



Budai Ákos
ingatlanpiaci elemző

LAKÁSPIACI BEFEKTETÉSEK

Hol, hogyan és mit érdemes venni?

Genezis 2.0 konferencia

2015. november 20.

Budapest

Miről lesz szó?

- **1. Lakásvásárlás előtt**
- **2. Mire érdemes figyelni lakásvásárláskor?**
- **3. Lakáskiadás**

Miért érdemes most lakást venni?

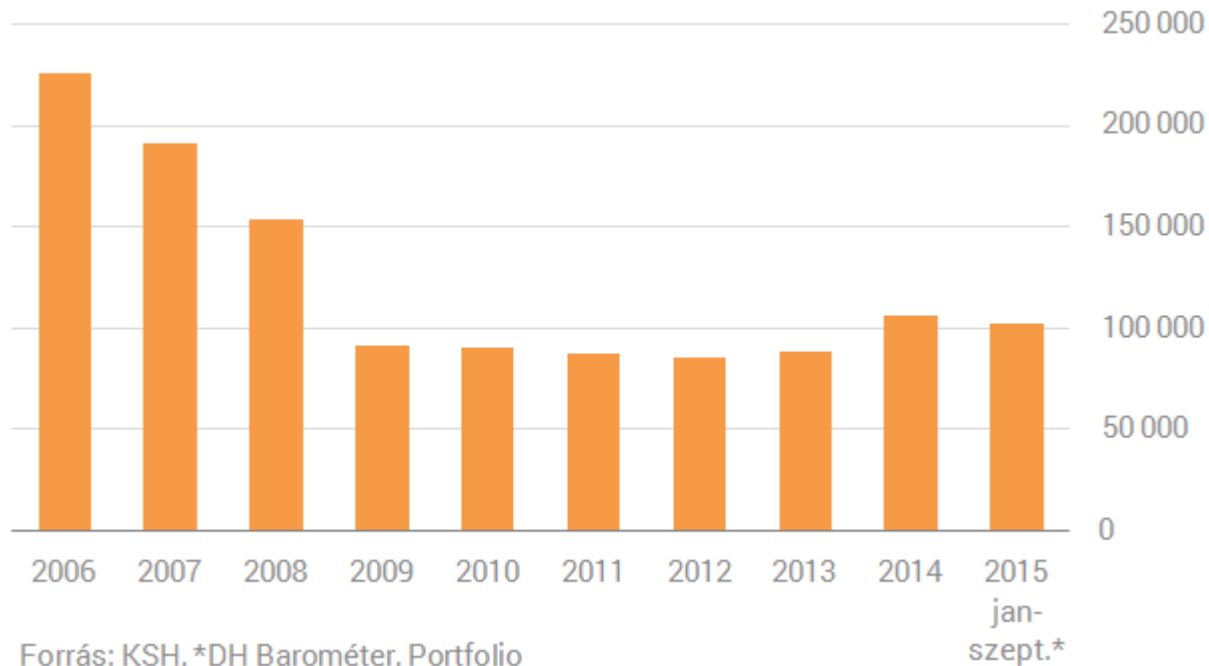
1. Feléledt a piac, az árak további emelkedése várható.
2. A finanszírozás rég volt ilyen jó.
3. Az állam is támogatja a vásárlást.
4. Más befektetési formáknál nagyobb hozam érhető el a lakáskiadással.

1. LAKÁSVÁSÁRLÁS ELŐTT

- Növekszik az adásvételek száma - Mióta? Miért?
- Növekednek az árak – Hol és mennyivel?
- Hol érdemes vásárolni? Mit érdemes vásárolni?
- Mit keresnek a vevők?
- Új lakások piaca - Miért nem épülnek? Mikor fognak?

