

# Ingyatlanbefektetések 2024

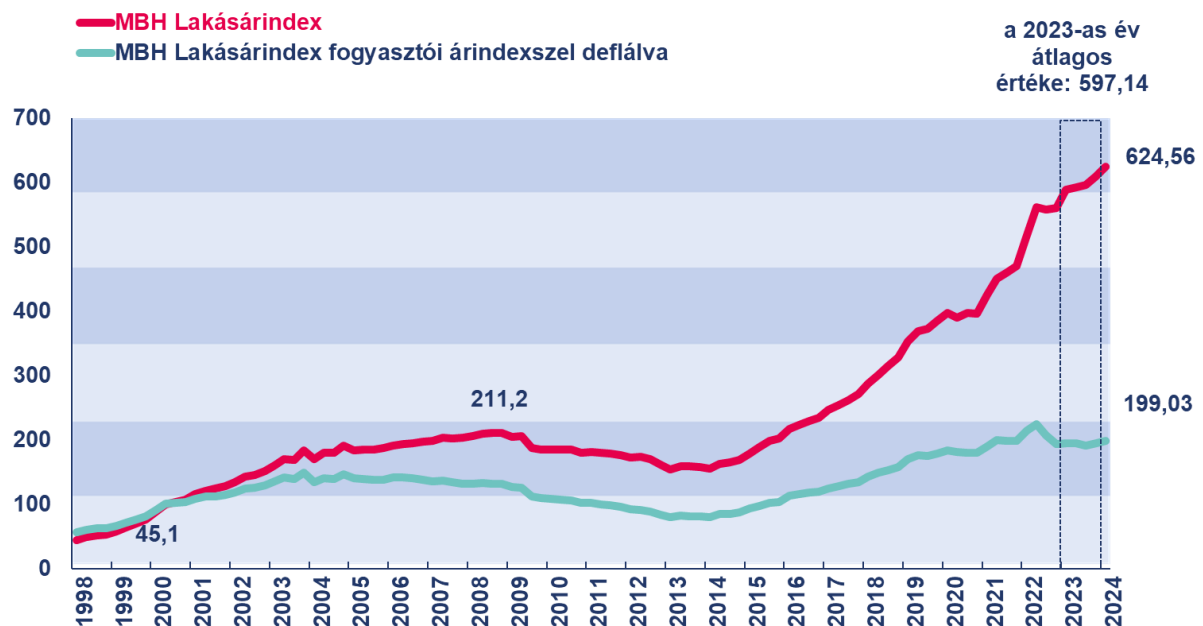
## Hozamok a lakások növekedésével összefüggésben

Aki befektetési céllal vásárol lakást, kétféle hozamra számíthat: az általában kisebb, és időben csekély változásokat mutató bérleti díjjal összefüggő hozamelemmel, illetve a lakások változásából származó nyereséggel. Ez utóbbi erős eltéréseket mutathat annak megfelelően, hogy a lakás piac éppen milyen helyzetben van.

A lakásbérleti díjak 2024-ben is tovább emelkedtek, 2024 szeptemberében 9,6 százalékkal voltak magasabbak országosan, mint 2023 azonos időszakában. Az ország különböző pontjai között azonban jelentősebb eltérések voltak tapasztalhatók, míg például az Észak-Alföldön 16 százalékkal lettek magasabbak a fizetendő összegek a KSH lakbérindexe szerint, addig a Dél-Alföldön csak 6 százalékkal. Budapesten 9,8 százalékkal nőttek a bérleti díjak egy év alatt, a legnagyobb mértékű, 10,6 százalékos emelkedés a Budai hegyvidéki kerületeket jellemezte, de még a legalacsonyabb mértékű emelkedést mutató Pesti külső kerületekben sem sokkal maradt el a 10 százaléktól.

