

LIVING

JÓ HÍREK A LAKÁSBEFEKTETÉSEN
GONDOLKODÓKNAK

Tartalomjegyzék

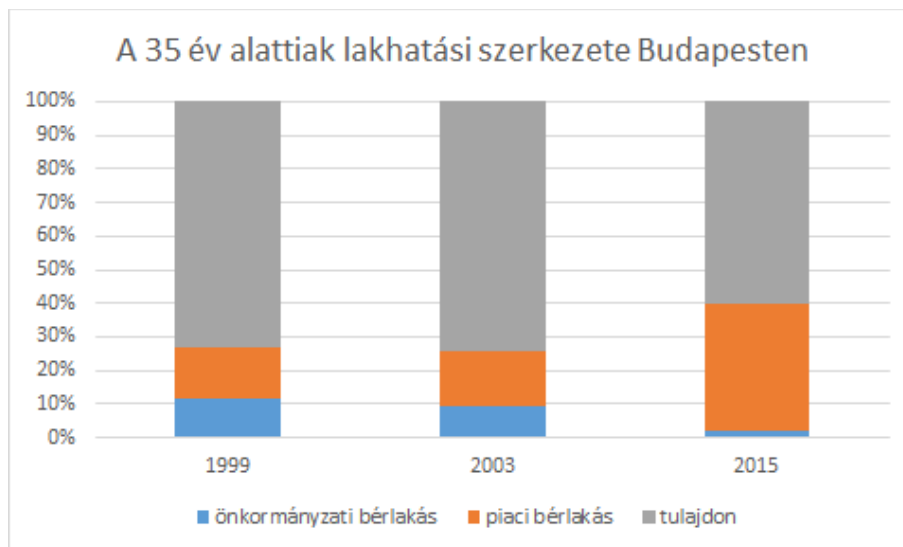
Bérelt lakásban élők aránya növekszik – keresleti bővülés.....	2
A bérleti díjak jelentősen emelkedtek.....	3
Miért jó a szakértői segítség?.....	3

Sokan vásároltak az elmúlt években befektetési céllal lakást, hogy aztán azt kiadva termeljen hozamot számukra. Az ilyen jellegű befektetések sikerét a jövőben is több trend segítheti, mint a bérlemények iránti kereslet növekedése és a bérleti díjak emelkedése. Ráadásul ma már olyan szolgáltatások is léteznek, melyekkel ez a befektetési forma nagyon leegyszerűsödött, akár olyan is lehet, mint egy befektetési jegy vásárlás.

Bérelt lakásban élők aránya növekszik – keresleti bővülés

A bérelt lakásban élők aránya az elmúlt években növekedett, akár országosan, akár a fővárosban nézzük, utóbbi helyen pedig egyébként is magasabb arányt képviselnek a nem saját otthonban élők. 2010-ben Budapesten a piaci áron bérelt lakásban élők aránya a KSH számai szerint 7,3 százalékos volt, míg az országos arány 3,6 százalékon alakult. 2015-re ez a szám a fővárosban 8 százalékosra növekedett, míg 2020-ban 9,8 százalékot tett ki.¹

A magánbérletben élők aránya a fiatalok körében még inkább növekedett, Csizmady és Kőszeghy tanulmánya szerint 1999 és 2015 között például a 35 évesnél fiatalabbak körében 10-ről 30 százalékra nőtt országosan a magánbérletben lakók aránya, Budapesten pedig 15,5 százalékról közel 38 százalékra. Az azóta eltelt időben pedig az általánosan megfigyelhető bővülésnek megfelelően tovább növekedhetett az arány 2023-ig.²



1.ábra. A 35 év alattiak lakhatási szerkezetének alakulása Budapesten (Forrás: Csizmady, Kőszeghy: *Generation Rent' in a Super Homeownership Environment: The Case of Budapest, Hungary*)

Szintén igaz, hogy a lakásbérlet megítélése is jelentős változáson ment keresztül a fiatalabb generáció körében. Ez a csoport ugyanis már jóval kevésbé ragaszkodik a saját tulajdonhoz legyen szó autóról, vagy lakhatásról, körükben hódítanak a közösségi megosztáson alapuló megoldások, mint például a car-sharing. De a lakhatási elképzeléseik is eltérhetnek a szüleikétől, fontos számukra például a rugalmasság, akár a költözések esetén, amit egy bérelt ingatlan jelent. Ezt mutathatja, hogy a K&H

¹ https://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jov0048.html

² <https://www.mdpi.com/2071-1050/14/14/8929> ; <https://qubit.hu/2022/08/04/egyre-tobben-elnek-alberletekben-de-ezt-a-magyar-fiatalok-nem-a-szabdsagot-keresve-es-jokedvukben-teszik>

2022 harmadik negyedéves ifjúsági index felmérése szerint például a megkérdezett 19-29 évesek már kevesebb mint a fele gondolta azt, hogy a lakásbérlet pénzkidobást jelent, a két évvel korábbi több, mint kétharmados arányhoz képest, miközben ötödük már az egész életét illetően el tudta képzelni, hogy saját lakás helyett bérelt ingatlanban éljen.³

A jövőben növekedhet a városokban, különösen a nagyvárosokban élők száma, akik közül többen lehetnek olyanok, akik nem saját otthonban képzelik el a jövőjüket, vagy azért, mert vidékről felköltözve a vásárlás túl nagy költséggel jár, vagy a nagyvárosi létet csak ideiglenesnek gondolják, amiért nem érdemes egy hosszabbtávú elköteleződést jelentő ingatlan megvenni.