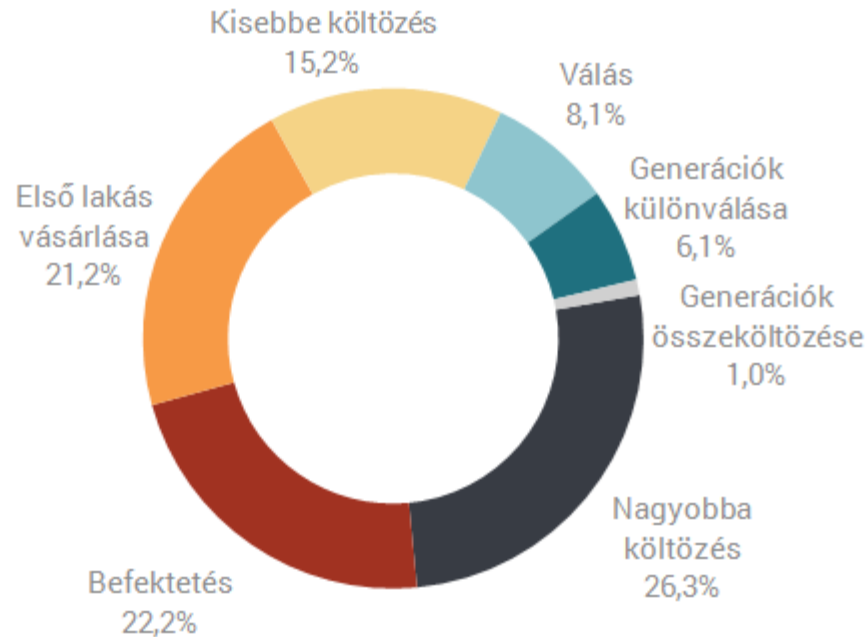
Növekszik az adásvételek száma

Lakástranzakciók száma



Növekszik az adásvételek száma

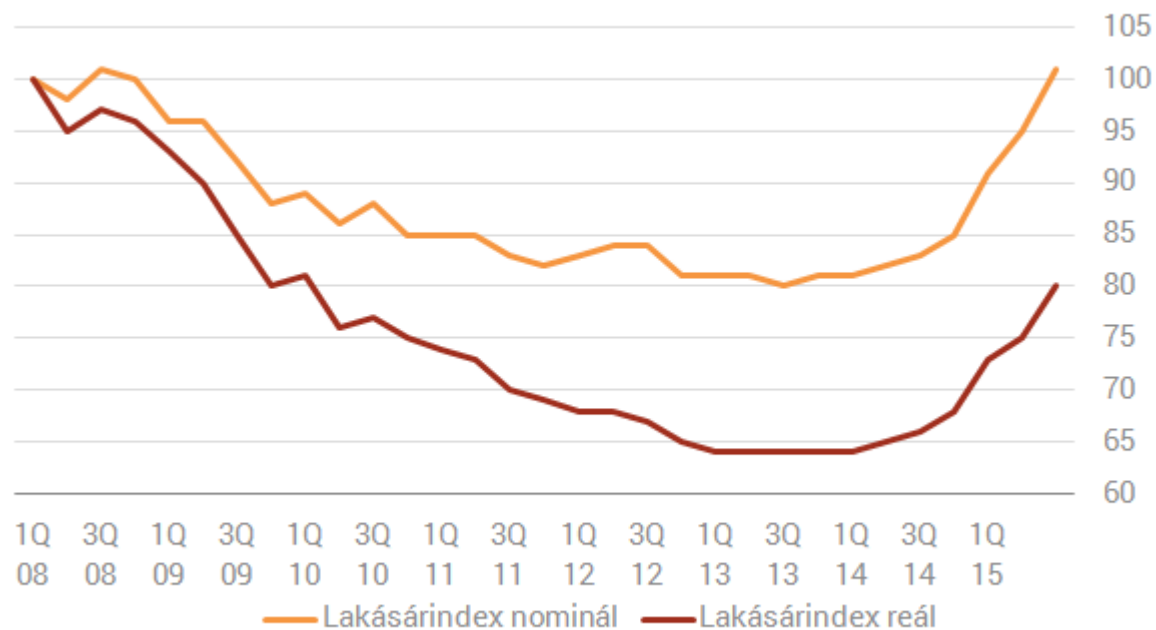
A vidéki vásárlások okának megoszlása (%)



Forrás: Duna House, Portfolio

Növekednek az árak

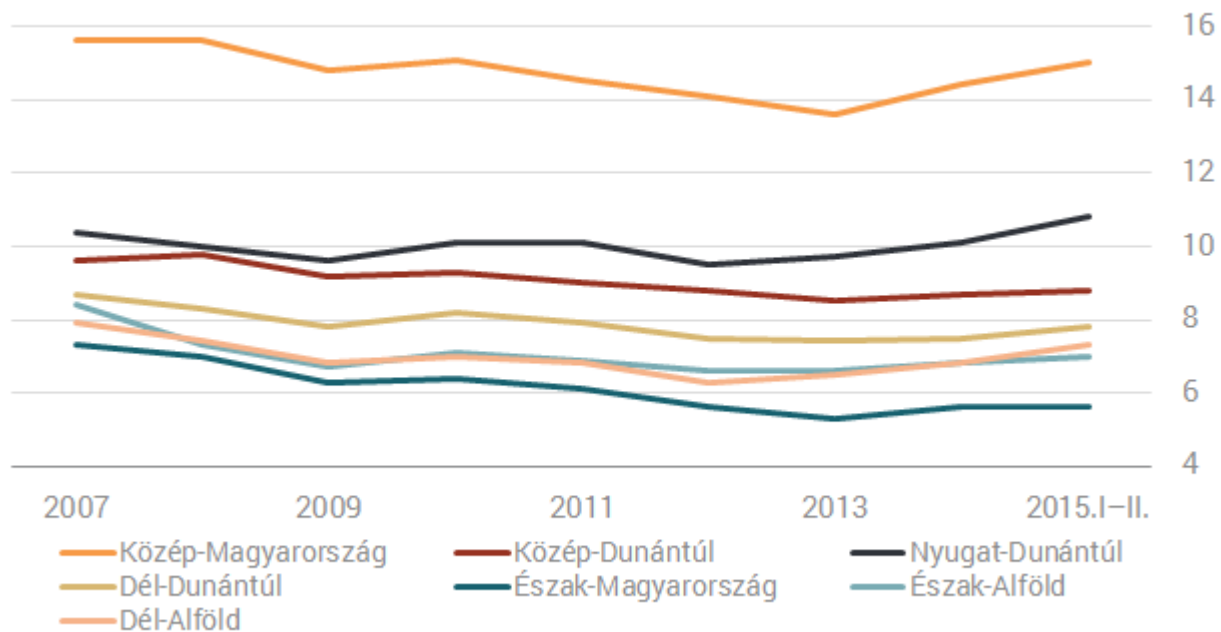
Duna House Barométer Országos Lakásárindex



Forrás: Duna House, Portfolio

Hol érdemes vásárolni?

