

LIVING

Most nagyon kell figyelni, miben tartjuk a
pénzünket

Tartalomjegyzék

Otthon tartott pénz=ablakon kidobott pénz	3
Alternatív befektetési lehetőségek – részvény, állampapír, ingatlan.....	3
Ingatlan befektetés - új lakás vásárlással.....	5
Nem mindegy a helyszín.....	6

Otthontartott pénz=ablakon kidobott pénz

A hazai gazdaságot jelenleg nagyon magas inflációs környezet jellemzi, ami egyben azt is jelenti, hogy a pénz folyamatosan veszít az értékéből. 2023. márciusában 25,2 százalékos volt az éves áremelkedés mértéke, vagyis az egy évvel ezelőttihez képest ennyit romlott a pénz vásárlóereje. Ilyen magas infláció már nagyon régen, a rendszerváltást követő időszak óta, nem jellemezte a hazai gazdaságot, így sokan most szembesülnek először azzal, milyen komoly következményei vannak, ha nem megfelelően gondoskodnak a megtakarított összegekről. A megtakarítással rendelkezők közül a pénz jelentős értékvesztése különösen azok számára lehet hátrányos, akik az összeget otthon tartják. Ez ugyanis azt jelenti, hogy 2022 és 2023 márciusa között a „párnahuzatban tartott” pénz értéke negyedével csökkent, ami óriási veszteség. De nincsenek sokkal kedvezőbb helyzetben a megtakarításaikat csupán bankszámlán tartók sem, hiszen a látraszóló kamatok minimálisak, vagyis esetükben is jelentős pénzveszteségeket okoz az infláció.

Érdemes megvizsgálni, hogy a csak otthon, vagy bankszámlán (látraszóló) tartott összegek értéke miként alakul 10 éves időtávon. Az MNB várakozásaival számolva, illetve hosszú távon 3 százalékos inflációs rátát feltételezve, a kezdeti összeg az „otthoni trezorban” várhatóan bőven több, mint harmadával megegyező értékvesztést szenved majd el 2023 és 2033 között, de a látraszóló betéteknél is hasonló veszteségre lehet számítani. Ha pedig a magasabb infláció a mostani várakozásoktól eltérően hosszabb távon is jellemzi majd a gazdaságot, az elszenvedett veszteségek tovább nőhetnek.

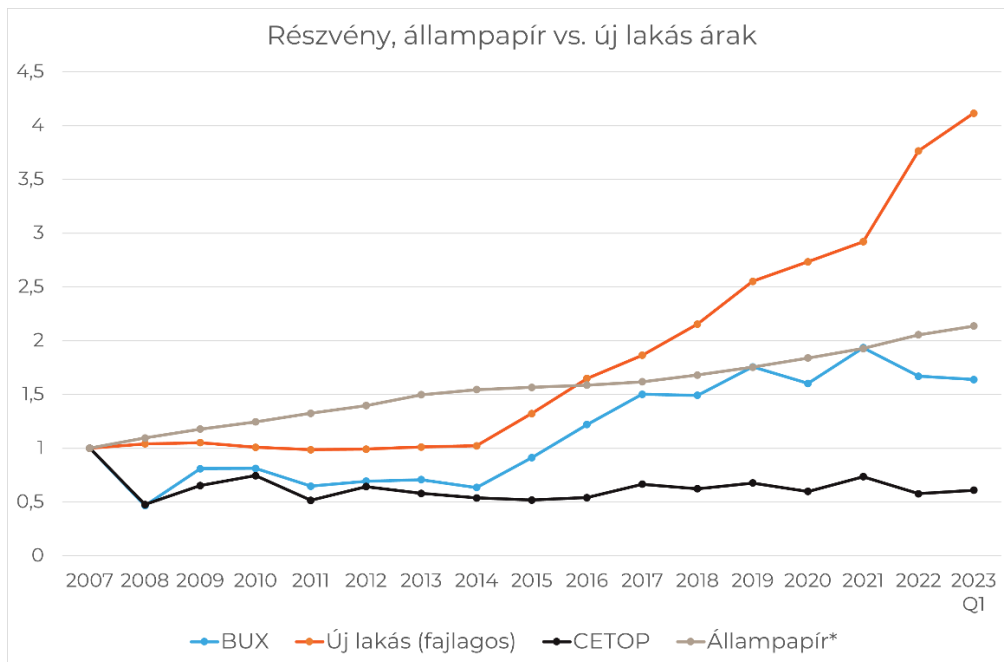
Alternatív befektetési lehetőségek – részvény, állampapír, ingatlan

Nem csoda, hogy az előbbi számokat látva sokan kerestek már eddig is helyet a pénzüiknek, és néztek alternatív befektetési lehetőségek után, mint a részvény, az állampapír és az ingatlan. A gazdaságban ciklusok váltják egymást, ahol egy lejtmenetet egy felfelé ívelés követ. Azt lehet mondani, hogy az előző válság óta vélhetően most érkezünk el ismét egy átmeneti, gazdasági gyengélkedéshez, vagyis túl vagyunk egy gazdasági cikluson, így érdemes lehet megnézni, hogy ez alatt az egy ciklus alatt, miként teljesítettek a különböző alternatív befektetési eszközök.