A lakások változásából eredő hozam meggyőzően alakult az elmúlt években. Még 2023 első negyedéve és 2024 első három hónapja közötti, gyenge kereslettel jellemezhető időszakban is hat százalékkal emelkedett a lakások ára az MBH Lakásárindex szerint. Hároméves időtávon csaknem 47 százalékos volt a változás, ami évesítve 14 százalékos emelkedést jelentett. 2019 első negyedévéhez képest hozzávetőleg 77 százalékos volt a drágulás 2024 első három hónapjára, ami évesítve 12 százalékos emelkedésnek felelt meg. Tíz év alatt pedig megnégyszereződött az ingatlanok ára, ami 15 százalékos évesített hozamot jelentett, míg még hosszabb, 20 éves időtávon, amely már a 2008-as válság éveit is tartalmazza, hétszázalékos volt az ingatlanok évesített áremelkedése.

## MBH Index 1998-tól 2024 Q1-ig (2000=100)



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

Az előbbiek természetesen visszatekintő hozamokat jelentenek, amelyekből csak óvatosan lehet következtetni a jövőbeli hozamokra. Az eredmények azt mutatják, hogy az ingatlanokkal felívelő piac esetén magas hozamokat lehet elérni, a befektetési célú lakásvásárlásnak azonban megvannak a kockázatai, lefelé tartó piac esetén az árak csökkenhetnek is, így ilyenkor hosszabb távon lehet célszerű tartani az ingatlanokat a negatív hozam elkerülése érdekében.

A befektetők számára a lakásvásárlás előtt a legfontosabb kérdés, hogy milyen árváltozás várható a következő években a lakáspiacon, így érdemes alaposan tájékozódni a piaci várakozásokról. Ráadásul nemcsak az általános tendenciákra célszerű figyelni, de a lokális jellemzőket is figyelembe kell venni a döntés előtt. A lakásárak alakulásán felül számolni kell az egyéb kockázatokkal is, például amelyek a bérlelésből fakadnak, mint a nem rendeltetésszerű használat, a nem fizetés, adott esetben a lakásból történő kiköltöztetés problémája. De ide tartozik az is, hogy a befektetett pénz nem számít likvid tőkének, időbe telik az ingatlan értékesítése, illetve egy pangó piacon jött hirtelen eladási kényszer akár a negatív hozam elfogadását is szükségessé teheti.

Lakáspiaci hozamok		
	Hozam	Évesített hozam
1 éves	6,0%	6%
3 éves	46,8%	14%
5 éves	76,7%	12%
10 éves	301,0%	15%
20 éves	265,7%	7%

1. táblázat: A lakásárak változásából elérhető egyszerű hozamok, a költségek figyelembevétele nélkül  
(\*2024 Q1-ig, a lakásárak változásából eredően; Forrás: MBH Index)

### Milyen hozamra számíthatnak a befektetők?

Ahogy a korábbiakban már szó volt róla, a befektetési célú lakásvásárlások teljes hozamának másik összetevője a lakásárnövekedés mellett a bérleti díjakból származó hozamrész. A kettőt együtt nézve a jelenlegi ingatlanárak és bérleti díjak mellett az MBH Lakásárindex elemzőinek számításai szerint egy a vételárhoz képest 50 százalékos hitelből<sup>1</sup> finanszírozott lakásvásárlás esetén – háromszázalékos éves lakásáremelkedést feltételezve – a sajáttőke-arányos teljes nyereség használt lakásoknál 5,3-8,1 százalék lehet a fővárosban, a vizsgált vidéki városokban pedig 6,1-7,4 százalék között mozoghat. A számítások során az elemzők figyelembe vették a vásárláshoz kapcsolódó költségeket (illeték, ügyvédi díj, felújítás/berendezés), amelyek összesen nyolc százalékot tettek ki<sup>2</sup> a számításokban, illetve az amortizáció évente egyszázalékos volt. A befektető tételes költségelszámolást alkalmaz, 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.