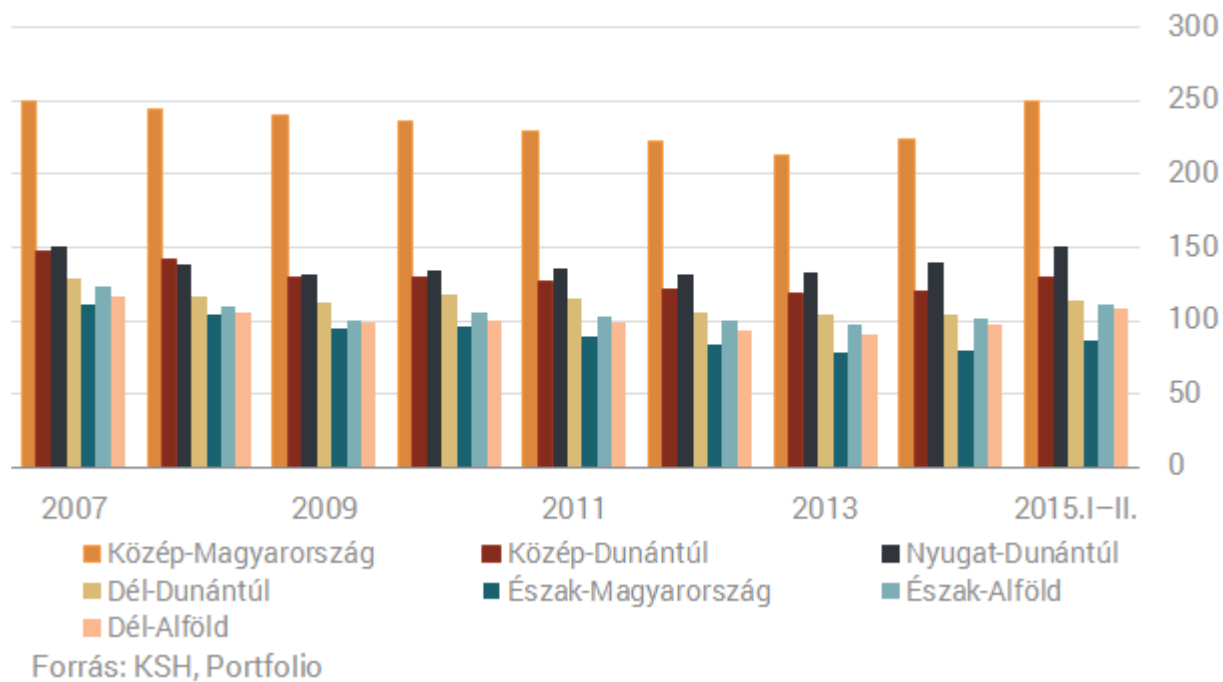
Használt lakások átlagárának alakulása (millió Ft)



Forrás: KSH, Portfolio

Hol érdemes vásárolni?

Használt lakások négyzetméterárának alakulása (ezer Ft)



Hol érdemes vásárolni?

Lakáspiaci forgalmi adatok

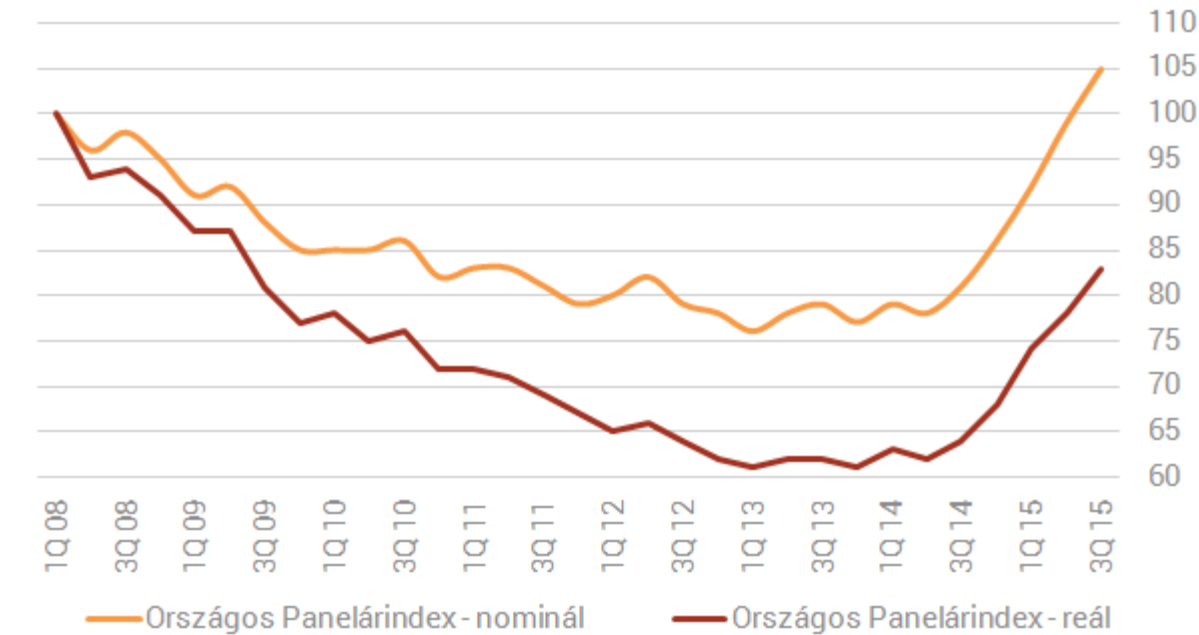
	forgás 2014	forgalom 2014 (db)	várható forgalom 2015 (db)
Eger	2,98%	783	940
Miskolc	2,58%	1980	2700
Nyíregyháza	3,15%	1629	2040
Paks	3,03%	253	300
Pécs	3,04%	2199	2750
Szekszárd	2,64%	400	510
Magyarország	2,58%	113789	150000

Forrás: KSH, Otthon Centrum, Portfolio

- Paks: magasabb kereseti lehetőségek
- Eger & Szekszárd: turisztikai céllal rövid távú lakásbérlet

