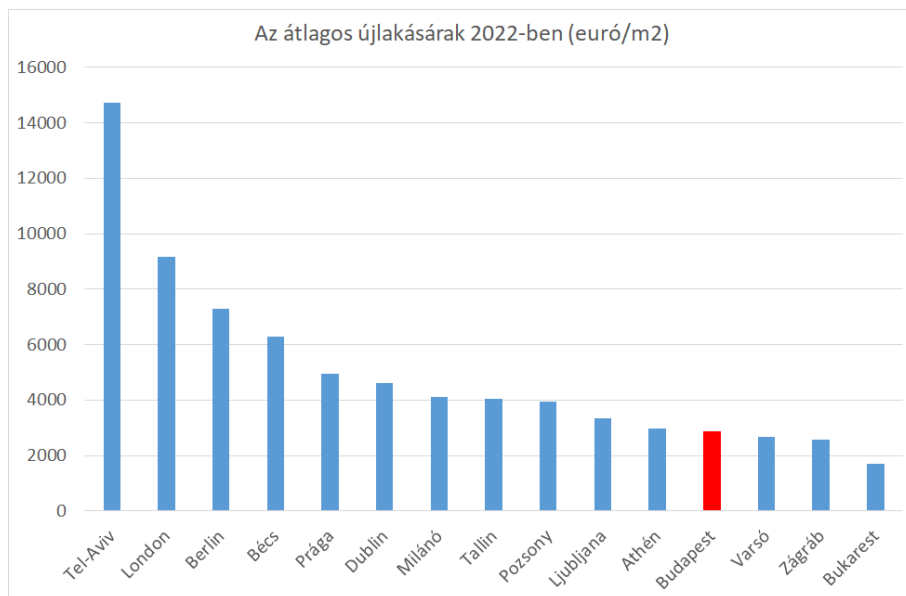
Egy 40 négyzetméteres új lakás ára Budapest különböző, befektetők által keresett kerületeiben az egyes devizákban							
	pénznem						
	HUF	EUR	CNY	ILS	CHF	USD	GBP
5. kerület	100 279 400	258 206	1 993 626	1 044 904	249 930	272 669	224 419
6. kerület	72 031 120	185 470	1 432 030	750 559	179 526	195 859	161 201
7. kerület	67 655 160	174 203	1 345 033	704 962	168 619	183 961	151 408
8. kerület	54 235 560	139 649	1 078 242	565 130	135 173	147 471	121 376
9. kerület	64 233 880	165 394	1 277 016	669 312	160 092	174 658	143 751
11. kerület	60 706 240	156 310	1 206 883	632 554	151 300	165 066	135 857
13. kerület	53 849 920	138 656	1 070 575	561 112	134 212	146 423	120 513
Budapest	56 818 770	146 301	1 129 598	592 047	141 611	154 495	127 157

2.ábra. Egy 40 négyzetméteres új lakás ára különböző devizákban Budapesten és egyes, a befektetők körében keresett kerületben a medián árak alapján számolva (Forrás: Budapesti Lakáspiacei Riport – 2023 szeptemberi medián fajlagos lakásárak, MNB – 2023. szeptember 27-ei árfolyamok)