<sup>1</sup> Az MBH bank Kiegyenlítő hitelkonstrukciójával számolva

<sup>2</sup> 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 (3 százalékos éves lakásfelértékelődés mellett) 2024				
Helyszín	Használt lakások		Új lakások	
	Hozamok (%)	Átlagos hozam <sup>1</sup>	Hozamok (%)	Átlagos hozam <sup>1</sup>
Vidéki városok <sup>2</sup>	6,1% - 7,4%	7,0%		
Budapest	5,3% - 8,1%	6,4%	2,9% - 6,3%	5,2%
Budapest belváros	5,3% - 8,1%	6,5%	4,7% - 6,3%	5,5%
Budapest belvároson kívüli területek <sup>3</sup>	5,5% - 8,0%	6,4%	2,9% - 6,2%	5,1%
Buda <sup>4</sup>	5,5% - 7,0%	5,9%	2,9% - 6,2%	4,6%
Pest (nem belváros) <sup>5</sup>	6,0% - 8,0%	6,8%	5,3% - 6,0%	5,6%

<sup>1</sup> A vizsgált kerületek hozamainak egyszerű átlaga

<sup>2</sup> Győr, Szeged, Debrecen, Miskolc, Pécs

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 2., 3., 11. és 12. kerületek alapján

<sup>5</sup> 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 Jelzálogbank kalkulációja szerint a fővárosban a pesti belvárosban érhető el a vizsgált helyszínek közül a legmagasabb nyereség, a 7. kerülethez 8,1 százalékos sajáttőke-arányos hozamszint tartozott, de nem sokkal maradt el ettől a 13. kerület sem a nyolcszázalékos szintjével. Új lakások esetében a sajáttőke-arányos nyereség Budapesten 2,9 és 6,3 százalék között alakult a korábban említett kalkulációs paraméterek esetén. Az előbbi hozamszintek így jelentős, több százalékpontos növekedést jelentettek a 2023-as számokhoz képest, amiben nagy szerepet játszott például a kedvezőbb kamatkörnyezet.

A lakásbefektetéseken elérhető hozamok és változásuk 2023-2024*				
Lokáció		2023	2024	Változás
Budapest belváros	Új	2,4%	5,5%	+3,1%
	Használt	5,4%	6,5%	+1,1%
Budapest belvároson kívüli területek	Új	2,6%	5,1%	+2,5%
	Használt	4,2%	6,4%	+2,2%
Vidéki városok	Új	n.a.	n.a.	n.a.
	Használt	5,0%	7,0%	+2,0%

\*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 2023 és 2024 között, háromszázalékos ingatlanár-emelkedéssel számolva (Forrás: MBH Index-számítás)

A számításokat óvatos, háromszázalékos várható lakásár növekedés mellett végezték el a szakértők, ennél azonban magasabb lehet a következő évre várt áremelkedés, ha pedig az elmúlt 20 év során realizálható hétszázalékos évesített hozammal számolnak, akkor a lakásbefektetéseken elérhető hozam az előbbieknél lényegesen magasabb, két számjegyű is lehet.

## A rövid távú bérbeadás szigorítása

A bérleti díjak jövőbeli alakulását illetően egyelőre nehéz megjósolni, hogy pontosan milyen hatással lehet a rövid távra kiadó ingatlanokhoz kapcsolódó szabályozás esetleges változása, ennek szintje nagyban függ a szigorítás mértékétől. Az AirDNA adatai szerint jelenleg valamivel több mint 11 ezer aktívan kiadó szállás van Budapesten az Airbnb-n és a Vrbo-n. Ezekhez jöhet még hozzá a csak booking.com-on vagy a csak a szallas.hu-n kiadó ingatlanok száma. A bnbinfo.hu<sup>3</sup> oldalon közzétett adatok szerint Budapesten 12,45 ezer hivatalos szálláshely van, ebből valamivel kevesebb mint 7500

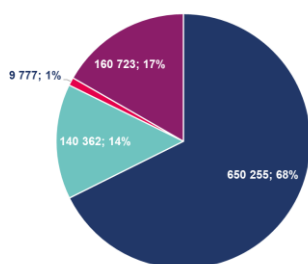
<sup>3</sup> <https://bnbinfo.hu/>

magánszálláshely, 4500 pedig egyéb szálláshely. A számuk azonban ennél magasabb lehet, ha figyelembe vesszük, hogy többen nem hivatalosan adják ki az ingatlanjukat.