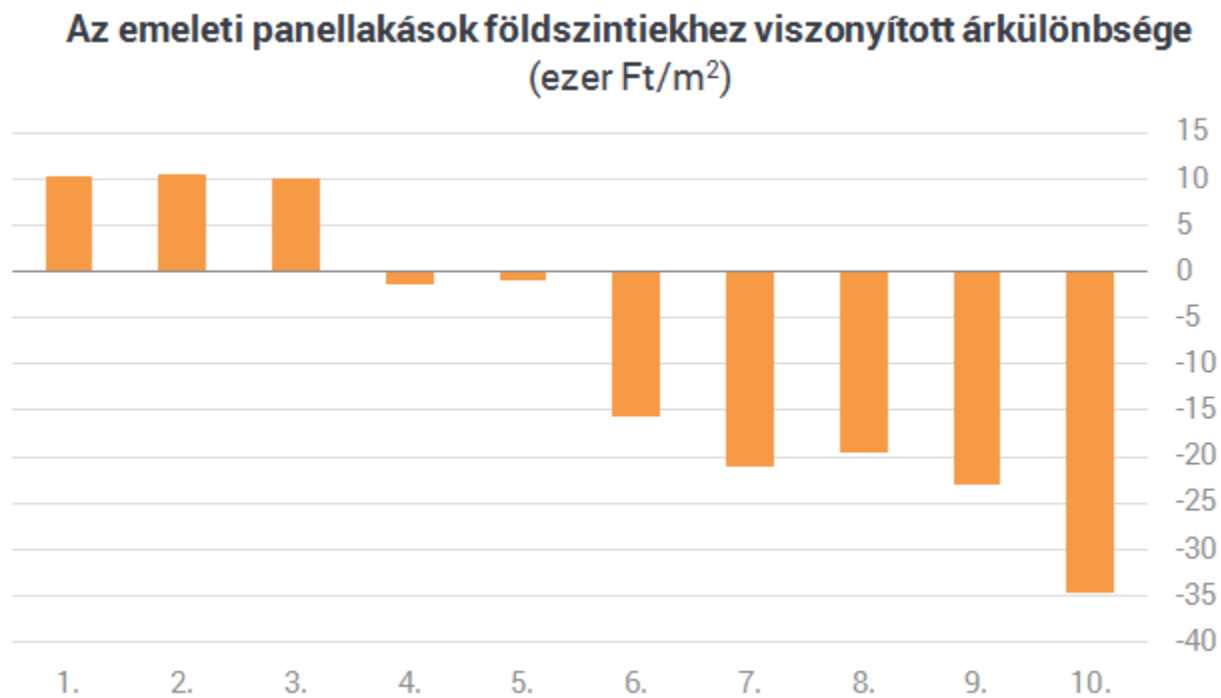
Mit érdemes vásárolni?

Duna House Barométer Országos Panelárindex



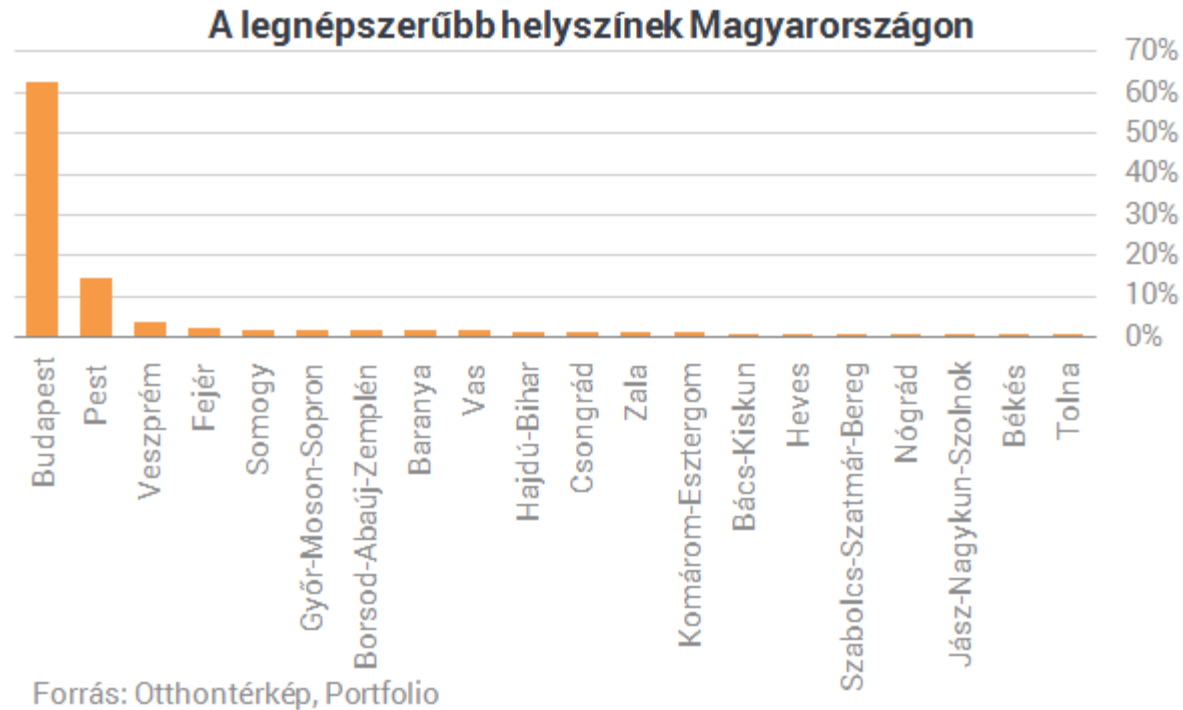
Forrás: Duna House Barométer, Portfolio

Mit érdemes vásárolni?