Budapest olcsó és jó hozamot biztosít

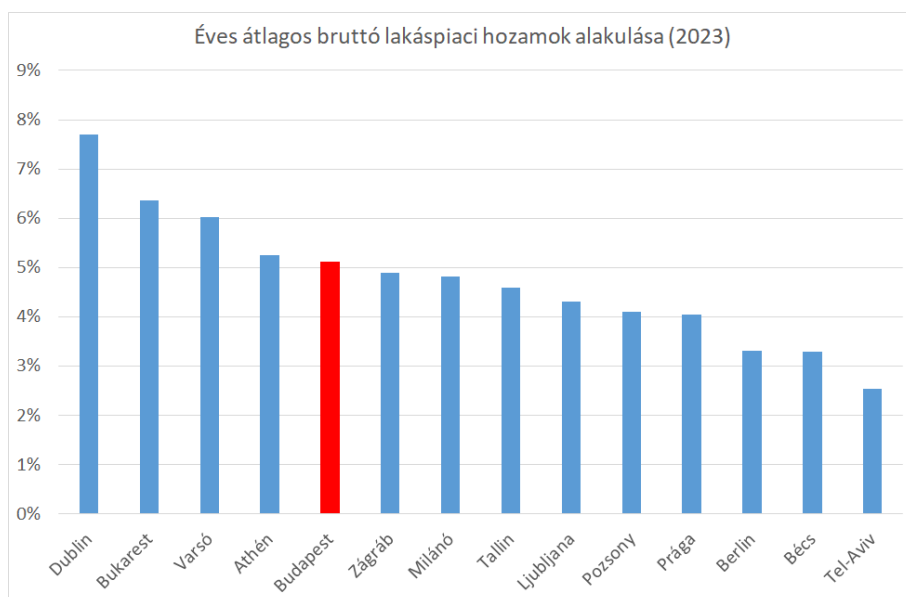
A külföldi befektetőknek érdemes alaposan körülnézniük, amikor helyet keresnek a pénzüiknek, mivel a vonzóknak számító nagyvárosok között nagyon nagy árkülönbségek figyelhetők meg, illetve az elérhető hozamok között is nagy eltérések tapasztalhatóak. Amíg például Tel-Avivban közelítette a 15 ezer eurót az új lakásokért négyzetméterenként fizetett összeg 2022-ben, addig Bukarestben körülbelül 1700 eurót kellett csak adni egy lakás egy négyzetméteréért. Bár az előzőekben bemutattuk, hogy milyen jelentős drágulásra került sor az elmúlt pár év során a magyar fővárosban, továbbra is az olcsó városok közé tartozik Budapest, ahol 2022-ben Zágrábbal és Varsóval együtt nem érte el a 3000 eurót a négyzetméterenként fizetendő újlakás-ár. Az előzőek alapján Közép-Európában mindössze a tel-avivi ár kevesebb, mint ötödét kellett kifizetni annak a befektetőnek, aki új lakást szeretett volna vásárolni. Londonhoz képest pedig kevesebb, mint az ottani ár harmadáért lehetett vásárolni.

Budapest kedvező árai szembe tűnőek, ha Prágával, Béccsel vagy Pozsonnyal hasonlítjuk össze, Prágához képest például több mint 40 százalékkal kellett kevesebbet fizetni az új otthonokért.



3.ábra. Az új lakások ára egyes nagyvárosokban 2022-ben (Forrás: Deloitte Property Index 2023)

A magyar főváros azonban nem csak olcsóságával lehet vonzó a más európai nagyvárosok között, de a vételi árak és bérleti díjak alapján számolt bruttó hozamok nagyságát nézve is az élmezőnyhöz tartozott. A 2023-ban rendelkezésre álló legfrissebb adatok szerint, az elérhető bruttó hozam meghaladja az 5 százalékot a lakásvásárlás esetén, amíg például Tel-Avivban csak kevesebb, mint 3 százalékos bruttó hozammal lehet számolni. Budapest azonban nem csak nyugat-európai városokat előz meg, de a hozamokat nézve messze kedvezőbb lehetőségeket tartogat, mint Prága, Pozsony vagy Bécs.



4.ábra A lakásvásárlással és bérbeadással elérhető bruttó hozamok egyes nagyvárosokban 2023-as frissítés szerint (Forrás: Global Property Guide)

Ráadásul a befektetési célú lakásvásárlás mára jóval egyszerűbbé vált a külföldi nagyvárosokban, például a budapesti piacon is rendelkezésre állnak olyan kényelmi szolgáltatások, melyek lehetővé teszik, hogy külföldi befektetők energiabefektetés nélkül tudják realizálni az ingatlanukból származó hozamokat. A property managementtel foglalkozó cégek, a lakás teljes üzemeltetését vállalják, akár a berendezéstől, a bérlő keresésén át a bérleti díjak és közüzemi díjak intézésig.