A részvénypiacon 2007-et követően drámai esés következett be a válság hatására, amit a piac aztán csak nagyon nehezen hevert ki. 2007 és 2023 első negyedéve között a számított évesített hozam, így mindössze valamivel több, mint 3 százalékos volt. A CETOP, ami a legnagyobb tőkeértékű és tőzsdei forgalmú közép-európai vállalatok indexkosara pedig ennél is rosszabbul teljesített.

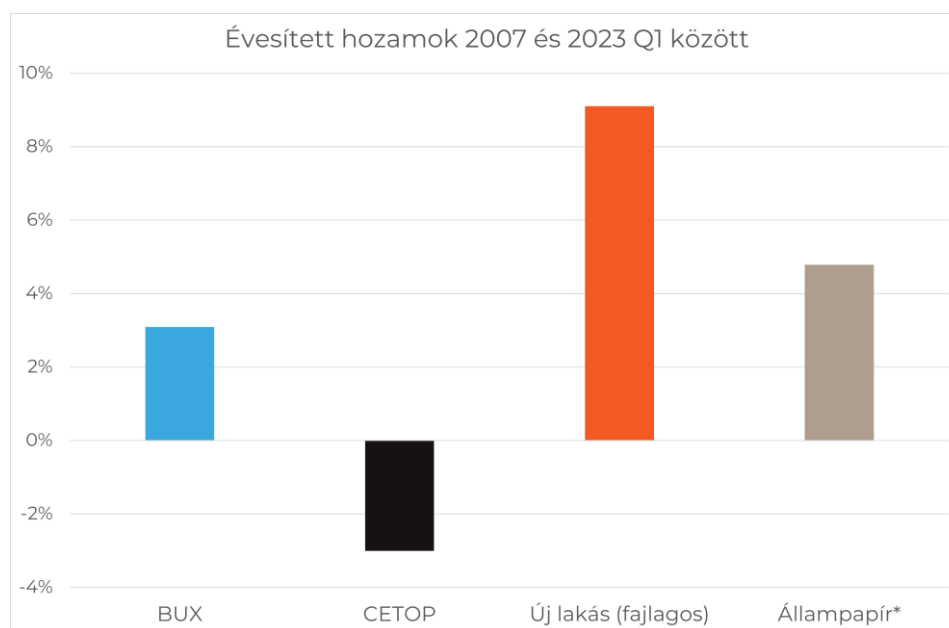
Az állampapírok esetében az inflációs ráta+1,5 százalékos kamatprémiumot mellett¹ került visszszámolásra a hozam, az elmúlt évek fogyasztói-árindexét figyelembe véve. A kezdeti pénzösszeg így több mint a duplájára növekedhetett 2007 és 2023 első negyedéve között, ami körülbelül 5 százalékos évesített kamatot jelentett volna.

¹ *korábban ennél magasabb kamatprémium is jellemző volt, az egyszerűség kedvéért számoltunk mindenhol 1,5 százalékos prémiummal és eltekintettünk a jövedelemadótól.



1.ábra. A részvény**, állampapír* és új lakás árak alakulása 2007 és 2023 első negyedéve között (Forrás: BET, KSH, ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport;* inflációs ráta+1,5 százalékos kamatprémiummal számolva; ** az adott időszaki utolsó hónapot jellemző érték)

A 2013-ban a lakáspiaci mélypontra 350 ezer forintos négyzetméteráron lehetett új lakást vásárolni Budapesten, ami szinte megegyezett a válság előtti szinttel. Az új lakások ára tehát nem igazán esett vissza a gazdasági válságban, inkább stagnált, még a jelenleginél jóval alacsonyabb inflációs környezet ellenére sem, szemben a használt lakásokkal, ahol azért csökkentek az árak. A válság utáni felívelés aztán jelentős áremelkedést hozott az új lakások esetében, mára meghaladja a fővárosban az 1,4 millió forintot a fajlagos átlagár, ami a négyzetméterenként fizetendő összegek megnégyszereződését jelentette. Ha a válság előtti, 2007-es szinthez hasonlítjuk, akkor is jelentős bővülés látszott az elmúlt években, a növekedés meghaladta a 300 százalékot, ami évesített hozamként több, mint 9 százalékot biztosíthatott.