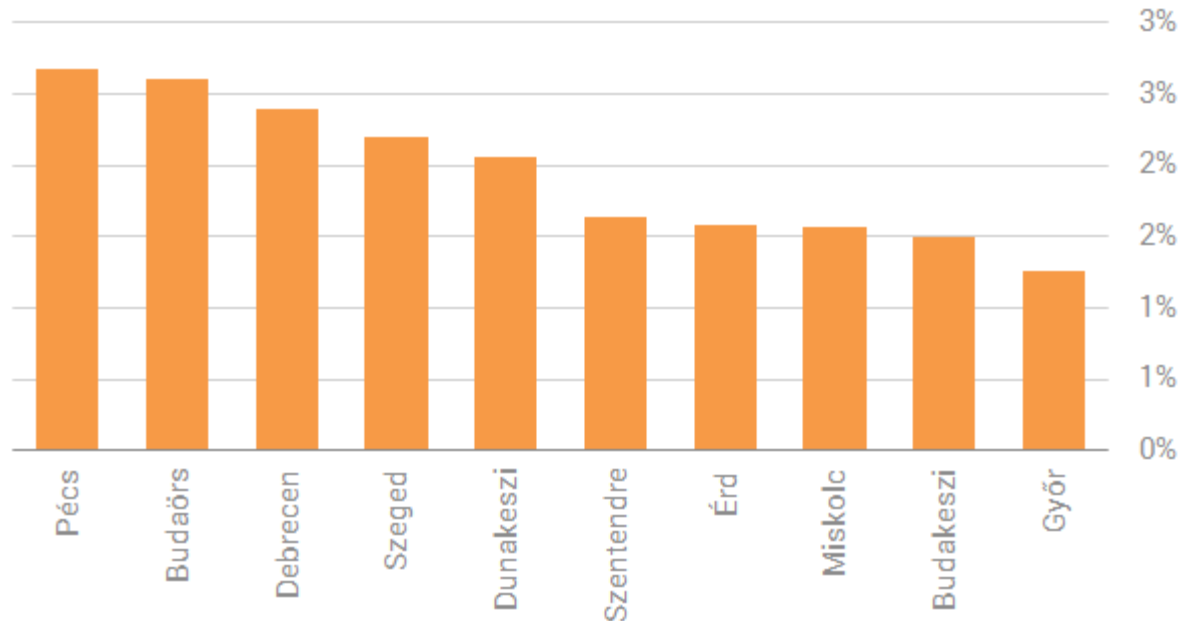
Forrás: KSH, Portfolio

Mit keresnek a vevők?



Mit keresnek a vevők?

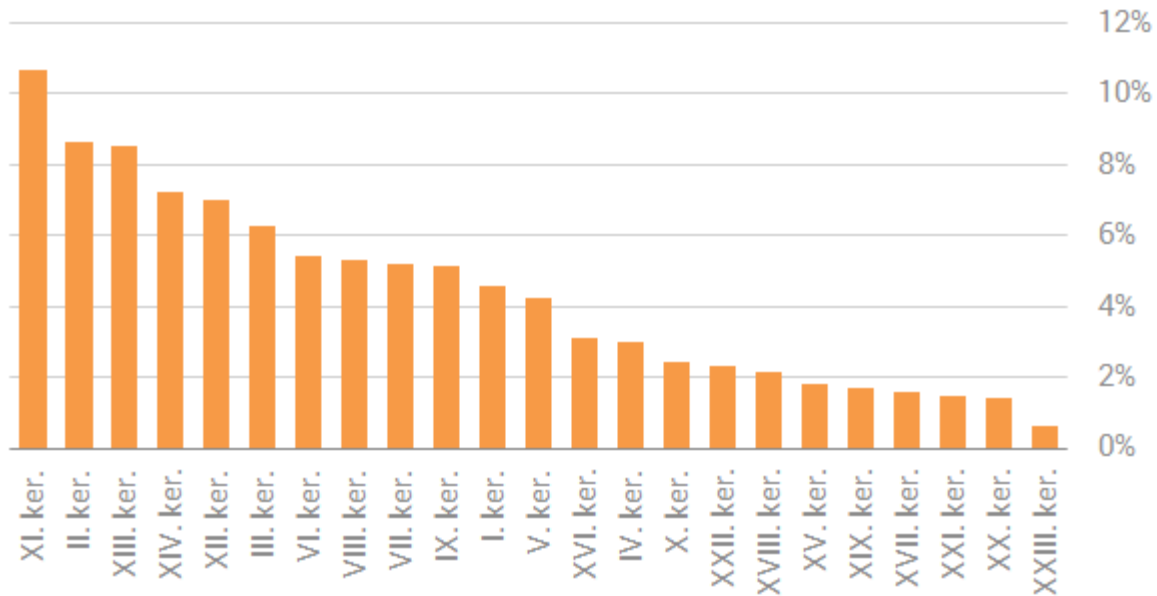
A legkeresettebb 10 város



Forrás: Otthontérkép, Portfolio

Mit keresnek a vevők?

