

Jelentős hozammal számolhatnak az ingatlanba fektetők

MBH Index: 2020 és 2023 között az ingatlanárak 46 százalékkal emelkedtek, ami éves szinten 14 százalékos hozamot jelentett

A befektetési célú ingatlanvásárlások esetében mind a bérleti díjból, mind pedig az eladáskor szerzett nyereségen nőtt a hozam mértéke az elmúlt években – derül ki az MBH Indexből, az MBH Jelzálogbank által végzett ingatlanpiaci elemzésből. Az elmúlt években az utóbbi elem jelentős hasznot biztosított a befektetők számára, 2020 első és 2023 első negyedéve között az ingatlanárak 46 százalékkal emelkedtek, amely évenkénti 14 százalékos hozamot jelentett. A KSH adatai alapján a 2020 decemberi mélyponthoz képest a bérleti díjak országosan 52 százalékkal, míg Budapesten 54 százalékkal lettek magasabbak 2023 augusztusára.

A bérleti díjak 2020 vége óta emelkednek Magyarországon a KSH adatai szerint. A 2020 decemberi mélyponthoz képest már több mint 50 százalékkal alakultak magasabban 2023 augusztusában, országosan 52 százalékkal, míg Budapesten 54 százalékkal – de ha a koronavírus megjelenése előtti maximumot nézzük, akkor is jelentős növekedés látható – 2020 januárjához képest országosan 33, a fővárosban pedig 29 százalékkal kellett többet fizetni a bérelhető ingatlanokért 2023 utolsó nyári hónapjában.

Bár 2022-ben a növekedés üteme lassult, azért az éves bérleti díj változás így is körülbelül 12,5 százalékos volt Budapesten és országosan is. A fővároson belül a legnagyobb emelkedés a koronavírus járvány okozta visszaesés mélypontjához képest a pesti belső kerületeket jellemezte, ahol közelítette a 60 százalékot, második helyen a budai hegyvidéki kerületek álltak, amit szorosán a pesti átmeneti kerületek követtek körülbelül 53 százalékos bérleti díj növekedéssel. A legkisebb mértékben a bérleti díjak a pesti külső kerületekben nőttek, mindössze 42 százalékkal. A koronavírus járvány előtti maximumhoz képest ugyanakkor a legnagyobb bérleti díj emelkedés a budai egyéb kerületeket jellemezte 31 százalékkal, amit a budai hegyvidék követett 30,6 százalékkal, illetve harmadik helyre a pesti átmeneti kerületek kerültek 29 százalékos bérleti díj növekedéssel. Ebben az esetben is a legkisebb növekedés a pesti külső kerületeket jellemezte, ahol mindössze 23 százalékkal emelkedtek a fizetendő díjak.

Hozamok a lakásárak növekedésével összefüggésben

A befektetési célú ingatlanvásárlások esetén számolt hozam két elemből áll, egyrészt a bérleti díjból, másrészt a lakásárak növekedéséből is nyereséget realizál a tulajdonos az eladást követően. Az elmúlt években az utóbbi elem nagyon jelentős hozamot biztosított a befektetők számára, ha 3 évet vizsgálunk, 2020 első és 2023 első negyedéve között, a lakásárak 46 százalékkal emelkedtek, ami évesítve 14 százalékos hozamot jelentett, 5 éves időtávot nézve 2023 első negyedévéig 15 százalékos évesített hozamot biztosíthatott a lakásvásárlás, 10 éves időtávon pedig évente szintén 14 százalékos. Bár az elmúlt egy évben a lakáspiac lassulása miatt az évesített hozam csökkenést mutatott az előző évekhez képest, a lakásba fektetés hosszú távon is jövedelmezőnek bizonyulhat, a lakásárak elmúlt 20 évét vizsgálva az évesített hozam 7 százalékon alakult, miután 2003 első negyedéve és 2023 első negyedéve között Magyarországon az MBH Lakásárindex értéke 262 százalékkal növekedett, vagyis még a 2008-as válság ellenére is meggyőző eredményeket produkált a piac.