Budapesten a 2022-es népszámlálási adatok szerint körülbelül 160 ezer lakás áll üresen, ezek egy része azonban kiadott lakásként funkcionálhat, akár hosszú, akár rövid távra kiadva. Annál is inkább, mivel az üres lakások aránya különösen a bérlők körében legkedveltebb belső kerületekben a legmagasabb. A 2022-es népszámlálási adatok szerint 140 ezer olyan ingatlan van a fővárosban, amelyet a háztartások bérlés jogcímén használnak. Mindez azt jelenti, hogy a rövid távra kiadó mintegy 12-15 ezres lakásszámmal számolva a bérelhető lakások hivatalos száma hozzávetőleg 10 százalékkal növekedhetne a fővárosban a rövid távú lakáskiadás teljes tiltása esetén.

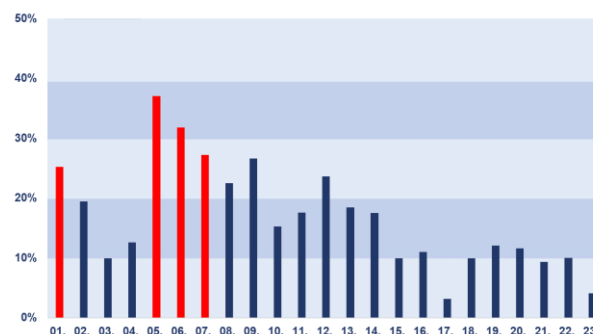
#### A lakáshasználat (háztartások) megoszlása 2022-ben Budapesten

• Tulajdonosi • Bérelti • Más jogcím • Nem lakott lakás



4. ábra: A nem lakott és lakott lakások száma, illetve a lakott lakásokon belül a háztartások lakáshasználati jogcíme (Forrás: Népszámlálás 2022)

#### Az üres lakások aránya Budapest kerületeiben



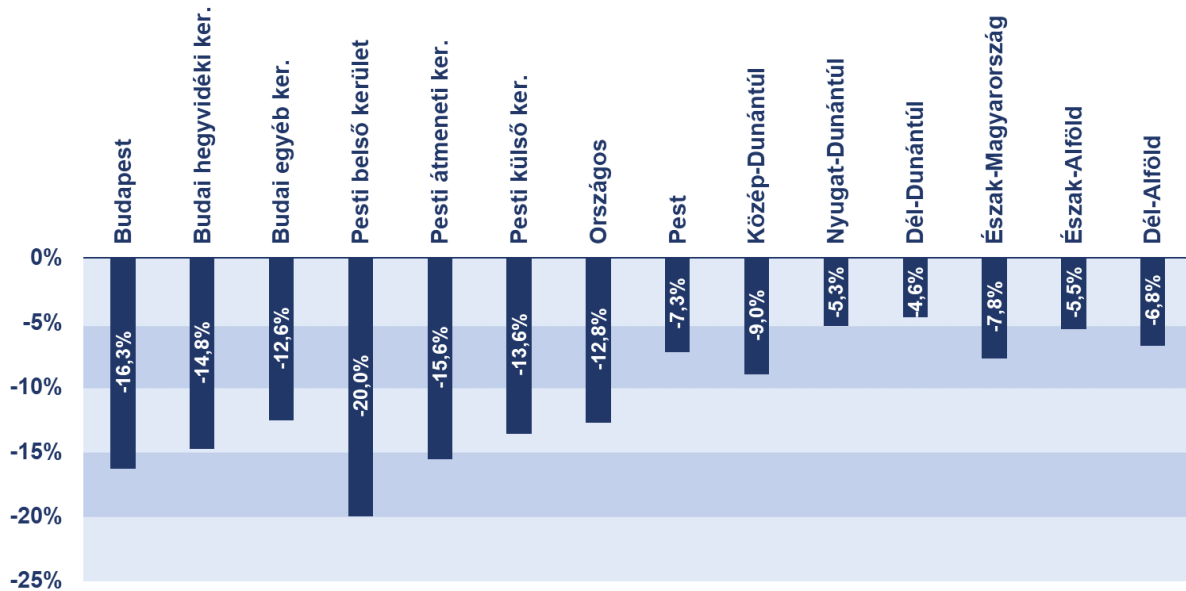
5. ábra: Az üres lakások aránya kerületenként Budapesten (Forrás: Népszámlálás 2022)