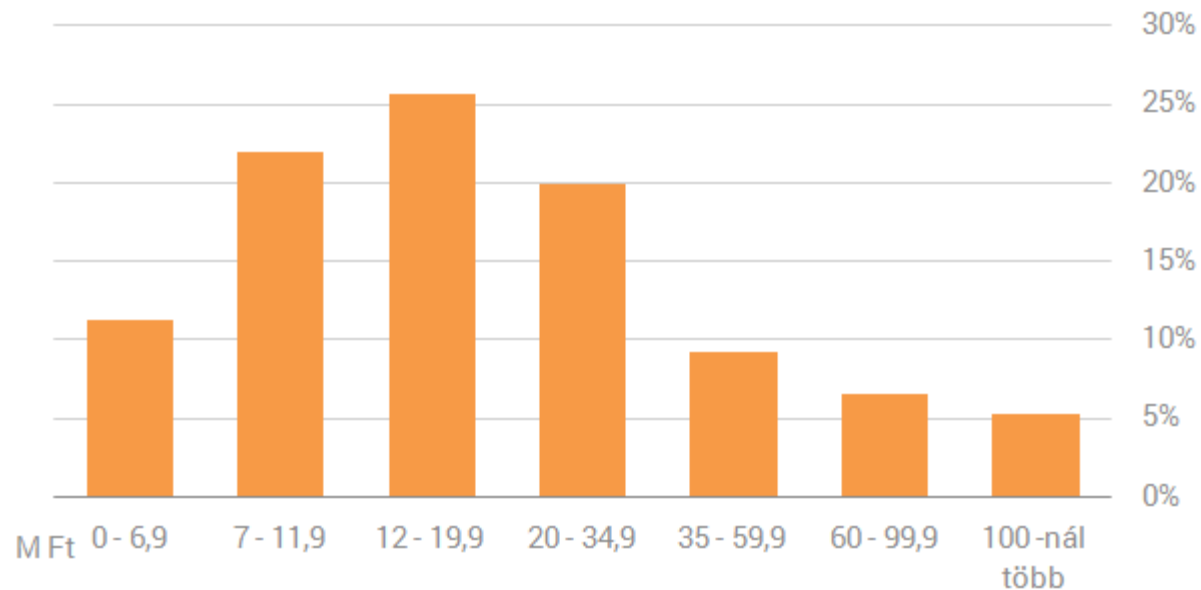
A legkeresettebb helyszínek Budapesten



Forrás: Otthontérkép, Portfolio

Mit keresnek a vevők?

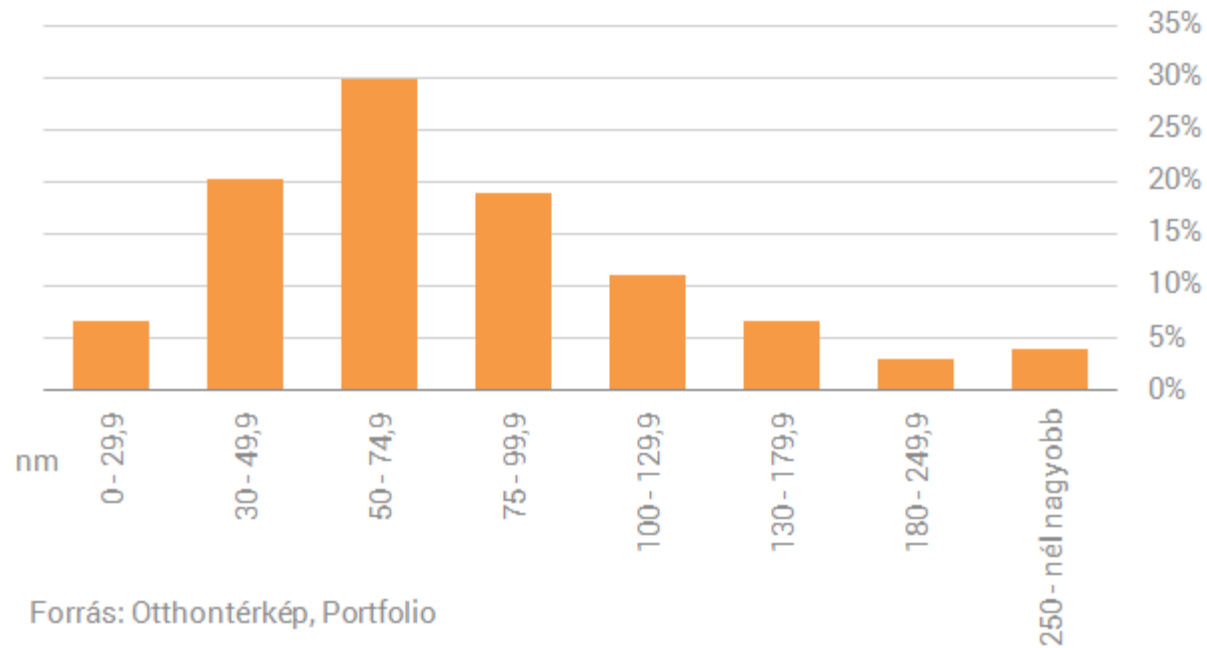
A különböző lakásár-kategóriák népszerűsége



Forrás: Otthontérkép, Portfolio

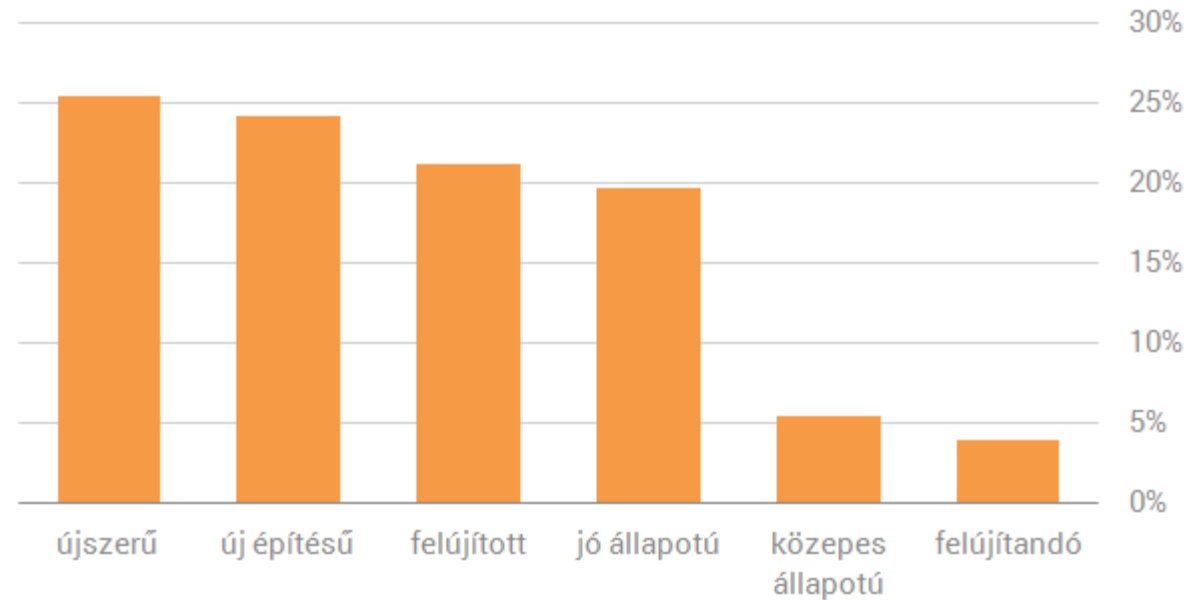
Mit keresnek a vevők?

