

Ezekben a kerületekben a legaktívabbak az ingatlanbefektetők az ellentmondásos hozamszintek ellenére

- A lakáspiaci élénkülésben nagy szerepet vállaló befektetési célú vásárlók Budapesten a belső kerületek iránt érdeklődnek, az V., a VI. és a VII. kerületi ingatlanok vannak a fókuszban. A befektetők főként kisebb, egy- vagy kétszobás lakásokat keresnek.
- A befektetési lakásvásárlások menekülőutat jelenthetnek a mostani időszakban, amikor nemzetközi pénzpiacokon jelentős árfolyamesések következtek be.
- A tavaly nyáron indult lakásdrágulás viszont csökkenti az ingatlanbefektetések megtérülési mutatóit, ezért a következő időszak különösen izgalmas lesz az ingatlanpiacon. A befektetők által mozgatott lakások ugyanis a saját célra vásárlókat is érinti.
- A befektetők jelenléte mellett a saját célra vásárlók kereslete is stabil, de a vevők közel fele részben hitelből fedezné az ingatlan megvételét.

Ahogy az év első két hónapjában, úgy márciusban is jelentős szerepet kaptak a fővárosi lakáspiacon a befektetési célú vásárlók, akik főként a belső kerületekben található lakóingatlanok iránt érdeklődtek – derül ki az ingatlan.com márciusi felméréséből. A hirdetési portál azt nézte meg, hogy az érdeklődők befektetésnek vagy saját célra vásárolnak lakást. Valamint azt, hogy vennének-e fel hitelt a vásárlás finanszírozásához.

Ellentmondások befolyásolhatják az ingatlanbefektetők mozgását

„Befektetői szempontból izgalmas területté vált Budapest, annak ellenére, hogy a kiadási szempontból népszerű társasházi lakások bérbeadásból várható hozamai nem kiemelkedően magasak. A használt téglalapítványú lakások esetében 4,3 százalék, a panellakásoknál pedig 4,6 százalék a bruttó bevételarányos hozamszint, ami nem tartalmazza az amortizációt és az adókötelezettségeket.” – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

Hozzátette, hogy a kiadó lakások kínálata is közel négyéves csúcson van: jelenleg országszerte több mint 17 700 lakásból válogathatnak a bérlők, utoljára ilyen sok lakás 2021 őszén szerepelt a kínálatban. Ez azért érdekes, mert az idei első negyedéves befektetői aktivitás még tovább növelheti a kínálatot, ami további versenyhelyzetet teremt a kiadói oldalon. Ez pedig tovább csökkentheti a befektetők bérbeadásból származó megtérülési mutatóit. Ugyanakkor a szakember szerint támaszt adhat a befektetési célú vásárlásoknak a részvény- és pénzpiacokon az elmúlt napokban látott zuhanás. A viszonylag alacsony hozamok ellenére az ingatlanok menekülőutat jelenthetnek megtakarítási, befektetési szempontból, mivel megvásárolt lakások felértékelődése is hozzájárul az ingatlanokkal elérhető hozamszinthez. Ez hosszabb távon a téglalapítványú házban lévő ingatlanokra és a panellakásokra egyaránt igaz.

„A befektetési célú lakásvásárlók aktivitása a növekvő verseny miatt fékezheti az albérletárak emelkedését a jövőben, ami jó hír lehet a kiadó lakást keresők számára.” - tette hozzá Balogh László.

2025-04-08