

Jelentős hozammal számolhatnak az ingatlanba fektetők

MBH Index: A 2020-2023 közti időszakot vizsgálva 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 a lakásárak 46 százalékkal emelkedtek, amely évenkénti 14 százalékos hozamot jelentett. A KSH adatai alapján a 2020 decemberi mélyponthoz képest országosan 52 százalékkal, míg Budapesten 54 százalékkal lettek magasabbak a bérleti díjak 2023 augusztusára. A teljes ingatlanpiacot és a jelzáloghitelek piacát tekintve a hitelkamatok csökkenése jelentős fordulatot hozhat 2024-ben, különösen a 6 százalék alatti kamatok elérése esetén várható fellendülés.

Bár az elmúlt évben a növekedés üteme lassult, az éves bérleti díj változás így is körülbelül 12,5 százalékos volt Budapesten és országosan – állapították meg az MBH Jelzálogbank elemzői az ingatlan bérleti díjak változását vizsgáló kutatásukban. A 2020 decemberi mélyponthoz képest viszont már több mint 50 százalékkal alakultak magasabban 2023 augusztusában. A fővároson belül a legnagyobb emelkedés – a koronavírus-járvány okozta visszaesés mélypontjához képest – a pesti belső kerületeket jellemezte, ahol a növekedés értéke megközelítette a 60 százalékot. Második helyen a budai hegyvidéki kerületek álltak, amit szorosán a pesti átmeneti kerületek követték, körülbelül 53 százalékos bérletidíj-növekedéssel. A legkisebb mértékben a bérleti díjak a pesti külső kerületekben nőttek, mindössze 42 százalékkal.

Hozamok a lakásárak növekedésével összefüggésben

A befektetési célú ingatlanvásárlások esetén számolt hozam két elemből áll, egyrészt a bérleti díjból, másrészt a lakásárak növekedéséből realizált nyereségből az eladást követően. Az elmúlt években az utóbbi elem nagyon jelentős hozamot biztosított a befektetők számára, hiszen 2020 első és 2023 első negyedéve között, a lakásárak 46 százalékkal emelkedtek. Ez éves szinten 14 százalékos hozamot jelentett, 2023 első negyedévéig 15 százalékos évesített hozamot biztosíthatott a lakásvásárlás, 10 éves időtávon pedig évente szintén 14 százalékot.

„Bár az elmúlt egy évben a lakáspiac lassulása miatt az évesített hozam csökkent az előző évekhez képest, a befektetés célú ingatlanvásárlás hosszú távon is jövedelmezőnek bizonyulhat, a lakásárak elmúlt 20 évét vizsgálva az évesített hozam 7 százalékon alakult. A befektetőknek azonban továbbra is körültekintően kell eljárniuk, vagyis a magasabb hozam realizálásához érdemes lehet egy lejtmenet esetén kivárni, és az ismételt felívelés időszakában továbbadni az adott ingatlanon. Szintén fontos felhívni a figyelmet arra, hogy az ingatlan nem számít kockázatmentes befektetésnek, egyrészt a bérbeadás során felmerülő különböző kockázatok miatt, 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” – ismertette Dr. Nagy Gyula, az MBH Jelzálogbank vezérigazgatója.

Milyen hozamra számíthatnak a befektetők?

Bár a bérleti díjak jelentős emelkedésen vannak túl az elmúlt években, 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 megvizsgálták, hogy közelítőleg milyen átlagos teljes hozamokra lehet számítani a befektetési célú lakásvásárlások esetén. 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 pedig 3,1 és 6,6 százalékos között mozgott a számított sajáttőke-arányos nyereség. Az új lakások esetében ugyanakkor az előbbieknél jóval szerényebb hozamok voltak jellemzőek, amely elsősorban a több és magasabb kamatozású 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.

„Ugyanakkor, ha a befektetési célú lakásvásárlás a mostani magas kamatkörnyezethez igazodva pusztán saját erőből történik, akkor az előbbieknél jóval magasabb sajáttőkearányos nyereséget eredményezhet. Használt lakások esetén Budapesten 5,7-7 százalékos, új lakások esetén pedig 4,7-5,7 százalékos közötti hozamokat számoltunk 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” – mondta a vezérigazgató.

Fellendülést hozhat 2024 az ingatlanpiacon

2024-ben élénkülhet a lakáshitelpiac, az MBH Bank elemzői mintegy 940 milliárd forint értékű új jelzáloghitelvolument prognosztizálnak. Az átlagos kamatszint a jelenlegi 7-8 százalékos szintről 6-7 százalékos tartományba süllyedhet az elemzők szerint, azonban különösen a 6 százalékos alatti kamatok elérése esetén várható jelentős változás a piacon. E tekintetben a 2024-es év a jelzáloghitelezés fellendülésének kezdő éve lehet.

A CSOK Plusz hitel 2024. januári bevezetése is lendületet adhat az új kihelyezéseknek, várhatóan a piac harmadát jelentő 300 milliárd forint realizálódhat ebben a hitelkörben. A konstrukció bevezetése keresleti oldalon új ügyfélszegmensek megjelenését eredményezheti, az elemzők 12 ezres nagyságrendűre becsülik az idei évben várható szerződések számát. Emellett az állami támogatású otthonfelújítási program várható elindulása, illetve a lakáshitel igénybevételi feltételek javulása szintén élénkítheti a piacot.

Továbbá a kirajzolódó ingatlanpiaci körkép alapján az elemzők úgy látják, abban az esetben éri meg megfontolni a befektetéseket, ha valaki hosszú távon képzei el a lakások vásárlását és bérbeadását. A jövedelmezőség érdekében – megfelelő körültekintés mellett – elsősorban új építésű energiahatékony, vagy felújított lakást érdemes vásárolni.

Átlagos teljes hozamok kiszámításának módszertana

Azért, hogy az eredmények összehasonlíthatóak legyenek, ezúttal is a vételár 50 százalékát finanszírozták hitelből, amelynek THM-je a kalkulációban 8,3 százalékos volt. A vásárláshoz kapcsolódó költségek (illeték, ügyvédi díj, felújítás/berendezés) összesen 8 százalékot tesznek ki, illetve az amortizáció évente 1 százalékos. 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 számoltak.

Az elemzők által végzett kalkulációban, a várható éves lakásár-emelkedés 3 százalékos volt. A számítás szerint a bérlelésből 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.

Sajtókapcsolat:

- sajto@mbhbank.hu

Eredeti tartalom: MBH Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/10208/jelentos-hozammal-szamolhatnak-az-ingatlanba-fektetok/>