Az egyes lakásméret-kategóriák népszerűsége



Mit keresnek a vevők?

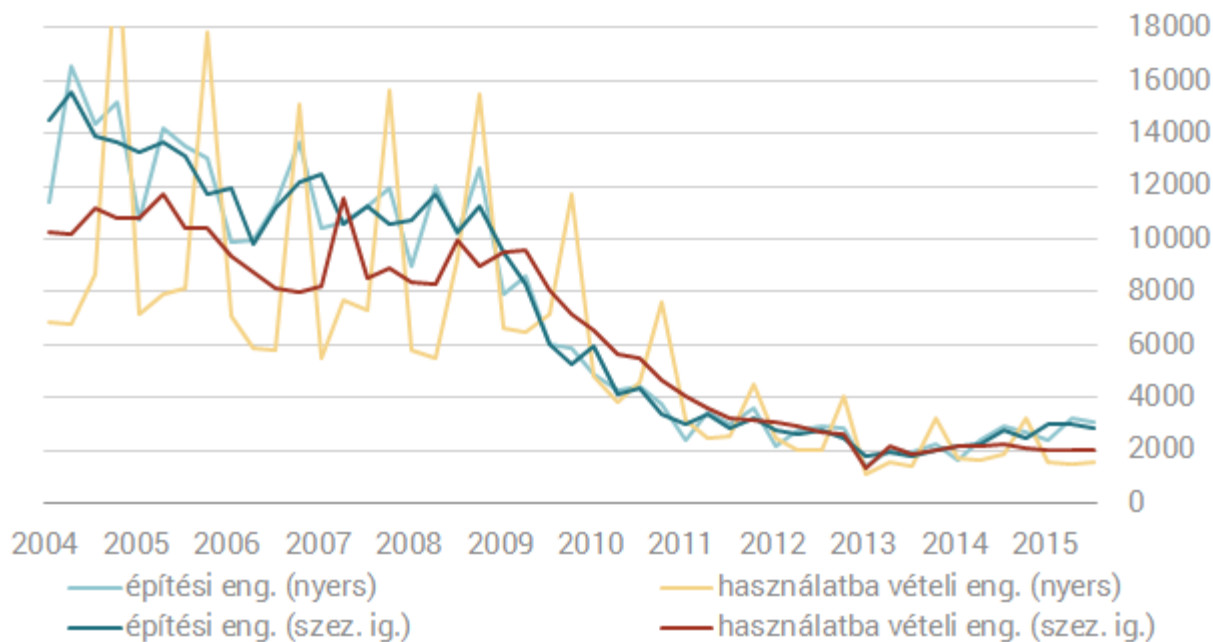
A legnépszerűbb lakáskategóriák állapot szerint



Forrás: Otthontérkép, Portfolio

Új lakások egyelőre nem épülnek

Építési és használatba vételi engedélyek (db/negyedév)



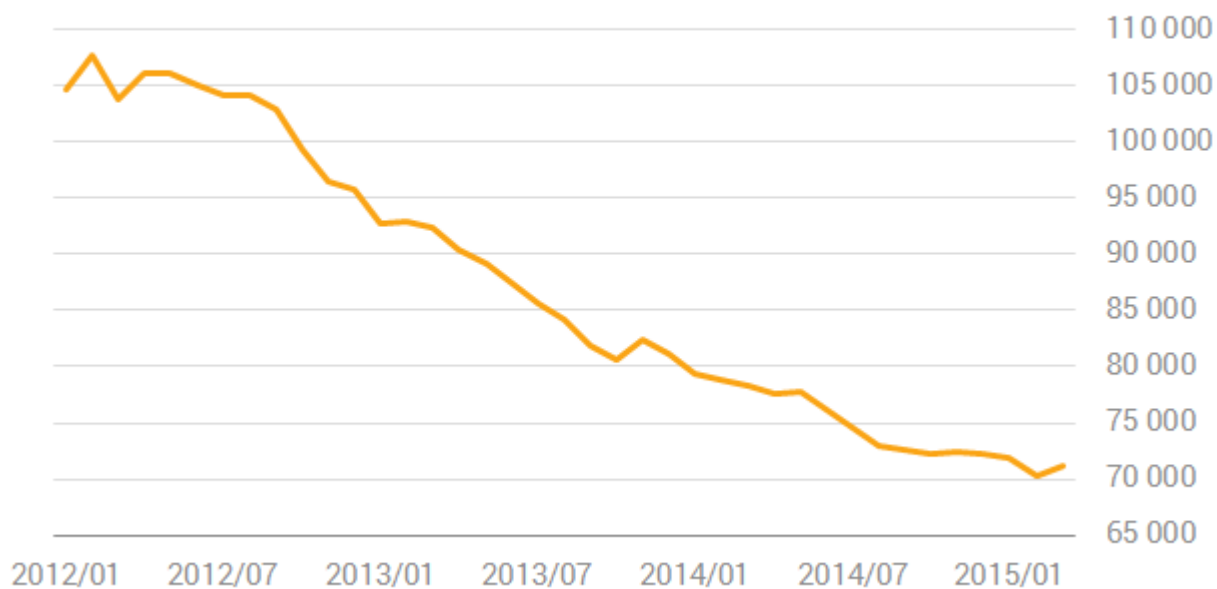
Forrás: KSH, Portfolió

2. MIRE ÉRDEMES FIGYELNI LAKÁSVÁSÁRLÁSKOR?

- Hol érdemes nézelődni?
- Finanszírozás
- Jogi buktatók, kapcsolódó szabályozások
- Adózás, egyéb terhek