A bérleti díjak jelentősen emelkedtek

A befektetők számára szintén kedvező, hogy az elmúlt két évben dinamikusan emelkedett a lakások bérleti díja. Bár a covid-járvány jelentős esést okozott az elkért díjakban a piac mostanra nem csak magára talált, de a korábbi maximumot is jelentősen túlszárnyalják a bérelhető ingatlanokért elkért összegek. 2020 januárjához képest a KSH budapesti lakbérindexe kb. 29 százalékkal emelkedett idén júliusig, míg a járvány idején jellemző minimumhoz képest több mint 50 százalékos drágulás volt megfigyelhető. Az átlagos lakbér szintje a KSH közlése szerint 2023 első felében 221 ezer forint volt a fővárosban.⁴ De hasonló magas szintekről számoltak be ingatlan-közvetítő hálózatok. A Duna House adatai szerint például Budapesten egy garzon lakást 150-170 ezer forintért, egy két hálószobásat 250-350 ezer forintért lehetett kivenni a júliusi adatok szerint a bérlők által kedvelt helyszíneken.⁵ Ez azonban még csak az átlagos bérleti díjakat mutatja, egy újépítésű ingatlan ennél magasabb bérleti díjak mellett találhat bérlőre, annál is inkább, mivel a bérlők számára is sokkal fontosabbá vált, hogy milyen összegű rezsiköltségeket kell kifizetniük egy-egy lakás esetén, hiszen a lakhatási költségeiket együttesen nézik, a rezsidíjak pedig pont az imént említett új, vagyis legkorszerűbb ingatlanok esetén a legkedvezőbbek.

Miért jó a szakértői segítség?

Szintén a lakásbefektetések felé terelhet egyeseket, hogy július 1-től kezdődően, néhány kivételtől eltekintve (állampapírok, ingatlanbefektetési jegyek) a hozamok után a személyi jövedelemadó mellett szocho-t is kell fizetni, mely így összesen 28 százalékos levonást jelent a hozamból. Ez azt jelenti, hogy például az éves szinten 1 millió forintos jövedelemből a tulajdonos csak 720 ezer forintot kap meg. A lakásbefektetésen keletkező hozamok után azonban a 15 százalékos személyi jövedelemadón kívül nem kell más terhet fizetni, az 1 millió forintból 850 ezer forint kerül hozzá, vagyis a realizált nettó hozam magasabb lesz.

Ugyan a lakásbefektetés némileg több gondozást igényel, mint egy részvény vagy kötvényvásárlás, azonban ma már arra is léteznek alternatívák, hogy ez ne így legyen, sőt bizonyos esetekben sokkal egyszerűbb is lehet, mint követni a részvényt piac alakulását.

³ <https://www.vg.hu/vilaggazdasag-magyar-gazdasag/2022/11/sokkal-tobb-fiatal-gondolkodik-berelt-lakasban>

⁴ <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2023-julius/index.html>

⁵ <https://telex.hu/belfold/2023/07/25/budapest-ingatlanpiac-alberletarak>

Sokan szeretnék úgy befektetni, hogy értékes idejüket nem kell a lakásra fordítani, például egy-egy meghibásodás vagy a bérlő távozása utáni bérlő keresés miatt, illetve közüzemi befizetések ellenőrzése kapcsán. A vásárlást úgy szeretnék megélni, hogy havonta realizálják a hozamot, de nem kell vele külön foglalkozniuk. Különösen több gonddal járhat, ha nem csak 1, hanem több lakás vásárlása történik befektetési céllal. Ma már erre is van megoldás a bérbeadási szolgáltatást nyújtó, vagyis a property managementtel és üzemeltetéssel foglalkozó cégeknek köszönhetően.

A teljeskörű property menedzsment szolgáltatás esetén például szinte minden lakással kapcsolatos problémától meg lehet szabadulni a műszaki átvételtől, bútorozáson és bérbeadáson keresztül, a bérleti díjak beszedéséig, karbantartásig. Ezzel pedig az ingatlanbefektetés jelentősen leegyszerűsödik, kockázatai csökkennek. Egy profi csapat jobban ki tudja választani a megfelelő bérlőt, és menedzselni a lakással kapcsolatos felmerülő kiadásokat, javításokat stb. A tapasztalata és összeköttetései révén pedig nem csak a menedzsment terheket veszi le a tulajdonos válláról, de akár magasabb bérleti díj, és jobb kihasználtság mellett tudja kiadni az adott ingatlant, ami így magasabb hozamot termelhet a tulajdonos számára.