De ahhoz, hogy valamiféle becslésünk legyen arról, hogy mit okozhatna a rövid távú lakáskiadás betiltása a bérelti díjakban, érdemes alaposabban megvizsgálni a jelentős keresletcsökkenést hozó Covid-időszakot.

A 2020-as koronavírus-járvány jelentős visszaeséssel járt a turizmusban, sok, rövid távra kiadó ingatlan a hosszú távra kiadó ingatlanok piacán jelent meg, ugyanakkor a hosszú távú bérlemények iránti kereslet is lecsökkent, az egyetemek online oktatásra váltottak, sok munkavállaló is inkább távolról dolgozott, így nem kellett a fővárosban lakást bérelnie. Ennek hatására a bérelti díjak jelentősen csökkentek. A koronavírus-járvány előtti szinthez képest (2020 januárja) a mélypontig a bérelti díj a fővárosban átlagosan 16,3 százalékkal lett alacsonyabb. A legnagyobb csökkenés a pesti belvároshoz kapcsolódott, 20 százalékos volt, míg a rövid távú lakáskiadás által már szinte alig érintett pesti átmeneti kerületekben 15,6 százalékkal csökkentek a fizetendő díjak. A lakbérindex azonban az ország más, a rövid távú lakáskiadással kevésbé koncentráltan érintett pontjain is visszaesett a hosszú távra kiadó ingatlanok iránti kereslet csökkenésének hatására. Pest vármegyében 7,3 százalékkal, míg az egyéb régiókban 4,6-9 százalékkal volt alacsonyabb a lakbér a mélypontokon. Az előzőek alapján elnagyolt becslésként megállapítható, hogy a rövid távú lakáskiadás ellehetetlenülése a koronavírus-járvány idején a pesti belső kerületekben a bérelti díjak 4,4-15,4 százalékos sávban mérhető csökkenését okozhatta, és a maradék kapcsolódhatott a hosszú távú bérlésben bekövetkező visszaesésre.

A koronavírus-járványt követően a bérelti díjak a vidéki régiókban nagyjából 2021 közepére érték el ismét tartósan a 2020 januári szinteket, és kezdtek újból növekedni, míg Budapesten 2022 első negyedévére emelkedtek a korábbi szintekre.

## A bérleti díjak csökkenése a koronavírus járvány idején 2020 januárja és a minimum szint között



6. ábra: A bérleti díjak változása 2020 januárja és a minimum pont között az ország egyes területein  
(Forrás: KSH – lakbérindex)

Ha a korábbiakban bemutatott csökkenést rávetítjük a mostani bérleti díjakra, akkor a már ismertetett kalkulációban a sajáttőke-arányos teljes hozam 0,3 és 1,4 százalékkal lenne alacsonyabb a használt lakások esetében. Amennyiben azonban a rövid távú kiadást csak részben korlátozzák, a hatás is kisebb lehet, illetve az óvatos, háromszázalékos lakásár-növekedésnél nagyobb drágulás esetén a lakás piac még továbbra is magas hozamokat kínálhat a befektetőknek, a 20 éves évesített hétszázalékos áremelkedéssel számolva továbbra is 10 százalék felett alakulna az elérhető hozam mértéke.