MBH Index 1998-tól 2023 Q1-ig (2000=100)



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

Fontos azonban megjegyezni, hogy előzőekben a visszatekintő hozamok kerültek bemutatásra, ami természetesen nem ad információt a lakáspiaci hozamok jövőbeli alakulásáról. Ugyanakkor a hosszabb idősorok, (pl. 20 éves) vizsgálata során, a lakáspiac szempontjából jobb és rosszabb időszakok váltakozása mellett, vagyis ciklusokon átívelve, már lehet következtetni némileg arra, hogy a lakáspiac milyen hosszú távú hozamokat biztosíthat. A befektetőknek azonban körültekintően kell eljárniuk, vagyis a magasabb hozam realizálásához érdemes lehet egy lejtmenet esetén kivárni, és az ismételt felívelés időszakában továbbadni az adott ingatlanon.

Szintén fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az ingatlan nem számít kockázatmentes befektetésnek. Ezt több tényező is indokolja, egyrészt a bérbeadás során merülnek fel különböző kockázatok, mint a bérlő nem fizetése, vagy károkozása, másrészt a lakáspiac ingadozásához kapcsolódóan a hozamok erőteljes eltérést mutathatnak az egyes időszakokban. Az ingatlan pénzzé tétele időt vesz igénybe, különösen a piac gyengélkedése idején, ha pedig a befektető nem tudja kivárni a jobb piaci körülményeket, akkor a lakásárakból származó hozam alacsony, adott esetben negatív is lehet.

	Lakáspiaci hozamok*	
	Hozam	Évesített hozam
1 éves	12%	12%
3 éves	46%	14%
5 éves	102%	15%
10 éves	278%	14%
20 éves	262%	7%

1. táblázat. A lakásárak változásából elérhető egyszerű hozamok, a költségek figyelembevétele nélkül (*2023 Q1-ig, a lakásárak változásából eredően; Forrás: MBH Index)

Milyen hozamra számíthatnak a befektetők?

Ahogy az előzőekben már szó volt róla, a befektetési célú ingatlanvásárlás hozama két tényezőtől függ, a bérleti díjakkal elérhető hozamrésztől, illetve az ingatlanok árának változásából származó hozamrésztől. Bár a bérleti díjak jelentős emelkedésen vannak túl az elmúlt években, ugyanakkor ez részben a 2020-as erőteljes visszaesés korrekciója volt, és a 2020 elejéhez képest mért növekedés elmaradt az ingatlanárak esetében mért áremelkedéstől, ami rontott a korábbi évek bérleti díjból származó hozamelem szintjén. Szintén rontja a részben hitelből megvalósított lakásbefektetések eredményességét, hogy jelenleg hitelek csak magas kamatszintek mellett érhetőek el.

Az MBH Index elemzői a jelenlegi piaci információk alapján vizsgálták meg, az előző években készített elemzésekkel azonos módszertan szerint, hogy közelítőleg milyen átlagos teljes hozamokra lehet számítani a befektetési célú lakásvásárlások esetén. Azért, hogy az eredmények összehasonlíthatóak legyenek, ezúttal is a vételár 50 százalékát finanszírozták hitelből, amelynek THM-je a kalkulációban 8,3%-os volt. A vásárláshoz kapcsolódó költségek (illeték, ügyvédi díj, felújítás/berendezés) összesen 8 százalékot tesznek ki¹, illetve az amortizáció évente 1 százalékos.

Az elemzők által végzett kalkulációban, a várható éves lakásár-emelkedést a 2021-es hasonlóan 3 százalékos volt. A számítás szerint a bérlesemből származó jövedelem megállapításához a befektető tételes költségelszámolást alkalmaz, ahol az ingatlan éves szinten 2 százalékos amortizációja számolható el a beszerzési érték után. A kalkulációban a bérbeadást havonta 10 ezer forint egyéb költség terheli, illetve a lakást éves szinten 90 százalékos kihasználtság mellett tudja kiadni, míg a közös költség összege szintén havonta 10 ezer forint.