*2. ábra. A részvény**, állampapír* és új lakás árak 2007 és 2023 első negyedéve közötti alakulása alapján számított évesített hozam (Forrás: BET, KSH, ELTINGA Budapesti Lakáspiacei Riport;* állampapírok esetén visszamenőlegesen infláció+1,5 százalékos hozammal számolva, ** az adott időszaki utolsó hónapot jellemző érték)*

Ingtatlan befektetés - új lakás vásárlással

A lakásba történő befektetés jellemzően egy hosszú távú elköteleződést jelent, hiszen nagyobb kezdeti költséggel lehet számolni. A hozam két részből áll, az egyik elem a bérbe adásból származik, míg a másik a lakás értéknövekedéséhez köthető. A kalkuláció során a hozamot a lakásvásárlás teljes költségére számítottuk, vagyis figyelembe véve az egyéb kiadásokat, mint ügyvédi díj, berendezés, illeték.²

Új lakásoknál a jelenlegi kínálati bérleti díjakat és kínálati lakásárakat figyelembe véve a bérbeadásból származó hozamrész körülbelül 2,9 és 4,6 százalék között mozgott Budapest különböző kerületeiben 2023 első negyedévében (adathiány miatt nem történt vizsgálat a 15., 17. és 20. kerületben). A befektetési célú lakásvásárlás szempontjából fontos helyszínnek számító V., VI., VII. kerületekben 3,1 és 3,7 százalék között alakult, a 9.-ben 3,4, a 11.-ben 3,8, és a 13.-ban pedig 4,1 százalékos volt. A bérleti hozamok jellemzően időben sem mutatnak nagy kilengéseket.

A befektetési célú lakásvásárlásoknál a hozam másik elemét a lakásárak-változása jelenti. Ahogy a korábbiakban már volt szó róla, a gazdaságban ciklusok váltják egymást, ami az ingatlanpiac esetében is igaz, így az árak alakulásának megfelelően az elérhető hozamok nagyobb különbséget mutathatnak az egyes évek között. Mivel a lakásvásárlásnál egy hosszabb távú befektetésről van szó, az árak alakulását is hosszabb időtávon érdemes vizsgálni, például egy ciklusra vonatkozóan. Az előző ingatlanpiaci ciklus egészét tekintve, vagyis a 2007 és 2023 első negyedéve közötti lakásár-változást figyelembe véve, évesített hozamként több, mint 9 százalékos hozammal számolhattak a lakástulajdonosok. Mindez az jelenti, hogy a teljes éves hozam bőven 10 százalék felett alakult, egyes kerületekben, mint a 13., meghaladhatta a 13 százalékot.

Természetesen fontos kérdés, hogy a jövőben merre tartanak majd az árak. Ahogy a korábbiakban látható volt 2007 után, a válságban sem igazán csökkentek a hazai új lakásárak, a mostani nagyon magas inflációs környezetben pedig erre szintén kevésbé lehet számítani.

Az elmúlt években sokan döntöttek a befektetési célú lakásvásárláskor az új ingatlanok mellett, és vásároltak meg ugyanabban a projektben 2-3 vagy akár több lakást, akár egész szintet. Piaci információk szerint pedig ők voltak azok, akik aktívak maradtak a lakásvásárlók között az elmúlt hónapokban is.

² A modell paraméterei:

Az ingatlant teljesen saját tőkéből vásárolja meg a tulajdonos.

Ügyvédi díj: 1%

Illeték: újlakás kedvezmény érvényesítése után 4%

Egyéb vásárláskor felmerült költség: 3%

Bérleti díj: kerületi kínálati átlagos fajlagos bérleti díj (hirdetési adatok alapján)

Lakásár: kerületi kínálati átlagos fajlagos újlakás-ár (ELTINGA Budapesti Lakáspiacei Riport)

Értékcsökkenés: 0,5 százalék/év

Egyéb költség: havi 10 ezer forint.

A lakás az év mind a 12 hónapjában kiadásra kerül

A tulajdonos a bevételekből tételes költségelszámolás mellett vonja le a felmerült költségeket

A keletkezett jövedelme után a tulajdonos 15 százalék jövedelemadót fizet

Nem mindegy a helyszín

Nem mindegy azonban, hogy az adott lakásnak milyen a lokációja. A felértékelődő helyszíneken ugyanis még extrahozamokra is szert tehet a tulajdonos. Erre jó példa lehet a Szabolcs utca környéke, mely jelentős átalakuláson ment keresztül az elmúlt években, és az itt zajló építkezéseknek köszönhetően egy új városnegyed alakult ki. Az árak az első projektek indulása óta jelentősen megemelkedtek, amely növekedés más helyszínekét is túlszárnyalta. A még teljesen más környezetben elindított első beruházások fajlagos árai átlagosan nem érték el 2017 első felében a 600 ezer forint, míg a jelenlegi fajlagos átlagárak közelítik az 1,4 millió forintot. Ez azt jelenti, hogy az árak több, mint kétszeresükre nőttek (235%), közelítik a két és félszeresüket. Ugyanakkor Budapesten 226 százalékkal, a 13. kerületben 223 százalékkal kell többet fizetni, vagyis a kerületi növekedést 12 százalékponttal felülmúlta a Szabolcs utca környéke az eltelt 6 évben.