Finanszírozás

Egy 10 millió forintos, 20 éves új lakáshitel átlagos havi törlesztőrészelete (forint)



Forrás: Portfolio kalkuláció

Finanszírozás

Maximális jövedelemarányos törlesztőrészlet és hitelfedezeti arányok

		HUF	EUR	Egyéb deviza
Jövedelemarányos- törlesztőrészlet mutató	400 ezer forint havi jövedelem alatt	50%	25%	10%
	400 ezer forint havi jövedelem fölött	60%	30%	15%
Hitelefedezeti arány	Jelzáloghitelre	80%	50%	35%
	Gépjárműhitelre	75%	45%	30%

Forrás: MNB, Portfolio

Finanszírozás

A CSOK várható támogatási összege 2015. július 1-jétől

	Alap-terület	Alapösszeg	A energiaminősítés	A+ energiaminősítés	Alacsony fogyasztású
1 gyermek	40-55	500 000 Ft	550 000 Ft	600 000 Ft	650 000 Ft
	55-160	600 000 Ft	660 000 Ft	720 000 Ft	780 000 Ft
2 gyermek	50-65	800 000 Ft	880 000 Ft	960 000 Ft	1 040 000 Ft
	65-80	1 000 000 Ft	1 100 000 Ft	1 200 000 Ft	1 300 000 Ft
	80-160	1 300 000 Ft	1 430 000 Ft	1 560 000 Ft	1 690 000 Ft
3 gyermek	60-75	1 200 000 Ft	1 320 000 Ft	1 440 000 Ft	1 560 000 Ft
	75-90	1 500 000 Ft	1 650 000 Ft	1 800 000 Ft	1 950 000 Ft
	90-160	2 000 000 Ft	2 200 000 Ft	2 400 000 Ft	2 600 000 Ft
4 gyermek	70-85	1 600 000 Ft	1 760 000 Ft	1 920 000 Ft	2 080 000 Ft
	85-100	2 000 000 Ft	2 200 000 Ft	2 400 000 Ft	2 600 000 Ft
	100-160	2 500 000 Ft	2 750 000 Ft	3 000 000 Ft	3 250 000 Ft

Forrás: Emmi, Portfolio

Még a döntés előtt...

- Lakás állapota és fekvése
- Ház állapota (lakóközösség, épület felújítási tervei, anyagi helyzet)
- Energiatanúsítvány kikérése
- Tulajdoni lap kikérése (több tulajdonos, haszonélvezeti jog, elővásárlási jog, stb.)



Jogi buktatók, kapcsolódó szabályozások

- Adásvételi szerződést csak írásban lehet kötni
- Hiteles, aznap kikért tulajdoni lap alapján
- Ha van bejegyzett jelzálogjog, szükség van a jogosult hozzájárulására (pl. bank)

Adózás, egyéb terhek

- Lakásvásárlás után illetéket kell fizetni:
 - a vételár 4%-a
 - 35 éven alul, első vásárláskor csak a felét
 - az elmúlt egy évben más ingatlan értékesítése esetén
 - ha az olcsóbb, illetéket csak a különbség után kell fizetni
 - ha az drágább, egyáltalán nem kell illetéket fizetni
- Ügyvédi díj:
 - általában a vevő fizetni (0,5-1%)
- Felújítás költsége

3. LAKÁSKIADÁS

- Hosszú távú bérlet vs. rövid távú szállásmegosztás
- Milyen hozam érhető el vele?

Hosszú vagy rövid táv?

Hosszú távú bérbeadás

- verseny a bérlők között
- egy napra vetítve alacsonyabb, de biztos bevétel
- nem számít a nyújtott szolgáltatás minősége
- minimális erő- és időbefektetést igényel
- nem biztos, hogy fizetnek a bérlők
- adminisztráció és adózási szempontjából egyszerűbb

Rövid távú kiadás

- verseny a bérbeadók között
- magasabb, de kevésbé biztos bevétel
- nehéz indulás, számít a nyújtott szolgáltatás minősége
- rendszeresen foglalkozni kell vele
- biztosan fizetnek, de nagyobb kárt okozhatnak a bérlők
- nagyobb adminisztrációs teher, bonyolultabb adózás

Milyen hozam érhető el?

A bérbeadási célú ingatlan vásárlással elérhető hozamok (60 nm-es lakás) (ezer Ft)

	II.	V.	VI.	XII.	Pécs	Kecskemét	Szombathely
Lakás ára*	22 980	30 120	21 360	22 980	9 180	10 230	11 040
Illeték + adminisztrációs ktg	1149	1506	1068	1149	459	512	552
Felújítás ktg, bútor	919	1 205	854	919	367	409	442
Vásárlás költsége	25 048	32 831	23 282	25 048	10 006	11 151	12 034
Amortizáció (éves)	345	452	320	345	138	153	166
Bérleti díj	162	156	138	126	78	78	72
Éves bevétel	1620	1560	1380	1260	780	780	720
Jövedelem bérbeadásból	1000	931	890	769	540	526	466
Hozam bérbeadásból	4,0%	2,8%	3,8%	3,1%	5,4%	4,7%	3,9%
Lakás felértékelődés (évesített, várt)	2-3%	2-3%	2-3%	2-3%	2-3%	2-3%	2-3%
Összesített hozam	6-7%	4,8-5,8%	5,8-6,8%	5,1-6,1%	7,4-8,4%	6,7-7,7%	5,9-6,9%

Forrás: Portfolio számítás (a lakásárak és bérleti díjak Duna House adatok)

* A vételár a vidéki városok esetében a téglá és panel lakások négyzetméterárának átlaga alapján kerültek meghatározásra

Köszönöm a figyelmet!

Budai Ákos
ingatlanpiaci elemző
budai.akos@portfolio.hu