A lakásbefektetéseken elérhető hozamok (3 százalékos éves lakásfelértékelődés mellett) 2023				
Helyszín	Használt lakások		Új lakások	
	Hozamok (%)	Átlagos hozam ¹	Hozamok (%)	Átlagos hozam ¹
Vidéki városok ²	3,1%-6,6%	5,0%		
Budapest	3,4%-5,8%	4,6%	1,7%-3,4%	2,5%
Budapest belváros	5%-5,8%	5,4%	1,8%-3,4%	2,4%
Budapest belvároson kívüli területek ³	3,4%-5%	4,2%	1,7%-3,4%	2,6%
Buda ⁴	3,4%-5%	4,1%	1,7%-3,3%	2,7%
Pest (nem belváros) ⁵	4,1%-4,6%	4,3%	2%-3,4%	2,5%

¹ A vizsgált kerületek hozamainak egyszerű átlaga

² Győr, Szeged, Debrecen, Miskolc, Pécs

³ 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

⁴ 2., 3., 11. és 12. kerületek alapján

⁵ 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: MBH Index számítás)

Az MBH kalkulációja szerint, a mostani fővárosi használt lakáspiacon 3,4-5,8 százalékos közötti hozamokra lehet számítani. A legmagasabb az elérhető nyereség a fővárosi belvárosban, ahol 5 és 5,8 százalékos hozam volt mérhető. Vidéken 3,1 és 6,6 százalékos között mozogott a számított sajáttőke-arányos nyereség. Az új lakások esetében ugyanakkor az előbbieknél jóval szerényebb hozamok voltak jellemzőek, ami elsősorban a több, és drága hitelfelvételhez kapcsolódott. A fővárosi új lakások esetében 1,7-3,4 százalékos közötti hozamszint volt mérhető a korábban említett kalkulációs paraméterek esetén. Az előbbi hozamszintek így jelentős, több százalékpontos csökkenést jelentettek a 2021-es nyereségekhez képest.

¹ 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 lakásbefektetéseken elérhető hozamok és változásuk 2021-2023*				
Lokáció		2021	2023	Változás
Budapest belváros	Új	5,0%	2,4%	-2,58 szp.
	Használt	5,9%	5,4%	-0,46 szp.
Budapest belvároson kívül	Új	5,2%	2,6%	-2,56 szp.
	Használt	6,0%	4,2%	-1,85 szp.
Vidéki városok	Új	n.a.	n.a.	n.a.
	Használt	7,3%	5,0%	-2,32 szp.

*50% százalékban hitelből finanszírozott vásárlás esetén

3. táblázat. A közvetlen ingatlanbefektetéssel elérhető sajáttőke arányos várható hozam új és használt lakás vásárlása esetén, illetve a hozam változása 2021 és 2023 között, 3 százalékos ingatlanár-emelkedéssel számolva (Forrás: MBH Index számítás)

Ugyanakkor, ha a befektetési célú lakásvásárlás a mostani magas kamatkörnyezethez igazodva pusztán saját erőből történik, akkor az előbbieknél jóval magasabb sajáttőke arányos nyereséget eredményezhet. Használt lakások esetén, Budapesten 5,7-7 százalék, új lakások esetén pedig 4,7-5,7 százalék közötti hozamok voltak kalkulálhatóak a vizsgált helyszíneken. Ha pedig nem az óvatos, 3 százalékos várható lakásár emelkedést tesszük a modellbe, hanem az elmúlt 20 éves lakásár emelkedésből származó 7 százalékos hozamrésszel számolunk, akkor a lakásbefektetésből származó nyereség ennél jelentősen magasabb lehet.

Háttérinformációk

MBH Jelzálogbank Nyrt.

Az MBH Jelzálogbank Nyrt. 1998-ban kezdte meg működését FHB Föld-, Hitel- és Jelzálogbank néven. Az első szakosított jelzálogbanki pénzügyintézetként lefektette a jelzálogbanki háttérrel működő jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, és országszerte elérhetővé tette a jelzáloglevéllel finanszírozott jelzálogalapú finanszírozást. A bank profilja 2018-tól letisztult, refinanszírozó jelzálogbankként működik, fő tevékenységi köre ennek megfelelően a jelzáloghitelek refinanszírozása az MBH Csoport tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára, valamint a jelzáloglevél-kibocsátás.

Az MBH Jelzálogbank 2023. május 1-je óta a második legnagyobb hazai bankcsoport, az MBH Csoport tagjaként végzi üzleti tevékenységét.